

Livre deuxième

La non-réalisation du plan Manhattan

(tel que conçu par le groupe Structures
et approuvé par les A.R. du 17.02.1967)

ou

Quatre décennies
plus tard,
qu'est devenu le
quartier Nord
?

Première partie

Le projet du
groupe Structures
et du ministère des
Travaux publics
ne s'est pas réalisé

ou

la naissance
d'un quartier 'bâtard'
(Espace Nord-Espace Gaucheret,
quartiers Gaucheret,
Jacqmain, Harmonie,
Héliport, Willebroeck...)

: dossier collectif

[e n c o u r s d ' é l a b o r a t i o n]

Deuxième partie

Bilan du 'plan Manhattan' et grille d'analyse pour tout mégaprojet :

l'état de la situation,
44 ans après l'approbation
des trois P.P.A. dits 'plan Manhattan'-
un cas d'école pour illustrer les propos de
Bent Flyvbjerg et de M. Burawoy¹

par
Albert MARTENS

¹ Cf. infra : Nederlandse tekst.

*« On le sent bien,
la main invisible du marché, vertueuse,
qui régule la production de bureaux et
arbitre des conflits fonciers au bénéfice de la majorité
est un leurre »*

(M. Sonck (2009) Bruxelles en mouvements, n° 224-225, 13.)

*« Parallèlement, je fis l'apprentissage du fonctionnement de ce pays².
Un savoir qui ne s'acquiert pas dans les manuels.
Il ne sert à rien de connaître la taille des villes, la production d'acier,
le nombre d'automobiles en service, le revenu moyen par tête.*

*Ce qui importe, ce sont les structures des groupes industriels et financiers,
les relations de pouvoir entre les firmes et les actionnaires,
la nature des liens entre les divers niveaux de collectivités publiques,
la géographie des clivages et des collusions entre partis politiques,
les noms des leaders d'influence au sein des élites,
les centres d'excellence de l'enseignement supérieur,
les comportements professionnels dans la vie quotidienne ;
en bref tout un ensemble de données et de codes indispensables pour décrypter une situation,
agir en conséquence et paraître crédible à ses interlocuteurs.*

*Que de patience, de modestie et de finesse ne faut-il pas pour acquérir ces connaissances,
et éviter d'avoir recours à la caisse à outils made in France,
un moyen infaillible de briser les clefs dans les serrures. »*

(Jacques LESOURNE : Un homme de notre siècle : de Polytechnique à la prospective et au journal 'Le Monde',
Odile Jacob, 2000, p. 325).

² N.d.l.r. : la Belgique.

Introduction³

Pris par la nécessité d'« être de leur temps » et le devoir de l'inexorable « modernisation », les pouvoirs publics nationaux et communaux décidèrent en 1967, d'exproprier un quartier de 53 hectares (536.900 m²) en pleine ville, et de le raser entièrement pour y implanter un tout nouvel ensemble d'immeubles-tours.⁴ C'était le « plan Manhattan » c'est-à-dire, trois plans particuliers d'aménagement (PPA) approuvés par les arrêtés royaux du 17 février 1967.⁵

Convaincus par un groupe d'architectes et d'urbanistes, ces mêmes pouvoirs publics *s'approprient* au nom de l'utilité publique les multiples parcelles de terrain, appartenant à des propriétaires privés et publics, effectuent le *remembrement* de celles-ci, changent *l'affectation réglementaire* du sol et assurent la *valorisation immobilière* au bénéfice de promoteurs privés et de groupes financiers. Depuis lors, cette stratégie immobilière fut encore fréquemment utilisée, notamment dans le quartier de la gare du Midi.⁶

Mais qu'est-il advenu de ce « plan Manhattan », plus de 40 ans après son élaboration ? C'est à cette question que nous tenterons de répondre dans la présente analyse.

Pour y arriver nous tenterons d'objectiver nos observations en utilisant différentes données et mesures disponibles. Faire le bilan 'objectif' d'un quartier sur quatre décennies demande de mettre au point une méthode. Nous avons collecté les nombreuses données, nous en définirons l'utilité et nous en tracerons les limites. Ce sera l'objet du *premier chapitre*.

Le second chapitre se divise en deux parties.

³ Cette étude n'a pu être rédigée sans la collaboration efficace de différentes personnes qui, avec l'autorisation des Collèges des Bourgmestre et Echevins, que nous remercions, nous ont permis d'accéder aux archives des trois communes concernées :

pour la ville de Bruxelles : M. C. Kiesecombs, et Mme T. Symons, archiviste ;

pour la commune de Schaerbeek : Mmes I. Segain et M. Goldberg (archiviste), MM. H. Welens-Vrijdaghs (receveur communal) et G. Van Reepingen (service urbanisme) ;

pour la commune de Saint-Josse-ten-Noode : MM. Nève (secrétaire communal) et D. Dognie (bibliothécaire), Mme Matagne (service urbanisme et travaux publics) ;

L'administration de la Région de Bruxelles-Capitale, et particulièrement MM. M. De Beule, C. Dessouroux, J.-M. Vanobberghen et G. Germen nous ont judicieusement guidé dans nos démarches et nos analyses.

Enfin, pour la consultation des archives du cadastre nous avons pu bénéficier de l'aide précieuse de M. Villers.

Qu'elles et ils en soient sincèrement remerciés.

⁴ Dix ans d'expropriations et d'expulsions au Quartier Nord à Bruxelles (1965-1975) : quels héritages aujourd'hui ? / Albert Martens, in *Brussels Studies*, n° 29, 5 octobre 2009.

⁵ *Moniteur belge*, 9 mars 1967, n° 2421-2422.

⁶ Du vieux dans de nouvelles bouteilles ? : une comparaison des opérations de réaménagements des quartiers Nord et Midi à Bruxelles / M. Van Crielingen. – 2009. – (Soumis à Belgeo pour publication).

La première phase traite de la 'libération du sol' : elle donnera les mesures et l'ampleur de la cette opération en temps et en durée, en superficies et en coûts.

La deuxième phase traite du remembrement et de la reconstruction.

Les résultats de cette reconstruction seront mesurés et évalués par rapport aux objectifs fixés par les pouvoirs publics et les promoteurs en 1967, lors de la publication des arrêtés royaux d'expropriation.

Enfin, dans un *troisième chapitre*, nous tenterons d'intégrer l'analyse du plan Manhattan dans une réflexion plus large en comparant celui-ci avec d'autres « mégaprojets ». En effet la multiplication de ces mégaprojets a permis à d'autres chercheurs d'analyser la force, les faiblesses, les succès et les déboires de telles entreprises qui veulent « refaire la ville ». Les risques ne sont pas des moindres et leur mesure profondément déficiente.

Notre approche complète ainsi les analyses précédentes sur 50 ans de production immobilière de bureaux à Bruxelles... et 50 ans d'occasions manquées de planification.⁷

Par ailleurs, nous renvoyons régulièrement le lecteur à notre dossier collectif : *Le plan Manhattan, ou que crèvent les expulsés ?*, paru en 1975, et mis sur ce site dans le cadre du Livre 1. C'est aux pages de cette version papier que nous renvoyons entre crochets : exemple [308-312] = Pour plus de renseignements, consultez notre dossier aux pages indiquées.

⁷ *Bureaux et planification à Bruxelles, 50 ans d'occasions manquées* / Michel De Beule, in *Brussels Studies*, n° 36, 2 mars 2010. - www.brusselsstudies.be. – Et, *Cinquante ans de production immobilière de bureaux à Bruxelles : une analyse géographique* / Christian Dessouroux, in *Brussels Studies*, n° 35, 22 février 2010. - www.brusselsstudies.be.

Chapitre premier

La méthode et l'opérationnalisation de la démarche : les paramètres et les variables

L'analyse du plan Manhattan (A.R. du 17 février 1967) nécessite la collecte de nombreuses données qui doivent permettre de mesurer le « taux » de réalisation des enjeux et des objectifs, le succès et la concrétisation du plan. Ces données sont principalement de deux ordres : quantitatives et qualitatives.

La première catégorie comporte les mesures suivantes :

- Le nombre de *décisions et d'interventions* des pouvoirs publics pour arriver à réaliser la démolition et la reconstruction de la zone : projets, plans, enquêtes publiques, arrêtés, instructions, réglementations diverses, etc.
- *Le temps*, et la durée : les délais prévus et respectés ou non, exprimés en années, mois, etc.
- *Les superficies, volumes, hauteurs et largeurs*, exprimés en m, m², m³, ha, etc.
- *Les quantités (ou le nombre)* non seulement de personnes (habitants, propriétaires, locataires, navetteurs, personnes occupées, etc.) mais aussi de parcelles, d'immeubles détruits, les nouvelles constructions de bureaux, logements, routes, etc.
- *Les coûts et montants* exprimés en francs belges ou en euros.
Ceux-ci sont importants mais bien souvent fort diffus, nombreux, partiels, étalés dans le temps et difficilement accessibles.

Pour les trois communes concernées, nous avons tenté d'obtenir un certain nombre de ces données. Leur collecte fut une opération longue et complexe. A notre connaissance, il n'existait aucun endroit ou instance qui devait collecter et centraliser l'ensemble de ces informations, bien que le groupe Structures et la Sobemap aient été chargés de coordonner l'exécution de l'ensemble du projet via le Comité de coordination des travaux du Nord (C.C.T.N.) aux honoraires probablement exorbitants.

Chaque commune, auteur d'un PPA, était aussi responsable de son exécution. L'autonomie communale jouant, chacune développait ses procédures et impulsait son propre rythme à la mise en œuvre du plan. Pour obtenir des données aussi exactes que fiables, nous dûmes donc rechercher, pour chaque immeuble, les données se rapportant aux variables 1 à 9 du tableau qui suit.

Pour la commune de Saint-Josse-ten-Noode, nous avons consulté tous les bulletins communaux de 1965 à 1991 (+/- 600 pages/an). Hormis le revenu cadastral des parcelles, les données recherchées étaient relatées dans ces bulletins.

Pour la commune de Schaerbeek, la consultation des archives permet de recenser les données se rapportant à chaque immeuble ou parcelle expropriée. Ici aussi le revenu cadastral est partiellement noté dans les dossiers.

La consultation des archives de la ville de Bruxelles permet aussi de recenser les données immeuble par immeuble. Devant d'une part l'ampleur du nombre de dossiers (786 parcelles) et la similitude des cas, nous avons effectué un échantillon de 10 % complété par différentes informations et comparaisons données à l'occasion de recours en justice. Nous arrivons ainsi à la constitution de 178 cas d'expropriation (soit 23 %).

Tableau 1. Aperçu des données concernant les expropriations (1967-2010)
recueillies auprès des trois communes

	Variables	Bruxelles-ville A	Schaerbeek B	St-Josse-ten-Noode C
	PAR IMMEUBLE			
1	<i>Localisation immeuble</i>	par rue, numéro(s)	par rue, numéro(s)	par rue, numéro(s)
2	<i>Nature de l'immeuble (a)</i>	par rue, numéro(s)	par rue, numéro(s)	par rue, numéro(s)
3	<i>Nombre de logements</i>	Estimation basée sur le nombre de niveaux de l'immeuble	Estimation basée sur le nombre de niveaux de l'immeuble	Estimation basée sur le nombre de niveaux de l'immeuble
4	<i>Numéro cadastral</i>	Oui	Oui	Oui
5	<i>Superficie/contenance</i>	en are	en are	en are
6	<i>Revenu cadastral</i>	Oui	Partiellement	Partiellement
7	<i>Expropriation</i>			
7a	<i>Date</i>	Date d'approbation du collège	date de l'acte ou du jugement	Date d'approbation séance conseil communal
7b	<i>Prix indemnisation</i>	Echantillon et extrapolation (FB)	montant (FB) par immeuble	montant (FB) par immeuble
7c	<i>Indemnités diverses</i>	Echantillon	montant (FB)	montant (FB)
7d	<i>Recours en justice</i>	Sporadiquement	Date et montant	Sporadiquement
8	<i>Coûts de maintenance (b)</i>	non retrouvé	Non retrouvé	non retrouvé
9	<i>Coûts des démolitions</i>	Estimation sur base de données partielles et datées	Estimation sur base de données partielles et datées	Estimation sur base de données partielles et datées
	PAR ILOT			
10	<i>Nombre d'immeubles</i>	Complet	Complet	Complet
11	<i>Nombre de logements</i>	Estimation	Estimation	Estimation
12	<i>Superficie (somme des superficies cadastrées)</i>	Complet	Complet	Estimation
13	<i>Indemnités expropriation en FB et € (indexé : base=2004)</i>	Estimation sur base d'échantillon de cas	Complet	Estimation sur base d'échantillon de cas
	PAR COMMUNE			
14	<i>Nombre d'immeubles (total des ilots)</i>	Complet	Complet	Complet
15	<i>Nombre de logements (idem)</i>	Estimation	Estimation	Estimation
16	<i>Superficie (somme des immeubles des ilots)</i>	Complet	Complet	Complet
17	<i>Indemnités expropriation en FB et € (indexé : base=2004)</i>	?	?	?
18	<i>Coûts des démolitions</i>	Estimation	Estimation	Estimation
19	<i>Emprunts contractés</i>	Non connu	Partiellement	Partiellement
19a	<i>Date</i>		Oui	Oui
19b	<i>Montant</i>		Oui	Oui
(a) maison d'habitation, atelier, commerce, magasin, entrepôt, etc.				
(b) entretien avant démolition, murage des portes et fenêtres, etc.				

A l'aide de ces indicateurs il devient possible d'« objectiver » considérablement les performances des objectifs prévus et effectivement réalisés.

Mais, à ces données quantitatives, il est nécessaire d'adjoindre des *données qualitatives*, sur les avantages et les inconvénients, les bénéfiques et les pertes, les joies et les souffrances des uns et des autres. Il est évident que ces données (opinions, estimations, sentiments, appréciations, craintes...) ont une part de subjectivité. Cette subjectivité ne peut être ignorée, surtout lorsqu'elle est partagée par plusieurs. Elle exprime ce que les personnes ont ressenti : leurs attentes, leurs espérances, leurs déceptions.

Ces données sont encore plus pertinentes lorsqu'il s'agit d'évaluer un plan fait 'de toutes pièces', débattu publiquement, programmé et réalisé sciemment. Il est dès lors parfaitement possible de les connaître avant, pendant et après la réalisation du projet. En tenir compte ou pas relève de la décision politique.⁸

Chapitre deuxième

Le plan Manhattan tel qu'il est devenu ou aurait dû se réaliser⁹

1. Première phase : la libération du sol

Prévu pour le transformer en nouveau « morceau de ville digne du XIXème siècle » et non en terrain vague, parc, construction publique (musée, université, gare, caserne,...), exploitation industrielle ou portuaire..., le « projet » se concrétisait principalement par la présentation d'un plan 'papier' accompagné de prescriptions urbanistiques et d'une maquette en trois dimensions [17-18, 808]¹⁰, précisant le nombre et la hauteur maximale des tours construites sur un socle surmonté d'une dalle piétonnière agrémentée d'un pourcentage d'espaces verts, leur répartition sur les trois communes, les autoroutes reliées au réseau national et les autres voiries, ainsi qu'un certain nombre de m² de logements, de bureaux, de parkings, etc.¹¹

⁸ Voir supra : Le livre premier : 'Le plan Manhattan ou que crèvent les expulsés ?', qui en donne une relation circonstanciée.

⁹ Voir aussi la première partie de ce Livre 2.

¹⁰ Livre 1, Partie 1, Titre 1, chapitre 1, point 3 : Présentation des P.P.A., et, Photos de la remise de la pétition et de la maquette.

¹¹ Voir notamment le Livre 1 :

Ville/commune	Bureaux Hôtellerie	Parkings Entrepôts	Logements	Commerces	Total en m ²
Bruxelles	307.000	313.000	232.000	203.000	1.055.000 m ²
Saint-Josse	232.000	130.000	28.000	131.000	521.000 m ²
Schaerbeek	145.000	111.000	145.000	41.000	442.000 m ²
Total	684.000	554.000	405.000	375.000	2.018.000 m ²

Les phases de la libération du sol et celles de la (ré)occupation des immeubles semblaient à ce point évidentes ou sans intérêt pour les concepteurs qu'elles ne sont pas détaillées, à moins qu'elles n'aient dû rester secrètes. L'évaluation post-factum ne peut les ignorer. Elle permet aussi d'évaluer le coût global.

Cette première phase rassemble donc les informations suivantes :

1. les expropriations
2. les démolitions
3. les coûts
4. les expulsions

1.1. Les immeubles, les parcelles et les îlots expropriés (situation, superficie et nature)

Les A.R. du 17 février 1967 approuvaient les trois P.P.A. et prévoyaient l'*expropriation de toute urgence* des propriétaires au nom de l'utilité publique. A cette procédure juridico-légale d'acquisition par la commune, venait s'adjoindre un autre processus : la *démolition* de l'immeuble. Cette dernière phase toutefois était très souvent précédée de quatre autres :

- l'*abandon et la dégradation* systématique du bien (ouvertures des fenêtres et des tabatières, arrachage des canalisations pour récupérer le plomb, etc.) et le *refus des administrations communales d'accorder aux propriétaires l'autorisation d'entretenir* encore leur bien,
- le *murage* des portes et fenêtres du rez-de-chaussée et parfois des étages pour empêcher la réoccupation illégale (le squatting et les rats),
- les *occupations temporaires*. Comme les délais entre l'expropriation et la démolition pouvaient durer plusieurs années, l'occupation temporaire pouvait être négociée dans certaines circonstances particulières (à ce jour certains immeubles n'ont pas encore été démolis et ne le seront vraisemblablement plus¹²),
- et enfin l'*expulsion* au cas où les occupants n'avaient pas encore déguerpi [279-286]¹³.

La phase juridico-légale des expropriations est longue et complexe. A l'époque, les informations concernant celles-ci étaient disparates, fortuites, occasionnelles. Dans le cadre de notre dossier le «*Le plan Manhattan... » paru en 1975*, nous n'avions jamais pu obtenir le moindre inventaire des parcelles cadastrales, a fortiori des indemnités touchées par les propriétaires, etc. Or le nombre de parcelles à acquérir est important, leur superficie très variable, les procédures d'acquisition fastidieuses et le prix des plus variables [93-95]¹⁴.

A notre connaissance, il n'existe aucun document officiel décrivant cette phase. Force nous est alors de le constituer à l'aide de données puisées dans les archives communales .

¹² Notamment un ensemble d'îlots dans le quartier dit 'Harmonie' (îlots 26-27 et 33) sur le territoire de Bruxelles (dans et hors PPA initial), et une partie de la rue des Croisades à Saint-Josse-ten-Noode au cœur du PPA initial (cf. supra : Première partie du Livre 2).

¹³ Livre 1, partie 2, titre 1, chapitre 10, point 3 : Un exemple de procédure judiciaire, et, point 4 : Le mécontentement grandit.

¹⁴ Livre 1, partie 2, titre 1, chapitre 3, point 2 : Le drame des propriétaires.

Tableau 2. Les expropriations pour réaliser les trois P.P.A.

	Bruxelles-Ville	St-Josse-ten-Noode	Schaerbeek	Total
Superficie totale du PPA (en m ²)	327.400	105.700	103.800	536.900
Nombre d'îlots	26	9	9	44
Nombre de parcelles cadastrales	786	187 (a)	347	1.320
Superficie totale des parcelles cadastrées (m ²)	256.065	61.453	69.087	386.605
Nombre d'immeubles concernés (maisons, commerces, ateliers, dépôts, etc.)	651	187	281	1.119
Période de# démolition#	1967-1989 (22 ans)	1967-1975 (9 ans)	1973-2000 (27 ans)	1967-2000(b)
(a) les immeubles des îlots 1 et 9 ne sont pas repris ici (càd Hôtel Manhattan (îlot 1) et Belgacom (îlot 9). (b) Si l'on considère qu'il n'y aura plus de démolition, ce qui est discutable vu l'état de certains îlots à Schaerbeek et à Bruxelles où le P.P.A. de 1967 est absorbé en partie par deux nouveaux P.P.A.S. 'Héliport' et 'Willebroeck' (ZIR n°1)				

Le tableau reprend pour les trois communes concernées les informations suivantes : le nombre d'immeubles et d'îlots, les superficies, l'année de démolition.

Sur une superficie longue de plus ou moins 1.000 m et large d'environ 500 m, trois communes exproprient 44 îlots, 1.320 parcelles cadastrales sur lesquelles étaient construits quelque 1.120 immeubles. En importance, il s'agit d'une destruction d'une envergure rarement atteinte en temps de paix.

Cette superficie est par exemple supérieure à toute la cité du Vatican (44 ha, 1.000 habitants) et correspond à 1/3 de Monaco (1,5 km², 30.000 habitants) ou à 1/3 du quartier de « La défense » à Paris¹⁵ (160 ha) ; c'est plus de trois fois la superficie du quartier 'Barbican' à Londres¹⁶ (16 ha). Ces deux derniers quartiers servaient de projet de référence et d'inspiration pour ce qui devait se réaliser au quartier Nord.¹⁷

Les îlots du quartier Nord sont essentiellement « mixtes » : le logement (des maisons de maître cossues aux impasses aux petites maisons ouvrières) 'cohabite' avec des bureaux, des administrations, des entreprises (brasserie, textile, pharmacies...), entrepôts, ateliers artisanaux et quelques terrains non construits. Loin d'être concentrés dans quelques îlots, ces différents types de bâtisses étaient disséminés sur l'ensemble des P.P.A. voués à l'expropriation.

Un tableau en annexe¹⁸ reprend, pour la partie bruxelloise, l'inventaire des parcelles dont la superficie dépasse 5 ares (500 m²).

Les cartes suivantes donnent plus de détails au sujet de ces différentes parcelles des trois P.P.A. concernés (A.R. du 17 février 1967).

¹⁵ Environ 10 millions de Parisiens.

¹⁶ Environ 10 millions de Londoniens.

¹⁷ L'opération est au demeurant présentée par certains promoteurs comme la plus grande opération de rénovation urbaine au monde proportionnellement au nombre d'habitants de la localité (voir première partie du livre 2).

« En l'absence de perspectives sur les futurs occupants du quartier, le programme apparaît toutefois trop rigide et disproportionné à la taille d'une petite capitale, et ne tient aucun compte de la trame urbaine existante, dont il fait table rase sans état d'âme. » (*Des gratte-ciel dans Bruxelles : la tentation de la ville verticale* / Thierry Demey. - Bruxelles : Badaux, 2009. - p. 88).

¹⁸ Annexe 1 de cette partie. En annexe à l'ensemble de notre étude, une autre approche des propriétaires de la partie bruxelloise permet de mieux cerner encore cette mixité de fonctions et son caractère multifonctionnel.

certaines édiles communales²¹, pour faire place nette et attirer les promoteurs potentiels qu'on avait dit nombreux à se bousculer au portillon et qui, pourtant, boudèrent dédaigneusement ce socle coûteux et inemployable piqué de tours, ou pour inciter les habitants à déguerpir sans attendre une éventuelle indemnité, les conditions de vie devenant intenable.

C'est ainsi que d'immenses étendues de terrains vagues et en friche créèrent sans doute le plus grand désert urbain au monde sur de nombreux hectares. Le coût de ces années d'inoccupation (emprunts à rembourser, manque de rentrées fiscales, etc.) n'a, à notre connaissance, jamais été évalué ni comptabilisé.

Les inconvénients pour les habitants par contre étaient considérables, d'autant plus que ces démolitions s'effectuaient tant à la périphérie que dans les îlots plus centraux. Personne n'était à l'abri du bruit (même la nuit), de la poussière, des vibrations et des dangers d'effondrement.

Prévues pour l'ensemble des superficies des trois PPA, les démolitions s'étalèrent ainsi sur de nombreuses années.

Pour enrayer cette gabegie immobilière et arriver à reconstruire une partie de ces îlots détruits, il a fallu un nombre considérable d'arrêtés de révision et de modification des plans originaux.²²

Enfin cette méprise atteint une telle ampleur que la ville de Bruxelles abandonnera fort heureusement la destruction – pourtant prévue – des îlots 26, 27 et 33 (87 emprises et une superficie de 188,28 ares²³ Les immeubles vides depuis des années seront rénovés en 1988-1993.²⁴

1.3. Coûts de la libération du sol : les indemnités, les emprunts et les pertes

Les coûts de cette opération sont évidemment considérables et les emprunts à contracter par les communes, deviennent du même coup pharaoniques.

Les informations à ce sujet sont confidentielles (comité secret, lors des séances du conseil communal à la ville de Bruxelles) ou éparpillées, et demandent la lecture systématique des rapports des conseils communaux (Saint-Josse-ten-Node, 1967-1991) ou la consultation de chaque dossier d'expropriation (Schaerbeek, Bruxelles). *Nous n'avons pas trouvé une seule institution ou l'ensemble de ces données seraient consignées et disponibles.*

Pour établir un calcul global des coûts que ces expropriations ont générés, nous utilisons la formule suivante :

²¹ Propos notamment Roger Nols, Léon Weustenraad, Marc-Antoine Pierson... (Voir le livre 1 de cette étude). Voir aussi : *Des gratte-ciel dans Bruxelles*, op. cit. p. 92 : « Pour sauver ce qui peut l'être et surtout corriger l'effet repoussoir d'un quartier en déshérence, la ville de Bruxelles décide alors d'exproprier et de raser tout le périmètre du quartier. »

²² Voir infra : Chronologie du plan Manhattan et le paragraphe sur la reconstruction.

²³ Ou 18.828 m².

²⁴ Voir à ce sujet *Quartier Nord : le relogement des expulsés* / Myriam Vanden Eede et Albert Martens. – Bruxelles : EPO, 1994. Voir documents complémentaires.

$$CG = (IE + FD + FE\&HA + M + CD + FIV + PINP + TNP + E) - R\&S^{25}$$

CG	Coût global de l'expropriation et de mise à disposition du terrain nu
IE	Indemnités de l'expropriation (coût nominal, coût réel)
FD	Frais divers: résiliation de bail, frais de justice, coûts de réemploi, intérêts d'attente
FE&HA	Frais d'études et honoraires des architectes à charge des communes
M	Maintenance (entretien avant démolition, murage des portes et fenêtres)
CD	Coûts des démolitions
FIV	Frais d'infrastructure et voiries, égouts à charge des communes
PINP	Précompte immobilier non-perçu/an (depuis la date de l'expropriation jusqu'à la date de la cessation du bien)
TNP	Taxes diverses non perçues (exploitation, etc.)/ par an durant l'inoccupation
E	Coûts des emprunts
R&S	Remboursements (y compris les remboursements par l'Etat dans les démolitions de taudis) et subsides

Ces montants sont calculés en franc belge nominal, et actualisé (index 2004) ainsi qu'en euro (indexé 2004).

A ce jour, il n'a pas encore été possible d'obtenir toutes les données. En attendant nous pouvons présenter les résultats de nos investigations actuelles, commune par commune.

1.3.1. Bruxelles-ville

Sur base d'une sélection de quelque 178 parcelles, réparties sur les différents îlots (26), nous avons pu calculer le prix moyen au m² (index 2004) par îlot. Pour les îlots 39B, 49B et 50B, les montants ne figurent pas dans ce tableau, étant donné que la ville de Bruxelles avait déjà acquis le terrain bien avant le 17 février 1967²⁶

Les expropriations auront ainsi coûté à la ville de Bruxelles quelque six milliards de FB (2004) soit € 150,84 millions. Les années suivantes, et tant que le quartier ne sera pas reconstruit, elle ne bénéficie pas des précomptes immobiliers sur ces biens dont le revenu cadastral peut être estimé en 1967 à 34,5 millions de FB.

²⁵ Nous n'avons pas repris ici le montant des *charges d'urbanisme* généré par la construction de nouveaux bureaux. Malgré leur montant parfois considérable, ces charges d'urbanisme sont très aléatoires, parfois facultatives, parfois obligatoires. La procédure de mise en œuvre est complexe. Ces charges sont souvent contestées et elles doivent servir à aménager les environs immédiats de l'immeuble de bureaux nouvellement construit. Inter-Environnement Bruxelles s'est d'ailleurs interrogé sur la charge financière imposée à un promoteur qui – dans le cadre des charges d'urbanisme – doit construire des immeubles de logement qu'il s'empresse de revendre à une société de logements sociaux (Voir première partie de notre livre 2).

De plus la perspective de construire actuellement de nouvelles surfaces de bureaux est plutôt sombre (Voir notamment *Charges d'urbanisme: pratiques et perspectives* / T. Mercken. - Bruxelles : Association de la ville et des communes de la Région de Bruxelles-Capitale, 2008. <http://www.avcb-vsgeb.be/documents/documents/amenagement/charges-urbanisme-mercken.pdf>).

Pour ces différentes raisons, nous n'avons pas incorporé ces données. Ultérieurement, elles pourraient faire l'objet d'une étude plus fine, pour chaque projet, commune par commune.

²⁶ Date des arrêtés royaux.

Tableau 3. Bruxelles-ville : montant des indemnités des expropriations par îlots

Situation	N° emprise		Nombre de parcelles	Superficie (en ares)	Prix moyen /m ² estimation	Prix/Ilot Estimation		Revenu cadastral 1967	RC/m ²
	Début	fin				FB 2004	EURO 2004		
ILOT					FB 2004	FB 2004	EURO 2004	estimation	
11B	490	515	26	130,75	34.512	451.244.400	11.186.056	1.473.478	113
12B	467	489	23	104,05	29.267	304.523.135	7.548.931	1.055.267	101
13B	436	466	31	52,78	26.268	138.642.504	3.436.858	823.267	156
15B	516	571	56	115,4	40.997	473.105.380	11.727.976	2.300.889	199
16B	355	435	82	161,16	29.344	472.907.904	11.723.081	1.800.459	112
17B	316a	354	42	122,89	39.275	482.650.475	11.964.593	2.689.553	219
18B	572	621	50	78,71	33.076	260.341.196	6.453.690	1.114.160	142
19B	622	627	6	112,52	pm	-	-	-	-
20B	290	315	26	30,13	27.952	84.219.376	2.087.744	612.751	203
21B	628	674	47	244,95	39.987	979.481.565	24.280.714	8.006.532	327
22B	246	289	46	105,98	27.893	295.610.014	7.327.981	2.590.056	244
23B	231	245	15	61,64	28.645	176.567.780	4.377.001	1.059.438	172
24B	196	230	36	58,5	28.807	168.520.950	4.177.525	1.397.424	239
25B	170a	195	29	43,28	26.647	115.328.216	2.858.912	964.329	223
26B	675	703	29	79,15	55.362	438.190.230	10.862.452	1.553.685	196
27B	704	733	30	61,49	38.204	234.916.396	5.823.425	?	?
33B	734	765	28	47,64	20.693	98.581.452	2.443.770	1.715.040	360
34B	144	169	27	65,34	27.727	181.168.218	4.491.043	564.780	86
35B	48	68	23	32,34	27.297	88.278.498	2.188.367	1.232.000	381
36B	69	85	18	20,31	29.114	59.130.534	1.465.808	346.963	152
37B	103a	143	43	39,96	22.822	91.196.712	2.260.707	926.972	232
38B	48	68	21	24,23	23.008	55.748.384	1.381.966	369.066	152
39B	47	47	1	11,4	pm	-	-	-	-
40B	1	46	46	89,25	48.680	434.469.000	10.770.205	1.992.406	223
49B	766	769	2	83,95	pm	-	-	-	-
50B	767	770	3	582,84	pm	-	-	-	-
Total	-	-	786²⁷	2560,64	-	6.084.822.319	150.838.805	34.588.515	-

A ces montants, il faut encore ajouter ceux de la démolition. Ici aussi nous avons adapté les coûts de l'époque pour établir deux estimations : l'une sur base des 770 immeubles à démolir, l'autre sur base des parcelles expropriées.

Tableau 4. Coûts des démolitions (Bruxelles-ville) : Estimation²⁸

DEMOLITIONS	Par unité FB (2004)	Totalité FB (2004)	Euro (2004)
Prix/immeuble	162.866	125.407.166	3.108.762
Prix/are	53.286	136.446.892	3.382.430

La ville de Bruxelles préconisait à l'époque (1967) la démolition à grande échelle dont le coût variait de 35.000 FB (immeuble d'une superficie de 50 m²) à 50.000 FB (immeuble d'une superficie de 100 à 200 m²). Ces deux estimations ont été calculées en fonction de ces données (immeubles et superficies). La variation entre ces estimations est minime (9 %).

A ce jour, le coût des infrastructures, les frais d'études, le montant des emprunts et les taxes non perçues n'ont pas encore pu être établis.

²⁷ De 1 à 770. Toutefois certains numéros n'apparaissent pas (ainsi les 174, 221, 302, 314, 743, 762, 763, 764), d'autres sont accompagnés de lettres (exemples : 53, 53 A et 53 B ou encore 76 et 76 A...). Nous dénombrons donc en fait 786 emprises (ou parcelles). Pour plus de détails à ce sujet, voir en annexe générale : Qui étaient donc les propriétaires de ce quartier bruxellois qualifié de 'lèpre au flanc de la ville' ?

²⁸ Selon que le calcul est effectué d'après le prix moyen par immeuble ou d'après le prix moyen à l'are.

1.3.2. Schaerbeek

Comme annoncé plus haut une analyse plus précise a pu être faite sur base des 329 emprises recensées. A l'époque, les coûts de l'expropriation de ces 10 hectares avaient été estimés à 1 milliard 150 millions de FB et prévus aux budgets de 1969 et 1970 [144-145]²⁹.

Sur base des dossiers d'archives concernant les expropriations, nous avons pu reconstituer le tableau suivant :

Tableau 5. Îlots expropriés, nombre de parcelles et de maisons, superficie et montant des indemnités d'expropriation pour Schaerbeek

Îlot	Emprise (nombre)	Maisons (nombre)	Superficie (en ares)	Indemnités d'expropriation	Indemnités indexées	
				montant nominal (en FB)	FB (2004)	en €
61	43	42	84,78	37.324.030,0	117.989.540	2.924.884
62	83	78	114,11	116.295.655,0	295.422.168	7.323.324
64	57	49	197,28	114.153.103	392.268.200	9.724.075
65	63	56	98,01	87.243.536,0	263.081.936	6.521.631
66	25	16	59,44	136.947.861,0	458.173.392	11.357.822
67	16	10	48,06	25.871.250,0	106.950.162	2.651.225
68	25	23	47,76	42.699.250,0	131.846.098	3.268.379
71	8	-	13,84	-	-	-
72	9	7	9,9	6.163.088,0	22.288.320	552.513
Total	329	281	673,18	566.697.773,0	1.788.019.816	44.323.853

Source : archives communales³⁰

A ce montant doivent encore s'ajouter diverses autres indemnités.

Tableau 6. Résiliations de bail et autres frais

	Montant nominal en FB	Montant indexé en FB (2004)	Montant indexé en euros
Résiliation des baux et autres indemnités	27.940.658	81.836.938	2.028.685

Quant aux coûts de démolition, sur base des estimations faites pour Bruxelles-ville et en nous basant sur le fait que les îlots étaient principalement occupés par des maisons, l'estimation de 1.134.519 € (2004) semble réaliste.

²⁹ Cf. Livre 1, partie 2, titre 1, chapitre 5, point 1. Le temps des négociations.

³⁰ Montants réels donc.

Tableau 7. Coûts estimés des démolitions à Schaerbeek

	Total	Coûts unitaires indexés en FB (2004)	Total en FB (2004)	Total en euros
Emprises	329	162.866	53.582.914	1.328.315
<i>Maisons</i>	281	162.866	45.765.346	1.134.519
Superficies (en ares)	673,18	53.286	35.871.069	889.240

Plusieurs emprunts ont été contractés auprès du Crédit Communal de Belgique, le plus souvent pour une durée de 30 ans et un intérêt variant entre 6 et 9,75 %.

Tableau 8. Emprunts contractés par la commune de Schaerbeek pour les expropriations

	Année	Emprunt en FB	Index des prix 2004	Emprunt en FB (indexé 2004)	Emprunt en euros (indexé 2004)
	1971	171.000.000	24,84	688.405.797	17.065.134
	1973	50.000.000	28,01	178.507.676	4.425.090
	1972	97.000.000	26,19	370.370.370	9.181.242
	1973	285.000.000	28,01	1.017.493.752	25.223.011
	1974	48.000.000	31,56	152.091.255	3.770.244
Total	de 1971 à 1974	651.000.000	-	2.406.868.850	59.664.720

Source : archives communales sur base des dossiers d'expropriations

Si on y ajoute l'emprunt de 340 millions de FB au Crédit Communal en 1969 [145 et 184]³¹, on arrive à la somme de 991 millions (FB nominal).

Tableau 9. Nombre, montants et objet des emprunts contractés par Schaerbeek, entre 1960 et 1984, et relatifs à l'aménagement des abords de la gare du Nord³²

Objet	Nombre d'emprunts	Montant Nominal FB	Montant FB Indexé 2004	Montant € Indexé 2004
Acquisitions & expropriations	23	925.962.000	2.682.224.91	66.490.619
Démolitions	11	16.571.072	40.404.825	1.001.609
Travaux infrastructures	12	30.828.000	108.345.924	2685.825
Honoraires études et coordination	7	8.317.000	32.091.552	795.529
Société coopérative de locataires...(1)	24	191.337.000	782.365.438	19.394.333
<i>Total (sans Soc. Coop de locataires...(1))</i>	53	979.260.408	2.862.046.566	70.948.281
Total général	77	1.170.597.408	3.644.412.004	90.342.614

(1) Société coopérative de locataires et de construction d'habitations et logements familiaux.
Source : archives communales.

En nous référant à l'analyse plus systématique des 77 dossiers des emprunts contractés par la commune entre la période de 1960 à 1984 - et se rapportant toujours aux aménagements des abords de la gare du nord³³ - nous arrivons aux résultats repris dans le tableau ci-dessus. Ce tableau permet de circonscrire, de manière plus précise, l'ampleur des coûts de cette opération pour la commune de Schaerbeek. Selon que l'on y inclue ou non les emprunts pour financer la Société coopérative de locataires et de construction d'habitations et de logements familiaux, le montant varie, à 200 millions près, à plus de 1 milliard 170 millions de FB (nominal).

³¹ Cf. Livre 1, partie 2, titre 1, chapitre 5, point 1: Le temps des négociations, et, point 9 : pas de W.T.C. à Schaerbeek.

³² Ibidem.

³³ A.R. du 17 février 1967.

Dans la mesure où le capital de cette société coopérative communale³⁴ était essentiellement constitué de prêts contractés par le CPAS de la commune pour financer les acquisitions au quartier Nord, il est aussi légitime de se demander si cette opération n'a pas permis de faire payer deux fois le coût des acquisitions : une première fois lorsque la Société coopérative achète les terrains objet du PPA et une seconde fois lorsque la commune rachète à ladite coopérative les emprises qu'elle a acquises.

L'ensemble des données précédentes nous permettent d'établir un tableau récapitulatif pour la commune de Schaerbeek.

Tableau 10. Récapitulatif des données concernant les expropriations à Schaerbeek

Nombre de parcelles recensées (totalité des emprises)			329
Superficie en ares			673,18
Superficie prise en compte par rapport à la superficie totale des îlots (en %)			100 %
	Nominal en FB (non indexé)	Indexé (en FB) (2004)	Indexé en euros (2004)
Montant des acquisitions de la totalité des emprises (a)	566.697.773	1.788.019.816	44.323.853
Prix / m ²	8.418	26.561	658
Montant des démolitions (estimation) & indemnités diverses (b)	15.781.153	45.765.346	1.134.519
Résiliation de bail & autres indemnités	27.940.658	81.836.938	2.028.685
Honoraires études & architectes (c)	?	?	?
Coûts infrastructures : égouts & voiries (d)	?	?	?
Total (a+b+c+d)	610.419.584-	1.861.752.381	127.295.968
<i>Emprunts contractés : Crédit Communal (calculs 1)</i>	<i>651.000.000</i>	<i>2.406.868.850</i>	<i>59.664.720</i>
<i>Emprunts contractés : Crédit Communal (calculs 2)</i>	<i>1.170.597.408</i>	<i>3.644.412.004</i>	<i>90.342.614</i>
Rentrées : Conversion de redevances, ventes de terrains ou subsides de l'Etat	?	?	?

1.3.3. Saint-Josse-ten-Noode

Tableau 11. Saint-Josse-ten-Noode : montant des acquisitions, des indemnités, des démolitions et des infrastructures

	Nominal en FB (non indexé)	Indexé en FB (2004)	€ (2004)
Montant des acquisitions, 122 emprises recensées, soit 154,51 ares (25% superficie)	246.481.336	944.669.071	23.417.735
Prix / m ²	15.952	61.140	1.516
<i>Total des emprises (100 %) : estimation (a)</i>	<i>980.326.033</i>	<i>3.757.216.258</i>	<i>93.138.958</i>
Montant des démolitions & indemnités diverses (b)	12.636.350	42.516.086	1.053.946
Honoraires études & architectes Gros œuvres & acquisition de la construction Hôtel Place Rogier (c)	851.820.991	3.419.024.799	84.755.411
Coûts infrastructures : égouts/voiries (d)	152.891.625	466.394.498	11.561.618
Total (a+b+c+d)	1.997.674.939	7.685.191.640	190.509.933
Emprunts contractés	236.645.552	780.510.010#	19.348.338
Rentrées : Conversion de redevances, ventes de terrains ou subsides de l'état	246.466.030	772.819.080	19.157.685

³⁴ Présidée par le bourgmestre Roger Nols.

Le tableau ci-dessus indique pour la superficie examinée³⁵, les coûts *réels mais partiels* pour cette commune.

1.4. Les expulsions

Ces coûts n'ont pas été pris en considération étant donné que tous les habitants étaient censés connaître l'existence des arrêtés royaux approuvant les PPA.

Les propriétaires devaient avertir et donner le renom aux locataires de logements dont la quasi-totalité n'avait pas de bail écrit. Par contre les commerçants et ceux qui étaient protégés par un bail écrit, étaient indemnisés.

En ne rendant pas (et en ne voulant pas rendre) les coûts d'expulsion officiels et manifestes, les pouvoirs publics se mettaient à l'abri de toutes critiques qui auraient révélé que ces quartiers n'étaient pas 'un chancre urbain' délaissé par la population. Dès lors, une analyse objective et pertinente des coûts financiers et sociaux devenait difficile voire impossible.

Les processus d'expulsions mis en place par les trois communes sont décrits minutieusement dans le notre livre 1³⁶ ainsi que dans le roman « L'Impasse ».³⁷

2. Deuxième phase : Les révisions des plans, le remembrement et les reconstructions

La (re)construction et le réaménagement du quartier Nord ne se sont manifestement pas déroulés en conformité avec les trois P.P.A. originaux.³⁸ De nombreuses adaptations et réaménagements furent nécessaires. Pour arriver à construire les tours souhaitées par les promoteurs potentiels ou réels, il fallut modifier considérablement les plans de 1967.

Quant au socle – vu son coût et son inutilité reconnue³⁹ - sur lequel devait reposer la dalle piétonnière, il ne couvre qu'une toute petite partie des 53 hectares à savoir les îlots dominés par les tours du WTC 1 et 2, du W.T.C. 3 (et 4⁴⁰), celle de la R.T.T., les 3 tours du Manhattan center, les

³⁵ Nombre de parcelles recensées : 122, soit 154,51 ares.

Superficie prise en compte par rapport à la superficie totale des îlots : 25,143 %

³⁶ Voir supra : Livre 1 : *Le plan Manhattan, ou, que crèvent les expulsés ?*

³⁷ Voir infra : Livre 3 : *L'Impasse : roman.*

³⁸ Voir supra : Livre 1, ou également La première partie du livre 2. Voir aussi, infra, le tableau chronologique des différents arrêtés de modification (partielle ou totale), de révision (partielle ou totale), d'abrogation, d'absorption par d'autres PPAS..., sollicités par les trois pouvoirs communaux ou imposés par l'Etat fédéral ou la Région de Bruxelles-Capitale.

³⁹ Voir supra : La première partie du livre 2.

⁴⁰ Toujours pas construite !

complexes de logements sociaux du Foyer laekenois (côté rue Willem de Mol) ou semi-sociaux (Amelinckx)⁴¹ : soit environ 10% du socle prévu.

Les autoroutes urbaines de 500 m et 1.000 m de long (sur 60 m de large), qui devaient se croiser au pied des tours du WTC et être reliées au réseau national et international, quant à elles, n'ont bienheureusement jamais vu le jour suite à la pression de l'opinion publique [19-24]⁴². Elles sont devenues des avenues à quatre bandes de circulation.

Pour le reste, la reconstruction de tout ce quartier s'est étalée sur de nombreuses années : plus de 40 ans. Elle a montré l'incapacité des pouvoirs publics et du secteur privé à réaliser un projet d'une telle ampleur dans des délais « raisonnables » et selon ce qui avait été prévu à l'origine. Le coût exact pour les deniers publics n'a jamais pu être calculé ; des chiffres non dénués de fondement ont circulé à propos des bénéfices engrangés par spéculateurs et/ou promoteurs.⁴³

L'objectif de faire face à un développement urbain (antérieurement taxé d'anarchique) par « *un plan d'aménagement où tout a été prévu dans les moindres détails : nombre d'immeubles, gabarit et affectation de chacun d'eux, séparation des circulations, tracé des voiries* »⁴⁴ n'a pas pu échapper à sa propre déliquescence.

Pour cette deuxième phase nous aborderons successivement les points suivants :

- 2.1. Les révisions des plans
- 2.2. Le remembrement
- 2.3. Les constructions ou leurs affectations
- 2.4. Pertes et profits

2.1. Les révisions des plans

Selon les prévisions des plans originaux, le réaménagement de ce quartier devait s'opérer selon trois axes essentiels : (1°) les autoroutes, (2°) la dalle piétonne, (3°) les tours.

Afin de bien mettre en valeur ces dernières et attirer des investisseurs peu intéressés, il fallait en urgence tout raser et réaliser au plus vite les *autoroutes* prévues dans le plan. A cet effet, les premières démolitions sont réalisées par les trois communes sur fonds propres, quitte à recevoir par après quelques indemnités de l'Etat. Ces coûts grèvent considérablement les finances communales des trois communes⁴⁵.

Mais les nombreuses protestations et contestations des habitants, tant à l'intérieur qu'à l'extérieur du périmètre des plans, obligèrent les pouvoirs publics à revoir le projet original (12 bandes de circulation, une largeur de 60 mètres, etc.).⁴⁶ Les emprises expropriées ont alors servi à aménager

⁴¹ Avenue de l'Héliport et rue Gaucheret/place Solvay.

⁴² Cf. Supra : Livre 1, partie 1, titre 1, point 4 : le croisement des axes autoroutiers internationaux.

⁴³ Voir supra : Livre 1, et, La première partie du Livre 2.

⁴⁴ *Des gratte-ciel dans Bruxelles*. Op. cit. p. 88.

⁴⁵ Voir plus haut les montants consacrés aux infrastructures, aux expropriations, aux démolitions, etc.

⁴⁶ *Vouloir et dire la ville : quarante années de participation citoyenne à Bruxelles* / René Schoonbrodt. - Bruxelles : Atelier de Recherche et d'Action Urbaines, 2007. Pp. 375-397.

ultérieurement deux larges avenues bordées d'arbres, et deux bandes pour emplacement de voitures en stationnement.

Tableau 12A. Chronologie des PPA et des révisions partielles et totales⁴⁷

Années	Bruxelles-Ville	Schaerbeek	St Josse-ten-Noode
1967	<i>Approbation PPA 17/2/1967 (M.B. 9/3/1967) n° 46-21 « Quartier Nord » AATL BROH :2043/111 (a)</i>	<i>* Approbation PPA 17/2/1967 (M.B. 9/3/1967) Quartier de la gare du Nord AATL BROH :2264/19 (a)</i>	<i>* Approbation PPA 17/2/1967 (M.B. 9/3/1967) AATL BROH :2273/26 (a)</i>
1970	*A.R.28/11/1974 PPA modification partielle	* AR 12/7/1971 approbation de la demande de révision partielle les îlots 61-62-64 à 68-71 72 * AR 20/3/1974 approbation modification partielle * AR 23/1/1975 approbation demande de révision totale * AR 31/10/1978 approbation modification totale (valeur réglementaire)	* AR 12/7/1971 Révision totale du PPA 17/2/1967 * Arrêté Affaires Bruxelloises 7/1/1974 révisant partiellement PPA 17/2/1967 pour îlot 4 * AR 12/4/1997 îlot 9 révision
1980	* A.R. 18/7/1980 révision partielle *A.R. 10/11/1983 PPAS 46-60 « Harmonie-Faubourg » * A.R. 6/1/1987 révision partielle « Vlaamse Gemeenschap » * A.R. 13/6/1988 PPAS 46-65 révision partielle « Boulevard E. Jacqmain » * A.R. 21/2/1989 PPAS 46-65bis révision partielle « Boulevard E. Jacqmain »	*A.R. 15/5/1986 approbation demande de révision partielle	* AR 15/4/1988 expropriation pour utilité publique : prendre possession des immeubles îlot 5
1990	*A.E. 5/3/1992 révision partielle «Chaussée Anvers- Boulevard E. Jacqmain » *A.G. 27/5/1999 « Contrat Quartier Nord » : Rénovation îlots	* 1992 PRD abrogation d'office de ce qui précède * A.E. 9/4/1992 approbation demande de révision totale + extension * PRD du 3/3/1995 : suspension des PPAS îlots 61-62-64 à 68-72 (A.R. du 31/10/1978) en raison de leur non-conformité au PRD * A.G. 14/1/1999 approbation du dossier de base (DDB) (valeur réglementaire pour une durée limitée)	* A.R. Exécutif B. 19/4/1990 îlots 2-3-6-7-8 expropriation successive * A.G. modification partielle pour intérêt public du PPA îlots 2-3-6-7-8
2000	*A.G. 18/7/2002 PPAs « Willebroeck » & PPAS « Hélicoptère » * A.G. 10/11/2005 PPAS 70-20b « Hélicoptère » * A.G. 11/9/2007 PPAS 46-21 « Quartier Nord » révisions * A.G. 26/6/2008 PPAS 46-20/21 abrogeant totalement PPA 17/2/1967	* A.G. 12/6/2003 mise en œuvre de la ZIR n°2 * A.G. 27/5/2004 approbation du DDB (valeur réglementaire pour durée limitée) * A.R. 14/7/2005 PPAS 2264/19F « Gaucheret » (M.B. 29/7/2005)	5/4/2000 renoncement au plan d'expropriations Quartier Nord par la commune
Total des révisions	12 Selon AATL: 14	12 Selon AATL : 9	6 Selon AATL: 9

⁴⁷ En annexe, les références de ces modifications telles que reprises par le Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, A.A.T.L. – B.R.O.H. Voir aussi tableau 12B ci-dessous, et Livre 2, partie 1.

Tableau 12B. Localisation des révisions partielles ou totales des PPA#

Commune	Périmètre	Année	Nombre de révisions	Plan AATL
Bruxelles-ville	Boulevard Albert II Boulevard Baudouin Boulevard Anvers Quai Willebroeck Avenue Hélicopt	1983-2008	7	 D2043-111_U2.pdf
	Avenue Hélicopt Boulevard Albert II Boulevard Anvers	1992-2008	4	 D2043-169_U2.pdf
	Boulevard Baudouin Boulevard Anvers Avenue Hélicopt Rue Harmonie	1989-2003	2	 D2043-173_U2.pdf
Saint-Josse-ten-Noode	Boulevard Albert II Boulevard Baudouin Place Rogier Rue Progrès Gare du Nord	1971-2005	9	 D2273-26_U2.pdf
Schaerbeek	Avenue Reine Rue Masui Rue Progrès Boulevard Albert II	1971-2005	5	 D2264-19_U2.pdf

Source : Ministère RBC : A.A.T.L- B.R.O.H

L'abandon des projets d'autoroutes rendait caduque la nécessité d'une *dalle piétonne*. Du même coup, les promoteurs épargnaient ainsi un coût exorbitant⁴⁸. Seules quelques tours furent finalement érigées selon ce qui avait été prévu par les PPA.

Par ailleurs la reconstruction du quartier s'étale dans le temps. A ce jour elle n'est pas encore terminée. L'appétit des promoteurs pour reconstruire les emprises libérées et offertes par les trois communes, s'avère – et c'est un euphémisme - moindre que ce qui fut annoncé en 1967. La reconstruction est à ce point lente - et contestée notamment en ce qui concerne la construction des autoroutes prévues – que les trois communes sont obligées dès 1971 de revoir les PPA initiaux.

Ces révisions sont nombreuses (pas moins de 27⁴⁹) et s'étalent de 1971 à 2009. Pendant près de 30 ans, les trois communes essaient tant bien que mal de « replâtrer » ce qu'elles avaient exproprié et démoli.

Au fil des années, plus de 80% de la superficie initiale fut l'objet de révisions profondes. Hormis la destruction du quartier, il devient fort difficile d'observer à ce jour ce qui fut construit d'après les prescriptions des plans originaux.

⁴⁸ Pour une construction dont, de l'aveu des concepteurs (cf. Première partie du Livre 2), l'inutilité avait été démontrée, tout comme son caractère dissuasif dans le chef des investisseurs pressentis. La ville de Bruxelles assumait elle-même le coût du socle pour les complexes de logements (privés et sociaux).

⁴⁹ La discussion reste ouverte quant au nombre exact dans la mesure où il y a des arrêtés d'approbation des demandes de mise en révision partielle ou totale, puis d'approbation du nouveau plan, lui-même faisant parfois l'objet d'un nouvel arrêté d'approbation d'une nouvelle demande de révision partielle ou totale, puis d'approbation du nouveau plan ; d'autres arrêtés englobent une partie d'un PPA dans un autre, avant d'autres nouvelles révisions ; d'autres encore abrogent partiellement ou totalement des PPA, ou retirent des arrêtés d'approbation antérieurs qui deviennent sans effet, etc.... Pour plus de détails, nous renvoyons à la première partie de notre livre 2 (supra).

De plus, lors de ces révisions, plusieurs îlots à la périphérie des trois PPA furent ‘englobés’ dans les nouveaux plans : deux îlots à Bruxelles, le long du boulevard Baudouin, puis l’ensemble de la zone du canal et de l’Allée verte (P.P.A.S. ‘Willebroeck’), plusieurs îlots le long de la rue du Progrès (rue Gendebien) et au-delà de la place Gaucheret (P.P.A. en attente de réalisation)⁵⁰. La conséquence de ces extensions fut à nouveau une augmentation des m² de bureaux hors du périmètre des PPA. Nous y reviendrons par la suite.

2.2. Le remembrement

Pour reconstruire le quartier selon les prescriptions du plan, il fallait aussi redéfinir les emprises originales. Les multiples parcelles (1.320) devaient être remembrées selon les desideratas des promoteurs éventuels. A ce jour, il nous a été possible de reconstituer, partiellement, ce remembrement pour les trois superficies concernées.

Schaerbeek procède a un remembrement drastique : des 329 emprises il n’en reste que 9 (soit 2,7%), comme le dévoile le tableau 13.

Quant à Saint-Josse-ten-Noode, le remembrement total y est moins incisif. Le nombre de parcelles remembrées atteint 18,8% du nombre original. Le tableau 14 donne les détails.

Le tableau 15 montre l’importance de ce regroupement de parcelles pour Bruxelles–ville : 430 parcelles ont été réduites à 27 (soit 6,3 % des 430 parcelles, ou 3,44 % des 786 parcelles initiales).

Tableau 13. Schaerbeek : nombre de parcelles après et avant remembrement (situation au 1/1/2009)

Situation : n° de l’îlot	N° du cadastre	Situation	N°	Nombre Emprises initiales
61	33a9	rue Jolly	-	43
	33d9	rue Jolly	-	-
	33c9	rue Jolly	-	-
	33b9	rue Jolly	-	-
62	33y8	rue Jolly	-	83
64	16z12	rue du Progrès rue Gaucheret	187-185a 2-4	57
65-68	16c13	boulevard du roi Albert II/ rues Rogier et Gaucheret/Place Solvay		88
66		assise du boulevard du roi Albert II		25
67-68	2k14	boulevard du roi Albert II	33-35	16
71-72	1r18	boulevard du roi Albert II	27	17
Total	9			329

⁵⁰ Ibidem.

Tableau 14. Saint-Josse-ten-Noode :
nombre de parcelles après et avant remembrement

Situation n° de l'îlot	Numéro du cadastre	Situation	N°	Nombre d'emprises initiales
1	8z10	place Charles Rogier avenue du Boulevard	3 14 & 31	25
2	5v6	place Charles Rogier		42
	4b21	rue G. Mathéus/rue du Marché	Pas de n°	
	4d21	rue G. Mathéus/rue du Progrès	Pas de n	
	4a21	rue du Marché	Pas de n	
	14s2	rue des Croisades rue du Progrès	8-10 13	
	14t2	rue du Progrès	7	
	14v2	rue du Progrès	3	
	14n2	rue des Croisades	2-4	
	5h3	rue des Croisades	6	
3	4s20	jardin intérieur îlot 3	Pas de n°	41
	4n20	rue du Progrès	29-35-47	
	4p20	rue de la Bienfaisance rue du Marché	3-5-7 70	
	4r20	rue du Marché	66-68	
4	3 e22	jardin intérieur îlot 4 : rues du Marché/Bienfaisance/Charbonniers/Progrès	Pas de n	?
5	7k9	avenue du Boulevard	Pas de n	24
	7l9	boulevard du roi Albert II	1	
	7/02	rue des Croisades	Pas de n	
6	6v3	boulevard du roi Albert II boulevard du roi Albert II	5 31B	31
	6w3	rue du Marché	Elargissement de la rue	
	4d19	rue du Marché	Elargissement de la rue	
	4y18	boulevard du roi Albert II / rue du Marché	7 31a	
	4z18	boulevard du roi Albert II / rue Georges Mathéus	9 25-43	
	4/02	rue G. Mathéus	Elargissement de la rue	
	4c19	rue G. Mathéus	Elargissement de la rue	
	4 e19	rue G. Mathéus	Elargissement de la rue	
7	4t20	rue Georges Mathéus boulevard du roi Albert II	40 15	22
8	3m22	boulevard du roi Albert II/rue du marché	Pas de n°	27
	3l22	Rue des Charbonniers	Elargissement de la rue	
9	2r24	Rue des Charbonniers	Elargissement de la rue	1
	2d25	Rue du Progrès	Pas de n°	
	2c25	boulevard du roi Albert II	27	
	17t3	rue du Progrès/Place du Nord/Chemin de fer/Gare du Nord	Pas de n°	
	14/09	Gare du Nord		
	1v4	Gare du Nord	80	
	14/10a	Gare du Nord		
	14/10b	Gare du Nord		
	14/10c	Gare du Nord		
	14/10d	Gare du Nord		
	14/10e	Gare du Nord		
Total	40			213

Tableau 15. Ville de Bruxelles : nombre de parcelles après et avant remembrement (situation au 1/1/2009)

Situation : n° de l'îlot	Nouvelle emprise n° cadastral	Situation	N°	Nombre d'emprises initiales par îlot
11B	432m15 432m6	chaussée d'Anvers	208-210	26
12B	516m 521b3	chaussée d'Anvers & boulevard du roi Albert II	Parc n° 44	23
13B	514g19	rue Rogier	2	31
15B	434s16	parc entre immeubles		
	434h6	parc entre immeubles		
	434w5	avenue de l'Héliport	35	
	434g6	parc entre immeubles		
	434t6	parc entre immeubles		
	434z5	chaussée d'Anvers	154-152b	
	434r6	parc entre immeubles		
	434l6	parc entre immeubles		
	434v6	parc entre immeubles		
	434v5	avenue de l'Héliport	33	
	434f6	parc entre immeubles		
	434d6	chaussée d'Anvers	150b	
	434y5	chaussée d'Anvers	152-152a	
	434x5	avenue de l'Héliport	31	
	434k6	parc entre immeubles		
	434a6	chaussée d'Anvers	150-150a	56
18B-19B	434w6	Parc S. Bolivar		56
16B-17B	508m	boulevard du roi Albert II	32-34	
	508r	rue reliant rue Willem De Mol et rue Rogier		
	508p	chaussée d'Anvers	61-61a-63	124
	508h	chaussée d'Anvers	167	68
17B-20B	440d	chaussée d'Anvers	55	46
		chaussée d'Anvers	53	-
Total	27			430

Source : SPF Finances Cadastre Bruxelles 13DIV section 2

2.3. Les constructions et leur affectation

Une fois les expropriations et les démolitions terminées, le remembrement et la réaffectation réglementaire du sol effectués, les constructions pouvaient commencer.

2.3.1. Quatre types d'implantations

Après 44 ans, nous observons quatre types d'implantations :

1°- Les premières tours

sont celles qui ont été construites selon les PPA⁵¹ :

1.1. les trois tours du WTC. Elles ne sont pas huit, ni quatre, mais trois : WTC-I (1972), WTC-II (1973) et, bien plus tard WTC-III (la tour administrative des travaux publics) (1973-1989)⁵² ;

⁵¹ A.R. du 17 février 1967.

⁵² Une quatrième tour du W.T.C. serait envisagée. Voir supra : La première partie de notre Livre 2.

1.2. les trois tours du Manhattan center dont l'hôtel Sheraton, place Rogier ;

1.3. les cinq tours « Amelinckx » : quatre (et non six) à Bruxelles (Complexe Hélicoptère /Allée Verte, soit 750 logements) [564-572]⁵³ et une tour (et non 2) à Schaerbeek (complexe « Progrès-Nord », soit 640 logements [575-579]⁵⁴. Ces cinq tours, aux yeux de certains, auraient dû accueillir les propriétaires expropriés, la plupart ayant dû quitter le quartier bien avant que ces complexes soient terminés, voire entamés ;

1.4. La tour de la R.T.T.⁵⁵ de Germain Baudrin.⁵⁶

2°- les tours du deuxième type

sont celles destinées à reloger les habitants expulsés. Elles étaient également promises par les autorités communales bruxelloises :

2.1. les six tours du Foyer laekenois (au lieu des 8 prévues dans le P.P.A., complexe chaussée d'Anvers, avenue de l'Héliport, rue Willem de Mol) ;

2.2. Beaucoup plus tardivement, double complexe 'type barre' du Foyer bruxellois en face du précédent, de l'autre côté de la chaussée d'Anvers.

3°- Les tours du troisième type

ont été construites, pour reloger les habitants, hors du périmètre des PPA :

3.1. Le Foyer Harmonie de la ville de Bruxelles,

3.2. Encore plus tardivement, les logements sociaux du Foyer schaarbeekoïse (avenue Philippe Thomas).

4°- et enfin... tout le reste

non prévu aux PPA⁵⁷ et non planifié, construit au fil des souhaits des promoteurs et après moult révisions des plans initiaux :

4.1. L'hôtel « Président⁵⁸ » à Bruxelles (boulevard du roi Albert II),

4.2. Les 24 complexes le long du boulevard Albert II (voir tableau ci dessous),

4.3. En bâti d'aspect plus 'traditionnel', derrière le Boudewijngebouw, toujours chaussée d'Anvers, dans le cadre des charges d'urbanisme de Batipromo, un ensemble finalement revendu au Foyer laekenois,

4.4. Dans le même aspect 'traditionnel', un immeuble du C.P.A.S. de Bruxelles dont les loyers n'ont rien de social,

4.5. Les logements non détruits et réhabilités (Quartier Harmonie, rue des Croisades),

⁵³ Voir supra : Livre 1, partie 3, titre 2, chapitre 3, point 2 : Le complexe Hélicoptère.

⁵⁴ Ibidem, point 3. Le complexe Progrès-Nord.

⁵⁵ Aujourd'hui Belgacom qui a acheté deux autres tours situées l'une à Schaerbeek (ex-WTC 7), l'autre à Saint-Josse (ex-WTC 8). Voir supra : La première partie du Livre 2.

⁵⁶ Voir supra : Livre 1, partie 3, titre 2, chapitre 4, point 4 : La R.T.T.

⁵⁷ A.R. du 17 février 1967.

⁵⁸ Hôtel WTC Président, puis HUSA Président park.

4.6. La maison de quartier (« Soleil du Nord ») à Schaerbeek,

4.7. Les immeubles construits rue du Progrès à Saint-Josse-ten-Noode (Novalis et Schengen + Edinburgh : 250 logements) et à Schaerbeek, derrière le Zénith (Codic) et en construction rue Simons à Bruxelles, ou encore rue Rogier à Schaerbeek, parallèlement à l'unique tour Amelinckx.

A bien y regarder, nous constatons que ce qui a été effectivement construit ne correspond guère (ou alors c'est dans une très faible mesure) à ce qui a été prévu par les plans⁵⁹.

En effet celui-ci prévoyait 80 immeubles sur socle dont plus de 64 devaient atteindre entre 31 m et 162 m de haut, soit un total **2.018.000 m²** bâtis répartis de la manière suivante⁶⁰ :

- 684.000 m² de bureaux et d'hôtellerie, soit 60 à 75.000 emplois ;
- 375.000 m² pour des installations commerciales et magasins,
- 554.000 m² de parkings et d'entrepôts pour 16.500 voitures
- 405.000 m² de logements pour 13.000 à 15.000 personnes, à savoir

Municipalité	Nombre de logements	Nombre d'habitants
Bruxelles	3.000	8.000
Schaerbeek	1.800	4.500
Saint-Josse-ten-Noode	350	350
Total	5.150	12.850

2.3.2. Constatations

Première constatation : seules 18 tours sur les 80 prévues ont été construites selon les prescriptions des plans⁶¹. Une 'performance' de 22,5%. Une analyse plus détaillée de ces différents objectifs à réaliser donne les résultats suivants :

2.3.2.1. Les « tours » de bureaux

A ce jour, une vingtaine de complexes, dont certains sont manifestement des tours, ont été construits à l'intérieur du périmètre des PPA et 18 complexes de bureaux, dont trois tours, aux alentours immédiats, mais hors du périmètre étudié. Les tableaux suivants précisent leur situation, les superficies, leur dénomination, année de construction, propriétaire et occupants.

Tableau 16. La reconstruction du quartier Nord : les complexes de bureaux

Tableau 16 A. A l'intérieur du périmètre du PPA (A.R. du 17 février 1967)

⁵⁹ Pour plus de détails, voir supra : La première partie de ce livre 2.

⁶⁰ Pour plus de détails, voir supra : Le livre 1, partie 1, Titre 1, chapitre 1, Point 5. *Un quartier d'affaires*. Les données chiffrées avaient été puisées dans un document officiel, intitulé : Rénovation des abords de la gare du Nord et prolongement du boulevard Emile Jacqmain, signé Monsch, daté d'avril 1967, émanant du service des travaux de la ville de Bruxelles.

D'autres déclarations encore plus impressionnantes d'hommes politiques, de promoteurs et autres ont été consignées dans notre dossier édité en 1975 (voir Livre 1).

⁶¹ A.R. du 17 février 1967.

Superficie (en m ²)	Adresse	Com-mune	Dénomination	Année	Propriétaire actuel	Occupant
37.210	Bd Baudouin 30	VdB	Boudewijnbuilding	1989-90	Vlaamse overheid (?)	Vlaamse Overheid
49.340	Bd Albert II 6/8/16	VdB	North Gate I & II	1994	IGV	SPF Justice
45.000	Bd Albert II 20	VdB	Graaf de Ferraris	1995-97	IGV	Vlaamse Overheid
132.600	Bd Albert II 28-30	VdB	WTC I & II Tour Paribas	1972-76	Befimmo	Divers+Etat fédéral
38.460	Bd Albert II 32-34	VdB	ex-RTT/TBR	1972-74	Immomils Develop	Belgacom services bxlois
75.800	Bd S. Bolivar 30	VdB	WTC III	1983	Fedimmo	Etat fédéral
165.000	av. du Boulevard 13-21	SjtN	Manhattan center	1971-73	JERPartners&Catalyst	Sheraton & autres
39.880	Bd Albert II 1-3	SjtN	Euroclear Operation Center	1990-92	Morgan Stanley	Euroclear
84.820	Bd Albert II 15-19	SjtN	Hendrik Conscience+Phoenix	1996-98	IGV (?)	Vlaamse Overheid
41.660	Bd Albert II 5-9	SjtN	North plaza	1991-93	Banimno + Burco	ITUH + ICFTU+Etat + vide
10.590	rue du Marché 30	SjtN	organisation mond. Douanes	1997-98	O.M. des douanes	O. M. des douanes
37.310	rue du Marché 76	SjtN	Boréal/Proximus/la City	1998-00	Despa	Fortis [Proximus]
99.310	Bd Albert II 27	Sch	Belgacom	1990-94	Belgacom	Belgacom
108.090	Bd Albert II 33	Sch	North Galaxy	2001-05	Cofinimmo	SPF Finances
52.200	Bd Albert II 35	Sch	Ellips	2005-06	Fortis real Estate	Vlaamse Overheid
1.560	place Solvay 2-4	Sch	?	1978	?	?
3.300	place Solvay 2-4	Sch	?	1978	?	?
3.410	place Solvay 2-4	Sch	?	1978	?	?
30.300	Bd Albert II	Sch	Zenith	2006-09	Codic MEAG	vide
1.055840	TOTAL ⁶²					

VDB = Ville de Bruxelles ; SjtN = Saint-Josse-ten-Noode ; Sch = Schaerbeek ; ITUH = International Trade Union House ; ICFTU = International confederation of free trade unions (ICFTU) = confédération internationale des syndicats libres (C.I.S.L.).

Tableau 16 B. Alentours immédiats : hors périmètre initial

Superficie en m ²	Adresse	Commune	Dénomination	Année	Propriétaire	Occupants
3.730	chée d'Anvers 2	VdB	?	2006	?	
1.380	bd Baudouin 11	VdB	?	1999	?	en rénovation
2.310	bd Baudouin 12	VdB	?	1999	?	?
2.450	bd Baudouin 20-21	VdB	?	2002	?	en rénovation
2.500	bd d'Anvers 26	VdB	Harmony house	1998	?	?
2.880	bd d'Anvers (32)	VdB	?	1964	?	?
1.500	bd d'Anvers (34)	VdB	?	1965	?	?
1.650	bd d'Anvers (36)	VdB	?	1960	?	?
9.970	bd d'Ypres (41)	VdB	Saintelette	1964/2010	?	?
1.350	rue des Commerçants 67	VdB	Dwal Guillaume	2000	?	?
94.230	place Rogier 11	SjtN	Tour Dexia	2003-2006	Dexia	Dexia
73.800	place Rogier 16	SjtN	Covent garden	2005-2007	Evans Randall	Commission européenne
30.270	bd Saint-Lazare 10	SjtN	Botanic building	2001-2004	A.I. (1)	Fortis et alii
55.770	rue du Progrès 50-60	SjtN	City atrium	2001-2002	CGI (3)	Etat fédéral (2)
13.660	rue du Progrès 231-247	Sch	Laurentide	2004-2005	Atenor	Vlaamse overheid et al. (vide)
3.260	rue du Progrès 323	Sch	?	?	?	?
1.020	rue du Progrès 333	Sch	?	1990	?	?
1.120	rue du Progrès 333-335	Sch	?	1990	?	?
73.000	rue du Progrès 80	Sch	C.C.N.	1975-1995	Divers (4)	RBC et alii
Total 16B	375.850 m²		Total 16 A+B	1.431.690 m²		

(1) A.I. = Allainz Immobilien GmbH ; (2) Mobilité, transport, Affaires économiques ; (3) Fonds immobilier allemand CGI ; (4) Le centre de communication Nord appartient à la Région de Bruxelles-Capitale, à la poste (Bepost), à la S.N.C.B. et à Axa Belgium. Il comprend un socle de 5 étages, revendu par Belgocontrol à Axa Belgium, qui le loue à l'Etat et à la Région de Bruxelles) et un bâtiment 'suspendu' occupé par la RBC.

Ces deux tableaux nous inspirent plusieurs commentaires :

1° - Après 44 ans, la (re)construction des tours de bureaux à l'intérieur du périmètre n'est toujours pas achevée, quoique la presse en dise.⁶³ Ce n'est pas parce que la commune de Schaerbeek prétend

⁶² Le North Gate 3 n'est pas repris dans ce tableau. Construit par le groupe De Pauw, il a été revendu au groupe allemand IGV et est occupé par les services fédéraux.

⁶³ De Standaard, 10/5/2010 ; Brussel Deze Week 13/5/2010, etc.

que la dernière pierre a été mise que la reconstruction du quartier est achevée. Sur le territoire de la ville de Bruxelles (îlot chaussée d'Anvers, boulevard Simon Bolivar, avenue de l'Héliport et rue Simons) deux tours de bureaux sont toujours en construction pour le compte de Fortis real estate, ainsi qu'un complexe de logements, dans le cadre des charges d'urbanisme.

2° - Les superficies de bureaux, parkings, magasins etc., construites à l'intérieur du périmètre (1.059.570 m²) sont largement inférieures à ce qui avait été projeté (1.613.000 m²) soit 65% de ce qui avait été prévu au départ. Si cette réduction est compréhensible vu l'évolution du marché des bureaux, elle n'a pas été suffisante. Actuellement (2010) le taux de vacances au quartier Nord est de 10,1 %⁶⁴.

3° - Plus de la moitié des superficies de bureaux (52,32%) est occupée par des institutions publiques ou parapubliques. Les administrations fédérales, régionales et communautaires occupent 43,62 % et les institutions parapubliques 8,7 % (Euroclear, organisation mondiale de douanes, International Trade Union House, Belgacom, etc.). A l'origine, le plan Manhattan n'avait nullement été conçu pour devenir une 'cité administrative'.

4° - Bien loin de limiter la construction de bureaux au périmètre prévu (53 ha) nous pouvons constater que l'extension de la zone de bureaux hors du périmètre a été considérable : il s'agit des îlots attenants aux plans de 1967 et enclavés entre les îlots expropriés et des axes importants de communication tels le chemin de fer ou les boulevards de la petite ceinture. Plus de 375.000 m² hors du périmètre concerné ont été affectés aux bureaux (soit 26 % de la superficie totale construite en bureaux (1.431.690 m²).

5° - A l'avenir, le faible taux d'occupation de l'Espace Nord est préoccupant. « *La multiplication dans ce quartier, des projets de bureaux en cours (North Light, Pole Star, Eolis), à venir (Brussels Tower, Premium, Silver Tower) ou encore à l'étude (tour IV du WTC, Dockside) ainsi que les vides persistants des autres immeubles (Zénith, Waterside, etc.) soulèvent une certaine réserve quant à la capacité d'occupation de tous ces immeubles et des déménagements en cascades qu'ils sont susceptibles de produire. A fortiori, la prudence risque de s'imposer pour les développements envisagés à terme à Tour et Taxis, également situé au quartier Nord*⁶⁵. »⁶⁶

2.3.2.2. Les emplois

Selon les auteurs du plan Manhattan, le quartier devait compter au moins 60 à 75.000 emplois. Or qu'en est-il réellement à ce jour ? Le tableau 17 nous donne un aperçu du nombre d'emplois au 30 juin 2008 sur base des données recueillies auprès des entreprises pour l'enquête sur la mobilité. Il permet plusieurs constatations :

1° - Même en comptant fort large, le nombre d'emplois à l'intérieur du périmètre (+/-15.000) est fort loin des 60 à 75.000 emplois (et parfois bien plus) annoncés par les thuriféraires du plan Manhattan. Tout au plus ce nombre oscille-t-il entre 20 et 25 % des prévisions de l'époque. Cette réduction importante est due entre autres à la réduction de la surface de bureaux suite aux nombreuses révisions des plans originaux.

⁶⁴ Vacances 2009 à Bruxelles et en périphérie / A. Doornaert, M. De Beule, B. Hanssens. - Bruxelles : *Observatoire des Bureaux* 2010, n° 25.

⁶⁵ Etendre le quartier Nord au site de Tour et Taxis, à Molenbeek, de l'autre côté du canal, nous paraît à tout le moins excessif. Ce qui est exact, c'est que la zone du canal a été décrétée d'intérêt régional (ZIR n° 1) et que désormais le quartier Nord disparaît dans un PPAS plus vaste 'Héliport' qui jouxte un deuxième PPAS 'Willebroeck', lequel longe une des rives du canal (voir supra : La première partie de ce livre 2).

⁶⁶ Observatoire des bureaux 26/2010 pp 13-14. Voir aussi infra l'annexe : Trop de bureaux à Bruxelles ?

2° - 47% de ces emplois sont occupés par des fonctionnaires et des agents des services publics et des administrations publiques. Conçues, annoncées publiquement et construites pour devenir un « Centre Mondial du Commerce », les tours de bureaux servent à héberger des administrations publiques et ceci dès le début de leur construction. Actuellement il s'agit beaucoup plus d'une « Cité administrative » que d'un centre de commerce.

3° - Bien loin de pouvoir concentrer la zone de bureaux en un endroit circonscrit, celle-ci a encore essaimé dans les îlots avoisinants⁶⁷. Ceci vaut tout autant pour les entreprises publiques que privées.

4° - Enfin un nombre important de ces emplois sont occupé par des entreprises publiques 'privatisées' depuis les années 1990 : Belgacom (4.964 emplois), Proximus (1.707),# La Poste (1.455), etc.

La 'modernisation' par l'arrivée importante d'entreprises axées sur le commerce mondial n'a manifestement pas eu lieu dans ce quartier initialement destiné à cette occupation. Les pouvoirs publics communaux et régionaux n'ont pas non plus été capables d'orienter ces entreprises vers ce quartier 'réservé' à ce genre d'entreprises.

Tableau 17. Nombre d'emplois recensés dans le quartier Nord (juin 2008)

	Ensemble des entreprises et des services				<i>dont services publics et administrations publiques</i>			
	# entreprises	# travailleurs (sans intérim) (a)	# travailleurs (enquête domicile-travail) (b)	# places parking	# entreprises	# travailleurs (sans intérim)	# travailleurs (enquête domicile-travail)	# places parking
A l'intérieur du périmètre des PPA initiaux								
Totaux	80	18.278	21.794	5.064	29	3.530	10.290	2271
En %	100	100	100	100	36,25	19,31	47,21	44,85
alentours immédiats : hors du périmètre des PPA initiaux								
Totaux	94	6.702	5.586	3.340	14	2.406	2.268	479
En %	100	100	100	100	14,89	35,90	40,60	12,92
(a) nombre d'emplois ONSS (PPO) au deuxième semestre 2008, sans intérim								
(b) nombre de personnes occupées selon l'enquête domicile-emploi (intérim inclus)								
Source : SPF Mobilité et Transports								

2.3.2.3. Les logements

Comme nous pouvons le constater à la lecture du Livre premier⁶⁸, le logement et surtout le relogement des habitants expropriés et expulsés étaient au cœur même des préoccupations du comité d'action local et du service social logement. Ils furent aussi l'objet d'un nombre considérable d'actions menées (permanences spéciales, recherches de logements vacants, accompagnement des candidats locataires, aide administrative dans l'obtention d'indemnités, enquêtes auprès des habitants, mobilisation, pétitions, information de la presse et de l'opinion publique, négociations avec les pouvoirs publics et les sociétés de logements, contrôle permanent des concessions arrachées, etc.).

Manifestement les trois commune concernées, malgré leurs nombreuses déclarations, voulaient se limiter à ce que la loi prévoit en matière d'expropriation pour utilité publique : indemniser les

⁶⁷ Et bien au-delà, un peu partout en région bruxelloise comme démontré dans notre Livre 2, première partie (cf supra).

⁶⁸ Cf. supra : *Le plan Manhattan ou que crèvent les expulsés ?*, paru en 1975.

propriétaires et ceux qui étaient protégés par un bail enregistré (commerçants ou locataires établis avant la date des arrêtés royaux ou avant la date de leur parution au M.B.⁶⁹

Or la plus grande partie du quartier était habitée par des locataires qui n'avaient pas de bail enregistré, ni même voire écrit, ou qui étaient venus s'établir après la date fatidique prise en compte par le pouvoir expropriant. Mais même l'exécution des promesses nombreuses et les déclarations publiques faites par les élus des trois communes de construire (parfois en urgence ou en toute première phase), dans le quartier, des logements pour reloger les expropriés et les expulsés, ne furent pas suivies d'effet ou en tous cas arrachées fort péniblement et en outre trop tardivement. Quoiqu'annoncée par les pouvoirs communaux dès les premières présentations des PPA, la construction de ces logements n'a été entamée qu'après la mobilisation et les pressions multiples des habitants. Les péripéties du relogement des habitants expulsés ont fait l'objet d'une publication antérieure.⁷⁰

Tableau 18. Les logements construits⁷¹ :
situation, nombre et propriété (situation au 1/1/2010)

Propriétaire ou auteur de projet	Adresse ou situation	Nom -bre logts	Type de propriété (publique ou Privée)	Année de construction	Nombre de logements par type				
					Flat/ Studio	1 ch.	2 ch.	3 ch.	4 ch.
1000 Bruxelles									
Ville de Bruxelles (1)	îlot Faubourg/Harmonie	152	Publique	1970	64	48	20	20	-
Foyer laekenois	chaussée d'Anvers 150-154	601	Publique	1969	190	127	184	100	-
Foyer bruxellois	chaussée d'Anvers	202	Publique	1977	42	56	41	63	-
SDRB	rue de l'Harmonie	30	convent.	1992	-	4	19	7	-
Ville de Bruxelles	Faubourg/Harmonie	71	Publique	1990	2	37	13	19	-
Foyer bruxellois (3)	chaussée d'Anvers I	98	Publique	1991	?	23	?	10	-
Foyer bruxellois (3)	chaussée d'Anvers II	45	Publique	1992	?	?	?	?	-
"Amelinckx" 4	avenue de l'Héliport 32	154	Privée	1971	(2)	92	39	23	-
"Amelinckx" 3	avenue de l'Héliport 28	56	Privée	1974	(2)	34	14	8	-
"Amelinckx" 3	avenue de l'Héliport 22	88	Privée	1974	(2)	53	22	13	-
"Amelinckx" 2	avenue de l'Héliport 16	56	Privée	1974	(2)	34	14	8	-
"Amelinckx" 2	avenue de l'Héliport 10	88	privée	1974	(2)	53	22	13	-
"Amelinckx" 1	avenue de l'Héliport 5	150	privée	1974	(2)	90	38	23	-
"Amelinckx" 1	avenue de l'Héliport 11	138	privée	1974	(2)	83	35	21	-
1030 Schaerbeek									
Amelinckx Rés. Nord	rue Gaucheret 4	161	privée	1972	(2)	97	40	24	-
Amelinckx Rés. Nord	rue du Progrès 187	161	privée	1973	(2)	97	40	24	-
Foyer schaarbeekois (3)	avenue Philippe Thomas	121	publique	1982/85	16	25	61	19	-
1210 - Saint-Josse-ten-Noode									
Burco + SDRB	Marché/Mathéus (îlot 2)	46	privée	1999	10	7	26	3	-
Burco + SDRB	Progrès/Mathéus (îlot2)	46	privée	2000	4	6	30	5	1
Immobilier Jacqmain	Bienfaisance/Marché (îlot 3)	42	privée	1996	3	5	23	11	-
Immobilier Jacqmain	Progrès/Mathéus (îlot3)	48	privée	1996	6	6	16	20	-
Immobilier Jacqmain	Marché (îlot 3)	24	Privée	1996	4	2	12	6	-
Immobilier Jacqmain	Mathéus/Marché (îlot3)	44	Privée	2003	11	4	16	13	-
Totaux		2622			352	981	724	454	1
%					13	37	28	17	0
Occupation maximale (nombre de personnes)					352	1.962	2.896	2.724	8
(1) Logements construits en bordure mais hors du périmètre des PPA (A.R. du 17 février 1967) ; (2) Complexes 'Amelinckx' : Il ne fut pas possible de distinguer la catégorie des flats et studios de la catégorie appartements à 1 chambre ; (3) Batipromo, dans le cadre des charges d'urbanisme, a construit un complexe de logement puis l'a revendu au Foyer laekenois.									

⁶⁹ Selon les interprétations du pouvoir expropriant.

⁷⁰ Voir en annexe : *Quartier Nord : le relogement des expulsés* / Myriam Vanden Eede, Albert Martens. – Bruxelles : EPO, 1994.

⁷¹ Sources : Données recueillies auprès des administrations communales concernées et *Quartier Nord. - Ibidem*⁷¹.

Le tableau 18 nous a donné un aperçu de ce qui a été reconstruit au 1^{er} janvier 2010. Sur cette base, nous pouvons émettre les constatations suivantes :

A propos de ce tableau nous pouvons émettre les constatations suivantes :

1° - Les luttes n'ont pas été vaines. Même si les résultats sont nettement inférieurs à la demande, les communes concernées ont fini par construire des logements et même du logement 'social' ou 'conventionné'⁷². Ce type de logement n'existait pas antérieurement dans le quartier. Il représente 50 % des logements construits.

2° - Ce processus de reconstruction n'est toujours pas terminé à ce jour. A Schaerbeek, Codic achève actuellement un projet de construction d'une centaine de logements 'moyens' (avenue de l'Héliport et rue Gaucheret).

3° - Toutefois la reconstruction - alors promise bien avant 1967 – n'a été réalisée que plusieurs années après les premières démolitions. La majorité des habitants n'a pas pu en profiter et a dû affronter le problème du relogement quasi sans aide réelle des pouvoirs publics.⁷³

4° - Mais la population initiale dont une partie était déjà refoulée dans les quartiers avoisinants, se trouvait confrontée à une deuxième difficulté : les logements (re)construits étaient de fort petite dimension. 50 % des 2.622 logements construits sont des flats-studios et appartements à 1 chambre à coucher, 28 % à 2 chambres et 17 % à 3 chambres. Selon les normes, un appartement de 3 chambres ne peut accueillir que 6 personnes au maximum (encore faut-il que l'âge et le genre des occupants se répartissent conformément à la réglementation en vigueur). Si les personnes seules et les couples avec un ou deux enfants au maximum, pouvaient avoir quelque espoir d'occuper un de ces logements, les autres devaient nécessairement se reloger ailleurs. L'offre (tardive) de logements éliminait du même coup un grand nombre de familles (nombreuses) habitant le quartier.

Il n'y a qu'un seul appartement à quatre chambres dans le cadre du projet Schengen/Edinburgh à Saint-Josse.

5° - Enfin la répartition de la construction selon les différentes communes mérite aussi quelque attention :

Tableau 19. Nombre de logements construits, par commune (1969-2003)

	Bruxelles	Schaerbeek	Saint-Josse	Total
Nombre	1929	443	250	2.622
%	74	17	10	100

La ville de Bruxelles (60 % de la superficie expropriée) a construit proportionnellement beaucoup plus de logements (74 %) que la commune de Saint-Josse-ten-Noode (10 % de logements pour 20 % de la superficie expropriée). Cette dernière commune n'a pas non plus construit de logements sociaux alors que Bruxelles en a construits plus de 1.000. Manifestement une stratégie pour se débarrasser d'un type de population qui pourrait faire ombrage au prestige du quartier ? Poser la question, c'est y répondre.⁷⁴

⁷² On appelle 'logement conventionné' un logement qui a pu bénéficier de subsides importants pour le (re)construire ou le rénover, pour autant que le propriétaire accepte certaines contraintes en matière de prix, de durée de location etc.

⁷³ Nous renvoyons à notre Livre 1.

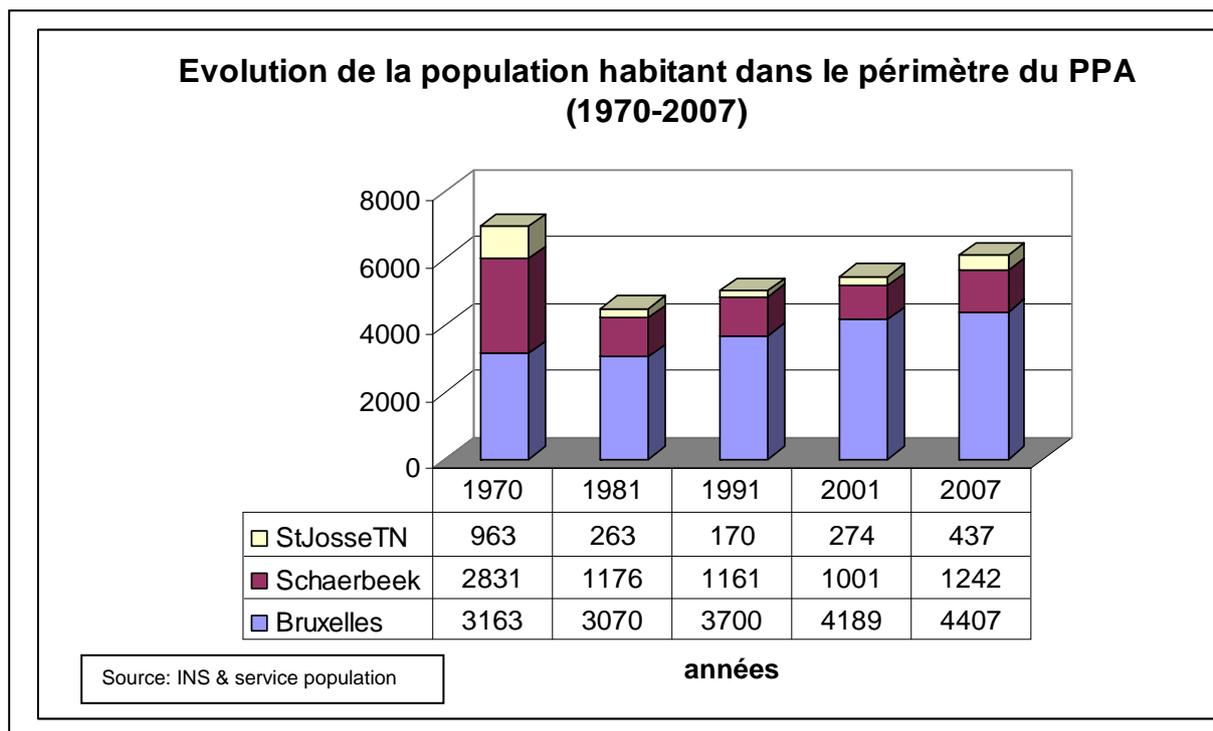
⁷⁴ Il faut néanmoins se rappeler que le quartier ten-noodois était le moins peuplé.

En tenant compte du nombre de logements antérieurs à la destruction du quartier où l'on comptait quelque 650 immeubles à Bruxelles, 280 à Schaerbeek et 180 à Saint-Josse-ten-Noode (soit un total de 1.110 immeubles), le nombre de logements reconstruits paraît important. Mais si nous tenons compte du taux d'occupation des immeubles en 1967 (soit deux, trois ou parfois quatre logements par immeuble), le nombre de logements détruits varie entre 3.000 et 4.000. Le nombre de logements reconstruits (2.622) est donc sensiblement inférieur à ce qu'il y avait à l'origine. Ceci confirme l'observation du faible nombre d'habitants par rapport à la situation originale, comme nous le verrons au paragraphe suivant.

2.3.2.4. Les habitants

Le nombre d'habitants à la veille de l'approbation des PPA n'a jamais été recensé. Les trois communes impliquées n'en voyaient ni la nécessité ni l'utilité. Il fut dès lors malaisé de l'établir⁷⁵. Pour ce faire, nous avons utilisé les recensements par secteurs statistiques disponibles depuis le recensement de 1970⁷⁶. Même en tenant compte du fait que les démolitions avaient déjà débuté en 1965, qu'en 1970 des rues entières avaient déjà été évacuées ou démolies (à Bruxelles : une partie de l'avenue de l'Héliport et de la chaussée d'Anvers, rues Herry, Willem de Mol, du Téléphone ; à Saint-Josse : l'îlot place Rogier, rues du Marché, des Croisades, avenue du Boulevard) et que les habitants ne pouvaient plus entretenir leur habitat, le tableau suivant montre un échec notoire de l'augmentation de la population telle qu'annoncée dans le plan.

Tableau 20. Population habitant à l'intérieur du périmètres des trois PPA



Officiellement, en 1970, la population comptait encore 7.000 habitants. Plusieurs milliers avaient déjà quitté le quartier suite aux menaces d'expropriation et aux expulsions. Toutefois malgré les 13 à 15.000 nouveaux habitants annoncés, ils n'ont guère dépassé les 6.100 personnes.

⁷⁵ Voir notamment notre Livre 1, Partie 1, Titre 2, chapitre 2.

⁷⁶ Il s'agit des secteurs statistiques (INS) suivants : Bruxelles-Ville : D600-D610-D672 ; Schaerbeek : A43 ; Saint-Josse-ten-Noode : A30.

Seule Bruxelles-Ville voit sa population augmenter entre 1970 et 2007 de 40 %. Il ne fait pas de doute que, sans la mobilisation des habitants, ce score n'aurait jamais été atteint.

Les deux autres communes accusent une perte sensible d'habitants. Elles ne parviennent nullement à compenser ces diminutions alors qu'elles espéraient remplacer la population locale par une autre, plus riche. Pour la commune de Schaerbeek, c'est particulièrement le cas.

Il sera intéressant d'observer si les nouveaux logements qui vont être mis sur le marché à Bruxelles, Schaerbeek et Saint-Josse-ten-Noode pourront améliorer quelque peu les faibles 'performances' actuelles. Aujourd'hui le nombre d'habitants atteint tout juste 41 % des objectifs prévus en 1967.

2.4. Pertes et profits

A la question de savoir si, dans une telle opération et après plus de 40 ans, les trois communes ont réalisé des pertes ou des bénéfices importants, il est fort difficile de répondre. Cela demanderait de rassembler un nombre considérable d'informations. Seule une analyse continue et très systématique de différentes données, année par année, pourrait nous donner une réponse crédible.

Nous tenterons ici de donner certains éléments qui pourraient servir de fil conducteur pour une telle analyse.

1° - Les coûts et les indemnités des expropriations peuvent être établis. Nous avons tenté de le faire dans un paragraphe antérieur.

2° - Par contre le « manque à gagner » des impôts qui n'ont pas pu être perçus vu l'inoccupation des terrains vagues, peut être estimé sur base des impôts payés antérieurement. Tenant compte des revenus cadastraux antérieurs et des taux d'imposition du précompte immobilier, etc., un calcul annuel peut être établi. Multiplié par le nombre d'années d'inoccupation, ce « manque à gagner » pourrait être établi de façon précise.

Quant aux nouvelles constructions et leur apport en taxes et impôts pour les communes, la Région ou l'Etat, cela dépend en grande mesure du propriétaire et du locataire de l'immeuble. Nombre d'institutions et de services publics sont exemptés de ces taxes et impôts. Or un nombre considérable de ces institutions (+ /- 50 %) occupent des immeubles du quartier Nord en tout ou en partie⁷⁷. Les bénéfices éventuels dépendront donc de l'importance de ces types d'occupants.

3° - La « taxe sur les bureaux » a été instaurée depuis plusieurs années pour permettre aux communes d'avoir des ressources complémentaires. Pour Schaerbeek par exemple nous avons pu en retracer l'évolution.

Ce n'est que ces dernières années (à partir de 2004) que ces montants atteignent une certaine importance. Enfin il est à prévoir que, vu l'importance des superficies de bureaux vacantes, les apports de cette taxe vont sensiblement diminuer dans les prochaines années. La diminution du parc de bureaux dans les immeubles existants devient bien sensible⁷⁸.

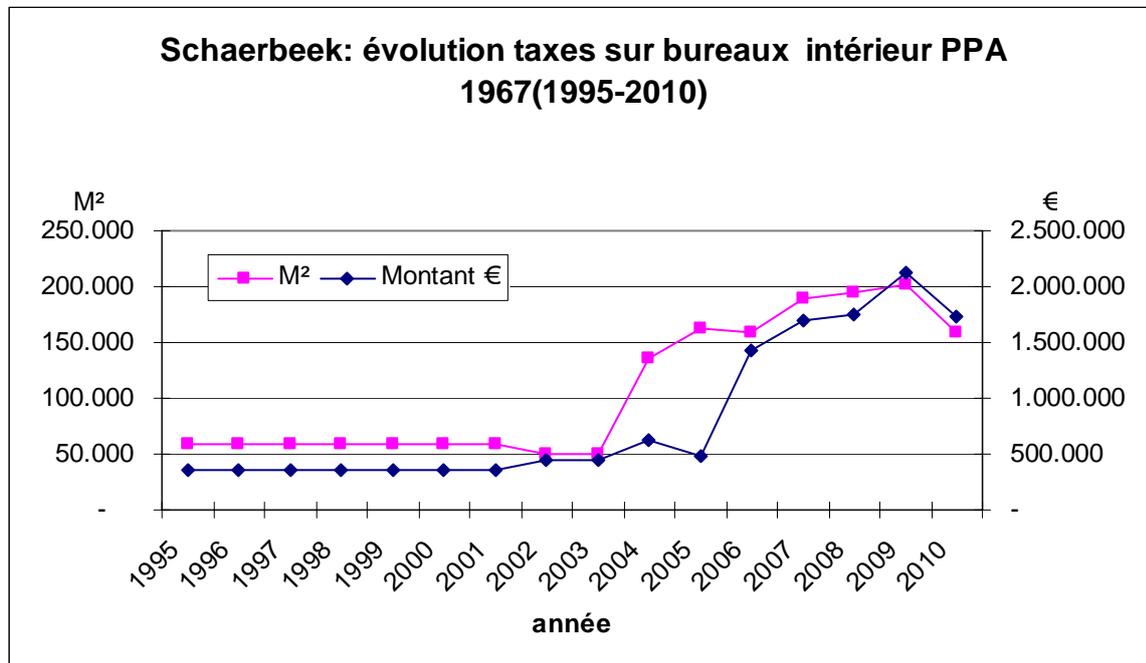
4° - Enfin il existe un nombre considérable de protestations, de contestations et de procès en cours, pour ne pas devoir payer ces taxes et impôts. La marge entre ce qui est dû et ce qui devrait (peut-

⁷⁷ Voir tableau 16.

⁷⁸ Voir notamment L'Observatoire des bureaux 26/2010 : 4-8.

être) être perçu est parfois considérable. Sans une analyse au cas par cas, la réponse à cette question ne peut être donnée.

Tableau 21. Schaerbeek : évolution de la taxe sur les bureaux



Conclusion

Le plan Manhattan : un « mégaprojet » et de nombreux avatars et risques

La modernisation de Bruxelles par la mise en œuvre d'une opération aussi audacieuse que la destruction et la reconstruction de 530.000 m² de tissu urbain comportait incontestablement certains risques. Était-il possible de les imaginer, voire de les prévoir? A-t-on bien voulu les voir? Et ceux qui osaient les formuler, ont-ils été pris au sérieux et entendus?

Après 44 ans de ce projet (toujours pas achevé), il n'est pas inutile de faire le bilan objectif et réaliste de cette opération tout en soulignant les risques et les défaillances :

1. Une libération du sol unanimement décidée par trois communes, mais une destruction chaotique des îlots entraînant le démembrement complet du tissu urbain existant, et des coûts sociaux inutiles.
2. Le refus systématique d'établir un inventaire détaillé de la population habitant le quartier, hormis les propriétaires des terrains et immeubles à exproprier et à indemniser.
3. La volonté délibérée et systématique de ne pas prendre en compte les revendications des habitants et les incidences de cette opération sur les quartiers avoisinants. Les réactions tant des habitants des quartiers concernés que ceux des quartiers périphériques furent niées pendant des années. Une prise en compte effective de ces réactions aurait considérablement réduit les déboires d'une planification défailante.
4. Une incapacité à vouloir évaluer correctement les coûts de la libération du sol et de la reconstruction. Le secret, l'ignorance de l'ampleur et de la durée de l'opération, la complexité des constructions financières et juridiques et l'éparpillement des informations, rendaient impossible tout contrôle 'démocratique' un peu sérieux. Ce manque radical et voulu de transparence rendait toute cette opération peu crédible voire suspecte, si pas frauduleuse.
5. La pauvreté et la fragilité des administrations communales pour gérer collectivement le dossier de leurs quartiers périphériques, et leur faiblesse devant des opérateurs immobiliers concurrents ou travaillant en cartels.

Dès lors et en conclusion, il apparaît que les erreurs principales sont de deux ordres :

1) Un plan profondément contestable et contesté sur les plans social, urbanistique et architectural :

- 1.1. des autoroutes urbaines irréalisables,
- 1.2. un socle piétonnier impayable et d'usage difficile,
- 1.3. une mixité urbaine ratée.

2) Une exécution défailante voir impossible :

- 2.1. une destruction chaotique,
- 2.2. une reconstruction imprévisible et aléatoire,
- 2.3. l'impossibilité de contraindre les promoteurs de bureaux à se fixer dans un quartier qui leur était destiné.

En ce sens-là, le plan Manhattan est bien un cas d'école pour les recherches sur les mégaprojets étudiés ces dernières années.

Chapitre troisième

Un cas d'école pour illustrer les propos de Bent Flyvbjerg et de Michael Burawoy

Deux auteurs nous ont guidés pour « revisiter » les données de notre analyse: Bent Flyvbjerg, en ce qui concerne l'évaluation des risques des mégaprojets⁷⁹ et Michael Burawoy pour son analyse de la captation de la plus value dans un système de production capitaliste.

3.1. Bent Flyvbjerg

3.1.1. Les mégaprojets

L'ampleur du plan Manhattan, ses objectifs et ses prétentions pour remodeler à terme, tout l'espace bruxellois et la vie des habitants, en font incontestablement un « mégaprojet ». Comparable à la construction de grands équipements de transport, des voies et gares TGV, des aéroports, des tunnels et des ponts enjambant des bras de mer, des lignes de métro, des îles résidentielles ou hôtelières, la découverte de l'espace interplanétaire, etc., ce projet dit de rénovation urbaine n'échappe pas à l'analyse que différents auteurs ont pu faire des mégaprojets.

Parmi ceux-ci, Bent Flyvbjerg, Nils Bruzelius et Werner Rothengatter ont acquis une autorité certaine en analysant quelque 258 mégaprojets⁸⁰.

3.1.2. Constatations

⁷⁹ Il existe encore bien d'autres définitions de « mégaprojet ». Parmi celles-ci, Karen Trapenberg Frick définit ces projets par les six C (« six Cs ») :

- *colossal* : importance de l'intervention, très visible dès le début de la construction, effort monumental aux yeux du public,
- *'captivant'* (captivating) par la taille du projet, les objectifs techniques et le design esthétique. En ce sens il capte les esprits par l'imagination, par les aspects 'technologiquement sublimes' (technological sublime),
- *coûteux* (costly) : les coûts sont fréquemment sous-estimés et croissent considérablement tout au long de sa réalisation,
- *controversé* (controversial) : lors des négociations des financements, des plans technique et esthétique lors de la poursuite des travaux, de leurs incidences sur l'environnement, des quartiers avoisinants, etc.,
- *complexe* : quant à la gestion des risques concernant la construction, le financement et l'architecture,
- lourdement grevé de problèmes de *contrôle* par les parties concernées : les décideurs, les agences, et autres opérateurs, ceux qui financent le projet et les limites que ces derniers peuvent imposer.

Voir notamment, *The cost of technological sublime : daring ingenuity and the new San Francisco-Oakland Bay Bridge* / Karen Trapenberg Frick, in : *Decision-making on megaprojects : cost-benefit analysis, planning and innovation* / Hugo Priemus, Bent Flyvbjerg, Bert van Wee. - Cheltenham : Edward Elgar, 2008. - Pp. 239-262.

⁸⁰ Cf. e.a. *Megaprojects and risk : an anatomy of ambition* / Bent Flyvbjerg, Nils Bruzelius, Werner Rothengatter. - Cambridge: University press, 2003.

Or que constatent-ils ? *Que la réalisation de ces projets comporte un grand nombre de risques. Si certains sont totalement imprévus ou difficilement prévisibles, d'autres par contre résultent d'une incapacité à pouvoir les envisager ou les admettre, ou pire encore, de la négation pure et simple de risques qui étaient parfaitement connus et prévisibles.*

La réalisation de ces mégaprojets repose ainsi sur une alchimie complexe de réactions faites de hasards, de méconnaissances et d'ignorances, de mésestimations plus ou moins voulues et d'erreurs pures et simples. Il est dès lors difficile de 'faire la part des choses' entre ce qui relève de la vérité et de ce qui relève de l'illusion ou du mensonge.

Ce n'est qu'en comparant plusieurs mégaprojets que les chercheurs ont pu se rendre compte des faits et des situations récurrentes et obtenir ainsi un inventaire empiriquement validé des risques.

3.1.3. Les risques

Quelques risques méritent d'être spécialement épinglés :

3.1.3.1. L'utopie d'une société sans heurts ni frictions (*zero-friction society*)

L'hypothèse (ou l'illusion) que l'espace et le temps peuvent être parfaitement prévisibles et maîtrisables, que la production, la distribution et la consommation se feront sans frictions, les livraisons 'just-in-time', l'information transparente et immédiate...

Et les auteurs concluent sans ambages que la plupart de ces mégaprojets incorporent allègrement l'ignorance de cette illusion.

3.1.3.2. Le paradoxe des données concernant les résultats (*paradox of performance records*)

Que ce soit en matière de résultats économiques ou financiers, de l'impact écologique ou du soutien de l'opinion publique, les auteurs de projets ne produisent bien souvent que des données très approximatives, voire fallacieuses. Parmi celles-ci, il faut citer : le dépassement des coûts des travaux, les risques écologiques et le déficit démocratique. Nous les abordons ici plus en détail.

3.1.3.3. Le dépassement des coûts (*cost overrun*)

S'il est fort peu probable que l'on puisse éliminer complètement ce risque, force nous est de constater que ces « dépassements » peuvent « dépasser » tout entendement. Les coûts et les longueurs des délais, l'évolution des taux de change, le montant des expropriations, les risques écologiques, etc. peuvent être à ce point méconnus que les coûts prévus doivent fréquemment être augmentés de 50 si pas de 80 %.

Dans leur analyse, Flyvbjerg et les co-auteurs parviennent même à calculer le montant de ces dépassements pour les différents types de projets : transport ferroviaire, routes, complexes immobiliers, etc. De plus ils signalent que cette situation :

- est devenue un problème majeur pour tous les projets,
- un phénomène global, présent sur les cinq continents et dans plus de 20 pays,
- que ces sous-estimations des coûts sont encore plus prononcées dans les pays en développement,
- n'a pas diminué durant les 70 dernières années (les décideurs et les auteurs de projets n'apprennent manifestement rien de leurs erreurs),

- ne peut être expliquée par des erreurs mais résultent d'exposés et de présentations fallacieuses et mensongères, afin que le projet puisse effectivement démarrer. L'intention est donc manifeste.

De tout ceci il résulte qu'il n'est raisonnablement pas possible de faire confiance aux promoteurs et opérateurs immobiliers. De plus Flyvbjerg et d'autres chercheurs préconisent que les auteurs d'estimations erronées et prévisibles soient poursuivis pénalement⁸¹.

3.1.3.4. La surestimation systématique des bénéfices, des résultats et des retombées positives (*benefit overestimation*)

Pour obtenir l'aval des pouvoirs politiques et le succès auprès de l'opinion publique, il est d'importance stratégique de faire miroiter les avantages et les bénéfices que le projet offrira(it). Parmi ceux-ci, il faut mentionner les résultats escomptés pour l'emploi, le logement, le transport, les recettes fiscales, etc. Au vu d'estimations complètement fantaisistes, l'hypothèse la meilleure est la seule bien souvent retenue.

3.1.3.5. Les erreurs de prévision (*reasons for demand prediction failures*)

Principalement sujet à ce type d'erreurs sont les mégaprojets routiers (or le Manhattan bruxellois ne veut-il pas s'implanter localiser au croisement de deux autoroutes?). Les prévisions de la « demande » en matière de trafic sont particulièrement risquées et hasardeuses. Les raisons en sont :

- la faiblesse des modèles et de la méthodologie,
- l'insuffisance de données observées,
- la discontinuité des comportements et l'influence de facteurs complémentaires,
- les changements imprévus et les facteurs exogènes,
- les actions imprévisibles et les promesses non tenues des pouvoirs politiques,
- l'expertise implicitement biaisée des consultants,
- l'évaluation biaisée des promoteurs de projet.

Les auteurs en concluent qu'en matière de transport et de trafic, les prévisions doivent être accueillies avec la plus grande méfiance.⁸²

⁸¹ Nous n'épiloguerons pas ici sur l'usage et l'utilisation du "strategic misrepresentation" pour faire passer un mégaprojet. Cette stratégie est de tous les temps. Pour justifier ses expéditions, Christophe Colomb n'utilisait-il pas déjà de tels arguments : la demande insistante des Indiens à se convertir au christianisme (pour convaincre la papauté), la certitude de la découverte prochaine d'or, d'argent et de pierres précieuses si, dans une expédition ultérieure, il pourrait aller encore plus vers l'ouest (pour convaincre les banquiers et les financiers), et l'extension possible de l'empire (pour le monarque). La question soulevée ici est celle de la validité qu'il faut accorder à de tels arguments, des risques courus si nous acceptons de telles hypothèses et les chances qu'elles soient validées ou infirmées. Ce n'est que l'explicitation des choix à faire « en connaissance de cause ».

⁸² *Megaprojects and risk : an anatomy of ambition* / Bent Flyvbjerg, Nils Bruzelius, Werner Rothengatter. - Cambridge: University press, 2003. – Page 31.

Conclusion

Devant l'importance de tous ces risques, les auteurs de *Megaprojects and Risk* concluent qu'il est urgent de développer des méthodes et des moyens pour mieux les prévoir, les évaluer et les gérer (risk analysis, risk assessment, risk management). Les méthodes et techniques conventionnelles (cost-benefit analysis) et généralement utilisées sont insuffisantes. Elles ne permettent pas de circonscrire de manière précise les responsabilités en cause et leurs conséquences (accountability).

Ceci ne pourra se faire que si une recherche systématique est faite sur les résultats de mégaprojets et que, dans l'avenir, les « stakeholders » soient activement impliqués, la participation publique soutenue, la transparence effective, les résultats et les objectifs publiquement, clairement annoncés et effectivement contrôlables. La stratégie bien rodée et entretenue de rapports et d'exposés fallacieux (strategic misrepresentation) ne pourra être déjouée qu'à ce prix. Les risques pourront ainsi être mieux contrôlés, au plus grand bénéfice de toute la société.⁸³

Depuis lors des réflexions importantes ont été faites tant sur l'amélioration de l'analyse des risques (Miller & Lessard⁸⁴) que sur celle du système de planification (Rothengatter⁸⁵).

3.2. Michael Burawoy⁸⁶

⁸³ *The cost of technological sublime : daring ingenuity and the new San Francisco-Oakland Bay Bridge* / Karen Trapenberg Frick, in : *Decision-making on megaprojects : cost-benefit analysis, planning and innovation* / Hugo Priemus, Bent Flyvbjerg, Bert van Wee. - Cheltenham : Edward Elgar, 2008.

⁸⁴ *Evolving strategy : risk management and the shaping of mega-projects* / Roger Miller, Donald R. Lessard, in *Decision-making on megaprojects : cost-benefit analysis, planning and innovation* / Hugo Priemus, Bent Flyvbjerg, Bert van Wee. - Cheltenham : Edward Elgar, 2008. – Pp. 145-172.

⁸⁵ *Megaprojects and risk : an anatomy of ambition* / Bent Flyvbjerg, Nils Bruzelius, Werner Rothengatter. – Cambridge : University press, 2003.

⁸⁶ « Tous les quatre ans les sociologues du monde entier se donnent un président. Leur association, l'International Sociological Association, a été créée en 1949 sous les auspices de l'UNESCO. Bien qu'elle n'ait jamais joué un rôle majeur dans la vie des sciences sociales, elle est un assez bon indicateur des transformations de la sociologie. Hier les grands électeurs, représentants des associations nationales et présidents des comités de recherche thématiques, avaient à choisir leur président et leurs vice-présidents. Michael Burawoy a été élu au premier tour, contre la brésilienne Elisa Reis. Burawoy est d'origine anglaise, mais il a fait toute sa carrière à l'Université de Californie à Berkeley, bastion de la sociologie radicale et chic. Pour un américain, fût-il à la gauche de la gauche, il est particulièrement difficile de s'imposer à la tête d'une association mondialisée qui craint la domination conceptuelle états-unienne. Obtenue à la suite d'une campagne sans précédent dans l'histoire de l'association (Burawoy a visité 29 pays pendant son mandat de vice-président), l'élection brillante de l'auteur de *Manufacturing Consent* (1979) est incontestablement l'indice du poids croissant du marxisme dans la sociologie mondiale. Burawoy est le grand spécialiste de la classe ouvrière et des rapports de production, et son principal mérite est d'avoir associé de manière très originale l'ethnographie et la conceptualisation marxiste, en une posture qui n'est pas sans rappeler celle du grand historien anglais E.P. Thompson, auteur de *The Making of the English Working Class*. Burawoy est connu pour sa méthode de l'extended case study, qui rompt avec la logique monographique de l'observation localisée. Au cours des dernières années, il s'est fait l'avocat de la public sociology, sollicitant une forme d'engagement intellectuel qui est familière aux universitaires français mais qui est plus rare dans le monde universitaire américain : la sociologie publique met aussi en question l'expertise sociologique et sa supposée neutralité axiologique et n'est pas exempte d'un populisme quelquefois naïf bien dans le style de l'extrême gauche américaine. Burawoy le sévère succède au jovial Michel Wiewiorka. Un marxiste pur sucre succède à un social démocrate qui avait tenté, avec une équipe brillante incluant notamment le pragmatiste allemand Hans Joas, de convaincre les membres de l'association que le déterminisme économique appartenait au passé. Le thème du colloque est cette année *Sociology on the Move*. Le mouvement est clairement marxiste, au grand dam de ceux qui pensaient que la sociologie pouvait se libérer de sa surdétermination idéologique. L'élection conjointe de la mexicaine Raquel Sosa au poste de vice-présidente pour le programme du prochain congrès accroît le parfum radical et populiste des résultats du vote. Mais le nouveau président est aussi états-unien, et cela peut permettre de faire une lecture moins radicale du vote de la nuit dernière, dont je rends compte en exclusivité pour Médiapart, ayant été grand électeur. Burawoy est peu traduit en France. Les plus anciens de nos lecteurs se souviennent cependant que j'avais présenté et traduit deux excellents textes de cet auteur dans la revue de Pierre Bourdieu, *Actes de la recherche en sciences sociales*, *Painting Socialism* et *Making Non Sense of Marx*. Tous nos vœux à l'excellent Michel Wiewiorka, qui pourra consacrer plus de temps à son rôle d'intellectuel public, dans une version plus souriante que celle de Burawoy. » (Jean-Louis Fabiani, in *Médiapart*, 15 juillet 2010).

Burawoy (1985) quant à lui, s'est efforcé de montrer comment lors du passage d'un système de production féodal à un système de production capitaliste, la plus-value générée par le travail a dû devenir 'obscur' pour pouvoir être assurée. Pour assurer l'accumulation du capital, le contrôle sur la plus value générée par le travail doit être rendu 'opaque', 'invisible' et donc aussi 'incontrôlable' (obscuring and securing surplus value).⁸⁷

Autant dans un système féodal, le serf savait clairement ce qu'il devait apporter ou céder au seigneur, autant le travailleur dans une relation salariale ignore comment et à quel moment il génère le profit de son entrepreneur.

Mais cette situation stratégique pour l'accumulation du capital n'est pas seulement le résultat d'un régime salarial. L'accumulation des plus values foncières et immobilières nécessite un traitement identique : obscurité et opacité permettent de la rendre incontrôlable pour le citoyen. C'est ce que l'histoire du plan Manhattan nous apprend précisément.

Cette approche apporte une note critique aux analyses des mégaprojets. Même si les analyses des risques et les systèmes de planification sont perfectibles, il n'en reste pas moins que dans un marché dit 'libre et concurrentiel' l'accumulation des plus values gardera des 'zones d'ombre'. L'acquisition et le maintien du contrôle sur cette accumulation se basent sur l'ignorance, la méconnaissance et l'obscurité.

⁸⁷ *The politics of production : the factory regimes under capitalism and socialism* / Michael Burawoy. – London : Verso, 1985. – p. 32.

CONCLUSION GENERALE

1. Constatations

En tenant compte des deux approches précédentes nous pouvons proposer les conclusions générales suivantes :

1. Le plan Manhattan⁸⁸ a été conçu dans l'hypothèse d'une absence de réactions ou de contestations publiques : l'utopie d'une société sans heurts ni frictions (zero-friction society). Or celle-ci a bien eu lieu. Mais aussi faible qu'elle ait pu être, cette contestation a eu raison de la construction des autoroutes urbaines (élément essentiel du plan) et a forcé la prise en compte des problèmes de (re)logement. Par la suite plusieurs révisions furent nécessaires pour cicatriser toutes les démolitions.

A ce jour la construction des tours se poursuit encore (boulevard Bolivar/chaussée d'Anvers).

L'ignorance voulue des risques de réactions publiques constitue une erreur notoire de planification tant des pouvoirs publics que privés (bureaux d'études : Sobemap, Groupe Structures, et autres...).

2. La crise économique du premier choc pétrolier (1974) – difficilement prévisible en 1967 - a considérablement ralenti la construction⁸⁹ et fortement augmenté le coût des carburants. Ces retournements conjoncturels – toujours possibles – n'ont pas non plus été pris en considération dans l'élaboration de ce 'mégaprojet'.

3. Le dépassement des coûts (cost overrun) n'a jamais pu être calculé, parce que – à notre connaissance - aucune estimation réelle des coûts, même approximative, n'a jamais été faite, ni globalement, ni pour chaque commune concernée. Toute tentative pour obtenir ces informations fut irrémédiablement repoussée au nom de l'obligation de la « modernisation de la ville » ou de la confidentialité des tractations. Les majorités, à plus forte raison les oppositions, au sein des conseils communaux concernés⁹⁰, n'ont pu exercer qu'un contrôle sporadique au fur et à mesure qu'une expropriation avait lieu, qu'un projet était proposé ou qu'un emprunt était contracté...

Au cours de ces années, ce déficit démocratique n'a jamais pu être comblé, malgré les tentatives nombreuses de l'Agglomération de Bruxelles d'abord, de la Région de Bruxelles-Capitale (RBC) ensuite.

⁸⁸ Approuvé par les trois arrêtés royaux datés du 17 février 1967.

⁸⁹ Rappelons que la crise économique invoquée par expliquer le désintérêt des promoteurs éventuels pour les terrains du quartier Nord proposés pourtant sur un plateau d'argent n'a pas empêché, dans le même temps, la construction de centaines de milliers de m² en dehors du périmètre des 3 PPA. Voir aussi Livre 2, Partie 1 (Des canards boiteux).

⁹⁰ Par ailleurs la masse de papiers qui constituent les 'dossiers' d'une part, le style des documents d'autre part, rendent tout contrôle extrêmement ardu (voir Livre 2, partie 1).

4. La surestimation systématique des bénéfices, des résultats et des retombées positives (benefit overestimation) est manifeste. Ni les modèles, ni les méthodes pour les calculer ne nous sont connus. Ils n'ont, à notre avis, jamais été communiqués. Ce qui a été annoncé publiquement, ce sont quelques données chiffrées éparses, dont nous avons pu mesurer l'écart entre ce qui est annoncé et ce que nous avons pu établir (les tours construites, les m² de bureaux, le nombre de logements, le nombre d'habitants...). Ces quelques mesures sporadiques montrent déjà un écart considérable entre le projet et sa réalisation.
5. Les erreurs de prévisions (prediction failures) sont apparues dès les premières années. Les promoteurs des projets fort limités en nombre au début, n'ont au cours des ans, pas manifesté un 'engouement' particulier pour ce plan. Bien au contraire ce plan exerçait sur ceux-ci un pouvoir 'répulsif' considérable, exemple par excellence de la 'bruxellisation' et conséquence plus que probable de la 'contestation' par les habitants expulsés.
6. Par contre, il a fallu un temps tout aussi considérable aux pouvoirs publics pour revoir les plans, devenus irréalisables. Alors que le plan initial prévoyait une articulation complète et structurée de trois plans communaux (PPA), les révisions étaient à nouveau élaborées par chaque commune.

Celles-ci ne se privaient pas d'y inclure des nouveaux îlots (en plus des 44 prévus par les PPA approuvés le 17 février 1967), de modifier les gabarits, les hauteurs, les destinations et autres prescriptions... afin d'en finir 'une fois pour toutes' et de rendre le mégaprojet 'plus humain ou viable'. L'autonomie communale a pu, grâce à cet échec, retrouver toute sa force.

7. Les difficultés d'obtenir des informations précises, de concevoir la réalisation dans son ensemble et pour chaque phase (libération du sol - expropriations, démolitions - remembrement, reconstructions, etc.) et l'incapacité pour des groupes et partis politiques et pour des citoyens, de suivre et de comprendre les réalisations de ce plan Manhattan, contribuaient à confirmer si ce n'est le secret, du moins l'opacité dans lesquels se prenaient les décisions. Les quelques bribes que l'on pouvait déceler à propos des groupes de promoteurs, des contrats, des emphytéoses etc. ne pouvaient nullement dissiper les suspensions de perturbations des relations politico-financières (arrangements, cartels, marchandages...).

Que tout ceci ait pu générer des plus-values foncières considérables est tout aussi vraisemblable que difficilement prouvable.

2. L'avenir ?

A l'avenir pourra-t-on éviter de telles déconvenues ? Comment éviter que tout cela ne se reproduise encore et encore ?...

Nous devons incontestablement insister sur la faiblesse d'une telle planification et la présentation de mégaprojets, alors que l'on pouvait déjà connaître les résultats (douteux) de plans similaires : Houston, La Défense (Paris), Barbican (Londres)...

Pourquoi n'a-t-on pas analysé d'autres « mégaprojets » déjà connus : la jonction Nord-Midi, la construction de la Cité administrative, l'Expo'58... pour y déceler les risques encourus (cost overrun, strategic misrepresentation, optimism bias, etc.) ?

Ne devrait-on pas actuellement poursuivre l'analyse systématique d'autres mégaprojets qui ont vu le jour après la reconstruction du quartier Nord ? Le quartier de la gare du Midi et le quartier de l'Europe, la construction du métro, Tour et Taxis, etc. méritent une analyse comparative du traitement des risques inhérents aux mégaprojets.

Non décidément, nos bureaux d'architectes, promoteurs, groupes financiers, n'étaient certes pas des « aigles » à l'époque ! Mais est-ce mieux maintenant ? Ont-ils, au demeurant, intérêt à changer de comportement ?

'Sauver la ville' (ou un certain type de ville) demande une série de mesures dont trois au moins doivent être soulignées :

1. rendre à l'administration publique son rôle, ses compétences et sa capacité de la gestion publique pour

1.1. qu'elle soit à même d'informer correctement aussi bien la majorité que l'opposition,

1.2. quelle puisse rendre transparentes (autant que faire se peut), les décisions complexes et leurs conséquences et

1.3. contrôler effectivement ce qui aurait été attribué au secteur privé,

2. dessaisir les multiples bureaux d'études et d'architectes, les bureaux d'avocats et autres conseils, de missions qui devraient (normalement) échoir à la gestion et à l'administration publiques. La privatisation, la « marchandisation » et la concurrence de ces services rendent inévitable « l'obscurisation » dont parle Michael Burawoy.

3. Mettre fin à « l'illettrisme urbanistique ⁹¹ » des citoyens et des habitants, afin qu'ils puissent comprendre ce dont ils deviennent l'objet à défaut d'en devenir le sujet. L'instruction publique est le premier droit social instauré au Siècle des Lumières par la révolution française. Pas de démocratie pour des illettrés. Cela demande donc le partage de la 'lecture urbaine' et la possibilité d'aborder des questions aussi bien juridiques (droit privé et public), que financières, économiques, écologiques, géographiques, sociales, philosophiques, etc.

En ce sens les recommandations de Hugo Priemus, Bent Flyvbjerg et Bert van Wee⁹² peuvent nous être des plus utiles.

Enfin récemment, aux Pays-Bas, la prise de conscience de la 'Tragédie des bureaux inoccupés' suite à la soif démesurée d'enrichissement des communes, a obligé le Ministère des travaux et de l'aménagement du territoire (VROM) à intervenir pour tenter de juguler la construction de nouveaux bureaux.⁹³ Selon le dernier rapport (2010), la mise en œuvre d'une concertation locale et régionale d'échange (transferable developments rights) ou d'obligations à satisfaire avant la construction de nouvelles surfaces de bureaux (planning obligations) pourrait enfin corriger les erreurs du marché 'libre'.

⁹¹ 'Illeteracy' : Le manque de connaissances en matière d'urbanisme, le sentiment d'ignorance par rapport aux documents dont une trop grande technicité cache la vacuité...

⁹² *The cost of technological sublime : daring ingenuity and the new San Francisco-Oakland Bay Bridge* / Karen Trapenberg Frick, in : *Decision-making on megaprojects : cost-benefit analysis, planning and innovation* / Hugo Priemus, Bent Flyvbjerg, Bert van Wee. - Cheltenham : Edward Elgar, 2008.

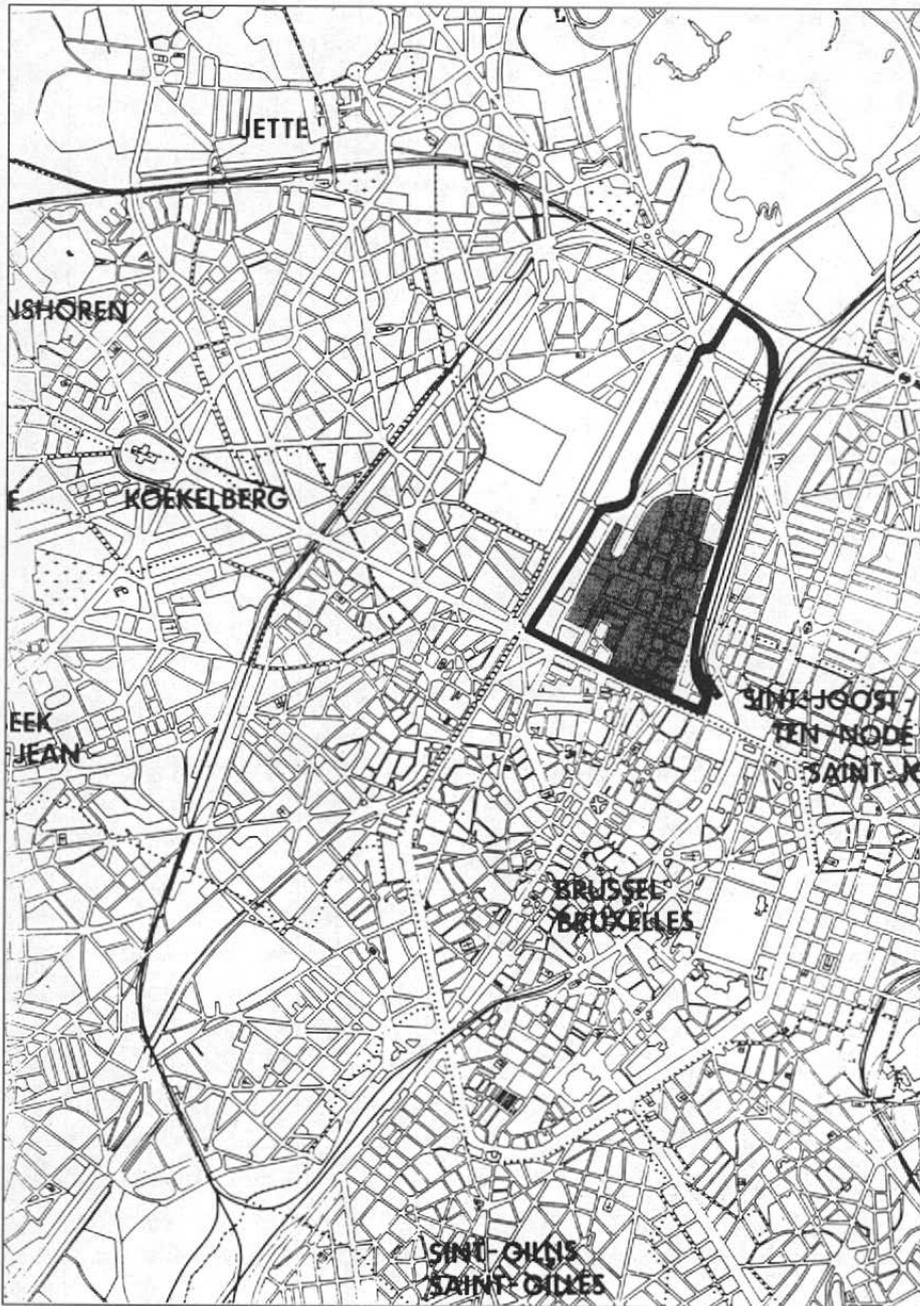
⁹² *Evolving strategy : risk management and the shaping of mega-projects* / R. Miller, D.R. Lessard, in *Decision-making on megaprojects : cost-benefit analysis, planning and innovation* / Hugo Priemus, Bent Flyvbjerg, Bert van Wee, B (Edit.) Cheltenham : Edward Elgar, 2008.

⁹³ *Ruimte ruilen : regionale samenwerking als oplossing voor de aanpak van leegstaande kantoren* / L. Janssen-Jansen. - Den Haag : NICIS Institute, 2010.

Annexe

Tableau 1. Bruxelles ville : inventaire des parcelles de plus de 5 ares par îlots (situation au 7 novembre 1966)

N° em-prise	Ilot	Rue et n°	Propriétaire	N° cadas-tre	Super-ficie (en are)	Nature
10	40	Bd Baudouin 36	Blaton	609h	5,2	Maison
12	40	Bd Baudouin 38	Ulens-V.Impe	605f	6,37	Maison
31	40	Frère-Orban 21	Blaton	609k	4	Garage
36	40	Frère-Orban 11	Victor-Mathieu	599n	8,25	Garage+maison
47	39	Bd Baudouin 42	Wolf-Dujardin	582p	11,4	Fabrique
53a	35	des Chanteurs 2	ville Bxl	577i	6,3	École com.
65	35	Ch. Anvers 29	Manillon	574d	5,12	Magasin+maison
158	34	Mécaniciens 7/7a	Lemmens	476u	5,08	Maison
166	34	Ch. Anvers 47	Schepens	498g	4,97	Cinéma +atelier
168	34	Ch. Anvers 41/43	Dussaussois	499u	5,81	Maison
169	34	Ch. Anvers 37/39	Beser-Hassid	505 ^e	8,49	Terrain
176	25	Mécaniciens 12	Franchomme	451d	8,42	Parking
214a	24	du Peuple 19/21	ville Bxl	384d	8,14	Terrain
225	24	Ch. Anvers 91/97	Delacroix	395g	4,9	Maison
231	23	des Chanteurs 37/45	Franchomme	449g	44,88	Magasin
280	22	Ch. Anvers 125	Nassen	441g	12,6	Magasin
282	22	Ch. Anvers 123	Soc. Immo. d'Entreposage et manutention	441/3a	15,99	Magasin
283	22	Ch. Anvers 121	Van der Borgh frères	343w	23,8	Ateliers
286	22	Ch. Anvers 113/115	Immobilière Chaussée Anvers	349o	5,6	Maison
316a	17	Ch. Anvers/square	ville Bxl	460c	20,98	Terrain
318a	17	Ch. Anvers 155/163	ville Bxl	481 ^e	20,52	Dépot de bière
320	17	Ch. Anvers 167	Van Pypersseel	489b2	6,6	Maison
350	17	Téléphone	SA Immobilière Bon Marché	492i	18,1	Ateliers
362	16	Téléphone 98/100	Jacobs	450i	6,3	Maison
402	16	Ch. Anvers 203	Pelgrims	512s	31,65	Pharmacie
409	16	Ch. Anvers 219	SA Pharmacie Centrale de Belgique	514s18	12,04	Magasin
411	16	Ch. Anvers 225	Delhcugne	514k18	8,14	Maison
464	13	Glibert 13/15	VanderPerre	514s17	6,6	Maison
467	12	Glibert 14	Devilleers	514k16	5,9	Fabrique
481	12	Ch. Anvers 267	Cooremans	516i	15,35	Ateliers
482	12	Ch. Anvers 273	Cooremans	518f	7,5	Remise
483	12	Ch. Anvers 275	Cerckel	520o	7,7	Ateliers
484	12	Ch. Anvers 277	Martelez	520n	6,1	Maison
485	12	Ch. Anvers 279	Lebrun	521o2	6,1	Maison
486	12	Ch. Anvers 281	Brenta	521 ^e	6,35	Terrain
487	12	Ch. Anvers 283/285	Brenta	521f2	6,1	Terrain
488	12	Ch. Anvers 287	Van den Abeelen	521p2	6,2	Maison
489	12	Ch. Anvers 289	ville Bxl	521k2	17,8	Ateliers
491	11	de Mol/ Herry	ville Bxl	438n21	10,91	Terrain
494	11	Héliport	ville Bxl	433k/3	7,98	Terrain
495	11	Herry	ville Bxl	434b5	10,75	Terrain
497	11	Herry 58	ville Bxl	434q2	5,2	Scierie
499	11	Herry 40	ville Bxl	438f2	5	Ateliers
507	11	Héliport	Menkes	433i/3	6,67	Terrain
509	11	Ch. Anvers 204/206	SA Anciens Ets. Wallon Frères	433o6	20,36	Garde-meubles
510	11	Ch. Anvers 208/210	STIB	432e14	23,8	Garage
516	15	de Mol 1/5	ville Bxl	438m19	10	École com.
529	15	Herry 61	SA Immobilière Comi	436u6	5,2	Magasin
530	15	Herry 61b	SA Soc. des Entrepôts de Bruxelles	436o7	11,19	Maison
538	15	Herry 73a	ville Bxl	434v4	18,13	Maison
560	15	Ch. Anvers 176	Hondjeff	436p7	5,95	Maison
567	15	Ch. Anvers 158	Dulière	436w6	4,37	Ateliers
591	18	Herry 21	SA "Au Bon Marché"	438o21	15,64	Garage/ateliers
597	18	Ch. Anvers 140/142	C° commerciale d'applications industriel.	438f21	9,72	Maison
622	19	Héliport	ville Bxl	433x/3	11,42	Terrain



-  Quartier Nord
-  projet Manhattan