

L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE EN QUESTION



LES MIDIS DE L'AATL

Synthèses des conférences 2012 - 2013



BRUXELLES DÉVELOPPEMENT URBAIN
SERVICE PUBLIC RÉGIONAL DE BRUXELLES

LES MIDIS DE L'AATL

Synthèses des conférences 2012 - 2013

Les Midis de l'AATL

Les Midis ont lieu environ deux fois par mois, en dehors des congés scolaires.
Les invitations s'effectuent exclusivement par e-mail.
Un lunch léger est offert à 11H45 aux participants.
Les conférences se déroulent de 12H15 à 13H15. Elles sont suivies de débats se terminant à 13H45.
La participation est gratuite, mais l'inscription par e-mail est obligatoire.

Vous trouverez sur le site Internet repris ci-dessous les synthèses et power points des conférences ainsi que les fichiers PDF de cet ouvrage et des différents documents et programmes présentés lors des Midis.

Vous pouvez également obtenir gratuitement un exemplaire de cette publication sur simple demande par téléphone au 02/204.17.68/69 ou par e-mail à l'adresse aatl.communication@sprb.irisnet.be

CCN - Gare du Nord, niveau mezzanine (1,5) salles Horta et Iris
Rue du Progrès, 80 - 1035 Bruxelles
E-mail : aatl.comunication@sprb.irisnet.be
Site Internet : www.urbanisme.irisnet.be (rubrique Etudes et publications/Conférences et Midis)

Editeur responsable : Arlette VERKRUYSEN, Directeur général de Bruxelles Développement urbain
CCN (Gare du Nord), Rue du Progrès, 80/1 - 1035 Bruxelles

Coordination des Midis de l'AATL et de la publication : Myriam GOBLET, cellule communication de l'AATL

Rédaction des textes en français : Myriam GOBLET, cellule communication de l'AATL

Traduction néerlandaise : Dynamics Translations

Graphisme et mise en page : Jean-Luc VARENNE et Carine EFRATAS, cellule communication de l'AATL

Impression : EVM Printing

Crédits photographiques : Service public régional de Bruxelles sauf mentions spéciales sous les photos

Photos de couverture

De gauche à droite : projet « Brussels Greenbizz » (B612 Associates), palais Stoclet (J. Hoffman), logements collectifs rue du Berger (P. Blondel), hôtel Empain au Parc royal et bureaux avenue des Arts 51-52

Décembre 2013 © Service public régional de Bruxelles. Tous droits réservés.

Le contenu des conférences présentées dans cet ouvrage reflète exclusivement le point de vue des orateurs. Il n'engage pas la responsabilité de l'AATL.

Préface

J'ai le plaisir de vous présenter, pour la deuxième année consécutive, la publication des conférences des Midis de l'AATL. Cet ouvrage s'inscrit dans la nouvelle collection « L'aménagement du territoire en question » qui présente les actes des colloques, séminaires et conférences que l'AATL organise en interne ou qu'elle soutient financièrement.

Les Midis de l'AATL ont pour objectif de présenter au public l'actualité récente en matière de publications, d'études, de plans et de règlements, mais aussi de projets et de programmes gérés par mon Administration ou ayant un lien direct avec celle-ci.

Les conférences et débats organisés lors de ces rencontres permettent un échange de haut niveau entre les différents acteurs concernés par ces problématiques, à savoir : des fonctionnaires régionaux et communaux spécialisés, des experts, des bureaux d'étude travaillant pour l'AATL ainsi que des représentants du secteur associatif et autres responsables politiques régionaux.

La qualité et la diversité de ces conférences-débats assurent par ailleurs une formation continue aux agents de la Région. Elles leur permettent en effet de se tenir au courant de l'évolution des différentes matières qu'ils traitent au quotidien, leur offrant ainsi une connaissance et une expertise de pointe.

Pour assurer une plus grande visibilité à ce formidable outil de communication que sont les Midis, une rubrique leur est consacrée sur notre site Internet www.urbanisme.irisnet.be. On y retrouve, pour chaque conférence, la synthèse et les coordonnées des orateurs telles que présentées dans cet ouvrage, les power points des orateurs ainsi que les liens vers les fichiers PDF téléchargeables des différents documents et programmes présentés.

Depuis le début de la saison 2013-2014, les Midis de l'AATL s'appellent les « Midis du Développement urbain ». Ce changement fait suite au changement récent de dénomination de l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement qui s'appelle désormais « Bruxelles Développement urbain ». Toutefois, les objectifs et l'organisation pratique des Midis restent inchangés. On ne change pas une formule qui gagne !

Quant à la vingtaine de sujets qui seront traités durant cette nouvelle saison, ils couvriront l'ensemble des matières gérées par mon Administration. Ainsi par exemple, le tout nouveau Code du Logement de la Région fera l'objet du premier rendez-vous de la saison. Le patrimoine sera abordé sous l'angle inédit du volet énergétique des plans de gestion des monuments classés au travers de l'étude de la cité Logis-Floral. La présentation du nouveau Plan directeur Canal sera complétée par le bilan des nombreux projets menés dans la même zone avec le soutien du FEDER durant la période 2007-2013. Les leçons à tirer des appels à projets Batex (bâtiments exemplaires) menés depuis 2007 seront partagées par nos collègues de Bruxelles Environnement, tandis que les quatre nouveaux contrats de Quartiers Durables qui débiteront en 2014 vous seront dévoilés en avant-première.

En attendant le plaisir de vous rencontrer lors de cette nouvelle saison des Midis du Développement urbain, je vous invite à découvrir cette publication présentant les conférences de la saison écoulée.

Arlette VERKRUYSSEN
Directeur général de Bruxelles Développement urbain

Table des matières

Préface	5
• Les Community Land Trust (CLT) <i>Des outils innovants en matière de logement</i>	9
• Le patrimoine mondial de l'UNESCO <i>Suivi de la Convention et plan de gestion de la Grand-Place de Bruxelles</i>	13
• La conception architecturale contemporaine à Bruxelles et la balade ARCHI-AUDIO	17
• Les 4 nouveaux contrats de Quartiers Durables (cQD) 2013	23
• Observatoire des bureaux n°30 <i>Bilan des permis 2011 et de 15 années d'observation statistique</i>	27
• Bilan des trois années d'interventions du Maître architecte	31
• BruCiel <i>Un nouvel outil de visualisation comparative et raisonnée de la Région vue du ciel</i>	37
• L'Atlas archéologique <i>Outil de gestion indispensable de l'archéologie préventive</i>	41
• La participation des citoyens dans les contrats de quartier <i>Au-delà d'une « compétence d'avis »</i>	45
• Observatoire des permis logement n° 2 <i>La croissance démographique et ses enjeux pour le logement</i>	49
• Le mécénat et la philanthropie dans le domaine du patrimoine culturel en Belgique et à Bruxelles ...	53
• Observatoire des bureaux n°31 <i>Vacance 2012 à Bruxelles et zoom sur le Quartier Léopold</i>	57
• Le « Plan-guide » de la rénovation urbaine durable dans la Région de Bruxelles-Capitale	61
• La lutte contre les logements inoccupés en Région de Bruxelles-Capitale	65
Adresses de contact	68



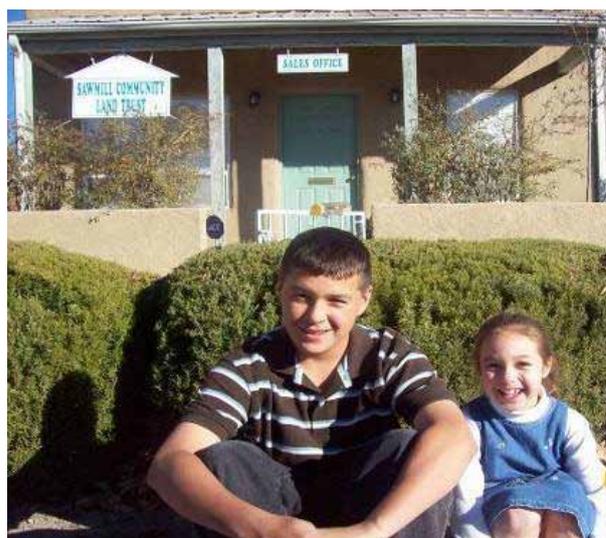
Les Community Land Trust (CLT)

Des outils innovants en matière de logement

Conférences du 20 septembre 2012
Cédric CARLIEZ et Bernard VAN NUFFEL,
Orlando SERENO REGIS et Geert DE PAUW

Nées il y a 40 ans aux USA, les Community Land Trust (CLT) sont des organisations sans but lucratif qui achètent et gèrent des terrains et des bâtiments pour le bien de la collectivité. Leur objectif est de préserver la disponibilité de ces biens pour y créer des logements associés à des lieux de production et de sociabilité, et de les rendre accessibles de façon perpétuelle aux revenus les plus bas.

Une étude de faisabilité sur la possibilité de transposer ce modèle à Bruxelles s'est terminée cet été. Dans la foulée, le Gouvernement bruxellois a décidé de soutenir la création du premier CLT du continent européen en Région bruxelloise.



LE MODÈLE AMÉRICAIN

Le premier Community Land Trust a été créé en 1969 aux États-Unis, dans l'État de Géorgie. Il était un des instruments de lutte de la population noire pour acquérir les mêmes droits que les blancs, notamment en matière de logement.

Mais en réalité, les CLT s'inspirent d'idées du 19^{ème} siècle, notamment de Henry George (1839-1897) qui propose une taxe sur le foncier pour lutter contre la spéculation et le monopole des terres qui sont sources de pauvreté et d'inégalité ainsi que d'Ebenezer Howard (1850-1928), l'inventeur des cités-jardins.

Le CLT est une organisation sans but lucratif qui achète et gère des terrains et des bâtiments pour le bien de la collectivité et pour les maintenir accessibles aux revenus les plus bas.

Il repose sur 6 principes :

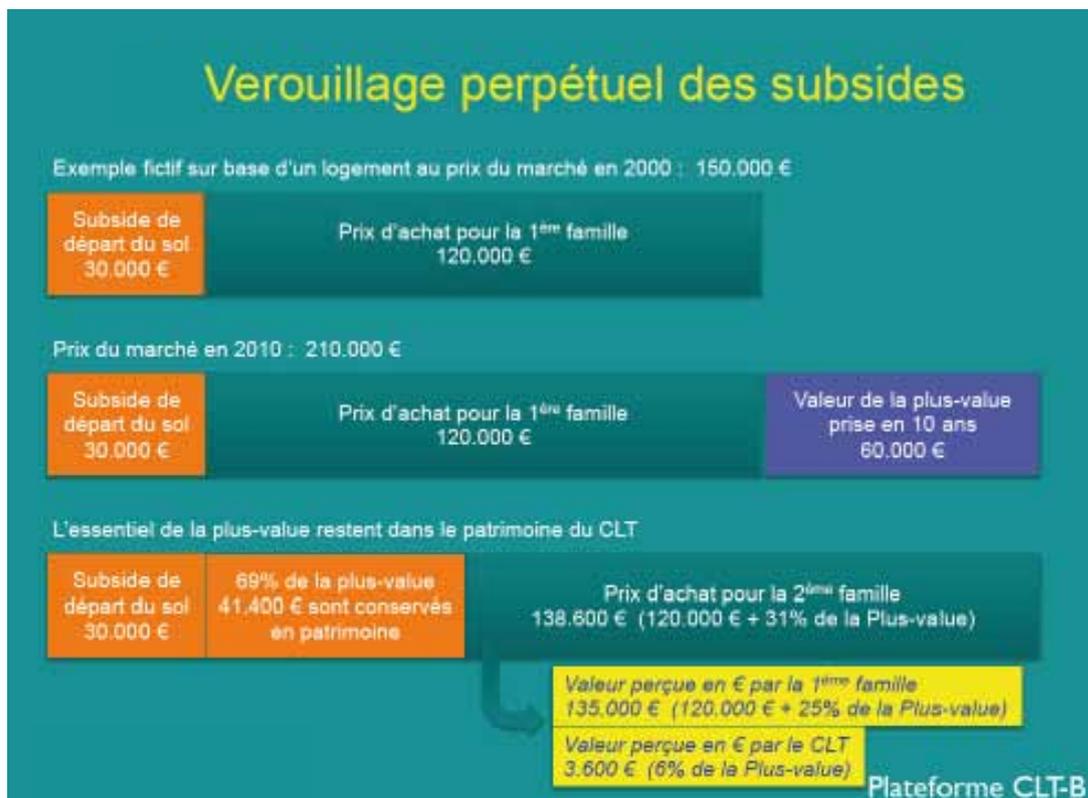
1. La distinction entre la propriété du sol et la propriété du bâtiment qui est dessus : le sol appartient au Trust, tandis que le bâtiment appartient à un particulier qui doit l'habiter personnellement.
2. La location du sol (leasing) au propriétaire du bâtiment, le sol restant la propriété du Trust.

3. **L'accessibilité du bâtiment à des personnes ayant des bas revenus** grâce au premier financement public (achat du terrain) et ce, perpétuellement sans nouvel apport public.

4. **Le verrouillage perpétuel des subsides** qui permet, lors de la revente du bien, de laisser l'essentiel de la plus-value dans le patrimoine du CLT (69%) et de partager le reste de la plus-value (31%) entre le CLT (6%) et les propriétaires du bâtiment (25%). L'acheteur suivant ne paye donc que la valeur initialement payée par le propriétaire précédent + 31% de la plus-value qu'aurait prise le bien sur le marché classique. De cette manière le bien reste accessible à une famille à bas revenus (voir tableau ci-dessous).

5. **La gestion du Trust par les acteurs de la société** : le Conseil d'administration du Trust est composé pour un tiers des habitants du CLT, un tiers de représentants de l'intérêt public et un tiers des représentants des quartiers (société civile).

6. **Le stewardship** qui implique d'une part « l'accompagnement des habitants » par l'information et la formation, le suivi de difficultés financières ou encore, les conseils à la rénovation et à l'entretien, et d'autre part « l'engagement par rapport à la communauté » par un bon usage du sol et du patrimoine et par le maintien des objectifs du Trust.



UN EXEMPLE AMÉRICAIN

Dans les années 80, le CLT Champlain a été créé à Burlington (Vermont), une ville de 30.000 habitants située à 400 KM au Nord de New-York. A cette époque en effet, l'afflux d'acheteurs pour des secondes résidences avait fait monter le prix de l'immobilier et ne permettait plus aux familles locales d'accéder à un logement. La création du CLT a donc rendu l'accès au logement à des personnes dont les revenus représentaient moins de 80% du revenu médian de la région.

A l'heure actuelle, le CLT Champlain gère plus que 500 logements en propriétés mixtes, 1.500 logements en location, 115 appartements en coopérative, 6.000 m² de surface commerciale et des espaces verts publics. Cette

diversité permet à la fois une mixité sociale (de public et d'accès à l'usage) et une mixité fonctionnelle (logement, espaces collectifs, lieux de production...).

Les résultats de ce CLT sont impressionnants. Si on compare l'accès à la propriété sur base d'aides publiques d'un montant de 2.172.000 \$, le CLT permet l'accès à la propriété pour 357 familles contre seulement 152 avec des programmes conventionnels de subsides. Le CLT permet donc à 2,3 fois plus de familles d'accéder au logement.

Par ailleurs, pour permettre à ces 357 familles d'accéder à la propriété, il n'a fallu que 2.172.000 \$ d'aides publiques via le CLT, alors qu'il aurait fallu 10.584.000 \$ d'aides publiques avec des programmes conventionnels de subsides. Le CLT coûte donc 5 fois moins cher que les programmes d'aides publiques pour un même résultat.



Le CLT permet une mixité fonctionnelle (logements, lieux de production, espaces collectifs, espaces verts publics...) et une mixité sociale (cohabitation de personnes aux revenus diversifiés).

RÉSULTATS DE L'ÉTUDE DE FAISABILITÉ D'UN CLT À BRUXELLES

Cette étude de faisabilité a duré 2 ans et s'est terminée cet été. Elle est à la fois théorique (étude de CLT aux Etats-Unis et ailleurs, choix d'un modèle juridique, projections financières, planning) et ancrée dans le concret (travail de réflexion avec des associations et 200 familles, création et lancement d'un CLT, montage d'opérations pilotes, et étude d'échantillons témoins aux niveaux juridiques, financier, fiscal...).

Elle établit une série de recommandations pour Bruxelles :

1. Travailler avec les acteurs qui existent déjà sur le terrain (Fonds du Logement comme organe de prêt et maître d'ouvrage, groupes d'épargne regroupant des familles souhaitant acquérir ce type de bien, comités de quartier comme moyen de communication...), sous la coordination du CLT.

2. Utiliser le principe de « séparation » du sol (au CLT) et du bâti. Opter pour un des 2 mécanismes possibles de vente du bâti :

- Soit avec un droit d'emphytéose sur le terrain incluant une clause novatoire donnant suffisamment de garanties pour renouveler ce droit lors de la revente à une autre famille (existe déjà en Belgique, notamment à Louvain-la-Neuve)
- Soit avec un droit d'emphytéose sur le terrain couplée à une servitude d'appui sur le sol (existe déjà en Belgique, notamment dans le cas d'infrastructures de grandes tailles comme les hôpitaux, centres commerciaux et administratifs).

3. Créer une structure « bicéphale » du CLT : une fondation d'utilité publique qui héberge le patrimoine foncier et bâti loué, et une asbl qui est la structure opérationnelle. Cette structure peut être associée ensuite avec une coopérative externe qui apporte du capital pour les opérations immobilières.

4. Gérer cette structure de manière équilibrée, avec des conseils d'administration composés d'un tiers d'habitants du CLT, un tiers de représentants de l'intérêt public et un tiers de représentants des quartiers. La Fondation n'ayant pas d'AG, c'est par le biais de Comité d'avis que des propositions (pouvant être contraignantes) seront amenées au conseil d'administration de la fondation d'utilité publique. Enfin, la fondation d'utilité publique mettra en gestion du patrimoine auprès de l'asbl sur base d'une convention qui en assurera la bonne utilisation selon les objectifs du CLT.

L'étude de faisabilité propose également une série de sources de financement de l'asbl et différents moyens de développement du patrimoine de la fondation d'utilité publique.

A l'heure actuelle, la plateforme CLT bruxelloise est en train de finaliser la création du CLT et de mener 5 projets pilotes sur les communes de Molenbeek, Anderlecht et Schaerbeek.



UNE OPÉRATION WIN/WIN POUR LES FAMILLES ET LES POUVOIRS PUBLICS

Le CLT est une opération win/win. Tout le monde y gagne, les familles comme les pouvoirs publics et plus largement la qualité de la ville.

Pour les familles : le CLT permet d'accéder à des logements de qualité, permet un début de capitalisation et peut constituer une étape intermédiaire vers le marché immobilier classique. Il implique aussi les familles dans la vie de leur quartier et leur offre des opportunités, grâce aux activités culturelles et socio-économiques qui en font partie.

Pour les pouvoirs publics : le CLT permet de reconstituer des « morceaux de ville » avec des logements, des lieux de production, des espaces collectifs et des espaces publics. Il permet aussi la création de logements « urables » du point de vue :

- Economique : le subsidie est maintenu à perpétuité, et les logements sont de haute qualité ;
- Social : les familles à bas revenus ont accès au logement, elles s'impliquent dans leur quartier et leur quartier s'implique dans le projet ;
- Environnemental : le sol est un bien commun géré par la collectivité.

Pour conclure, le CLT est un outil innovant qui s'ajoute aux outils déjà existants dans la Région de Bruxelles-Capitale en matière de logement. Il permet d'offrir de nouvelles alternatives aux bas revenus et d'augmenter significativement l'offre de logement, afin de répondre à la croissance démographique de la Région.

Contacts

Orlando SERENO REGIS et Geert DE PAUW
Plateforme CLT Bruxelles - Rue Verheyden, 121- 1070 Bruxelles
Tél. 02/544.07.93 - Tél. 02/840.61.49
E-mails : orlando.cltb@gmail.com - geert.cltb@gmail.com
www.community-land-trust.be

Cédric CARLIEZ
Direction du Logement de l'AATL - Rue du Progrès, 80/1 - 1035 Bruxelles
Tél. : 02/204.23.44
E-mail : aatl.logement@sprb.irisnet.be
www.logement.irisnet.be

Bernard VAN NUFFEL
Cabinet du Secrétaire d'Etat au Logement Christos Doulkeridis
Rue du Régent, 21-23 - 1000 Bruxelles
Tél. : 02/506.33.53

Le patrimoine mondial de l'UNESCO

Suivi de la Convention et plan de gestion de la Grand-Place de Bruxelles

Conférences du 9 octobre 2012
Isabelle LEROY et Paula CORDEIRO

Parmi les 11 ensembles de biens belges inscrits sur la « Liste du patrimoine mondial » de l'UNESCO figurent plusieurs biens situés sur notre territoire régional : la Grand-Place de Bruxelles, 4 habitations majeures de Victor Horta et le Palais Stoclet. Chacun de ces biens doit faire l'objet d'un « plan de gestion » et d'un rapport périodique sur son état de conservation.



LE PATRIMOINE MONDIAL DE L'UNESCO

Le « patrimoine mondial » est universel, il appartient à tous les peuples du monde, sans tenir compte du territoire sur lequel ils sont situés. Il est une source irremplaçable de vie et d'inspiration.

L'Organisation des Nations Unies pour l'Éducation, la Science et la Culture (UNESCO en anglais) encourage l'identification, la protection et la conservation du patrimoine ayant une valeur exceptionnelle pour l'humanité.

Cet objectif est traduit dans un traité international intitulé *Convention concernant la protection du patrimoine mondial, culturel et naturel*, adopté en 1972. La Convention fête donc cette année ses 40 ans. Actuellement, 190 États ont ratifié ou accepté cette Convention, dont la Belgique le 24 juillet 1996.

La *Liste du Patrimoine mondial* compte 745 biens culturels, 188 biens naturels et 29 biens mixtes, provenant de 157 États-Parties.

Les 11 ensembles de biens culturels belges inscrits sur cette Liste sont, par ordre d'inscription : la Grand-Place de Bruxelles (1998), Les quatre ascenseurs du Canal du Centre et leur site (1998), les béguinages flamands (1998), les Beffrois de Belgique et de France (1999), les habitations majeures de l'architecte Victor Horta à Bruxelles (2000), les minières néolithiques de silex de Spiennes (2000), la cathédrale Notre-Dame de Tournai (2000), le centre historique de Bruges (2000), le complexe maison-ateliers-musée Plantin-Moretus à Liège (2005), le palais Stoclet à Bruxelles (2009) et les sites miniers majeurs de Wallonie (2012).

LES ACTIONS DE L'AATL EN FAVEUR DU PATRIMOINE MONDIAL

Depuis 1998, la Direction des Monuments et Sites de l'AATL (Isabelle Leroy) participe en qualité d'expert aux Assemblées générales des Etats Parties et aux réunions du *Comité du Patrimoine Mondial*. Elle participe également aux réunions de travail du *Centre du Patrimoine mondial* et aux réunions interrégionales de concertation entre experts et de coordination multilatérales (niveau fédéral). Concrètement, la Direction mène les actions suivantes :

1. En matière de protection : inscription de biens sur la *Liste du Patrimoine mondial* (Grand-Place de Bruxelles, habitations majeures de V. Horta et palais Stoclet), soumission de biens sur la *Liste Indicative* (passages de Bruxelles, œuvre de l'architecte H. van de Velde et palais de justice), classements complémentaires, surveillance des zones tampons et retranscription de la notion de patrimoine mondial dans la législation bruxelloise (projet), suivi réactif et rapport périodique.

2. En matière de conservation : commande d'études ou états de références, suivi des travaux aux biens inscrits sur la Liste et subvention régionale de ces travaux, mise en œuvre des actions du Plan de Gestion de la Grand-Place (voir ci-après), préparation de plans d'intervention d'urgence, élaboration des plans de gestion pour les biens qui n'en ont pas (Maisons Horta) et mise à jour du plan de gestion du Palais Stoclet.

3. En matière de communication : création d'un groupe de travail UNESCO au sein de la Direction des Monuments et Sites pour favoriser l'échange d'informations, réalisation d'un *Rapport Périodique 2012-2015*, d'actions de sensibilisation (brochures, expositions, articles...), de communication avec les propriétaires des biens inscrits, d'amélioration de l'identification in situ des biens (panneaux d'information) suivant les recommandations relatives au patrimoine mondial et les lignes directrices de la Convention de la Haye (sur la protection des biens en cas de conflit armé) ainsi que la réalisation d'une publication sur le Patrimoine mondial belge avec les partenaires des Régions et de l'Etat fédéral (projet).



Le palais Stoclet a été inscrit sur la Liste du Patrimoine mondial de l'UNESCO en 2009

LE PLAN DE GESTION DE LA GRAND-PLACE DE BRUXELLES

L'UNESCO a inscrit la Grand-Place de Bruxelles sur la *Liste du patrimoine mondial* depuis le 2 décembre 1998 en raison de 2 critères :

« *La Grand-Place est un exemple exceptionnel du mélange éclectique et très réussi de styles architecturaux et artistiques caractéristiques de la culture et de la société de cette région.*

Par la nature et la qualité de son architecture et sa valeur remarquable, la Grand-Place illustre remarquablement l'évolution et le succès d'une cité mercantile du nord de l'Europe à l'apogée de sa prospérité. »

En 1998, l'exigence d'un plan de gestion n'était pas encore d'application. La Ville de Bruxelles a pris l'initiative en collaboration avec la Direction des Monuments et Sites de la Région de Bruxelles-Capitale de réaliser un tel plan. La Cellule Patrimoine Historique du Département Urbanisme de la Ville de Bruxelles a été chargée de la coordination. *Le plan de gestion la Grand-Place de Bruxelles 2012-2015* a été approuvé par le Collège des Bourgmestres et Echevins de la Ville de Bruxelles le 26 avril 2012.

Sa réalisation répond aux exigences posées par l'UNESCO dans ses Orientations :

« *Art 108. Chaque bien proposé pour inscription devra avoir un plan de gestion adapté ou un autre système de gestion documenté qui devra spécifier la manière dont la valeur universelle exceptionnelle du bien devrait être préservée, de préférence par des moyens participatifs.*

Art 109. Le but d'un système de gestion est d'assurer la protection efficace du bien proposé pour inscription pour les générations actuelles et futures. »

Son élaboration a permis de mettre en perspective l'ensemble des actions et projets développés depuis une dizaine d'années tant par la Ville de Bruxelles que par la Région de Bruxelles-Capitale qui sont les deux institutions garantes des valeurs qui ont permis à ces biens de recevoir la reconnaissance mondiale.

Etudes préalables à la réalisation du plan de gestion

L'élaboration du plan de gestion de la Grand-Place et de sa zone tampon a été rendue possible grâce à différentes études et travaux qui ont conduit à une connaissance très approfondie du site.

1. Au niveau de la Grand-Place :

- Etude historique et architecturale des maisons de la Grand-Place
- Etat des lieux de ces maisons (relevé des matériaux et pathologies)
- Etudes préliminaires à la restauration
- Restauration des façades.

2. Au niveau de la zone-tampon ou zone de protection de la Grand-Place (îlot sacré) :

- Approche planologique (situation au PRAS, réalisation d'un nouveau PPAS, ...)
- Etude de l'évolution du bâti
- Etat des lieux des bâtiments (classés ou non)
- Etat de référence des bâtiments classés

Ce document de gestion, jusqu'à présent inexistant au niveau des administrations, a permis la mise en place d'une méthodologie de travail innovante, basée sur la transversalité entre les différents services.

Objectifs stratégiques du plan de gestion

Le rassemblement de la totalité des actions et projets en cours a permis de structurer le plan de gestion autour de cinq objectifs stratégiques déclinés en 18 objectifs spécifiques.

1. Gouvernance du bien :

- Gestion spécifique du site (1)
- Développement ou adaptation d'un cadre légal et sa mise en œuvre (2)
- Mobilisation des ressources afin d'assurer la gestion du site (3)
- Implication des différents publics, en particulier les habitants et commerçants du quartier (4).

2. Conservation du patrimoine en garantissant son intégrité et son authenticité :

- Monitoring, conservation et entretien du site classé Grand-Place (5)
- Monitoring, conservation et entretien de la zone tampon (6)
- Harmonisation de la qualité des façades commerciales dans la zone tampon (7).

3. Développement d'une mixité fonctionnelle (en particulier commerce et habitat) :

- Promotion de l'habitat et réaffectation des surfaces à l'abandon (8)
- Implantation de commerces attractifs en lien avec l'image du quartier et répondant aux besoins des habitants et utilisateurs du quartier (9).

4. Amélioration du cadre de vie :

- Amélioration de la qualité de vie à l'intérieur du bâti (10)
- Amélioration de l'espace public (11)
- Gestion de la propreté publique (12)
- Gestion des nuisances sonores (13).

5. Sensibilisation, promotion et échange, développement touristique :

- Sensibilisation des différents acteurs et en particulier les habitants du site (14)
- Echanges avec des villes Patrimoine mondial (15)
- Promotion d'un tourisme de qualité (16)
- Compatibilité événements / cadre historique (17)
- Promotion d'un commerce de qualité (18).

Plans d'actions du plan de gestion

Ces 18 objectifs spécifiques sont déclinés à leur tour en 46 plans d'actions. Ceux-ci ont été définis grâce à la

collaboration entre les différents services communaux et régionaux et les partenaires concernés.

A titre d'exemple, le tableau ci-dessous présente les plans d'actions liés à l'objectif stratégique 2.

Objectif Stratégique 2 Conservation du patrimoine en garantissant son intégrité et son authenticité	
Objectif Spécifique 5	Monitoring, conservation et entretien du site classé Grand-Place
Plans d'action	13. Inspections périodiques des façades des maisons de la Grand-Place 14. Restauration des façades des maisons de la Grand-Place 15. Conservation et restauration des intérieurs des maisons appartenant à la Ville et à des propriétaires privés a. Projet de restauration des maisons n°s 13-14 Grand-Place b. Suivi des permis introduits à la Direction des Monuments et Sites de la Région de Bruxelles-Capitale 16. Restauration et entretien de l'Hôtel de Ville 17. Restauration et entretien de la Maison du Roi 18. Planification d'urgence du site classé Grand-Place et de la zone tampon
Objectif Spécifique 6	Monitoring, conservation et entretien de la zone tampon
Plans d'action	19. Bâtiments classés 20. Bâtiments non classés 21. Stratégies communes aux bâtiments classés et non classés
Objectif Spécifique 7	Harmonisation de la qualité des façades commerciales dans la zone tampon
Plans d'action	22. Amélioration de l'image commerciale a. Projet pilote enseignes - rue du Marché aux Fromages b. Projet pilote - rue du Marché aux Herbes

Suivi et mise en œuvre du plan de gestion

Une fois le plan de gestion adopté, la Ville de Bruxelles, en collaboration avec l'AATL, assure le suivi de la mise en œuvre du plan de gestion par :

- Des réunions des différents comités de coordination
- Le suivi et l'évaluation des projets (avec indicateurs) tous les ans
- Des rapports périodiques
- La révision du plan de gestion au terme de ses 3 ans (2015).

Le plan de gestion répond ainsi au besoin de développer un programme de mesures qui garantisse la bonne conservation et la mise en valeur du site, et qui s'accorde également aux valeurs universelles exceptionnelles qui ont justifié l'inscription de la Grand-Place sur la liste du patrimoine mondial.

Contacts

Isabelle LEROY, point focal UNESCO

Direction des Monuments et Sites de l'AATL - CCN - Rue du Progrès, 80/1 - 1035 Bruxelles

E-mail : ileroy@sprb.irisnet.be

Tél. : 02/204.24.50

www.monument.irisnet.be (protection/patrimoine mondial)

Paula CORDEIRO, architecte

Ville de Bruxelles - Cellule Patrimoine Historique du Département Urbanisme

Centre Administratif de la Ville de Bruxelles - Boulevard Anspach, 6 - 1000 Bruxelles

E-mail : paula.cordeiro@brucity.be

Tél. : 02/279. 31.36

www.bruxelles.be (bxl par thèmes/histoire et folklore/Patrimoine/Unesco)

La conception architecturale contemporaine à Bruxelles et la balade ARCHI-AUDIO

Conférences du 6 novembre 2012
Philippe SAMYN, Pierre BLONDEL,
Jean-Frédéric LAMBERT et Alexandre SANZ MAYOR

Qu'est-ce que l'Architecture contemporaine ?
Quelle forme prend-elle à Bruxelles ? Comment est-elle perçue ? Comment l'expliquer et la communiquer au grand public ?

Pour répondre à ces questions, deux architectes belges de renom, Philippe SAMYN et Pierre BLONDEL, sont venus parler et débattre avec les nombreux participants de leur démarche personnelle en matière de conception urbanistique et architecturale.

Les architectes et urbanistes Alexandre SANZ MAYOR et Jean-Frédéric LAMBERT ont ensuite présenté leur toute nouvelle balade-découverte de l'architecture contemporaine à Bruxelles, intitulée ARCHI-AUDIO. En complément exceptionnel de ce Midi, les participants ont pu suivre ce nouveau circuit de découverte durant l'après-midi.

un détour dans l'architecture contemporaine

L'architecture contemporaine en promenade !

Un immeuble tout en bois, des jardins collectifs en pleine ville, des appartements pour artistes, une crèche... A Bruxelles, l'architecture contemporaine existe ! C'est cette architecture parfaitement intégrée dans la vie d'un quartier que nous vous invitons à découvrir en balade. A proximité du canal, dans une ambiance populaire et autrefois industrielle, à cheval entre Molenbeek et Bruxelles, le tout expliqué de manière ludique par un guide qui prendra les commandes de votre lecteur MP3 !

[Pourquoi ce projet?](#)

[Faire le parcours](#)

[Contact](#)

[Remerciements](#)

TÉLÉCHARGER LE PARCOURS

PODCAST DU PARCOURS (ITUNES)

LA BALADE AUDIO-GUIDÉE ARCHI-AUDIO

La balade-découverte de l'architecture contemporaine à Bruxelles, ARCHI-AUDIO, constitue une véritable « première » pour le public puisqu'elle vient d'être présentée à la presse ce 24 octobre par le Secrétaire d'Etat bruxellois à l'Urbanisme, Emir KIR.

Elle a pour objectif d'expliquer et d'éveiller le grand public à l'architecture actuelle, en l'immergeant dans l'architecture d'un quartier assez méconnu (autour du Canal de Bruxelles). Elle permet ainsi de mieux comprendre la démarche de l'architecture actuelle, son évolution à travers l'urbanisme bruxellois et ses défis.

Le film promotionnel présenté aux participants par ses concepteurs, Alexandre SANZ MAYOR et Jean-Frédéric LAMBERT, donne un excellent aperçu de la balade complète qui dure environ 1H30, et forme une boucle au départ de la Porte de Flandre (au bout de la rue Antoine Dansaert, face au Canal).

Douze projets d'architecture y sont présentés. Il s'agit essentiellement de projets à l'échelle du quartier (petits ensembles de logements, crèches, infrastructures sportives, mobilier urbain...), souvent issus de « contrats de quartier », c'est-à-dire de programmes publics de revitalisation de quartiers fragilisés. Ils ont été sélectionnés en raison de leur haut degré d'intégration dans leur environnement social, économique et bâti. Ces bâtiments illustrent différents thèmes, tels que l'inscription de l'architecture dans son environnement,

la dimension artistique et poétique de l'architecture, l'importance de la lumière dans l'architecture, la mixité fonctionnelle et sociale des bâtiments ou encore, l'échelle du projet par rapport au quartier.

La bande-son de l'audio-guide comprend des interviews des architectes auteurs de projets, mais aussi des habitants des quartiers visités et des fonctionnaires de différentes institutions, afin d'offrir des informations larges et des avis diversifiés sur les projets et leurs quartiers. Les interviews originales réalisées en français ont fait l'objet de traductions en néerlandais et en anglais qui sont présentées par des comédiens natifs de ces deux langues.

Des bruits d'ambiance de rue et des musiques contemporaines complètent ces interviews de manière ludique, évitant ainsi toute dimension « scolaire » à la découverte.

Ce qui a le plus marqué les architectes-concepteurs durant la réalisation de ce parcours de découverte de l'architecture contemporaine, c'est précisément la qualité d'intégration des projets dans l'environnement économique, social et urbanistique du quartier et surtout la plus-value qu'apportent ces projets à l'ensemble du quartier, même s'ils sont de taille modeste.

Pour eux en effet, les réponses apportées par les architectes à des enjeux spécifiques et localisés rendent ces projets uniques. Ce caractère unique confère au projet une identité architecturale propre qui participe à son tour à l'identité du quartier dans lequel il se trouve, et nourrit un sentiment d'appartenance auprès de ses habitants. La compréhension par les habitants de ces logiques et de cette intelligence de composition développés par les architectes est essentielle pour stimuler ce sentiment d'appartenance -et même de fierté- utile au développement harmonieux de la ville...

Bon à savoir

Il est possible de se procurer les audio-guides ARCHI-AUDIO dans les trois langues au service touristique « Visitbrussels », situé dans l'hôtel de ville de la Grand-Place de Bruxelles.

Il est également possible de télécharger le parcours sur MP3 via le site

www.archi-audio.be/fr/le-parcours ainsi que sur i-tunes Podcast ou sur Androïde Podcast via le site <http://archi-audio.podomatic.com/rss2.xml>, et de le réaliser à tout moment.

*Salle de sport de la rue Rempart des Moines à Bruxelles-Ville, visible dans la balade ARCHI-AUDIO (2001).
Arch. Pierre BLONDEL*

L'ARCHITECTURE, C'EST COMME UN VOYAGE AVEC DES BAGAGES ET DES PAYSAGES

Pour **Pierre BLONDEL**, l'architecture est un voyage avec des bagages et des paysages.

Les « bagages » de l'architecte se composent de ses connaissances, de sa culture et de ses aspirations (ce sont ses bagages passifs). Ils se composent aussi de ses engagements, de ses envies formelles et de sa vision politique du monde qui l'entoure (ce sont ses bagages actifs). L'ensemble de ces bagages l'accompagne tout au long de ses projets.

Les « paysages » représentent le contexte du projet au sens large du terme, c'est-à-dire : les aspects sociaux, économiques et environnementaux du quartier, les caractéristiques physiques du lieu (relief, orientation du soleil, température, types et époques d'urbanisation...), les législations applicables, les budgets disponibles, le programme à réaliser, les partenaires au projet, le public/client final, etc. Le paysage est l'élément qui change à chaque projet, le rendant ainsi unique, différent des autres projets de l'architecte.

La prise en considération de ces deux composantes permet le « voyage », l'émergence du projet d'architecture. L'idéal est que ce voyage trouve l'équilibre entre les bagages et les paysages. En effet, si les bagages dominent et s'imposent à toute forme de paysage, les projets d'architecture se « reproduiront » de façon trop similaire, quel que soit le paysage ; la marque et le style de l'architecte seront trop présents dans les projets. Par contre, si le paysage prédomine, si les contraintes du contexte (financières, législatives, programmatiques...) sont trop lourdes, l'architecte éprouvera des difficultés à y apporter ses bagages, ses compétences, sa vision, et à faire émerger des projets intéressants et enrichissants pour le quartier dans lequel ils doivent s'intégrer.



IL FAUT ARRÊTER DE FANTASMER SUR LES PPP

Durant sa présentation de l'ensemble de 13 maisons sociales situé rue Verrept Dekeyser, Pierre BLONDEL attire l'attention des participants sur les dangers des Partenariats Public/Privé (PPP), en particulier lorsque le partenaire privé est l'entrepreneur chargé des travaux, comme c'était le cas dans le projet.

Dans cette configuration de PPP en effet, l'entrepreneur (maître d'ouvrage) est également le commanditaire (maître d'œuvre), ce qui ne permet plus à l'architecte de jouer correctement son rôle de suivi et de contrôle de la bonne exécution des travaux.

Dans ce projet, l'architecte a constaté plusieurs malfaçons dont les enduits de façade. Il a donc -légitimement- refusé de les réceptionner à la fin du chantier. Mais au lieu de les réparer pour répondre aux exigences de l'architecte et satisfaire le client comme cela doit se pratiquer habituellement, l'entrepreneur n'a rien fait car cela lui coûtait de l'argent. Conclusion ? Les enduits continuent de se dégrader depuis 10 ans et n'ont jamais été réceptionnés ! La SDRB -qui est le partenaire public du projet- n'a rien pu faire à ce jour pour régler ce problème.

Par conséquent, si les pouvoirs publics décident de réaliser un projet dans le cadre d'un partenariat avec le privé, ils doivent, dès le départ et durant tout le projet, séparer clairement les rôles entre les commanditaires (publics et privés), les exécutants (entrepreneurs/corps d'état séparés) et l'architecte, faute de quoi le projet sera source de problèmes parfois insolubles comme ce fut le cas dans ce projet.



Ensemble de maisons rue Verrept Dekeyser à Molenbeek, visible dans la balade ARCHI-AUDIO (1999-2003). Les enduits n'ont jamais été réceptionnés pour cause de malfaçon. Arch. Pierre BLONDEL

NOUS DEVONS ENTRER DANS LA « TROISIÈME RÉVOLUTION INDUSTRIELLE »

En introduction de son exposé, **Philippe SAMYN** recommande la lecture de l'ouvrage *La troisième révolution industrielle* de Jeremy RIFKIN (économiste et essayiste américain), traduit de l'anglais (*The third industrial revolution*, 2011) et publié aux éditions Les Liens qui Libèrent (LLL), 381 pages, février 2012.

RIFKIN y parle de la fin de la révolution industrielle fondée sur le pétrole et les autres énergies fossiles. Confrontée à un second effondrement de l'économie mondiale, l'humanité cherche une stratégie capable de la conduire vers un avenir économique durable. L'auteur démontre alors que la fusion de la technologie d'Internet et des énergies renouvelables peut créer une puissante dynamique de « troisième révolution industrielle ». Il imagine ainsi des centaines de millions de personnes produisant leur propre énergie verte qu'ils partagent sur un « Internet de l'Énergie ».

Selon lui, les 5 piliers de cette troisième révolution vont créer des milliers d'entreprises et des millions d'emplois. Ils vont aussi impulser une réorganisation fondamentale de nos économies et des relations humaines : le passage du pouvoir hiérarchique (vertical) au « pouvoir latéral » (coproduction ou coopération transversales) va changer notre façon de commercer, de gouverner la société, d'éduquer nos enfants et de nous engager dans la vie civique.

Dans ce contexte de mutations, Philippe SAMYN considère que notre société est un laboratoire d'expérimentation qui doit se développer autour de « projets ». Le développement de ceux-ci doit compter davantage sur les PME que sur les grandes entreprises qui n'ont pas la flexibilité et l'adaptabilité nécessaires pour répondre efficacement aux évolutions actuelles.

La société a aussi besoin de créateurs, d'inventeurs, de techniciens, comme les physiciens du bâtiment (en pénurie chez nous). Les technologies actuelles permettent en effet de redessiner toutes les choses dont nous avons besoin, et de ne plus se contenter de ce que les catalogues nous proposent.

Toutes ces (r)évolutions ont un impact direct et important sur l'architecture dont les administrations de l'urbanisme, les architectes, les entrepreneurs, les maîtres d'ouvrage... doivent prendre toute la mesure et les intégrer dès à présent dans leurs pratiques quotidiennes pour entrer dans la troisième révolution industrielle de l'humanité.

TOUTE ARCHITECTURE COMMENCE PAR LE « GRAND DESSEIN » DU CLIENT

Pour Philippe SAMYN, toute architecture commence par le « grand dessin » du maître d'ouvrage, un projet généreux qui le rendra heureux. Il y a donc à ce stade un important travail d'écoute à réaliser par l'architecte, un travail de compréhension fine des besoins, des attentes et des rêves (dits ou non-dits) de son client.

Il y a ensuite le « lieu » et son génie (*genius loci*). L'Administration de l'urbanisme est garante du respect de ce génie du lieu et devrait par conséquent communiquer à l'architecte toutes les informations (historiques, urbanistiques, techniques, législatives...) dont elle dispose sur ce lieu. Dans ce but, il serait intéressant que l'Administration rassemble dans une banque de données toutes les informations dont elle dispose, notamment suite aux études d'incidences sur l'environnement, aux différents inventaires et aux études préalables aux plans et permis qu'elle traite.

Sur base de ces d'informations, l'architecte doit à son tour s'immerger dans le lieu, le sentir, le comprendre et l'analyser. Il doit également se laisser inspirer par ses caractéristiques, comme la lumière qui le baigne, la nature qui l'entoure, les vents dominants, mais aussi ses couleurs, ses odeurs et ses bruits spécifiques.

L'ARCHITECTE N'EST PAS UN ARTISTE, IL EST D'ABORD UN TECHNICIEN

Philippe SAMYN insiste sur le fait que l'architecte n'est pas un artiste qui crée sans connaissance théorique, sans contrainte, sans spéculation. L'architecte est d'abord un excellent technicien qui connaît et maîtrise les différentes techniques de construction, avant de se prendre pour un créateur.

Ces connaissances techniques mériteraient d'ailleurs être mieux enseignées dans les formations en architecture du pays. A ce propos, le livre de Christopher ALEXANDER intitulé *A Pattern Language : Towns, Buildings, Construction* (1977) constitue un excellent ouvrage de référence pour tous les architectes.

Une fois ces connaissances techniques acquises, les architectes peuvent alors inventer (et peut-être créer), tout en veillant à y mettre du sentiment car c'est le sentiment (ou supplément d'âme) qui fait que la société et les commanditaires vont aimer le bâtiment qu'ils voient ou occupent et vont le « chouchouter ».

Enfin, l'architecte doit rester attentif au dessin d'architecture, et en particulier aux proportions. Le « moduler » (contraction de « module » et « nombre d'or »), inventé par Le Corbusier en 1945 pour permettre selon lui un confort maximal entre l'homme et son espace vital, n'est pas un modèle à suivre, notamment parce qu'il propose seulement une approche bidimensionnelle. Mieux vaut s'inspirer du modèle de la Grèce antique qu'est le « triangle de Pythagore » (selon le théorème de Pythagore $a^2+b^2=c^2$, le triangle présente des proportions 3 - 4 - 5) ou encore du « nombre plastique »* redécouvert au 20ème siècle par Dom Hans van der LAEN et qui est à la base d'un système de proportions utilisées dans la conception en architecture, à l'instar du nombre d'or pour les peintres.

**Le Nombre plastique, quinze leçons sur l'ordonnance architectonique, traduit en français du manuscrit hollandais par Dom Xavier BOTTE, 1960.*



Erasmus College, rue des six jetons, 70 à Bruxelles-Ville : situations avant-après rénovation (2005). Visible dans le parcours archi-audio. Arch. SAMYN and PARTNERS © SAMYN and PARTNERS

ORGANISER DES CONCOURS D'ARCHITECTURE DANS UNE OPTIQUE WIN/WIN

Durant les débats qui suivent leurs exposés, Philippe SAMYN et Pierre BLONDEL attirent l'attention des participants sur la nécessité d'organiser des concours d'architecture sans exploiter les architectes, mais dans une optique win/win pour les organisateurs comme pour les architectes.

Trop souvent en effet, les concours sont ouverts à tous les architectes (voire même aux étudiants en architecture) et ne sont pas rémunérés. Seul le vainqueur du concours reçoit un prix permettant de « compenser » le travail (pouvant atteindre 4.500 heures) consacré à sa participation au concours. Les autres participants doivent considérer leur travail comme une perte financière sèche, ce qui n'est pas tenable à terme, quand on sait que même les bureaux d'architecture réputés internationalement gagnent au maximum un concours sur dix !

Or dans la pratique, les orateurs constatent qu'un projet non-rémunéré est un mauvais projet car ses auteurs ne lui ont pas consacré assez de temps pour qu'il soit bon et fiable. Ils demandent donc aux organisateurs de concours de limiter le nombre de participants aux concours (sur base d'une présélection) et de rémunérer ces architectes de manière raisonnable au regard des heures de travail consacrées à leur participation.

Trop souvent aussi, les concours sont organisés par des instances qui ne savent pas encore ce qu'il faut faire ou ce qu'elles veulent faire dans le lieu en question, et attendent donc de la part des architectes des idées (gratuites) de projets à réaliser.

Dans la pratique toutefois, ce genre d'« appel à idées » aboutit rarement, faute de vision urbanistique, de volonté politique ou tout simplement de budget. Pour éviter un gaspillage de temps et d'argent pour les organisateurs comme pour les participants, les orateurs demandent que l'objet et les modalités concrètes des concours soient bien définis dès le départ. Ils demandent aussi que toutes les informations relatives au projet et à son contexte soient communiquées par les organisateurs aux architectes, afin que chacun d'entre eux ne perde pas son temps (jusqu'à 1.500 heures) à rechercher ce type d'informations.

Ce n'est que dans le respect de ces conditions win/win que les (meilleurs) bureaux d'architecture participeront aux concours et proposeront les solutions les plus pertinentes au regard des objectifs et des enjeux. Ce n'est qu'à ces conditions également que la réalisation des projets sélectionnés sera maîtrisée techniquement et financièrement, et répondra pleinement aux attentes des organisateurs et des Administrations concernées.

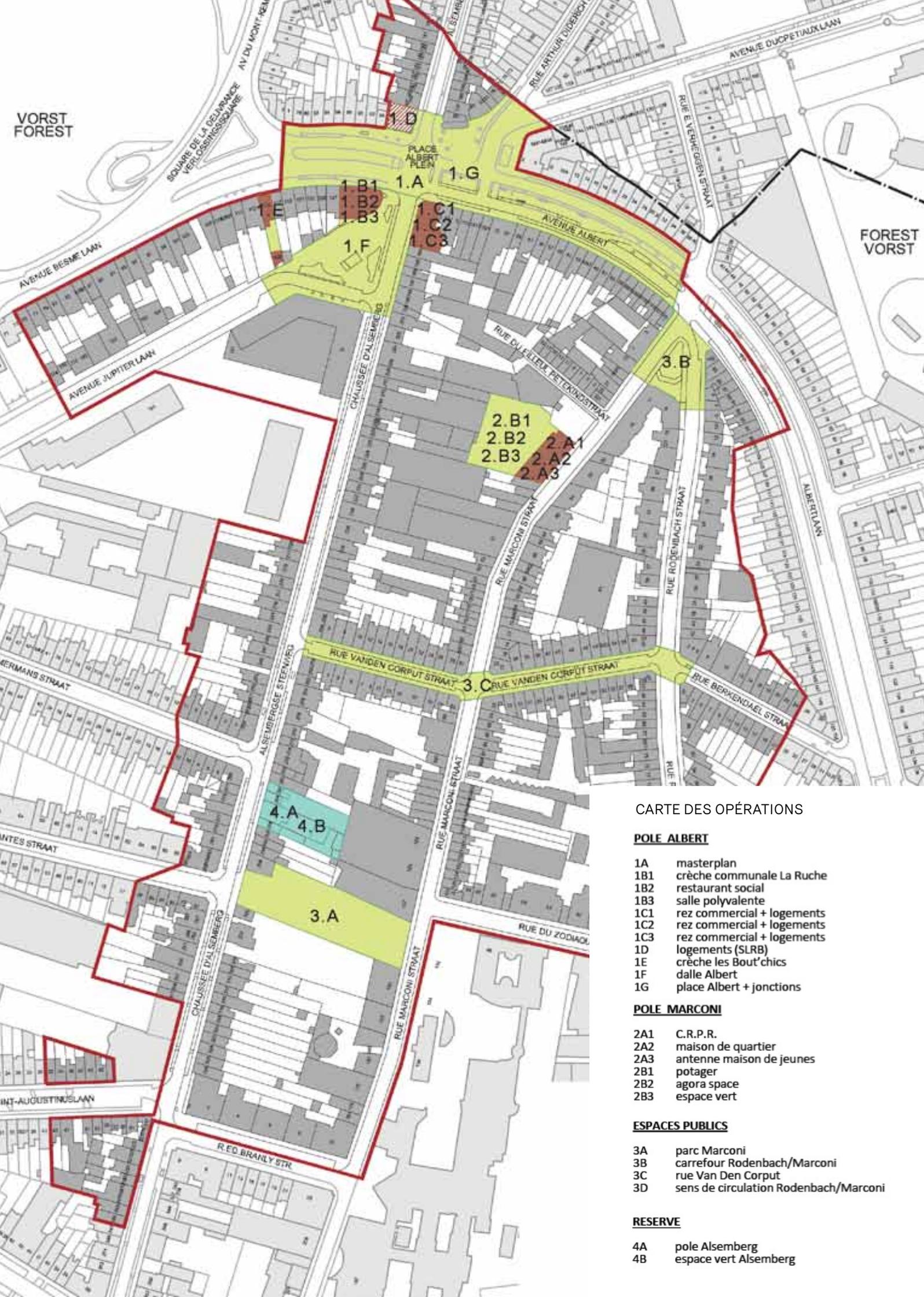
Contacts

SAMYN and PARTNERS architects and engineers
Chaussée de Waterloo, 1537 - 1180 Bruxelles
Tél. : 02/374.90.60
E-mail : sai@samynandpartners.be
www.samynandpartners.be

Pierre BLONDEL architectes sprl
Place Flagey, 7 - 1050 Bruxelles
Tél. : 02/649.81.81
E-mail : pblondel@skynet.be
www.pblondel.be

Alexandre SANZ MAYOR, Atelier démArche
Rue Rivelaïne, 42/7 - 1428 Lillois
Tél. : 02/354.10.33
E-mail : a.sanz@demarche.info
www.demarche.info

Jean-Frédéric LAMBERT, architecte urbaniste
Rue Henri Michaux, 4 - 1348 Louvain-la-Neuve
Tél. : 0497/76.49.66
E-mail : jeanfred_lambert@yahoo.fr



CARTE DES OPÉRATIONS

POLE ALBERT

- 1A masterplan
- 1B1 crèche communale La Ruche
- 1B2 restaurant social
- 1B3 salle polyvalente
- 1C1 rez commercial + logements
- 1C2 rez commercial + logements
- 1C3 rez commercial + logements
- 1D logements (SLRB)
- 1E crèche les Bout'chics
- 1F dalle Albert
- 1G place Albert + jonctions

POLE MARCONI

- 2A1 C.R.P.R.
- 2A2 maison de quartier
- 2A3 antenne maison de jeunes
- 2B1 potager
- 2B2 agora space
- 2B3 espace vert

ESPACES PUBLICS

- 3A parc Marconi
- 3B carrefour Rodenbach/Marconi
- 3C rue Van Den Corput
- 3D sens de circulation Rodenbach/Marconi

RESERVE

- 4A pole Alseberg
- 4B espace vert Alseberg

Les 4 nouveaux contrats de Quartiers Durables (cQD) 2013

Conférences du 27 novembre 2012
Philippe HENKART, Frank VAN WIJNGAARDEN,
Marie DEMANET et Christophe MERCIER

Les « contrats de Quartiers Durables » (cQD) sont des programmes de revitalisation urbaine. Ils remplacent depuis 2010 les « contrats de quartier » mis en œuvre depuis 17 ans dans les quartiers défavorisés de la Région. Ils se réalisent sur une période de 4 ans, avec un complément de 2 ans pour terminer les chantiers.

Quatre nouveaux contrats de Quartiers Durables vont être mis en œuvre à partir de 2013 : « Albert » à Forest, « Autour de Léopold II » à Molenbeek, « Bosnie » à Saint-Gilles et « Reine-Progrès » à Schaerbeek.



LE cQD « ALBERT » À FOREST

Sur base d'une série d'analyses de la situation existante du quartier, les auteurs de projet (bureaux éOn architecture, 21 Solutions et Espace Environnement) posent des **diagnostics** auxquels répondent des « stratégies » articulées autour de 4 « leviers » : le levier urbain, le levier habitat, le levier équipement et le levier socio-économique.

Le cQD identifie deux **pôles d'opportunité** où seront menées les opérations :

- Le pôle Albert, considéré comme le phare du quartier
- Le pôle Marconi, considéré comme l'ancrage du quartier.

Il identifie également les **espaces publics** qui feront l'objet d'interventions :

- Le carrefour Rodenbach/Marconi
- Le sens de circulation des rues Marconi et Rodenbach
- La rue Van Den Corput.

Voir à ce propos la carte des opérations ci-contre.

Afin d'illustrer la diversité du **programme** de ce cQD, voici des exemples de projets socio-économiques :

1. Mission locale propreté
2. Alternance construction
3. Chasse aux crasses
4. Restaurant social
5. Convivialité intergénérationnelle
6. Albert est sain et malin
7. Projet logement
8. Maison des jeunes.

Budget total estimé : 34.693.000 EUR.

LE cQD « AUTOUR DE LÉOPOLD II » À MOLENBEEK

Sur base de l'analyse de la situation existante du quartier, les auteurs de projet (bureaux Artgineering et Urban Platform) proposent pour ce contrat de Quartier Durable un **parti** composé de 3 points :

- Un périmètre composé de deux échelles
- Une deuxième génération de contrats
- Une approche intégrée des projets (projet phare).

A cette analyse et ce parti répondent une **stratégie** articulée autour de 6 axes de travail :

- Les éléments structurants
- L'articulation du quartier
- La dynamique urbaine
- Le désenclavement du quartier
- Les continuités du périmètre
- Les limites du périmètre.

Le fil rouge de cette stratégie est l'amélioration du « climat social » du quartier, la création d'un espace ouvert à l'appropriation : l'usager doit avoir la possibilité d'adopter le projet du quartier pour que celui-ci puisse durer (d'où l'expression de quartier durable). Il est nécessaire de développer le projet avec le citoyen car celui-ci permet

de « contextualiser » socialement et sociologiquement les diagnostics de l'expert. Le citoyen ne doit donc pas être considéré comme un obstacle, mais comme un point d'appui au projet.

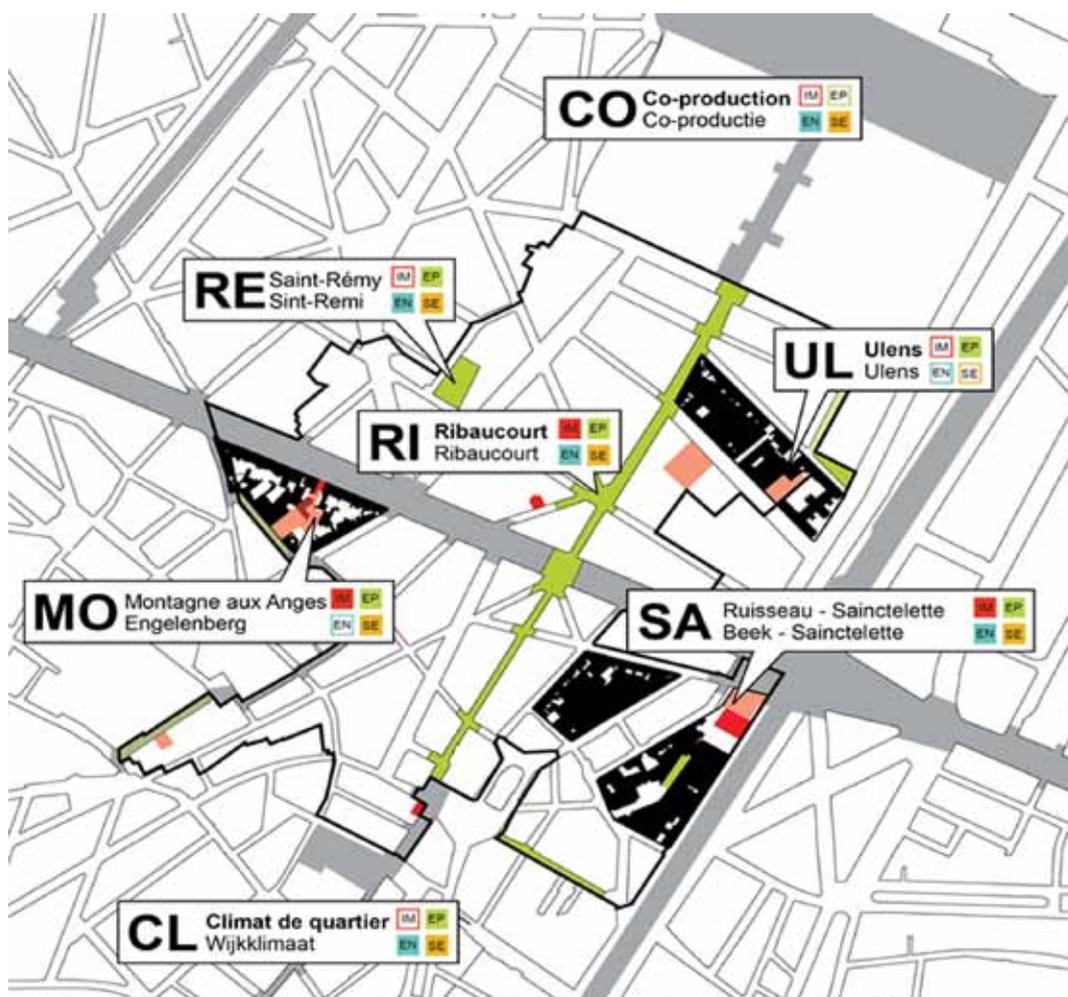
Le **programme** du cQD combine des opérations immobilières, des interventions dans les espaces publics et l'environnement ainsi que des opérations socio-économiques.

Il se concrétise au travers de 7 projets qui sont soit liés à des zones spécifiques (1 à 5), soit généralisés à l'ensemble du quartier (6 et 7) :

1. Ribeaucourt : redynamiser l'axe commerçant et renforcer la convivialité
2. Saint-Rémy : revitalisation du parc et sécurisation des abords
3. Montagne aux Anges : mise en place de projets pour les jeunes
4. Saintelette : ouvrir le quartier vers le canal et création d'un « projet phare »
5. Ulens : relier les espaces récréatifs dédiés à l'enfance
6. Climat de quartier : diversification et renforcement du réseau existant
7. Coproduction : favoriser l'implication des habitants dans la vie et la transformation de leur quartier.

Voir à ce propos la carte ci-dessous.

Budget total estimé : 14.703.947 EUR (hors co-financement).



LE CQD « BOSNIE » À SAINT-GILLES

Sur base d'un **diagnostic** partagé, les auteurs de projet (ERU asbl et bureau 21 Solutions) de ce contrat de Quartier Durable ont défini des « enjeux » regroupés en 3 axes prioritaires :

- L'amélioration du cadre de vie et du logement
- Le renforcement de la cohésion sociale
- Le soutien à l'activité économique.

Les enjeux en matière de cadre de vie et de logement sont : l'amélioration du bâti existant et la création de nouveaux logement, la création de nouveaux espaces extérieurs, la valorisation de l'existant et le réaménagement d'espaces publics, l'amélioration de la qualité des intérieurs d'îlots.

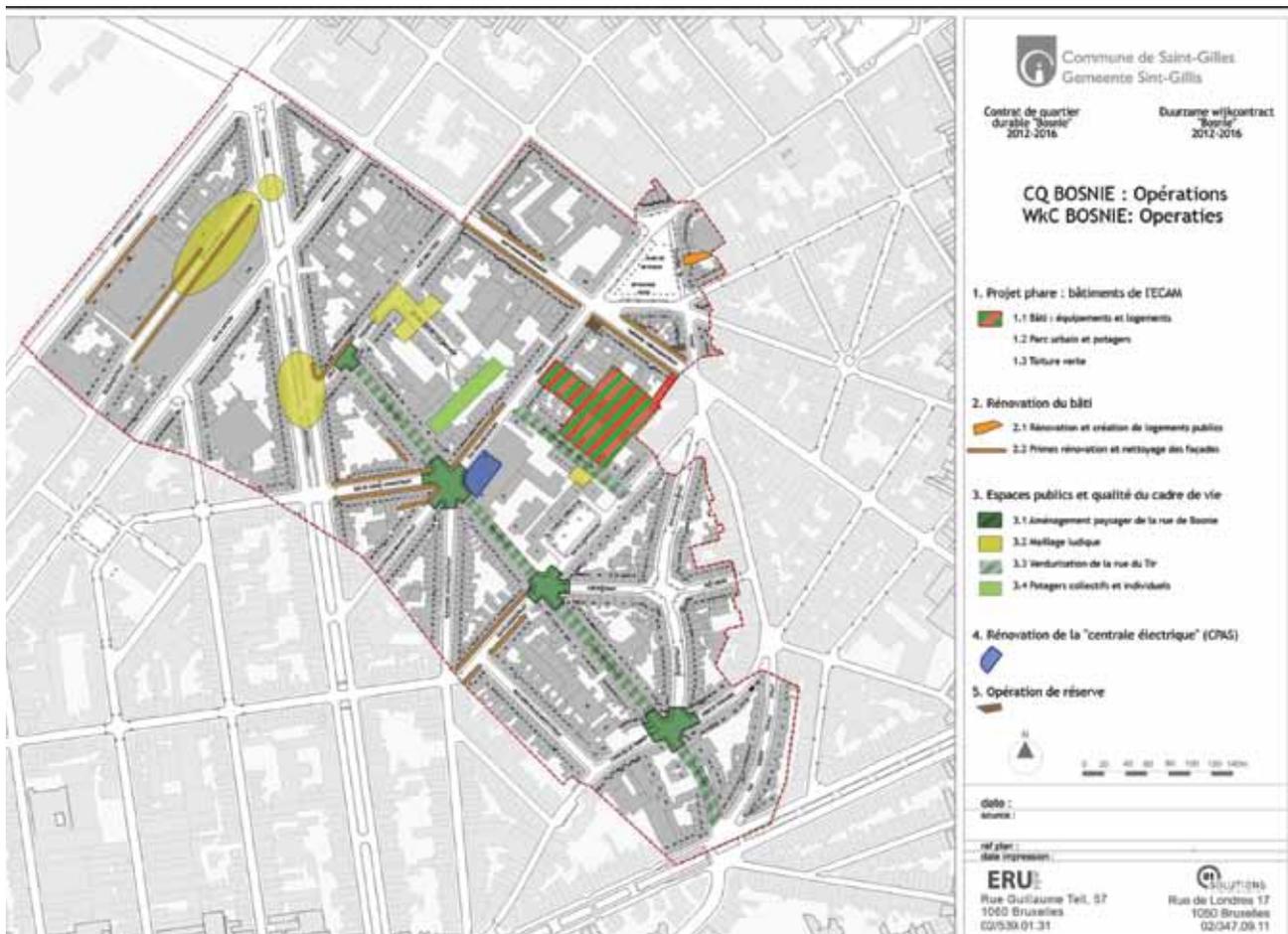
Par ailleurs, les **enjeux** en matière de cohésion sociale et d'activité économique sont : les jeunes, l'insertion socio-professionnelle et la formation, le développement d'espaces de rencontre, les activités socio-éducatives, culturelles et récréatives, les opportunités immobilières.

Le **programme** de mise en œuvre ces enjeux s'articule autour de 7 projets :

1. Le projet phare sur le site de l'ECAM : parcs et cours, rénovation du bâti, locaux associatifs et logements
2. La rénovation du bâti : rénovation de logements publics, information et suivi des primes régionales et insertion socio-professionnelle
3. Le cadre de vie : aménagement paysager de la rue de Bosnie, plantations rue du Tir, maillage ludique, aménagement de potagers et verdissement des façades
4. Le pôle social : rénovation du bâti, épicerie sociale, point d'appui et remobilisation par des acteurs sociaux (CPAS, CAFA...) et des associations de quartier
5. Le pôle économique : accompagnement des entreprises, cellules commerciales vides, atelier couture... par des acteurs économiques (Atrium, Mission locale, Village Partenaire, etc)
6. Le pôle socio-culturel : appels à projets, rencontres via des ateliers de création (théâtre, couture, cuisine...) par des acteurs culturels (école de cirque, Vertige asbl, Constant vzw...)
7. La participation, la sensibilisation et la communication sur le cQD.

Voir à ce propos la carte ci-dessous.

Budget total estimé : 14.721.555 EUR.



LE CQD « REINE-PROGRÈS » À SCHAERBEEK

Sur base de l'analyse de la situation existante du quartier, les auteurs de projet (bureaux Suède 36 et Renovas) proposent un « programme » d'actions regroupées autour de 7 « enjeux » prioritaires pour le quartier:

1. Des équipements au service du quartier : maison médicale, consultation pour nourrissons et logements sociaux, pôle école, enfance et sport Jolly/ Gaucheret.
2. Des logements pour tous : logements neufs « Jolly 164, 170-172 », et « Gaucheret 176 et 195 », renforcement du conseil à la rénovation.
3. Un pôle de reconversion industrielle « Lit de la Senne » : reconversion du site industriel T'SAS « Masui 186 » et du site industriel GOFFART « Masui 214 ».
4. Un quartier durable qui favorise les déplacements doux : circuits pour les PMR (Personnes à Mobilité Réduite), promenade verte, aménagement de carrefours et placettes, mobilier urbain utilisant des matériaux de réemploi, végétalisation du parcours vert, continuité de la présence des arbres et des plantes sur l'ensemble du parcours, captation des eaux de pluie, éclairage fonctionnel et esthétique, interventions sur les 5 tunnels (sous le chemin de fer), interventions légères sur la rue d'Aerschot, réparations ponctuelles, sensibilisation à la mobilité douce et à la propreté dans l'espace public.
5. Un soutien scolaire et une insertion socio-professionnelle : soutien scolaire aux élèves du primaire et du secondaire, cours d'alphabétisation et de français/néerlandais et langues étrangères, « Bricoteam » : petits

travaux à domicile et mise à l'emploi, verdurisation de façades, restaurant démocratique.

6. Vivre ensemble et image du quartier : service d'aide-ménagère et de soins complémentaires pour les personnes âgées, projets pour les femmes et les familles, les adolescents et les jeunes adultes, projet participatif et créatif qui traite du lien social et de l'image du quartier, animations ludiques et intergénérationnelles.

7. L'information et la participation : antenne de quartier, ICQD, les nouvelles technologies au service du contrat de quartier.

Budget total estimé : 15.000.000 EUR.

La photo ci-dessous montre la spécificité de ce quartier « coupé » en deux par le chemin de fer et la gare du Nord, et situé non loin du Canal qui constitue une autre rupture dans le tissu urbain et les réseaux de mobilité.



Contacts

Philippe HENKART
Bureau éOn architecture
Rue de la Tulipe, 4 - 1050 Bruxelles
Tél.: 02/513.60.86
E-mail : eonarchitecture@skynet.be
www.eonarchitecture.com

Frank VAN WIJNGAARDEN
Bureau Artgineering
1e Middellandstraat, 103 - 3021 BD Rotterdam
Tél. : +31/102409155
E-mail : frank@artgineering.nl
www.artgineering.nl

Marie DEMANET
Centre d'Etudes et de Recherches urbaines - ERU asbl
Rue Guillaume Tell, 57 - 1060 Bruxelles
Tél. : 02/539.01.41
E-mail : info@eru-urbanisme.be
www.eru-urbanisme.be

Christophe MERCIER
Bureau Suède 36
Rue de Flandre, 156 - 1000 Bruxelles
Tél. : 02/229.03.79
E-mail : christophe@suede36.be
www.suede36.be

Observatoire des bureaux n°30

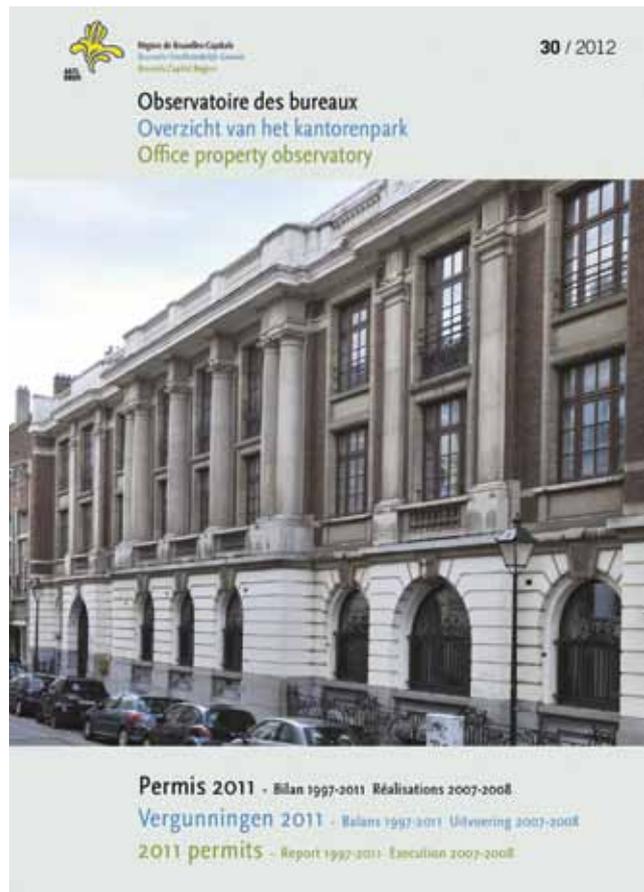
Bilan des permis 2011 et de 15 années d'observation statistique

Conférences du 11 décembre 2012
Michel DE BEULE et Sophie COEKELBERGHS

La nouvelle livraison de l'Observatoire des bureaux est consacrée à l'examen des permis d'urbanisme délivrés en 2011 (construction, rénovation, démolition, conversion de bureaux...) ainsi qu'au bilan de 15 années d'analyses statistiques menées par la Direction Études et Planification de l'AATL.

Ce numéro permet aussi d'évaluer la mise en œuvre du PRAS, notamment à travers les 10 années de fonctionnement de la CaSBA (Carte des Soldes de Bureaux Admissibles).

Il fait enfin le point sur la réalisation ou péremption des permis délivrés en 2007 et 2008, grâce au suivi annuel de leur réalisation ou non.



UNE ANNÉE 2011 MARQUÉE PAR LA CRISE

L'année 2011 présente un profil particulièrement marqué par le maintien d'un contexte économique et financier plus que difficile dont on avait déjà commencé à mesurer les conséquences en 2009 et en 2010 :

- Il n'y a quasiment aucune nouvelle implantation de bureaux, à peine 2.483 m², ce qui n'avait jamais été observé auparavant
- La rénovation de 203.671 m² du parc existant de bureaux est inférieure à la moyenne des quinze dernières années (246.219 m²)
- L'accroissement du parc de bureaux dans les immeubles existants est particulièrement peu élevé : 22.427 m²

- La diminution du parc de bureaux se maintient (- 73.306 m²), les conversions se réalisant au même rythme que précédemment
- Le taux de vacance est de 9,2% pour toute la Région.

Ainsi, les superficies totales autorisées n'ont jamais atteint un niveau aussi faible : 155.275 m², soit une diminution de 58% par rapport à 2010. Il faut souligner que la Ville de Bruxelles enregistre à elle seule 71% des surfaces autorisées dans la Région.

Au final, et pour la deuxième fois en 15 ans d'observation, on aboutit à une diminution de la surface totale du parc de bureaux de 48.396 m² !

	A	B	C	D	A+B+C+D	A+C-D
Nouvelles implantations > 500 m² Nieuwe vestigingen > 500 m ² New developments > 500 m ²	1997 324.774	159.182	17.470	-8.517	492.909	333.727
	1998 241.461	281.224	21.056	-6.894	536.847	255.623
Rénovation du parc de bureaux existant (sans modification des surfaces) Renovatie van het bestaande kantorenpark (zonder oppervlaktewijziging) Renovation of the existing office stock (without modification of areas)	1999 126.100	182.218	24.951	-13.171	320.098	137.880
	2000 75.956	208.667	25.926	-30.722	279.827	71.160
	2001 182.405	183.484	88.909	-20.274	434.524	251.040
	2002 152.620	248.402	80.467	-18.106	463.383	214.981
Accroissement du parc de bureaux (dans les immeubles existants) Toename van het kantorenpark (in de bestaande gebouwen) Growth of the office stock (in existing buildings)	2003 147.738	190.470	108.061	-23.363	422.906	232.436
	2004 57.255	434.326	65.721	-57.813	499.489	65.163
	2005 53.621	154.631	46.530	-48.536	206.246	51.615
	2006 183.962	119.060	44.328	-43.419	303.931	184.871
Diminution du parc de bureaux (dans les immeubles existants) Afname van het kantorenpark (in de bestaande gebouwen) Diminution of the office stock (in existing buildings)	2007 62.822	252.958	37.728	-86.858	266.650	13.692
	2008 48.542	398.274	51.503	-74.851	423.468	25.194
	2009 19.713	463.950	55.034	-120.289	418.408	-45.542
	2010 167.462	212.766	31.511	-45.466	366.273	153.507
	2011 2.483	203.671	22.427	-73.306	155.275	-48.396
Somme des quatre types Som van de vier types Sum of the four types	Σ 1.846.914	3.693.283	721.622	-671.585	5.590.234	1.896.951

Fig. 1 Type de superficie de bureaux autorisée de 1997 à 2011
Type kantooroppervlakte toegestaan van 1997 tot en met 2011
Type of office area authorised from 1997 to 2011



LES CONVERSIONS DE BUREAUX

La conversion des bureaux enregistre un score assez satisfaisant au regard des quinze dernières années.

- Affectation : sur les 65.963 m² de conversion de bureaux autorisée en 2011, 53% sont à usage de logement, 24% à usage d'équipement (enseignement surtout) et 22% à un autre usage (hôtel...). Depuis 1997, ce ne sont pas moins de 542.121 m² de bureaux qui ont été convertis en d'autres affectations dont 66% à usage de logement
- Localisation : 38% des surfaces de conversions autorisées en 2011 sont situés en zone d'habitation au PRAS (dans des quartiers résidentiels attractifs), 25% en zone administrative, 16% en zone mixte et 11% en zone de forte mixité. Ces valeurs sont assez comparables aux conversions autorisées entre 1999 et 2011 où 32% des surfaces sont en zone d'habitation, 30% en zone administrative et 15% en zone de forte mixité
- Age des bâtiments : sur les conversions autorisées entre 1997 et 2011, 31% des surfaces concernent des immeubles construits dans les années '60, 24% des immeubles des années '70 et seulement 14% des immeubles antérieurs à 1950.

AGE ET LOCALISATION DES RÉNOVATIONS DE BUREAUX AUTORISÉES EN 2011

En ce qui concerne l'âge des bâtiments ayant fait l'objet de permis pour rénovation en 2011, 46% des surfaces portent sur des immeubles construits dans les années '70. Il convient toutefois de rappeler que l'entretien en bon père de famille ne nécessite pas nécessairement de permis et n'apparaît dès lors pas dans les statistiques.

La localisation des travaux menés dans les immeubles existants met respectivement en avant le Pentagone, le Quartier Louise, le quartier Léopold III et le Quartier Européen. Quelques quartiers décentralisés sont également concernés.

SUPERFICIE, TYPES ET NATURE DES TRAVAUX AUTORISÉS

Sur l'ensemble des bureaux autorisés en 2011, les immeubles de plus de 10.000 m² dominent avec 63% des surfaces, tandis que 18% des surfaces sont situés dans des immeubles de 3.500 à 10.000 m². En termes de types de travaux, c'est la rénovation lourde qui occupe le devant de la scène, puisqu'elle concerne 51% des surfaces de bureaux autorisées, suivie par la rénovation légère (36%).

Sur la période 1997-2011, on constate une même dominance des immeubles de plus de 10.000 m², y compris dans les travaux de construction. On constate aussi l'importance des travaux de rénovation légère (34% des surfaces), suivis par la construction (29%).

En ce qui concerne la nature des travaux, il y a davantage d'interventions sur des immeubles existants dans le Pentagone et le Quartier Européen (les plus anciens quartiers de bureaux), alors que les travaux de construction l'emportent dans les quartiers Nord et du Midi (qui sont des quartiers « neufs »).

DES CHARGES D'URBANISME INSIGNIFIANTES EN 2011

Conséquence prévisible de la situation décrite plus haut, le montant des charges d'urbanisme générées par les permis 2011 n'a jamais été aussi bas, à peine 1.208.964 EUR, à comparer avec le montant record de 2003, soit 27.230.630 EUR. Elles sont dues à 75% aux bureaux, le reste aux activités de production de biens immatériels.

Toutes ces charges ont été imposées par les Communes. La proportion de superficies pour lesquelles ne figure aucune mention explicite de charges dans le permis s'élève à 38%. Cette dernière valeur doit toutefois être relativisée eu égard aux faibles superficies autorisées en 2011.

LE SECTEUR PRIVÉ, UN ACTEUR PRÉPONDÉRANT EN 2011

En termes de demandeurs de permis, 99% des superficies autorisées de bureaux sont à l'initiative du secteur privé, parmi lequel le secteur des banques et assurances intervient pour moins d'1%. Le solde est à l'initiative de l'Union Européenne. Si cette répartition plutôt inhabituelle est le reflet de la situation économique et financière actuelle, elle doit ici aussi être relativisée au regard de la faiblesse des superficies totales autorisées en 2011.

EVOLUTION DE LA CASBA SUR DIX ANS

Dès 2005 (avec une légère exception en 2010), les suppressions de surfaces de bureaux dépassent les créations de nouvelles surfaces. En 2011, il y a trois fois plus de diminution de surfaces (-45.185 m²) qu'il n'y a d'augmentation de surfaces (+14.274 m²). Autrement dit, les soldes de bureaux admissibles (repris dans la CaSBA ou Carte des Soldes de Bureaux Admissibles) sont en hausse.

Depuis l'entrée en vigueur du PRAS le 29 juin 2001, l'équilibre au sein de la Région est quasiment atteint entre les augmentations de surfaces de bureaux (+364.453 m²) et leur diminution (-338.826 m²).

Par ailleurs, la fonction « logement » est devenue désormais une fonction suffisamment forte pour susciter la conversion de bureaux dans les quartiers résidentiels.

La CaSBA ayant été instaurée pour empêcher tout développement de bureaux dans les mailles où le solde (de bureaux) est négatif, une évaluation de ses résultats et de son rôle s'imposait donc.

RÉALISATION ET PÉREMPTION DES PERMIS 2007 ET 2008

Pour l'Observatoire des bureaux, les permis sont considérés comme périmés après 3 ans (validité + prorogation) si des travaux significatifs n'ont pas été entamés dans ce délai.

Sur cette base, on peut considérer que 76% des surfaces autorisées sont achevés, 12% sont en cours de réalisation et 12% n'ont pas été mis en œuvre (soit 98.848 m²).

EN CONCLUSION

De façon générale, deux observations peuvent être tirées du contexte actuel de crise économique et financière.

D'une part, il n'y a plus beaucoup de développements spéculatifs, les opérateurs préférant attendre la vente ou la location des surfaces projetées et déjà autorisées avant d'entamer les travaux afin de limiter les risques.

D'autre part, il devient courant que des permis pour des surfaces de bureaux (rénovation ou construction) soient remplacés par des permis de changement d'affectation, en particulier vers le logement. Il devient en effet plus facile de trouver des occupants pour les logements que pour les bureaux.

Selon un courtier bruxellois cité dans l'Echo du 13/12/2011, « on assiste à une redistribution des rôles. La périphérie est et va rester un marché de bureaux pour des raisons d'accessibilité en voiture, le décentralisé va se convertir en logements et au centre de Bruxelles aussi on va assister à une reconversion partielle en écoles, en hôtels et en logement, mais avec un maintien des surfaces de bureaux près des gares. Le marché immobilier bruxellois ne sera plus jamais comme avant ».



Cet immeuble de bureaux de la rue Royale a fait l'objet de deux permis de démolition/reconstruction. Le premier en 2008, conservant l'affectation bureaux, le second en 2011 de conversion en hôtel.

Contacts

Michel De BEULE et Sophie COEKELBERGHS
Direction Etudes et Planification de l'AATL - Rue du Progrès 80/1 - 1035 Bruxelles
Tél. : 02/204.20.93
E-mails : scoekelberghs@sprb.irisnet.be - mdebeule@sprb.irisnet.be
www.urbanisme.irisnet.be

Bilan des trois années d'interventions du Maître architecte

Conférences du 22 janvier et 7 février 2013
Olivier BASTIN

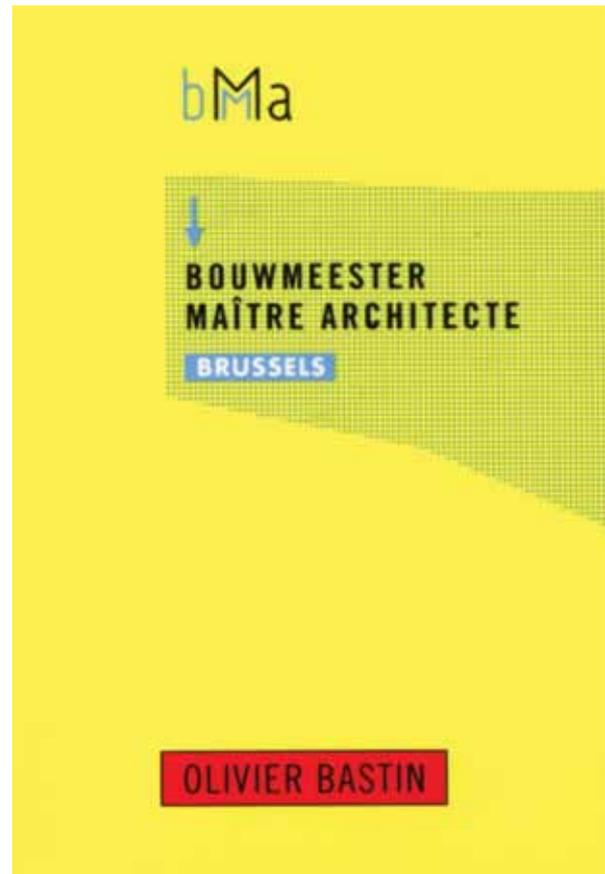
En novembre 2009, le Gouvernement bruxellois désignait un Maître architecte (bMa) pour un mandat de cinq ans. Sa mission ? L'aide aux maîtres d'ouvrage pour garantir la qualité architecturale et paysagère des projets publics en Région de Bruxelles-Capitale.

Trois ans après la création de sa fonction, le Maître architecte tire des leçons sur les objectifs de sa mission et les résultats obtenus à ce stade. Une centaine de projets répartis sur tout le territoire de la Région, menés à l'initiative des administrations régionales mais aussi des communes et du privé, illustrent ce bilan.

UN DISPOSITIF DE TRAVAIL RICHE ET COMPLEXE

La situation du Maître architecte et de son équipe (5 agents du Ministère) est à la fois riche et complexe car ils se trouvent « au centre de tout », c'est-à-dire entre la Région, les communes bruxelloises, le Fédéral et le privé d'une part, et à la croisée de nombreuses compétences d'autre part.

Comme on peut le constater dans le tableau page-suivante, le bMa dépend de 5 **cabinets ministériels** : le Ministre-Président et les Ministres ou Secrétaires d'Etat de l'urbanisme, du logement, de l'environnement, des travaux publics et de la mobilité.

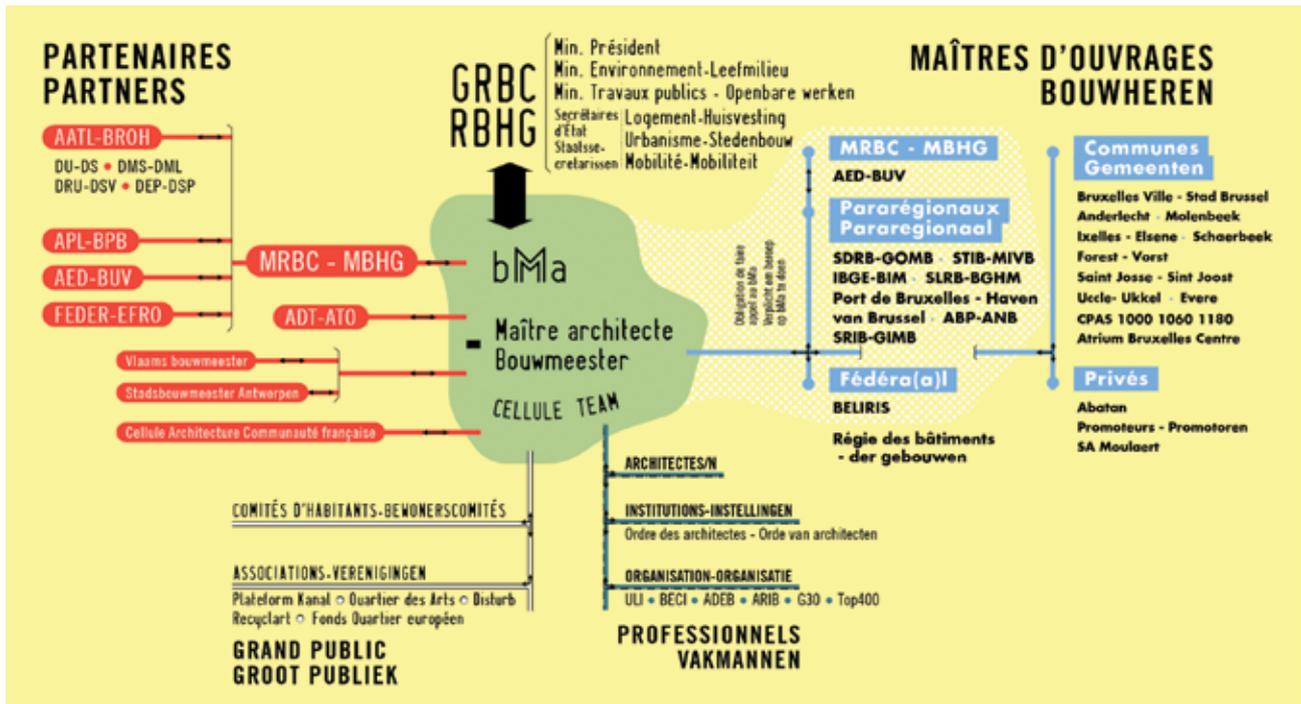


Il a pour **partenaires institutionnels** : le Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale (Administrations de l'Aménagement du Territoire et du Logement, Administration des Pouvoirs Locaux, Bruxelles Mobilité et la Cellule FEDER), mais aussi l'Agence de Développement Territorial (ADT), les 2 bouwmeesters flamands et la Cellule Architecture de la Communauté française.

Il assiste les **maîtres d'ouvrage** : le Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale (Bruxelles Mobilité), 9 communes bruxelloises (Bruxelles-Ville, Anderlecht, Ixelles, Forest, Saint-Josse, Uccle, Molenbeek, Schaerbeek et Evere), les pararégionaux (SDRB, SLRB, STIB, Bruxelles Environnement, Port de Bruxelles, ABP et SRIB), le Fédéral (Beliris) et certains acteurs privés.

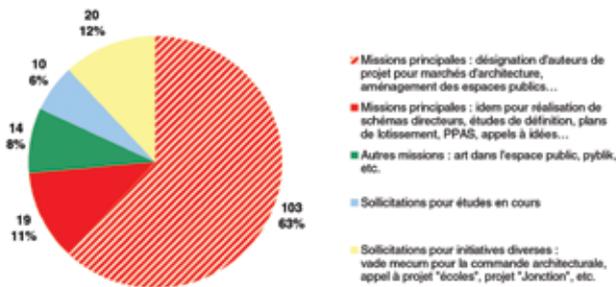
Il développe également des relations avec les **professionnels** de l'architecture, leur ordre et organisations professionnelles ainsi qu'avec le **grand public** (associations, comités d'habitants).

Structure de travail du bMa

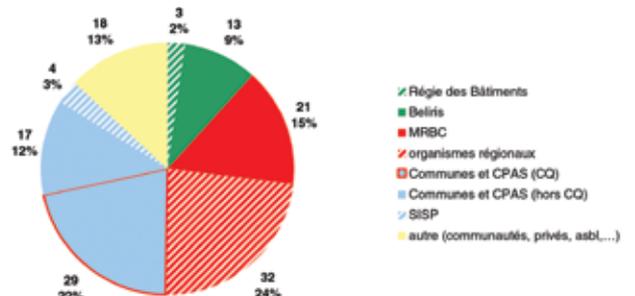


Aperçu des actions menées entre 2010 et 2012

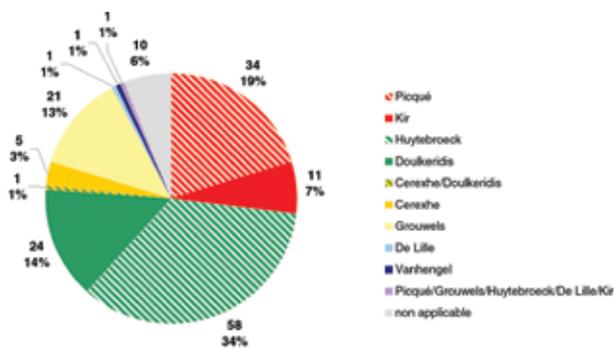
Types de projets suivis par le bMa



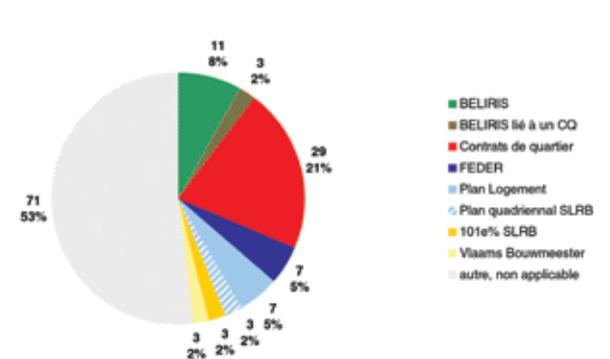
Origine de la maîtrise d'ouvrage pour les projets suivis par le bMa



Compétences ministérielles liées aux projets suivis par le bMa



Cadre de programmation pour les projets suivis par le bMa



« LE TEMPS DE LA QUALITÉ »

Le Maître architecte a décidé de consacrer son action sur le temps de la qualité. Cette qualité dépend de trois principes ou facteurs de réussite : de bons programmes, de bonnes procédures et de bons comités.

C'est pourquoi, parmi les nombreuses étapes de la réalisation d'un projet présentées dans le tableau ci-dessous, le Maître architecte se concentre sur des moments spécifiques :

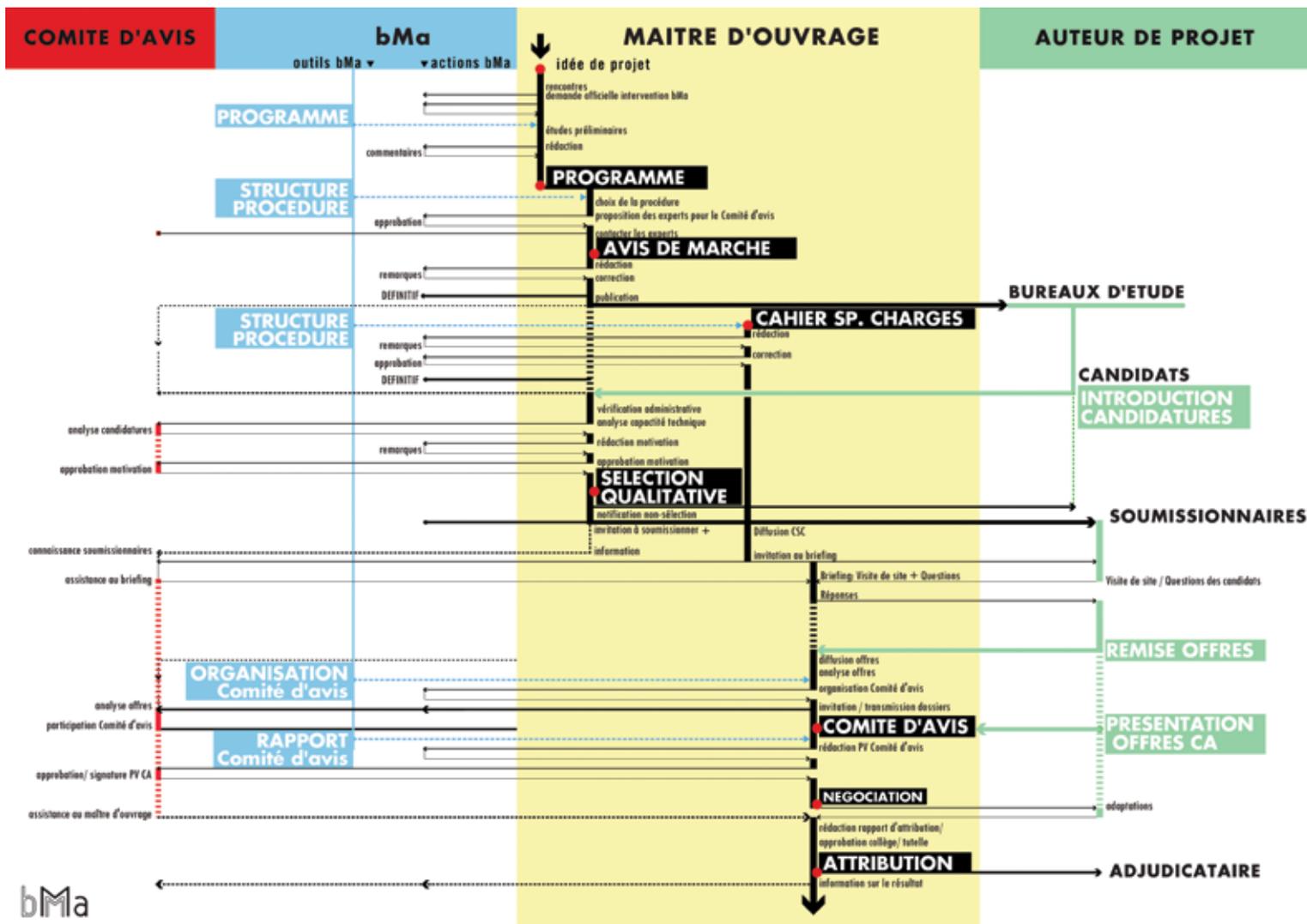
1. **La définition du programme**, en collaboration avec les maîtres d'ouvrage.
2. **Le suivi des procédures** : le bMa préconise la procédure négociée pour pouvoir faire évoluer les offres vers le meilleur résultat final (avis de marché, cahier spécial des charges et attribution à l'auteur de projet).

3. **L'organisation du Comité d'avis**, pour dégager des valeurs partagées sur les projets.

Pour aider les maîtres d'ouvrages, le Maître d'ouvrage est en train de mettre à jour le Vade-mecum pour la commande de marchés publics d'architecture de 2007. Ce document ne portera plus uniquement sur les marchés d'architecture classiques, mais aussi sur les Partenariats Publics-Privés (PPP).

La question des PPP est d'actualité. Ils modifient et compliquent les relations habituelles entre l'architecte et le maître d'ouvrage -et singulièrement le rôle de contrôle de l'entrepreneur par l'architecte- car dans les PPP, le maître d'ouvrage est aussi le maître d'œuvre (à la fois entrepreneur et promoteur).

Etapes de la réalisation d'un projet

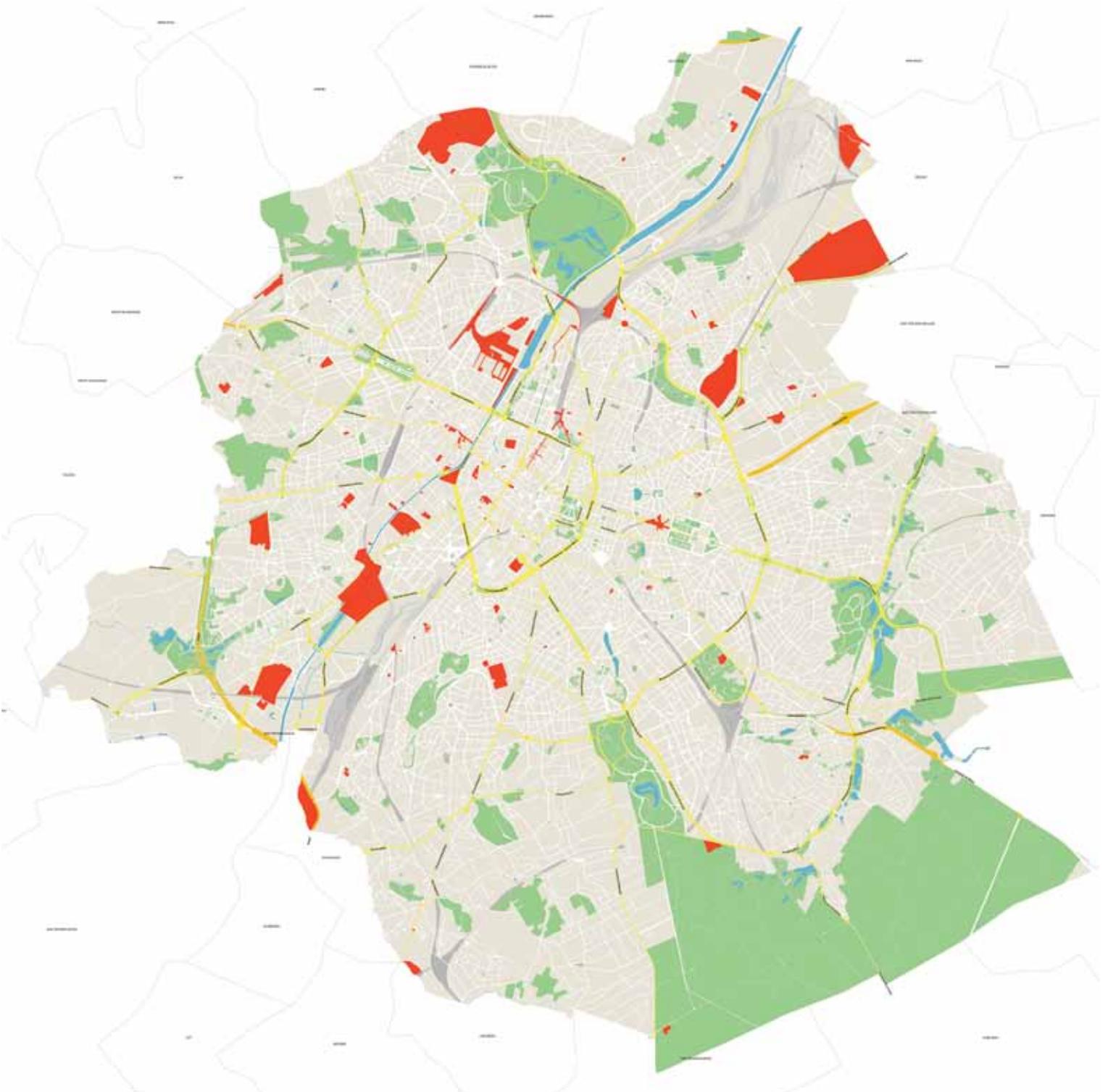


LES PROJETS D'ARCHITECTURE ET D'AMÉNAGEMENT DES ESPACES PUBLICS

Le suivi des projets d'architecture et d'aménagement des espaces publics représente la mission essentielle du Maître architecte. La carte ci-dessous permet de localiser les quelque 130 projets d'architecture qu'il a suivis durant ses trois années de fonction, soit plus de 60% de l'ensemble de ses dossiers.

Ces projets se situent essentiellement dans l'EDRLR du PRD, mais aussi par exemple sur le plateau du Heysel et dans la forêt de Soignes.

Leurs impacts sont très forts et très liés entre eux car ils se situent sur un même territoire, à la différence des projets suivis par le Maître architecte (bouwmeester) flamand qui sont éparpillés sur un territoire beaucoup plus grand.



Carte de localisation des quelque 130 projets suivis par le bMa (en rouge).

Lors de son exposé, le Maître architecte a présenté une dizaine de projets parmi ces 130 projets, pour illustrer la diversité des contextes, problématiques et enjeux qu'il traite au quotidien.

Ces projets sont : Abatan et Ecopole (Anderlecht), Greenbizz (Laeken), NEO (sur le plateau du Heyzel), la brigade forestière (dans la forêt de Soignes à Uccle),

Diversity (Forest), le square de l'accueil (Evere) et le rond-point Schumann (Ville de Bruxelles)

Ces projets sont largement illustrés dans le Power Point de la conférence téléchargeable dans le site Internet de l'AATL www.urbanisme.irisnet.be. Ils font également l'objet d'une fiche individuelle dans le site Internet du Maître architecte www.bmabru.be (rubrique « projets »).



LES PROJETS D'ART DANS L'ESPACE PUBLIC : LA CERISE SUR LE GÂTEAU

Depuis son entrée en fonction il y a trois ans, le Maître architecte a suivi 10 projets relatifs à l'intégration d'œuvres d'art dans l'espace public.

Ce type de projet émane soit d'initiatives locales, soit de politiques régionales. Il nécessite une forte interaction entre les nombreux acteurs : maîtres d'ouvrages, administrations, décideurs politiques, artistes, curateurs, architectes, urbanistes, critiques et médias.

Le rôle du Maître architecte est de participer à la définition des enjeux des projets et d'accompagner la procédure de désignation des artistes (de la même manière que celle des architectes pour les projets d'architecture).

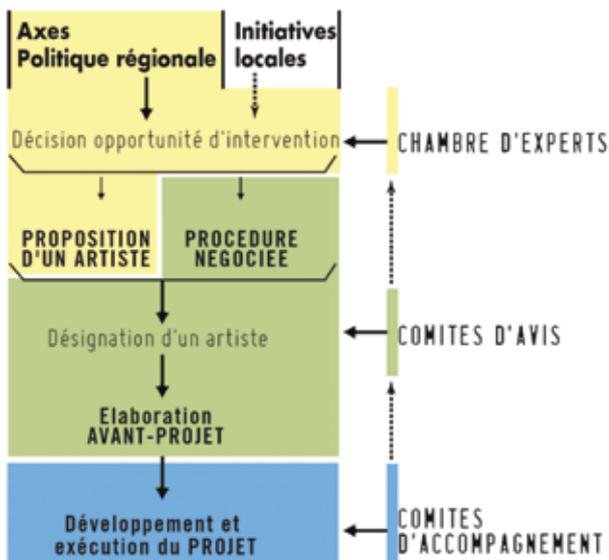
Comme on peut le constater dans le graphique ci-dessous, cette procédure fait appel tout d'abord à une chambre d'experts (une trentaine au total) qui décide de l'opportunité d'une intervention et propose un artiste.

Ensuite, un comité d'avis suit la procédure négociée qui aboutit à la désignation de l'artiste ainsi que l'élaboration de l'avant-projet.

Le Maître architecte souligne l'importance -à ce stade de la procédure- de s'ouvrir aux jeunes artistes méconnus par une procédure négociée.

Enfin, un comité d'accompagnement assure le suivi du développement et de l'exécution du projet.

Procédure de désignation des artistes



Contact

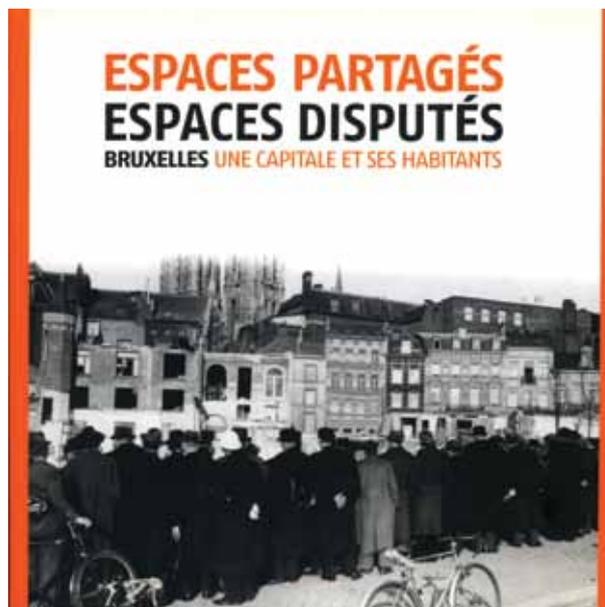
Olivier BASTIN
Bouwmeester Maître architecte (bMa) de la Région de Bruxelles-Capitale
Rue du Progrès, 80 (7ème étage) – 1035 Bruxelles
Tél. : 02.204.24.21
E-mail : info@bmabru.be
www.bmabru.be

BruCiel

Un nouvel outil de visualisation comparative et raisonnée de la Région vue du ciel

Conférences du 5 février 2013
Michel DE BEULE et Ralph BOSWELL

Après avoir retrouvé fin 2006, au fond d'une cave, des séries dépareillées de photos aériennes ayant appartenu à un Ministère oublié, la Direction Études et Planification de l'AATL a recomposé ces archives pour qu'elles parlent aux Bruxellois et aux curieux : d'abord dans deux livres publiés en 2008 et 2009 (voir ci-contre), ensuite dans le site qui vient d'être mis en ligne et baptisé « BruCiel » (ou Bruxelles ancien vue du Ciel).



UN OUTIL DE VISUALISATION COMPARATIVE ET RAISONNÉE

Ce nouvel outil informatique permet une visualisation comparative du territoire régional car les photos présentées proviennent de différents survols de la Région (1930/1935, 1953 et 1971). Ces photos ont été agrégées et présentées de façon à pouvoir être systématiquement comparées aux photos plus récentes (2004 et 2012) et ce, quel que soit leur agrandissement.

Il s'agit également d'un outil de visualisation raisonnée car des couches cartographiques y ont été ajoutées pour expliquer l'urbanisation de l'agglomération bruxelloise.

Ces cartes thématiques proviennent de recherches publiées dans plusieurs Observatoires qu'édite la Direction Études et Planification (bureaux, commerces, activités productives) ainsi que dans les deux publications déjà citées et également éditées par le même service.

Le patrimoine vert a été cartographié par la Direction des Monuments et Sites (carte des principaux arbres remarquables).

Le fond de plan UrbIS a également été ajouté au programme.

LE SITE WWW.BRUCIEL.BE

Il s'agit d'un site trilingue (français, néerlandais et anglais).

Ce site permet soit de comparer deux cartes/vues à la fois qui évoluent ensemble (navigation synchrone), soit d'avoir une seule grande carte/vue à l'écran.

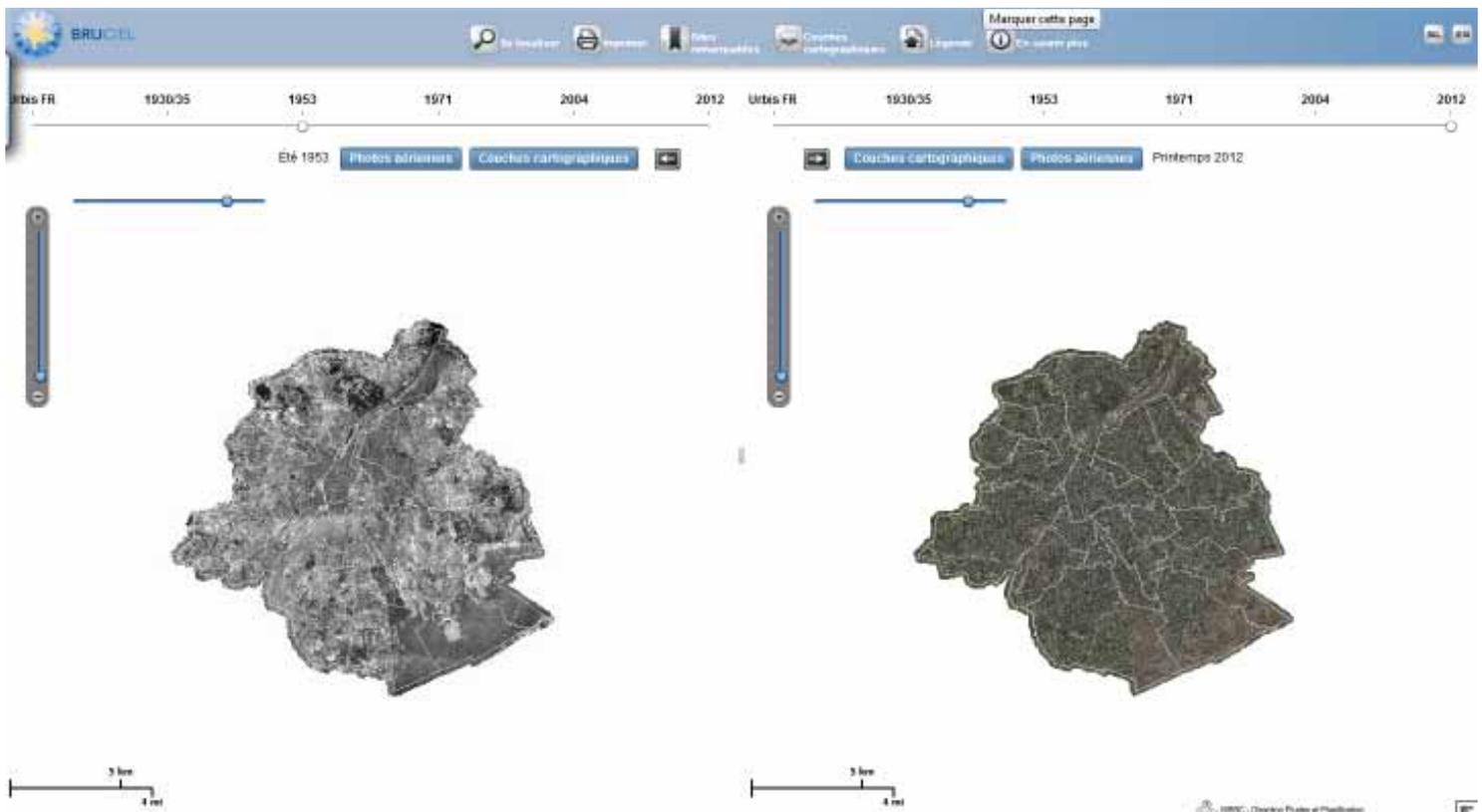
Les différentes fonctions se retrouvent dans les onglets de la « barre de menu » située en haut de l'écran. Il existe également une notice d'utilisation.

On peut se localiser à travers le nom de la rue et un n° de police.

Il faut ensuite choisir la ou les dates de photos aériennes, et choisir un thème parmi la vingtaine de couches cartographiques au contenu thématique (histoire, patrimoine, mobilité, résidentiel, institutionnel, économie...).

À vous de jouer avec les sous-onglets et découvrir notamment les enceintes des 13^{ème} et 14^{ème} siècles, les cités-jardins des années '20, les réseaux de trams, la Senne, ... Amusez-vous ! Explorer et comparez Bruxelles à travers le 20^{ème} siècle !

Enfin, il est possible d'imprimer ce qui apparaît à l'écran. La demande d'impression génère un fichier PDF de la localisation voulue avec toutes les couches demandées. Une légende peut également être demandée pour l'impression. Ce fichier PDF sera ensuite imprimé.



COMMENT BRUXELLES A-T-ELLE ÉVOLUÉ DEPUIS 1930 ?

Le projet BruCiel y répond, de plusieurs façons et à différentes époques.

Au niveau architectural, lorsqu'on agrandit fortement les photos aériennes – anciennes ou récentes – le palais de justice n'a pas changé, même si sa coupole n'est plus tout-à-fait la même qu'en 1930. La gare du Nord n'est plus à la même place en 1953 et la jonction souterraine qui la relie à la gare du Midi a coupé en deux le centre-ville.

L'aérodrome de Haren, avec ses petits et grand biplans prêts à décoller, n'existe plus depuis longtemps alors que les trams longent encore la Bourse en 1971.

Chacun regarde d'abord ce qu'il y avait là où il reconnaît son appartement, sa maison, son jardin.

Mais que reste-t-il des châteaux et des grosses villas qui entouraient l'agglomération ? Par quoi les châteaux du banquier Brugmann, près de l'avenue qui porte son nom, ont-ils été remplacés ? Les cités-jardins sont quant à elles toujours présentes : Terdel à Schaerbeek, Diongre à Molenbeek ou Kapelleveld à Woluwé-Saint-Lambert.

En 1930, les eaux de la Senne clapotaient, dans ses

différents bras à Anderlecht, à côté de très nombreux bâtiments industriels. En 1953, deux longues halles caractérisaient pour deux ans encore le Marché aux Poissons. En 1971, débuta au quartier Nord une grande mutation toujours inachevée en 2004.

La ville apparaît bien alignée autour de ses parcs jusqu'en 1953, puis elle commence à se disperser. Elle rejoint, puis dépasse les cités-jardins blotties jadis en périphérie.

La structure urbanistique commence à varier même si l'alignement des maisons, des bureaux, des fabriques ou des grands commerces, le long des rues, avenues ou boulevards, continuera à prédominer. L'ordre dispersé, dans ses différentes variantes (immeubles-tours ou villas, parcs industriels ou d'affaires), reste minoritaire.

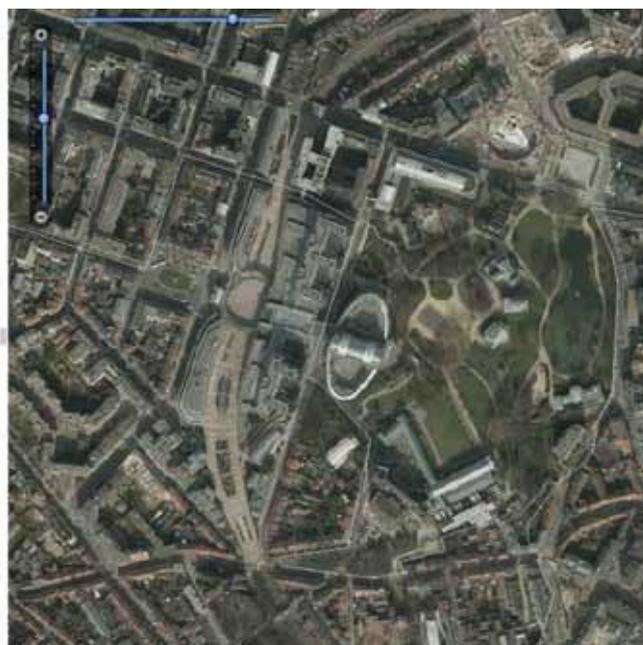
Sous quelle forme s'est développée l'emprise des bureaux ? D'une tache centrale, de plus en plus étendue, en taches éparpillées. Les bas-fonds de la rue Royale, avec leur superbe escalier monumental, l'étaient-ils vraiment avant que ne s'élève la Cité administrative de l'État ? Combien y avait-il de maisons de maître avant que ne surgisse le Berlaymont ? Les commerces de proximité étaient-ils plus accessibles hier qu'aujourd'hui ? Comment évaluer

la densité commerciale dans les quartiers à plus de cinquante ans d'intervalle ?

Que sont devenus les grands ateliers ou les vastes entrepôts, proches du canal et des gares ? Le réseau principal des transports urbains apparaît fort bien maillé en 1953.

Il faut activer la couche relative aux autoroutes urbaines auxquelles Bruxelles a en grande partie échappé pour comprendre un processus de destruction (heureusement) inabouti.

Économie, mobilité, histoire se superposent, en couches cartographiques variées, sur les photos pour mieux rendre perceptible une évolution fort complexe. Près de 80 ans d'urbanisation se révèlent alors à grande ou petite échelle, dans ce face-à-face singulier ou multiple.



Si aujourd'hui, la gare de Bruxelles-Luxembourg est une fourmillière souterraine, sa facade originelle a été conservée sur la place et se place en premier plan du Parlement Européen. Inaugurée en août 1854, Bruxelles-Luxembourg est l'une des plus anciennes gares d'Europe. Les Bruxellois l'ont longtemps surnommée Gare du Quartier-Léopold.

Contacts

Michel De BEULE et Ralph BOSWELL

Direction Etudes et Planification de l'AATL - Rue du Progrès 80/1 - 1035 Bruxelles

Tél. : 02/204.23.40

E-mail : mdebeule@sprb.irisnet.be

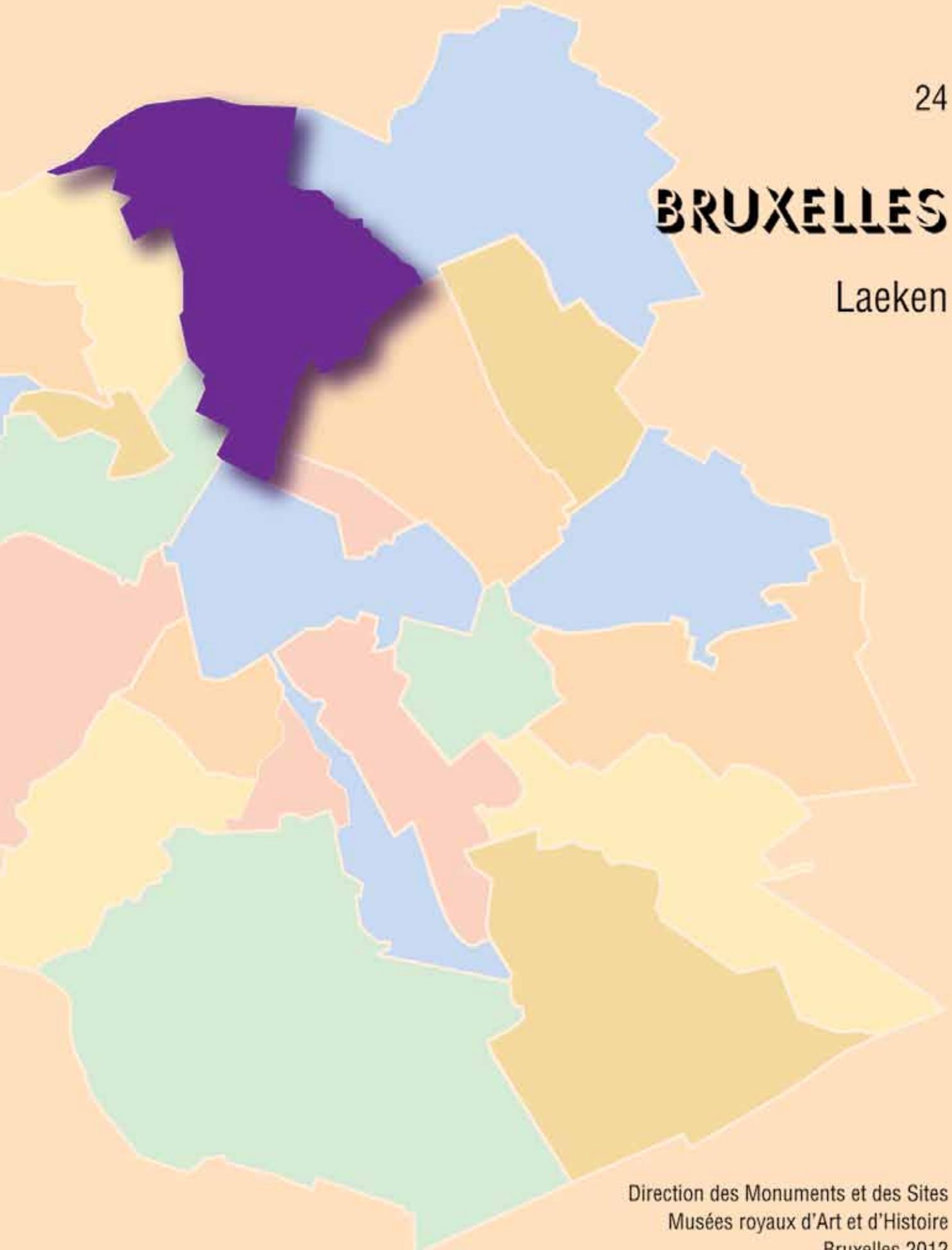
www.urbanisme.irisnet.be/cartographie/bruciel

ATLAS DU SOUS-SOL ARCHÉOLOGIQUE
DE LA RÉGION DE BRUXELLES

24

BRUXELLES

Laeken



L'Atlas archéologique Outil de gestion indispensable de l'archéologie préventive

Conférences du 19 février 2013
Ann DEGRAEVE et Marc MEGANCK

La Direction des Monuments et Sites de l'AATL vient de terminer la publication de l'« Atlas du sous-sol archéologique de la Région de Bruxelles » en 24 volumes (1992-2012).

Cet Atlas fournit pour chaque parcelle les données archéologiques et historiques depuis la Préhistoire jusqu'au XVIII^{ème} siècle. Il localise les sites connus, tant par les découvertes fortuites et les fouilles que par les archives historiques et cartographiques.

Il constitue ainsi un volet de l'« Inventaire du patrimoine immobilier » de la Région et permet d'évaluer le potentiel archéologique du sous-sol comme du bâti.



L'ATLAS DU SOUS-SOL ARCHÉOLOGIQUE

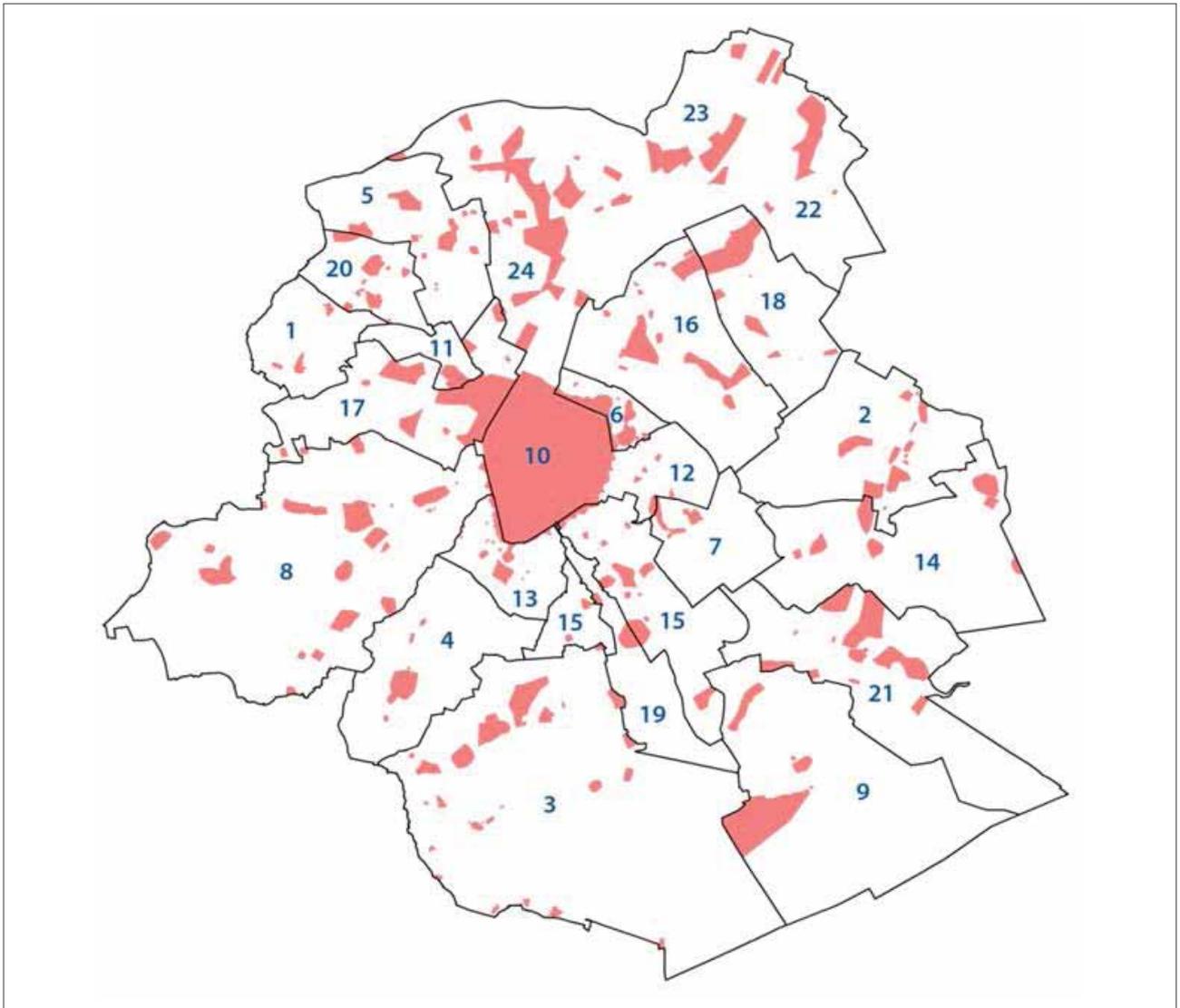
Les différents volumes de l'Atlas présentent une table des matières similaire comprenant : le cadre administratif et géographique de la commune (en ce compris le milieu naturel et les activités humaines), une synthèse historique assortie d'une bibliographie, l'inventaire des sites archéologiques avec notices descriptives des objets découverts et enfin, des recommandations pour assurer la bonne gestion de ce patrimoine.

Ces textes sont accompagnés de cartes portant sur l'état des destructions du sous-sol et sur les sites et découvertes archéologiques/historiques.

L'ARCHÉOLOGIE PRÉVENTIVE

L'archéologie étudie les traces du passé conservées dans le sol et les bâtiments. La mise à jour de ces vestiges permet d'appréhender les activités de l'homme, ses comportements sociaux ou religieux, son environnement. La meilleure manière de préserver ce patrimoine archéologique est de le maintenir en place pour les générations futures.

Cependant, lors des travaux menés sur ces sols ou dans ces bâtiments, une partie des vestiges archéologiques est susceptible d'être mise au jour... mais aussi d'être rapidement détruite ! Pour sauvegarder ce patrimoine, la Direction des Monuments et Sites organise des recherches archéologiques. Ce principe est appelé « archéologie préventive ».



La carte du potentiel archéologique connu (858 sites archéologiques) est consultable sur le site cartographique régional www.brugis.be

L'approche régionale de l'archéologie préventive se fonde sur les principes de la « Convention européenne de Malte pour la protection du patrimoine archéologique » (1992) entrée en vigueur en Belgique en 2011, et est retranscrit dans le COBAT dans les articles consacrés au patrimoine archéologique.

Les recherches archéologiques préventives sont de trois types :

1. Le sondage détermine la présence ou l'absence d'un site archéologique ainsi que son état de conservation. Cette opération est souvent limitée dans le temps et l'espace. En fonction du diagnostic fondé sur ce sondage, il est possible de décider de l'étendue des recherches complémentaires à mener.

2. La fouille préventive est programmée préalablement aux travaux urbanistiques et s'attache à établir la documentation complète des vestiges rencontrés avant transformation, démontage ou destruction.

3. L'accompagnement (ou suivi) archéologique est réalisé lorsque l'emprise des travaux projetés sur la parcelle ou le bâtiment est trop faible. Les traces archéologiques sont enregistrées au fur et à mesure de leur mise au jour.

L'application des articles 243 à 246 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) permet à la Direction des Monuments et Sites d'organiser systématiquement des recherches archéologiques préalables ou concomitantes aux travaux de construction ou de rénovation.

L'examen des demandes de permis d'urbanisme détermine en effet, sur base de l'Atlas archéologique régional, si les parcelles et les bâtiments concernés sont susceptibles de contenir des vestiges archéologiques. Si tel est le cas, une clause archéologique est incluse dans le permis délivré par la commune ou la Région, imposant l'organisation de recherches archéologiques préalables à l'exécution du permis.

Par ailleurs, des vestiges archéologiques sont susceptibles d'être mis au jour lors de travaux de construction ou de rénovation. Une obligation légale impose que ces « découvertes fortuites » soient déclarées dans les trois jours à la Direction des Monuments et Sites qui pourra organiser d'urgence une opération archéologique.

Archéologie du bâti

Il arrive que les phases d'occupation d'une parcelle de terrain se soient «fossilisées» dans les structures mêmes du bâtiment qui l'occupe.

L'analyse fine du bâti ancien permet de constater la conservation d'éléments appartenant à plusieurs bâtiments antérieurs dans les pans de mur et/ou dans la charpente. L'histoire de la ville se découvre ainsi au fur et à mesure du nettoyage d'une façade ou de la réparation d'une toiture.



LE TRAITEMENT ET LA COMMUNICATION DES RÉSULTATS DES FOUILLES

Le patrimoine archéologique mis à jour à l'occasion des recherches est systématiquement enregistré. Tous les objets mobiliers ainsi que quantité de matériaux et d'échantillons en tous genres sont prélevés directement. De nombreux autres vestiges sont examinés sur place, démontés, voire détruits. Les informations archéologiques sont récoltées sous forme de plans, de dessins et de photos. Cette phase capitale d'enregistrement sauvegarde les « archives archéologiques » du terrain ou du bâtiment concerné.

Chaque intervention sur le terrain est suivie du traitement du matériel archéologique. Les différents éléments (objets, matériaux, échantillons...) sont nettoyés, classés et étudiés. Le traitement se fait au sein du laboratoire d'archéologie de la Direction des Monuments et Sites. Il peut s'agir d'une restauration complète de l'objet ou d'une intervention partielle destinée à le maintenir dans l'état où il a été découvert. Le matériel est ensuite conditionné et archivé dans le dépôt archéologique régional. En effet, le mobilier archéologique est confié à la garde de la Région jusqu'à sa dévolution finale.

Les archéologues étudient et interprètent ensuite les vestiges découverts pour reconstituer l'évolution des sites et des bâtiments. Ils sont secondés par des spécialistes en sciences diverses qui interviennent pour la datation, l'étude de l'environnement ancien et des contextes historiques. La Direction des Monuments et Sites définit la méthodologie précise pour cette documentation et gère la base de données centralisée de tous les enregistrements.



Le laboratoire d'archéologie régionale.

La diffusion des informations et des résultats des recherches est une mission fondamentale de la Direction des Monuments et Sites. Pour ce faire, elle publie des rapports, articles et inventaires scientifiques, mais aussi des livres, brochures et dépliants. Elle organise également des conférences et des expositions. Afin de sensibiliser ses partenaires communaux et régionaux et d'augmenter leur collaboration, elle vient d'éditer une brochure (voir page 41) et de concevoir une exposition itinérante dans les communes.

Un aperçu des zones de potentiel archéologique est consultable sur le site cartographique régional www.brugis.be et un site Internet va être consacré à l'Atlas archéologique. Par ailleurs, l'ensemble des données et du matériel archéologique est accessible à tout chercheur qui en fait la demande.



LES ACTEURS DE L'ARCHÉOLOGIE RÉGIONALE

Les recherches archéologiques prescrites préalablement ou concomitamment à la mise en œuvre d'un permis d'urbanisme sont soit réalisées directement par la cellule Archéologie de la Direction des Monuments et Sites, soit par un organisme (une institution publique ou privée) agréé comme auteur de recherches archéologiques par la Région. Seuls les porteurs de cet agrément sont autorisés à réaliser des recherches archéologiques.

Ces acteurs sont : le CReA-Patrimoine/ULB, les Musées Royaux d'Art et d'Histoire, la KUL (Katholieke Universiteit Leuven), la Société royale d'Archéologie de Bruxelles, Monument Vandekerckhove, aDeDe bvba, l'asbl RPAW (Recherches et Prospections archéologiques en Wallonie). L'ULg (Université de Liège), Le CReA-Patrimoine-ULB et l'Institut royal des Sciences Naturelles de Belgique collaborent également sous conventions avec la Région, comme responsables des analyses dendrochronologiques et paléo-environnementales.

Chaque opération de recherche archéologique est attribuée par voie de marché public. Elle fait l'objet d'un cahier des charges détaillant les objectifs, les méthodes et la présentation des résultats.

L'ensemble des frais nécessaires à la réalisation de ces recherches est pris en charge par la Région. En 2012, ce budget s'élevait à 643.994 EUR et couvrait 41 interventions, soit près de la moitié du budget régional consacré à l'archéologie (1.348.864 EUR).

Contacts

Marc MEGANCK, historien, attaché aux Musées Royaux d'Art et d'Histoire et chargé de mission auprès de la Direction des Monuments et Sites
Ann DEGRAEVE, archéologue, coordinatrice de la Cellule Archéologie
Direction des Monuments et Sites de l'AATL - Rue du Progrès, 80 bte 1 - 1035 Bruxelles
Tél. : 02/204.24.35 - 02/204.10.55
E-mail: archeologie@sprb.irisnet.be
www.monuments.irisnet.be/fr/archeo et www.brugis.be

La participation des citoyens dans les contrats de quartier Au-delà d'une « compétence d'avis »

Conférence du 7 mars 2013
Mathieu BERGER

Cette conférence traite de l'ambition pour les citoyens - engagés dans des processus participatifs autour du réaménagement de leur quartier - de dépasser la « compétence d'avis » ou « compétence d'opinion » qui leur est plus ou moins reconnue par les acteurs en charge de ces interventions urbaines.

En s'appuyant sur une comparaison de différents dispositifs en Belgique et aux USA, le conférencier considère quatre formes d'expression en public complémentaires à l'opinion. Il s'interroge aussi sur la capacité des dispositifs participatifs bruxellois à accepter des figures de participants plus exigeantes que celle du « citoyen consulté ».



LA COMMISSION DE QUARTIER

La commission de quartier est « l'organe de participation citoyenne » dans les contrats de quartier. Elle rassemble une série d'acteurs institutionnels et d'experts indépendants, mais aussi des associations locales et des résidents du quartier.

Son rôle est de suivre l'élaboration du « diagnostic » des problèmes du quartier et de contribuer à l'identification des « priorités » d'intervention puis des « opérations » urbaines concrètes. Dans ce type de commission, il est reconnu aux participants citoyens une « compétence d'avis ».

Mathieu Berger a mené l'enquête à Bruxelles (2004-2008) puis à Los Angeles (2008-2012) sur la contribution des « participants en leur qualité d'habitants » au contenu des programmes de quartier, et sur la capacité de leurs opinions à emporter l'adhésion des autres participants.

La conclusion de son analyse est que leur « capacité d'adhésion » n'est pas performante, que la participation citoyenne est limitée au régime d'opinion et que celui-ci n'a pas d'impact significatif sur les programmes de rénovation urbaine.

Il s'interroge alors sur les conditions nécessaires pour que les avis rendus par les citoyens (non spécialistes et non mandatés) aient un impact réel sur l'avis des autres participants et sur le contenu des programmes de rénovation, dans le cadre de discussions publiques à contenu technique.

Il s'interroge aussi sur la capacité des dispositifs participatifs mis en place dans le cadre des politiques de la ville (et notamment dans la Région de Bruxelles-Capitale) à accepter des figures de participants plus exigeantes que celles du simple « citoyen consulté ».

TROIS RÉGIMES DE PARTICIPATION CITOYENNE

L'orateur identifie trois régimes de participation citoyenne utilisant des méthodes très différentes en termes de capacité d'adhésion :

1. La participation citoyenne centrée sur le régime d'opinion
2. La participation citoyenne centrée sur le régime de factualité
3. La participation citoyenne centrée sur le régime de partage.

Ces trois régimes de participation citoyenne correspondent à trois modes d'expression liés à la distance ou au contraire à la proximité que les orateurs veulent créer avec les autres participants. On constate ainsi que le régime de factualité crée une grande distance avec les autres participants, que le régime de partage crée au contraire une grande proximité avec les autres participants et que le régime d'opinion se situe entre ces deux régimes.

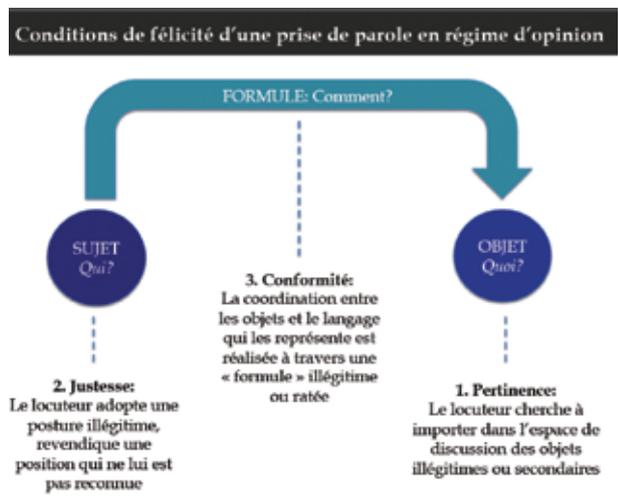
1. La participation citoyenne centrée sur le « régime d'opinion »

Dans le régime d'opinion, la participation citoyenne est constituée d'échanges de points de vue, de confrontations d'opinions subjectives à partir d'un discours raisonnable et raisonné. On entre ici dans un « espace d'inter-subjectivité », dans une dynamique de formation de préférences où le dispositif privilégié est le « débat ». Dans notre pays, cette approche est dominante sur le terrain comme dans la recherche.

Comme on peut le voir dans le tableau ci-dessous, il existe dans ce type d'approche trois niveaux où des erreurs peuvent faire échouer l'adhésion :

1. Une erreur de « pertinence » au niveau de l'objet (quoi ?)
2. Une erreur de « justesse » au niveau du sujet (qui ?)
3. Une erreur de « conformité » au niveau de la formule (comment ?)

Les participants citoyens devront donc veiller à éviter ces erreurs lors de leurs interventions en commission de quartier, afin de convaincre les autres participants et d'influencer les décisions.



2. La participation citoyenne centrée sur le « régime de factualité »

Dans le régime de factualité, la participation citoyenne est constituée de prises de paroles plus longues (mini-conférences) s'appuyant sur des données extérieures : description, photos, films, sondages, statistiques, données sensibles, preuves, textes juridiques. On entre ici dans un « espace d'inter-objectivité » où le dispositif privilégié est « l'enquête ».

Lorsque cette prise de parole se fait par des experts, les participants habitants ne se sentent pas toujours concernés et éprouvent des difficultés à prendre la parole à leur tour.



Lorsque l'expert prend la parole dans un régime de factualité, le participant citoyen n'est pas toujours très attentif.

Il faut donc veiller à ne pas limiter la participation aux seuls spécialistes, à multiplier les prises de parole, et à laisser la parole aux non-spécialistes, aux habitants. Ces derniers peuvent d'ailleurs être aussi spécialistes dans certaines matières, comme les skatteurs qui savent parfaitement comment aménager les espaces de skate. A cet égard, les visites sur place ou enquêtes en plein air peuvent se révéler fort utiles dans le processus d'identification des actions à mener.



L'enquête sur le terrain auprès des utilisateurs directs peut s'avérer très utile dans le processus de définition des programmes d'actions.

3. La participation citoyenne centrée sur le « régime de partage »

Dans le régime de partage, la participation citoyenne est centrée sur la subjectivité de l'intervenant : il témoigne d'une expérience, s'exclame, s'émeut, montre sa gratitude... La pertinence des informations est moins importante que dans les deux autres régimes d'expression. L'essentiel est de faire vibrer, ressentir quelque chose ensemble, développer l'énergie pour agir ensemble. On entre ici dans un « espace communautaire » où le dispositif privilégié est « le groupe ».

On constate dans les exemples analysés aux Etats-Unis que cette approche est très présente sur le terrain. Par exemple, dans un « comité de quartier » à Sylmar, le citoyen qui prend la parole « en fait des caisses », il développe l'emphase, l'émotion auprès des autres participants. Son expression est assez excessive, mais il parvient à dégager une énergie collective très importante.

Dans les « conseils communaux » également, le régime de partage est le mode d'expression privilégié. Les élus et les citoyens font des célébrations joyeuses (ou tristes lors de catastrophes) où des personnes valeureuses, héroïques, de valeurs morales, culturelles ou folkloriques défilent, sont félicitées et mises à l'honneur devant les autres citoyens (voir photos ci-dessous à Los Angeles).

D'autres manifestations citoyennes comme l'occupation du City Hall de Los Angeles pour interpeler le Congrès américain ou les manifestations « we are the 99% » (de la population) ont obtenu un certain succès institutionnel. Ces mises en scène sont assez professionnelles (on est près d'Hollywood) et facilitent la mobilisation collective qui aboutit à son tour à des changements en faveur des citoyens (voir photo ci-dessous).

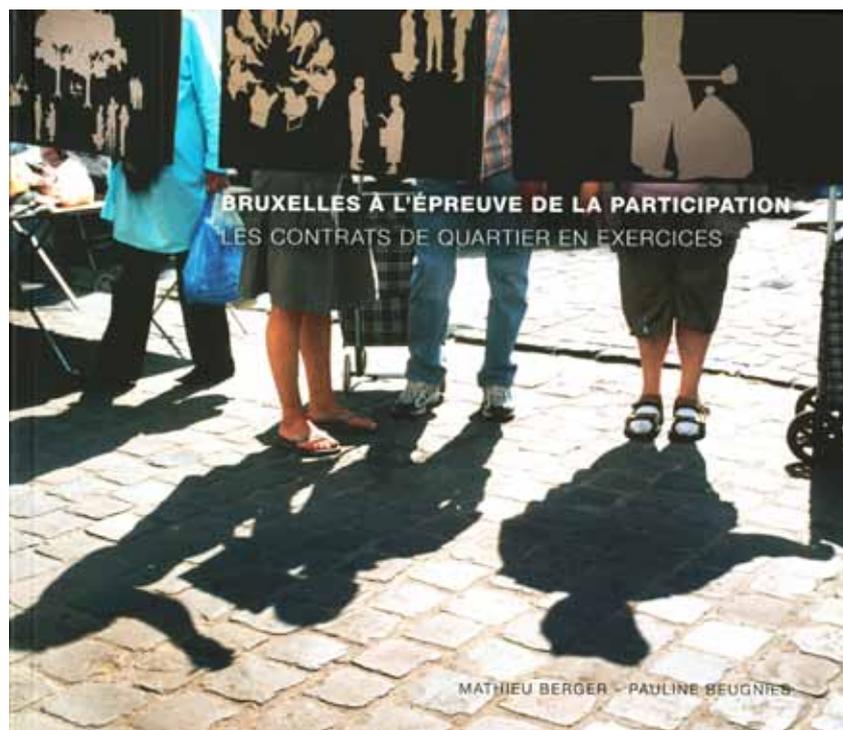
Mais ce régime d'expression de la communauté démocratique peut avoir des limites, par exemple lorsque dans les « divers » de l'agenda communal, des individus en détresse ou démunis sont invités à prendre la parole deux minutes devant une salle presque vide et créent la gêne.



We are the 99%.



Mathieu Berger est l'auteur de la publication de la Direction de la Rénovation urbaine de l'AATL intitulée « Bruxelles à l'épreuve de la participation. Les contrats de quartier en exercices » (2008, 165 pages). Il y aborde la revitalisation urbaine du point de vue de ses acteurs (face aux citoyens) puis du point de vue des citoyens (face aux acteurs), et conclut sur les moyens de mener une participation citoyenne plus réflexive.



Contact

Mathieu BERGER, professeur de sociologie urbaine à l'UCL et chercheur au CriDIS (Centre de recherches interdisciplinaires Démocratie, Institutions, Subjectivité)

Université catholique de Louvain

Place des Doyens, 1 – L2.01.06

1348 Louvain-la-Neuve

Email: m.berger@uclouvain.be

<http://uclouvain.academia.edu/MathieuBerger>

(Voir notamment le texte sur la participation dans les contrats de quartier et celui sur la participation à Los Angeles intitulé « la démocratie urbaine au prisme de la communauté »)

Observatoire des permis logement n° 2

La croissance démographique et ses enjeux pour le logement

Conférences du 26 mars 2013
Christian DESSOUROUX et Marion POURBAIX



Le logement est aujourd'hui au cœur du débat politique et social. La croissance démographique et le renchérissement des biens immobiliers exposent la Région bruxelloise à des défis importants en termes de logement. Dans ce contexte, l'Observatoire des permis logement constitue un outil essentiel de mesure de l'évolution du parc immobilier résidentiel sur le territoire régional. La présentation des résultats issus de l'analyse des permis logement octroyés entre 2009 et 2011 permet de voir dans quelle mesure les tendances observées sur la période 2003-2008 se confirment.

OBJECTIFS ET MÉTHODOLOGIE DE L'OBSERVATOIRE

L'Observatoire des permis logement de la Région de Bruxelles-Capitale est un outil de suivi des dynamiques résidentielles au sein de son territoire. Il a pour ambition de contribuer au suivi de la dynamique de production de logements et de la mise en œuvre des outils de planification et d'urbanisme en vigueur.

Il faut toutefois souligner que cet outil ne donne aucune indication directe ou exhaustive du standing/prix des logements autorisés et qu'il est insuffisant pour mesurer la dynamique de rénovation du parc résidentiel et le taux de transactions immobilières.

Tout comme l'Observatoire des bureaux, les analyses publiées dans l'Observatoire des permis logement sont principalement issues de l'exploitation des permis d'urbanisme. Par définition, les logements créés sans permis ne sont pas pris en compte.

L'analyse statistique des permis autorisant un changement du nombre de logements via la plateforme NOVA (application informatique qui centralise l'ensemble des permis d'urbanisme autorisés par la Région et les communes) complète et affine les statistiques disponibles au niveau fédéral (Direction Générale Statistique et Information Economique (DGSIE) anciennement Institut National de Statistiques).

CONTENU DE LA PUBLICATION

Ce deuxième numéro de l'Observatoire des permis logement dresse le bilan des permis octroyés entre 2009 et 2011 qui autorisent l'augmentation ou la suppression de logements situés sur le territoire régional, que ce soit via une nouvelle construction, une démolition ou une transformation.

Ce deuxième numéro dresse également le bilan des permis octroyés entre 2003 et 2011 lorsque les résultats sont disponibles sur l'ensemble de cette période.

L'exploitation statistique des permis permet d'éclairer les dynamiques de production de logements à un niveau infra-communal, par type de logement, par type de demandeur, etc. Elle fournit une série d'indicateurs liés au nombre de logements produits et permet d'évaluer l'effort réalisé (ou à réaliser) eu égard aux besoins et objectifs quantitatifs de la Région.

CONTEXTE : CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE ET CRISE DU LOGEMENT

La Région bruxelloise aujourd'hui, c'est :

- Un espace urbain densément bâti, aux réserves foncières limitées
- Une ville internationale qui vit au rythme des migrations
- Une ville contrastée où cohabitent des quartiers tantôt en voie d'appauvrissement, tantôt d'embourgeoisement ou de gentrification
- Une croissance démographique récente et inattendue : alors que le Bureau Fédéral du Plan en 1995 prévoyait une population de 907.328 habitants en 2020, les prévisions actuelles pour 2020 sont de 1.230.000 habitants, soit 6.000 ménages supplémentaires par an.

La crise du logement se caractérise essentiellement par :

- Un décrochage entre la création de nouveaux logements et l'augmentation du nombre de ménages : sous-production
- Une sur-occupation de nombreux logements faute de possibilités de trouver un logement adapté aux besoins : sur occupation / demande latente insatisfaite
- Un renchérissement des biens immobiliers à l'achat et à la location
- Une diminution du parc résidentiel « résiduel » ou « social de fait » / pénurie de logements publics (surtout sociaux).

Avec pour conséquences :

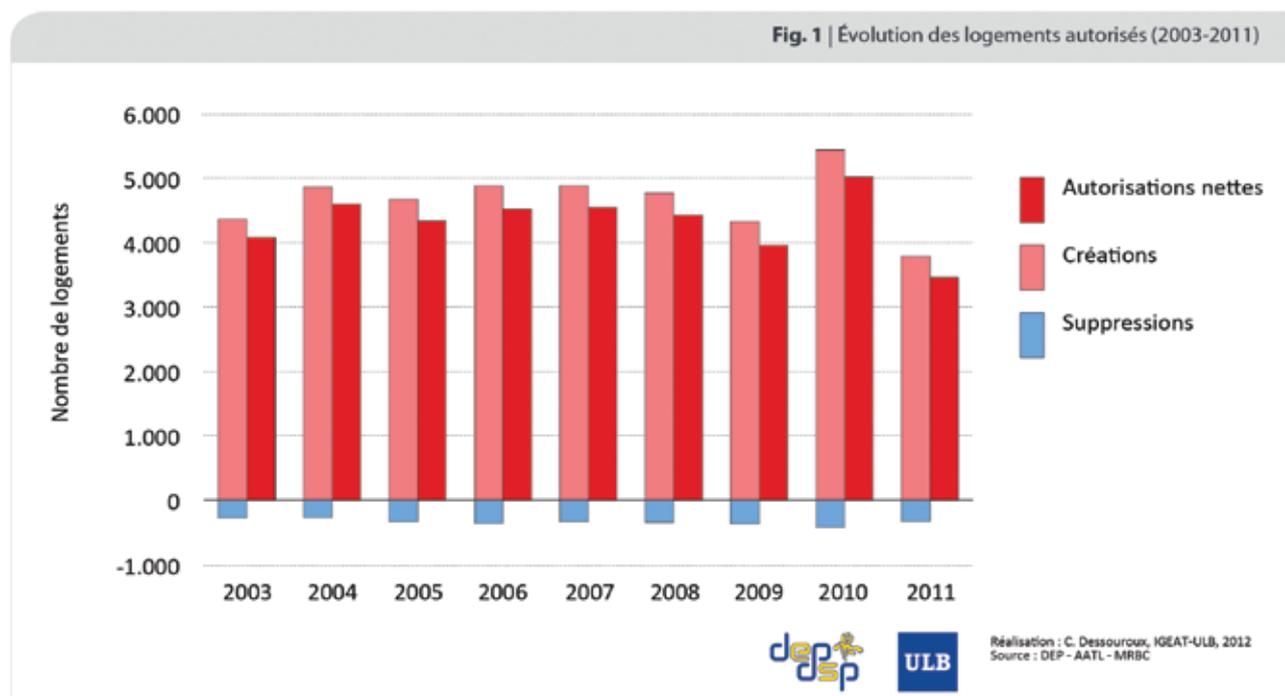
- La fragilisation d'un nombre croissant de ménages se trouvant dans l'impossibilité d'acquérir un bien ou d'avoir accès à un logement public
- L'obligation de se rabattre sur les niches du marché locatif privé encore abordables.

PRINCIPAUX RÉSULTATS : CONFIRMATION DES TENDANCES 2003-2008

Les résultats issus de l'analyse des permis logement octroyés en 2009-2011 confirment les tendances observées sur la période 2003-2008 (publiées dans l'Observatoire des permis logement n°1).

1. Nombre de logements produits

Autorisation massive de logements sur l'ensemble du territoire bruxellois (3.800 logements par an) malgré une tendance au tassement ces dernières années, alors que les besoins quantitatifs escomptés de l'essor démographique s'accroissent (6.000 ménages supplémentaires par an). Les opérations de dix logements et plus représentent 70% des logements autorisés. Celles-ci contribueront à la création de nouvelles polarités sur l'espace régional.



2. Types de logements autorisés

Confirmation de la dominance persistante des appartements deux chambres (49% ou 2.050 par an) sur l'ensemble du territoire régional, avec une tendance à la croissance des appartements une chambre (24% ou 1.000 par an). Production de maisons unifamiliales (essentiellement en seconde couronne) qui ne compense plus le nombre de maisons transformées en appartements (en particulier dans les quartiers centraux). Bilan quasi nul pour les lofts.

3. Modalités de production des logements

Dominance persistante de logements issus de constructions neuves (76% ou 3.150 par an) et confirmation de l'importance des logements issus de la transformation de bâtiments existants essentiellement via reconversion (voir tableau ci-dessous).

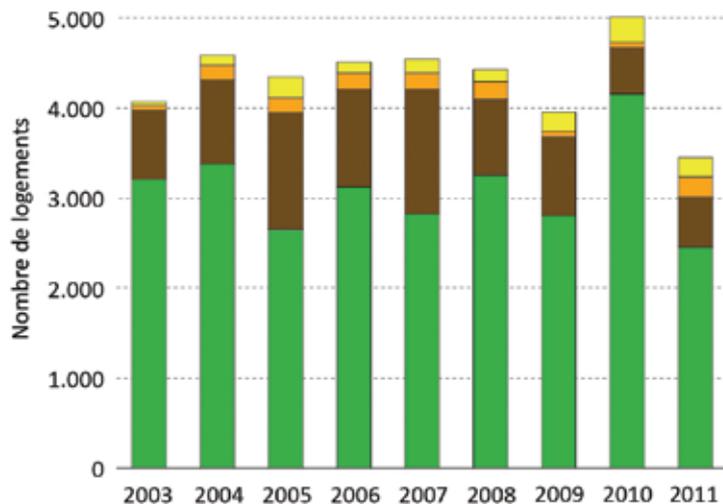
4. Logements autorisés en « zones de mixité » du PRAS

Persistance de la forte surreprésentation de logements autorisés dans les « zones de mixité » du Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS). En effet, un tiers des logements y a été autorisé entre 2009 et 2011, alors que ces zones ne représentent que 14% du territoire régional affectable au logement. Par contre, moins d'un tiers des logements autorisés se situe en zone d'habitat, alors que ces zones couvrent de deux tiers du territoire régional affectable au logement.

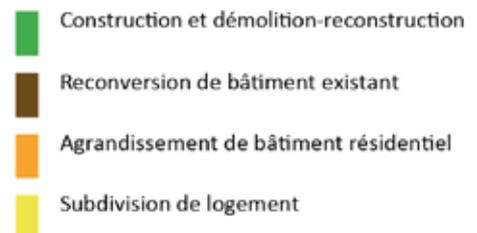
5. Logements autorisés en « EDRLR » du PRD

Persistance de la surreprésentation des logements autorisés dans « l'Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation » (EDRLR) du Plan Régional de Développement (PRD). Environ un tiers des logements autorisés se situe dans l'EDRLR qui ne représente que 21% du territoire régional affectable au logement.

Fig. 7 | Évolution des modalités de production (2003-2011)

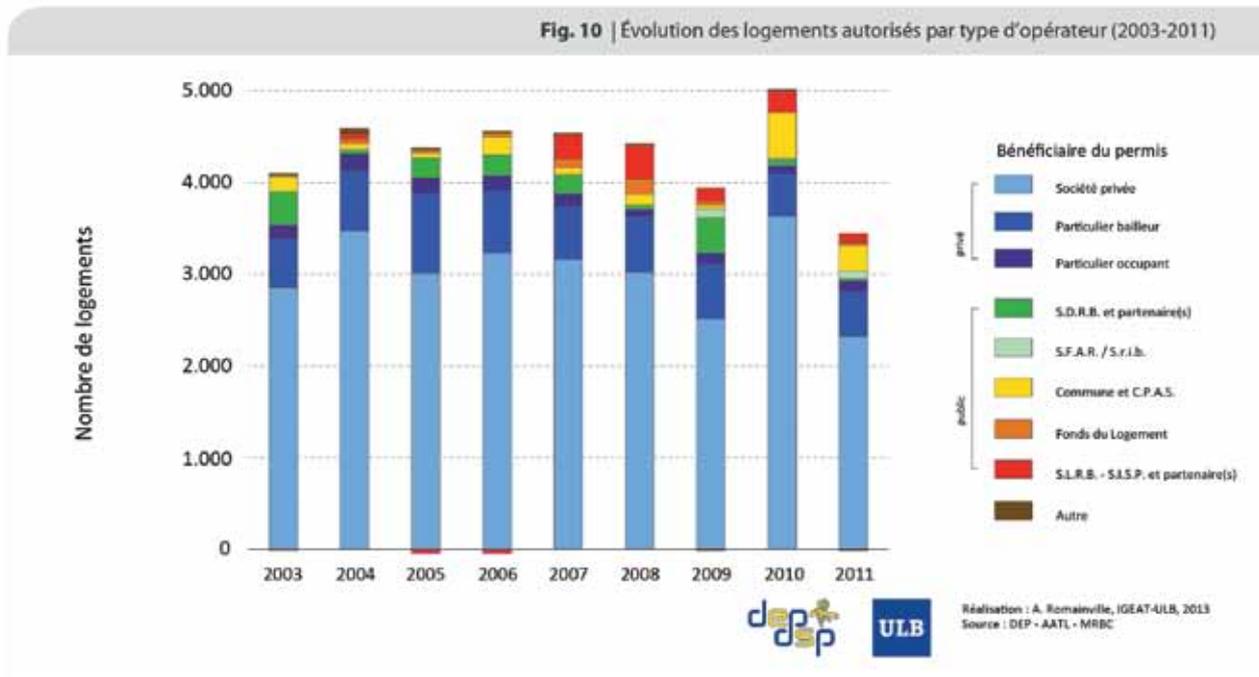


Réalisation : C. Dessouroux, IGEAT-ULB, 2012
Source : DEP - AATL - MRBC



6. Initiateurs des logements autorisés

Malgré la dominance persistante de l'initiative privée (70%), augmentation de logements issus d'initiatives publiques comme on peut le voir dans le tableau ci-dessous.



Contacts

Marion POURBAIX et Ben DEWITTE, Direction Etudes et Planification de l'AATL
Rue du Progrès, 80/1 – 1035 Bruxelles
Tél : 02/204.17.68/69
E-mail : aatl.planification@sprb.irisnet.be
www.urbanisme.irisnet.be/Etudes

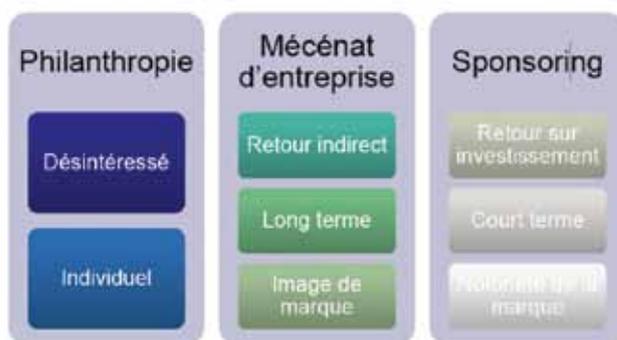
Recherche et réalisation

Christian DESSOUROUX, post-doctorant Prospective Research for Brussels, Université Libre de Bruxelles (ULB)
Priscilla ANANIAN, professeur à l'Université du Québec à Montréal
Alice ROMAINVILLE, doctorant, Université Libre de Bruxelles (ULB)

Le mécénat et la philanthropie dans le domaine du patrimoine culturel en Belgique et à Bruxelles

Conférences du 17 avril 2013
Anne DE BREUCK et Catherine GUISET

Depuis le milieu des années '80, la Fondation Roi Baudouin et l'association Prométhéa œuvrent notamment en faveur de la conservation et de la mise en valeur de notre patrimoine culturel au travers d'actions de mécénat et de philanthropie. Présentation de méthodes éprouvées et exemples de partenariats réussis à Bruxelles.



L'ASSOCIATION PROMÉTHÉA ET LE MÉCÉNAT D'ENTREPRISE

Missions et objectifs

Prométhéa est une structure mixte associant des pouvoirs publics (Régions wallonne et de Bruxelles-Capitale et Fédération Wallonie-Bruxelles) et une centaine d'entreprises privées de toutes tailles et de tous secteurs. Son budget de fonctionnement s'élève à 700.000 EUR. Elle compte 11 employés répartis entre les sièges de Bruxelles et Namur.

Fondée en 1985, l'asbl Prométhéa a pour mission le développement du mécénat d'entreprise dans le domaine des arts, de la culture et du patrimoine. Principale référence en Belgique en matière de mécénat, elle favorise les échanges entre les différents acteurs du mécénat issus des mondes politique, économique et culturel, et accompagne les entreprises dans leur stratégie de mécénat.

Concrètement, elle mène une série d'actions pour atteindre les trois objectifs suivants :

1. Construire des ponts entre le monde des affaires et celui de la culture et du patrimoine, par des conseils personnalisés, des ateliers-conseils 4 fois par an, des activités de réseaux et des actions de collectifs (comme des activités VIP, les « amis de Prométhéa » ou le prix « Bruocsella » organisé depuis 10 ans en Région de Bruxelles-Capitale).
2. Diffuser l'information, par l'organisation de symposiums sur le mécénat d'entreprise, la diffusion de deux newsletters (pour les membres et pour les contacts), l'alimentation d'un site web et la réalisation d'études sur le mécénat (notamment l'étude IPSOS en 2012).

3. Valoriser et sensibiliser ses différents partenaires, par l'organisation de rencontres et d'activités débouchant sur des actions de mécénat, du lobbying visant à améliorer le cadre fiscal du mécénat ainsi que l'organisation annuelle des « Caius » (prix du meilleur mécénat d'entreprise).



Résultats de l'étude IPSOS sur le mécénat d'entreprise

Les résultats de l'étude sur le mécénat d'entreprise en Belgique que Prométhéa a réalisée avec IPSOS en 2012 (auprès de 550 entreprises) sont présentés intégralement sur le site web de Prométhéa. En voici quelques éléments majeurs.

74% des entreprises belges pratiquent le mécénat. Ce pourcentage est plus important dans les grandes entreprises (84% dans les entreprises de plus de 200 personnes) que dans les petites entreprises (67% dans les entreprises de 20 à 49 personnes). Il est en augmentation depuis 2009 (en moyenne 15% de plus).

Comme on peut le voir dans le tableau ci-dessous, au sein des disciplines culturelles soutenues par le mécénat, le patrimoine et l'architecture se situent (avec respectivement 18 et 12 actions menées en 2011) loin derrière la musique (48 actions), les arts plastiques (42 actions) et les arts de la scène (28 actions).

Le mécénat financier

Il existe actuellement deux types de mécénat possibles : le mécénat financier et le mécénat de produit ou de compétence.

Dans le mécénat financier, l'apport de l'entreprise se fait au moyen d'argent.

Voici quelques exemples de mécénat réalisés en matière de patrimoine culturel dans la Région de Bruxelles-Capitale qui illustrent ce type de mécénat :

- L'aménagement du cinéma Galeries et d'un espace d'exposition dans le sous-sol des Galeries royales Saint-Hubert financé par la société Thalys (voir photo ci-contre)
- La restauration de l'ancien hôtel Dewez et son aménagement en musée de la franc-maçonnerie financés par P&V Assurances (prix Caius 2010) et la société Colen
- La restauration de la façade du « Mortier d'or » (ancienne pharmacie Delacre) au Coudenberg financée par le Fonds ING.

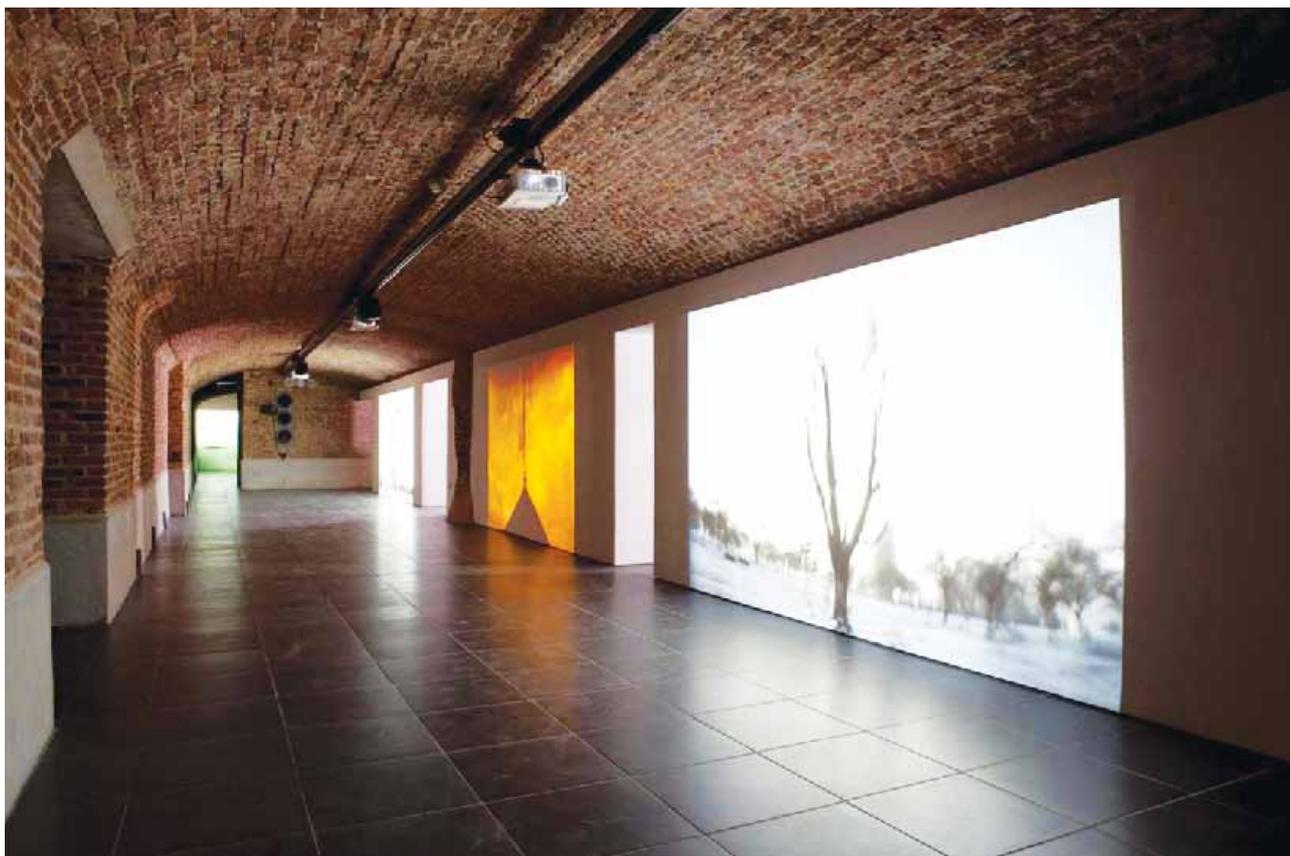
Le mécénat de produit ou de compétence

Dans ce type de mécénat, l'apport de l'entreprise se fait en produits qu'elle fabrique ou en compétence/expertise qu'elle détient. Citons à titre d'exemples :

- La restauration du Wolf en musée de la littérature pour enfants, soutenue par trois entreprises : C&Cure pour la sécurité, Forma pour le mobilier pour enfants, et Akzo pour la peinture
- La restauration de la maison Horta soutenue par la société Colen pour la publication de prestige retraçant les 20 ans de travaux de restauration de la maison et de l'atelier de Victor Horta, et par le bureau d'architecture Art & Build pour la réalisation de la maquette de l'ensemble
- La restauration de l'ancien palais du Coudenberg où l'entreprise de construction Louis de Waele (prix Caius 2012) a accueilli les archéologues durant leurs recherches et a stocké dans ses propres dépôts les objets archéologiques découverts.

Pour conclure, l'oratrice invite les participants à lui faire part des éléments du patrimoine architectural de la Région à restaurer (dossiers en cours à l'administration) qui pourraient bénéficier d'un mécénat d'entreprise.





LA FONDATION ROI BAUDOIN ET LA PHILANTHROPIE

Missions et objectifs

La Fondation Roi Baudouin est une fondation d'utilité publique, indépendante et pluraliste. Elle est active en Belgique, en Europe et dans le monde. Elle compte 75 équivalents temps plein. Son objectif ? Agir ensemble pour une société meilleure, au travers de 10 domaines d'action dont le patrimoine et la philanthropie.

Concrètement, la Fondation encourage la philanthropie en accompagnant chaque initiative tout au long de son processus et en facilitant les projets philanthropiques de toutes tailles au travers de formules souples : des fonds nominatifs spécifiques, des cercles de donateurs ou fonds des « Amis de ... » ainsi que des comptes de projets. Elle organisera sa troisième Journée de la philanthropie en mai 2014.

La Fondation oriente notamment ses actions de philanthropie en faveur du patrimoine belge, afin de sauvegarder celui-ci, de le mettre en valeur et de le rendre accessible au public. Pour réaliser cet objectif, la Fondation gère deux types de fonds : le Fonds du Patrimoine et des Fonds spécifiques.

Le Fonds du Patrimoine

Créé en 1987 avec l'aide de la Loterie nationale, le Fonds du Patrimoine vise le patrimoine « mobilier ». Il possède aujourd'hui une collection de près de 7.000 œuvres d'art et de 5 grands fonds d'archives, accessibles au public dans plus de 20 musées et institutions publiques du pays. Son budget 2012 s'élevait à 1.070.000 EUR dont 600.000 EUR pour des acquisitions.

Il est géré par une équipe de 5 collaborateurs. Il organise des partenariats, des événements et des publications. Il assure également un rôle de coordinateur, de facilitateur et de lien entre les trois Communautés du pays.

Les Fonds spécifiques

Créés par des particuliers ou des entreprises, les Fonds spécifiques complètent le Fonds du Patrimoine. Grâce à ceux-ci, l'action en faveur du patrimoine peut se faire à plus grande échelle, dans 5 domaines d'actions : le patrimoine naturel et le patrimoine mobilier, l'architecture, la musique, l'histoire et l'archéologie.

Chaque Fonds suit l'objectif fixé par le donateur et choisit sa propre méthode : gestion d'une collection, d'un domaine ou d'une réserve naturelle, lancement d'appels à projets et de prix, enrichissement des collections publiques, restauration de témoins significatifs du patrimoine, etc.

Il existe actuellement 65 Fonds spécifiques, 16 appels à projets et 93 comptes de projets pour des projets locaux actifs. Le budget 2012 de ces fonds s'élevait à 1.200.000 EUR. Ces fonds sont coordonnés par le Fonds du Patrimoine.

Voici quelques exemples de Fonds spécifiques réalisés en Région de Bruxelles-Capitale et les objectifs qu'ils poursuivent.

Encourager et faciliter la philanthropie de proximité

Le Fonds du patrimoine de Schaerbeek destiné à créer, restaurer et mettre en valeur le patrimoine public (ex. restauration du vase aux bacchanales).

Il est également possible d'atteindre cet objectif en faisant appel à un « compte de projet », c'est-à-dire une convention à durée déterminée d'un an maximum avec la Fondation, pour un projet spécifique dont le montant intégral des dons est reversé au profit du projet, et pour laquelle la Fondation délivre les attestations fiscales aux donateurs.

Transmettre aux générations suivantes

- Le Fonds Michel Wittock destiné à pérenniser à Bruxelles une collection et une institution de réputation internationale : la bibliotheca Wittockiana (voir photo ci-dessous)
- Le Fonds Christian Dotremont (mouvement Cobra) témoin de Bruxelles capitale culturelle, recréant le dynamisme autour du 10 rue de la Paille
- Le Fonds René et Karin Jonckheere destiné à témoigner de Bruxelles capitale européenne en restaurant des œuvres d'art ayant un lien avec Bruxelles.



Mettre en œuvre un legs

Le Fonds Suzanne et Louise Mattelart destiné à créer, rénover et améliorer l'attrait des espaces publics dans les 19 communes de la Région, afin d'inciter les habitants à s'y retrouver (ex. appel à projet de 16.000 EUR et prix).

Faciliter l'action d'un collectif de donateurs

- Le Fonds des Amis de la cathédrale destiné à rassembler des moyens financiers pour conserver, restaurer et présenter le patrimoine de la cathédrale Saints Michel et Gudule (ex. restauration de « la crucifixion » de Michel Coxie, aménagements pour les fonts baptismaux, présentation des nouvelles acquisitions)
- Le Fonds Quartier européen destiné à promouvoir le dialogue entre acteurs publics et privés, augmenter la qualité de la vie dans ce quartier et améliorer l'image de Bruxelles comme capitale européenne
- Le Fonds Vrienden van de Warande destiné à restaurer et entretenir l'hôtel Empain et soutenir les objectifs de l'association (voir photo ci-dessous).



Contacts

Catherine GUISSSET – Directrice de la culture et du patrimoine à l'asbl Prométhéa
Avenue Molière 225 – 1050 Bruxelles
Tél. : 02/513.78.27 ou 02/513.93.24
E-mail : info@promethea.be ou catherine.guisset@promethea.be
www.promethea.be

Anne DE BREUCK – Chargée de mission dans le domaine du patrimoine à la Fondation Roi Baudouin
Rue Brederode, 10 – 1000 Bruxelles
Tél. : 02/549.61.54
E-mail : debreuck.a@kbs-frb.be
www.kbs-frb.be ou www.patrimoine-frb.be

Observatoire des bureaux n°31

Vacance 2012 à Bruxelles et zoom sur le Quartier Léopold

Conférences du 23 avril 2013
Michel DE BEULE, Alain DOORNAERT et Bart HANSSENS



Ce nouveau numéro de l'Observatoire des bureaux analyse la tendance à la baisse de la vacance dans le stock de bureaux qui se poursuit depuis trois ans. Il cerne aussi l'importance d'une vacance persistante qu'il faut bien considérer comme structurelle, puisque plus de la moitié des surfaces commercialisées ne trouve pas occupant depuis au moins trois ans.

L'étude se penche également sur le Quartier Léopold dont le nombre de bureaux à vendre ou à louer interpelle d'autant plus qu'il ne découle pas systématiquement de l'âge des bâtiments concernés.

UNE BAISSÉ DE LA VACANCE DES BUREAUX QUI SE POURSUIT

Face à une crise économique qui se prolonge, le bilan immobilier tiré de l'année écoulée – à Bruxelles et dans le secteur des bureaux – n'est pas aussi mauvais que d'autres bilans.

La collaboration entre la Direction Études et Planification (AATL) et le service Inventimmo (SDRB) a permis de mesurer la tendance à la baisse de la vacance dans le stock de bureaux, tendance qui se poursuit depuis trois ans en Région de Bruxelles-Capitale.

Le pourcentage de vide commercialisé a en effet globalement diminué pour la troisième année consécutive (-0,9 % en 2012 et -0,3 % en 2011 et 2010).

Comme on peut le constater dans le tableau de la page suivante, la vacance est moins importante fin 2012 qu'un an auparavant dans 11 des 15 quartiers bruxellois.

Dans les quartiers décentralisés, le pourcentage de vacance reste encore trop élevé (13 % en moyenne), mais plus aucun d'entre eux ne dépasse la barre critique des 20 %. Dans les quartiers centraux, la situation qui était moins préoccupante s'est encore améliorée (6,5 % en moyenne), à peine un demi-pourcent au-dessus du taux considéré par les courtiers comme structurellement normal.

Malgré un contexte difficile, l'immobilier de bureaux tire nettement mieux son épingle du jeu en ville qu'en périphérie. Si les courtiers ont également annoncé une diminution générale de la vacance en associant, comme d'habitude, le pourcentage bruxellois à celui de la périphérie (Vilvorde-Machelen-Zaventem), il semble bien qu'elle soit imputable au (bon) chiffre enregistré en ville.

Stock et vacance par quartier en 2012



Vacance persistante en 2012

Quartier Wijk District	Vacance totale Totale eegstaand Total vacancy	3e et 4e quintiles 3e en 4e kwintiel 3rd and 4th quintile		5e quintile 5e kwintiel 5th quintile
		2,7 – 6 ans / jaar / years		> 6 ans / jaar / years
1 Centre / Centrum / Centre	142.181	48.342	34%	24.171 17%
2 Quartier Nord / Noordwijk / North District	89.726	35.890	40%	23.329 26%
3 Quartier Européen / Europese wijk / European District	235.811	94.324	40%	56.595 24%
4 Quartier Louise / Louizawijk / Louise District	108.544	55.357	51%	17.367 16%
5 Quartier Midi / Zuidwijk / Midi District	33.751	16.533	49%	7.088 21%
6 1 ^e Couronne NE / 1 ^e Kroon NO / Inner Ring NE	12.107	1.090	9%	1.695 14%
7 1 ^e Couronne Sud / 1 ^e Kroon Zuid / Inner Ring South	8.671	1.387	16%	0 0%
8 1 ^e Couronne SO / 1 ^e Kroon ZW / Inner Ring SW	4.914	393	8%	590 12%
9 1 ^e Couronne NO / 1 ^e Kroon NW / Inner Ring NW	16.632	3.992	24%	333 2%
10 2 ^e Couronne NE / 2 ^e Kroon NO / Outer Ring NE	63.870	12.135	19%	21.716 34%
11 2 ^e Couronne Est / 2 ^e Kroon Oost / Outer Ring East	135.974	70.706	52%	21.756 16%
12 2 ^e Couronne SE / 2 ^e Kroon ZO / Outer Ring SE	19.400	12.222	63%	1.164 6%
13 2 ^e Couronne Sud / 2 ^e Kroon Zuid / Outer Ring South	81.261	30.873	38%	21.123 26%
14 2 ^e Couronne SO / 2 ^e Kroon ZW / Outer Ring SW	68.254	15.016	22%	10.238 15%
15 2 ^e Couronne NO / 2 ^e Kroon NW / Outer Ring NW	62.915	39.007	62%	7.550 12%
Total / Totaal / Total	1.084.011	433.604	40%	216.802 20%

UNE VACANCE DES BUREAUX QUI DEVIENT STRUCTURELLE

Si le taux de vacance trop élevé des bureaux dans certains quartiers de la capitale inquiète les observateurs, c'est surtout la vacance « persistante » (depuis au moins trois ans) qui est inquiétante.

Son analyse, déjà esquissée dans le n° 29, est détaillée dans ce n° 31. Ses chiffres confirment l'existence d'une vacance « structurelle ». Elle ne dépend pas systématiquement de l'âge des bâtiments concernés.

En Région de Bruxelles-Capitale, sur les 1.084.011 m² de bureaux vacants, 40 % le sont depuis 2,7 à 6 ans et 20 % le sont depuis plus de 6 ans.

Perceptible dans tous les quartiers, cette vacance structurelle atteint des proportions conséquentes par endroits, notamment en seconde couronne et dans le quartier du Midi (voir tableau ci-contre).

LE QUARTIER LÉOPOLD, UNE VACANCE QUI INTERPELLE

L'administration régionale s'est livrée à l'étude spécifique de la vacance des bureaux du Quartier Léopold. En effet, la vacance des bureaux y est plus élevée (12%) que la moyenne régionale (8,3%). Par comparaison, la vacance dans le reste du Quartier Européen n'atteint pas 3 %.

Comment expliquer un pourcentage de bureaux vides si élevé dans le Quartier Léopold ?

Sa localisation est excellente, sa desserte également. Il possède une identité, un caractère propre qui repose autant sur une urbanisation particulière que sur la qualité paysagère des squares qui le structurent. Si deux voies au trafic très intense le traversent de part en part, les autres rues sont peu bruyantes. La verdure est peu présente, à l'exception des deux squares implantés en son centre. Ses occupants y sont installés parfois depuis très longtemps. Ses propriétaires entretiennent leurs biens sans discontinuer. Aucune trace de désintérêt flagrant n'est perceptible dans le bâti.

Si la vacance de ses bureaux est importante, elle ne s'aggrave pas, comme le confirme la comparaison établie en 2008. Les loyers ne sont pas plus chers que dans les quartiers voisins. La corrélation entre persistance de la vacance et ancienneté du bâti n'est pas démontrée, au contraire.

L'administration européenne a probablement modifié la relation privilégiée qu'elle entretenait jadis avec le quartier, en favorisant depuis une dizaine d'années une déconcentration de ses implantations pour profiter au mieux de conditions locatives plus favorables. Et les nombreux lobbies n'occupent que des surfaces réduites. Peu d'entreprises, sans grande relation avec l'UE, s'ajouteront à celles existantes. L'administration belge pourrait quant à elle céder, avec le renforcement de la régionalisation du pays, ses bâtiments pour d'autres localisations hors Bruxelles.

La réponse à la question posée au début de la synthèse s'impose : la suroffre est structurelle (la demande est restée stable). La conversion de bureaux en hôtels ou appart-hôtels évite que la vacance ne devienne encore plus problématique.



Conversion de bureaux en apparthotel. Rue Belliard.

CONCLUSIONS

Si le secteur de l'immobilier de bureaux à Bruxelles voit son bilan s'améliorer quelque peu fin 2012, il le doit surtout au faible nombre de projets qu'il a rendu disponibles ainsi qu'à ceux qu'il a opportunément retardés. Il en a même oublié certains, les plus risqués.

Il le doit aussi à la conversion de bureaux à d'autres usages qui, en prenant toute son ampleur, soustrait de l'offre (et du stock) une part non négligeable de ceux qui étaient devenus moins intéressants.

Ces deux facteurs ont cependant leurs limites. Certains projets importants devraient malgré tout se concrétiser et leurs surfaces devenir à terme disponibles. La conversion en logements, maisons de repos ou hôtels ne pourra éponger tous les bureaux qui restent vides année après année car elle se pratique surtout dans les quartiers aux qualités résidentielles attrayantes et dans les bâtiments facilement convertibles.

À côté d'un article de presse au titre suggestif « La météo est au gel sur la brique », le directeur de l'antenne belge de l'ancien courtier King Sturge précise dans l'entretien qu'il donne à la journaliste : « Pour répondre à cette demande-là [take-up de 700.000 m² considéré comme mini-bulle], on a construit démesurément. Bruxelles n'est pas Londres, Paris ou Berlin, mais une ville tirée par l'Europe et par l'Otan. Or, l'effet de 'tirage' est derrière. (...) Ce n'est pas un problème de loyers ou de locataires, mais un problème structurel. On est revenu à notre petit marché d'antan. Mais avec 1,5 million de mètres carrés vides dans le grand Bruxelles. La faute à tous, propriétaires, promoteurs, courtiers ... ».

L'ancien directeur général de Cofinimmo confirme par ailleurs l'inadéquation entre offre et demande : « Dans le secteur des bureaux, l'offre a été excessive et la demande réelle, nette, « stable » ! ».

Une certaine autorégulation du marché immobilier de bureaux bruxellois est perceptible depuis deux ou trois ans. Deviendra-t-elle suffisamment certaine pour résorber une vacance qui persiste depuis (trop) longtemps ?



Contacts

Michel De BEULE

Direction Etudes et Planification de l'AATL - Rue du Progrès, 80 /1 – 1035 Bruxelles

Tél. 02/204.23.40

E-mails : aatl.planification@sprb.irisnet.be; mdebeule@sprb.irisnet.be

www.urbanisme.irisnet.be/Etudes-et-publications/Conférences-et-Midis

Alain DOORNAERT et Bart HANSSENS

Service Inventimmo de la SDRB – Rue Gabrielle Petit, 6 – 1080 Bruxelles

Tél. 02/422.50.34 et 02/422.50.36

E-mails : ad@inventimmo.be ; bh@inventimmo.be

www.inventimmo.be; www.sdrb.be

Le « Plan-guide » de la rénovation urbaine durable dans la Région de Bruxelles-Capitale

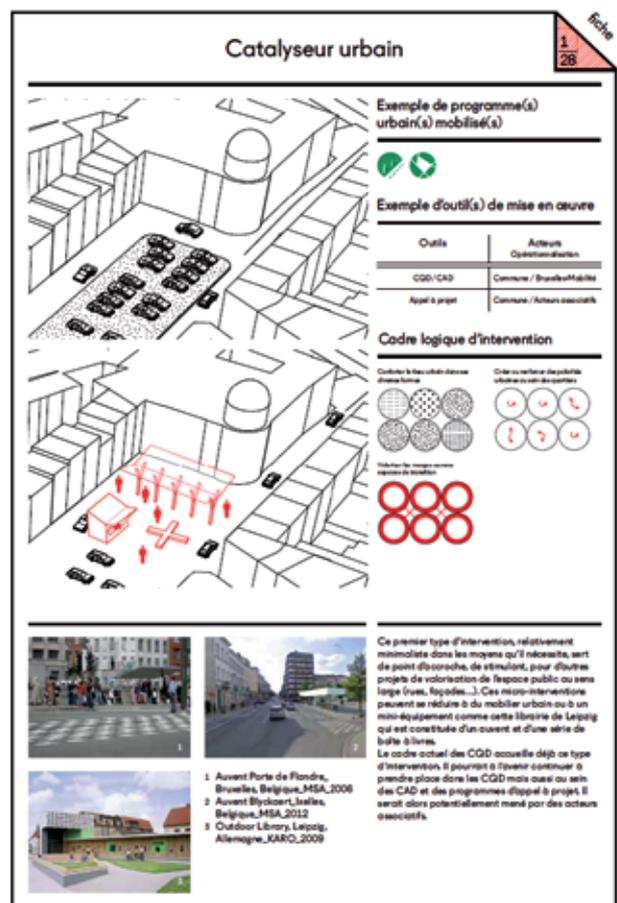
Conférences des 30 avril et 18 juin 2013
Benoît MORITZ et Jan VERHEYEN

Le « Plan-guide » résulte d'une importante étude dont l'objectif est de contribuer à renouveler le cadre logique et réglementaire des politiques de rénovation urbaine, afin d'implémenter de nouvelles pratiques dépassant la logique d'actions par périmètres. Cet objectif implique de faire évoluer les dispositifs existants et de coordonner l'ensemble des acteurs publics et privés de la rénovation autour d'une vision régionale stratégique commune.

CADRE DE L'ÉTUDE

L'étude a été réalisée par une association momentanée des bureaux MSA et IDEA Consult, en association avec Marcel Smets Consultants et l'IGEAT (ULB). La maîtrise d'ouvrage a été assurée par la Direction de la Rénovation Urbaine (DRU) de l'AATL, tandis que le Comité d'accompagnement incluait, outre la DRU, le Cabinet de la Ministre de la rénovation urbaine, le Cabinet du Ministre-Président, l'ADT, Bruxelles-Environnement, Bruxelles-Mobilité, la SDRB, la SLRB, la STIB et les Communes.

L'étude est à la fois « prospective », dans la mesure où elle vise à alimenter le futur PRDD et à repenser les outils existants, et « opérationnelle », dans la mesure où elle est destinée à alimenter les contrats de quartiers en cours, à constituer un référent conceptuel et à valider concrètement au niveau financier des évolutions possibles.



Elle comporte trois phases successives menée durant plus d'un an et demi :

1. Etat des lieux sur trois sujets :

- Atlas A : constats socio-démographiques (analyse statistique et géographique)
- Atlas B : constats sur la gouvernance (politiques publiques menées dans l'EDRLR)
- Atlas C : constats sur le cadre spatial (logiques spatiales et urbanistiques).

2. Définition de stratégies régionales de rénovation urbaine, à partir de l'identification des centralités urbaines à renforcer et des frontières urbaines à traiter (= Plan-guide proprement dit).

3. Etablissement de scénarios d'opérationnalisation, avec le masterplan de Cureghem comme test.

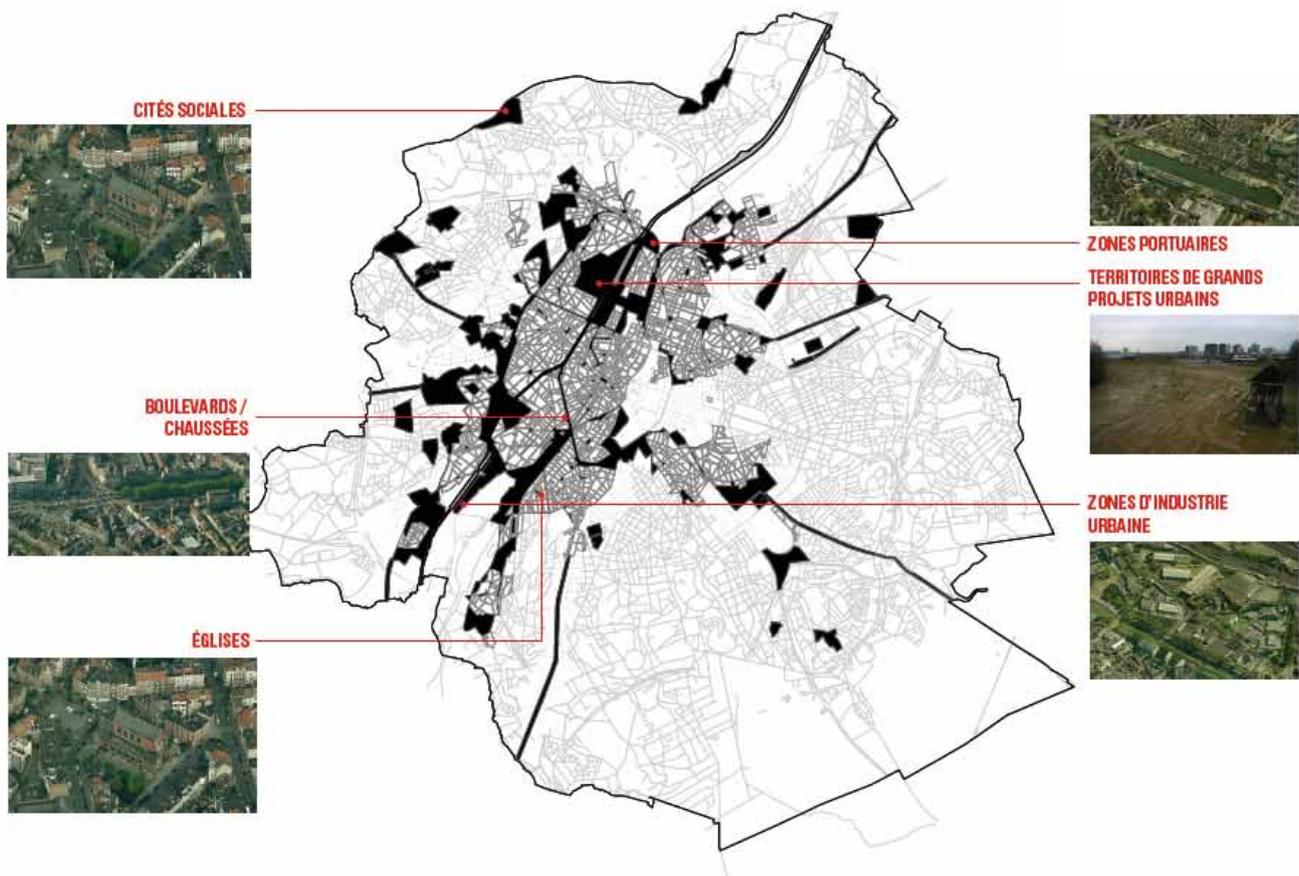
CONTENU DU PLAN-GUIDE

Un cadre spatial redéfini

Le Plan-guide propose une redéfinition du cadre spatial. La ZRU (Zone de Rénovation Urbaine), figurant dans le futur PRDD, remplacera l'actuel EDRLR (Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation). Son périmètre est continu, à la différence de l'EDRLR, ce qui élargit les possibilités.

De nouveaux territoires pourront être pris en compte : les boulevards et chaussées, les cités sociales, les églises, les zones portuaires, les zones d'industries urbaines et les territoires des grands projets urbains (voir carte ci-dessous).

NOUVEAUX TERRITOIRES



Des outils renouvelés

Le Plan-guide prévoit 5 outils opérationnels : le Contrat de Quartier Durable qui se poursuit mais sera adapté au niveau de l'organisation (bicommunale), le Contrat d'Ilot durable, le Contrat d'Axe durable, le Grand Equipement et le Masterplan (voir tableau ci-contre).

Le renouvellement des outils se justifie du fait que le Plan-guide propose :

- Des nouveaux programmes avec d'autres temporalités de réalisation
- Des nouveaux territoires pour intégrer la logique de réseau ou d'axe et travailler sur les franges des quartiers morphologiques
- Des nouvelles collaborations à organiser et structurer
- Une nouvelle coordination entre les différentes composantes du Plan-guide.

Un cadre logique d'intervention

Le Plan-guide propose de ne plus se limiter aux interventions dans les quartiers, mais de prendre aussi en compte les connexions et les interfaces (franges, marges) entre les différents quartiers.

Des programmes urbains mobilisés

Il faut aussi envisager des programmes plus grands (en taille ou en quantité), des nouveaux programmes et surtout des combinaisons de programmes, comme le « contrat d'axe » et le « contrat d'îlot » qui combinent des interventions sur le logement, l'équipement et les espaces publics. Ces combinaisons nécessiteront de nouveaux partenariats.

Des situations élargies

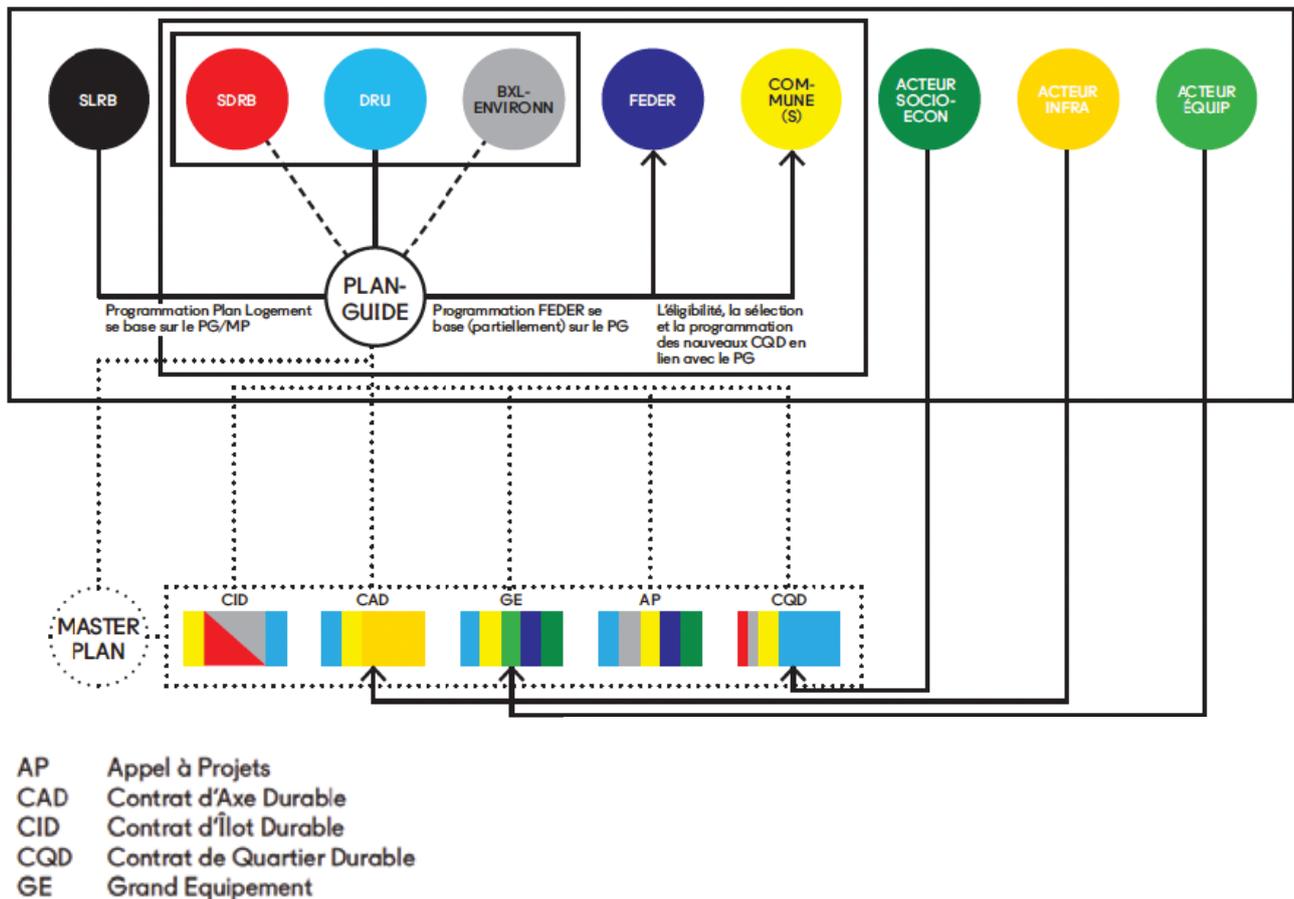
Le Plan-guide propose des situations urbaines élargies sous forme de 28 fiches (voir exemple de fiche p 61).

La localisation en plan

Les différentes actions des programmes devront être localisées sur un plan dont les légendes identifieront les quartiers morphologiques, les interfaces et les réseaux.

Des nouveaux acteurs

Outre les acteurs de base actuels (SDRB, AATL (Direction de la Rénovation Urbaine) et Bruxelles Environnement), les nouveaux outils feront appels à d'autres acteurs publics (SLRB, cellule FERDER et Communes) ainsi qu'aux acteurs socio-économiques, de l'infrastructure et des équipements (voir tableau ci-dessous).



En résumé, on peut dire que les objectifs du Plan-guide sont :

1. La redéfinition du cadre spatial : la ZRU du futur PRDD remplacera l'actuel EDRLR et concentrera les moyens de la rénovation urbaine sur la partie de la Région la plus précarisée.
2. L'articulation des interventions de rénovation urbaine à différentes échelles, depuis la micro-intervention jusqu'aux projets urbains stratégiques.
3. L'intégration des enjeux de connectivité entre quartiers, prenant davantage en compte l'intégration des infrastructures de transports dans les quartiers habités ainsi que les éléments de connectivités liés aux modes doux de déplacement (piétons, cyclistes).
4. La création ou le renouvellement des outils opérationnels : le Contrat d'Ilot, le Contrat d'Axe, le Contrat de Quartier Durable, le Masterplan et le Grand Equipement.

ET APRÈS ?

Aujourd'hui, le Plan-guide est une étude qui propose des nouvelles stratégies de rénovation urbaine durable en Région de Bruxelles-Capitale. Son adoption et sa mise en œuvre sont étroitement liées à l'adoption du futur PRDD (Plan Régional de Développement Durable) de la Région. Son succès est également lié à la capacité de coordonner les nouveaux acteurs impliqués dans les nouveaux programmes et outils opérationnels.

Contacts

Benoît MORITZ, architecte urbaniste
Bureau MSA - Place Flagey, 7 – 1050 Bruxelles
Tél. : 02/502.81.07
E-mail : benoit@ms-a.be
www.ms-a.be

Jan VERHEYEN, expert en immobilier et développement territorial
Bureau IDEA Consult - Avenue des Arts, 1-2 boîte 16 - 1210 Bruxelles
Tél. : 02/282.17.10
E-mail : info@ideaconsult.be
www.ideaconsult.be

La lutte contre les logements inoccupés en Région de Bruxelles-Capitale

Conférences du 4 juin 2013
Cédric CARLIEZ et Cassio LOPES

En 2012, la Direction du Logement de l'AATL s'est dotée d'une nouvelle cellule « Logements inoccupés », afin d'exécuter plus efficacement sa mission de lutte contre l'inoccupation des logements en Région bruxelloise. Depuis lors, la cellule a ouvert plus de 2.200 dossiers pour enquête. Elle a mis en demeure plus de 328 propriétaires et infligé 69 amendes administratives. Résultat? La remise sur le marché d'une centaine de logements, par la vente ou la location.



CADRE LÉGAL DE LA LUTTE CONTRE LES LOGEMENTS INOCCUPÉS

L'article 18 du Code Bruxellois du Logement donne la définition du « logement inoccupé » ainsi que les critères de présomption d'inoccupation (mobilier, consommation d'eau et électricité, 12 mois d'inoccupation).

L'article 23 duodecimes du même Code crée la cellule « Logements inoccupés », définit ses compétences et instaure l'amende administrative régionale. A la différence de la taxe communale qui porte sur les logements inoccupés, l'amende régionale sanctionne le comportement de laisser son bien à l'abandon.

FONCTIONNEMENT DE LA LUTTE CONTRE LES LOGEMENTS INOCCUPÉS

La cellule Logements inoccupés compte 5 agents dont 2 inspecteurs, 1 administratif, 1 assistant juridique et 1 coordinateur.

Les dossiers sont ouverts suite à une plainte émanant des communes ou des associations agréées ou à l'initiative de la cellule elle-même.

L'instruction des dossiers comporte trois étapes :

1. **La réalisation d'une enquête approfondie.**
2. **La mise en demeure du propriétaire** de se mettre en conformité dans les 3 mois.
3. **Le suivi de l'amende** : notification de l'amende, suspension éventuelle de l'amende et abandon de l'amende. Le recouvrement de l'amende doit avoir lieu dans les 60 jours de sa notification, nonobstant tout recours introduit par le propriétaire dans les 30 jours de la notification.

PRINCIPAUX CHIFFRES SUR LES LOGEMENTS INOCCUPÉS

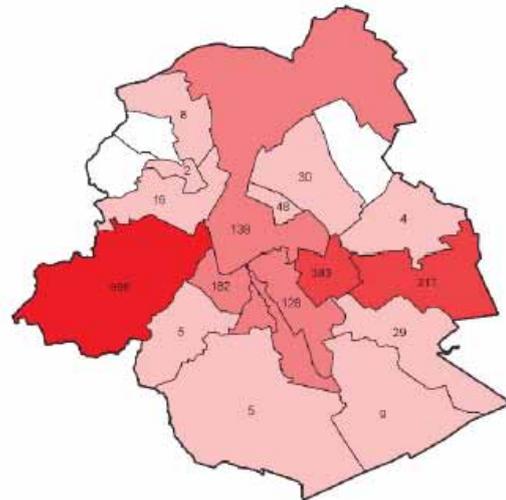


En une année d'existence, le bilan d'activité de la cellule Logements inoccupés est très positif. Celle-ci a en effet ouvert 2.203 enquêtes dont 16% font suite à des plaintes et 84% d'initiative.

La cellule a également adressé à ce jour 328 mises en demeure et infligé 69 amendes dont 8 ont fait l'objet d'un recours. Il faut souligner que ces chiffres ne sont pas représentatifs des résultats attendus car la plupart des procédures ne sont pas encore arrivées à leur terme.

Les sources d'information permettant à la cellule d'ouvrir des enquêtes d'initiatives proviennent principalement d'Hydrobru (société bruxelloise de distribution d'eau) qui communique à l'administration les adresses des

Répartition des enquêtes ouvertes



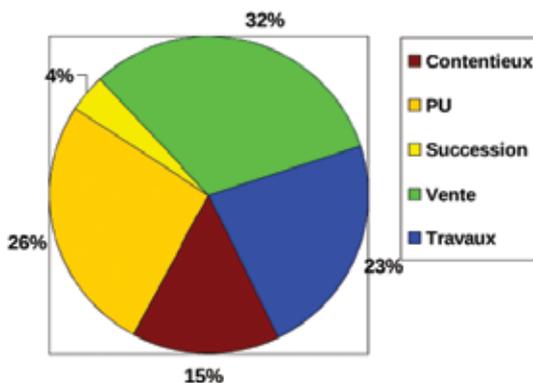
compteurs d'eau dont la consommation est inférieure à 5m³ eau, toutes affectations confondues y compris les compteurs fermés. Il serait dès lors intéressant de pouvoir croiser ces informations avec celles de la consommation électrique.

Une autre source d'information est le SIAMU (service d'incendie et d'aide médicale urgente) qui communique les adresses des biens en mauvais état.

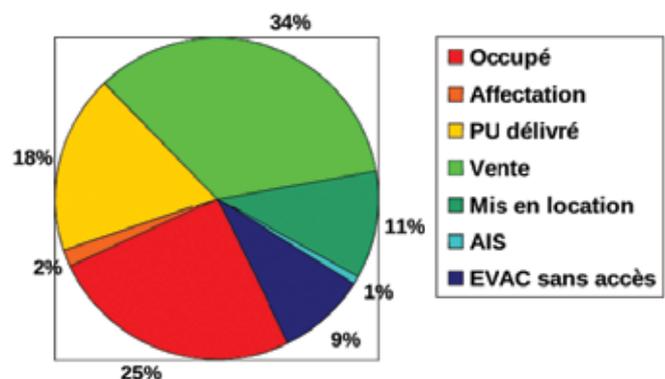
Parmi les propriétaires dont les biens font l'objet d'une enquête, 76% sont des particuliers et 24% sont des personnes morales.

Les motifs de suspension et d'abandon des amendes se répartissent comme suit :

Motifs de suspension (45)



Motifs d'abandon (122)



RÉHABILITATION EN LOGEMENTS DES ÉTAGES VIDES AU-DESSUS DES COMMERCES

Fin 2011, une étude a été confiée au bureau ERU pour analyser le problème des étages vides au-dessus des commerces dans la Région de Bruxelles-Capitale.

Au niveau des **chiffres** estimant l'ampleur de ce type d'inoccupation, il faut relever le fait que 6.598 immeubles commerciaux sont concernés (sur un total de 9.718 immeubles commerciaux), situés dans 66 noyaux commerçants (sur un total de 105 noyaux repris par l'Observatoire régional du commerce).

La superficie de ces étages vides est estimée entre 208.600m² et 306.550m², ce qui représente un potentiel entre 3.386 et 5.191 logements.

Les **causes** de l'inoccupation des étages au-dessus des commerces sont nombreuses :

- Absence d'accès séparé aux étages (dans 65% des immeubles inoccupés)
- Affectation des étages au commerce
- Bail commercial unique pour tout l'immeuble
- Etat dégradé du bâti (lié à la longue inoccupation des étages)
- Gestion (trop lourde) de la location des logements
- Déresponsabilisation
- Méconnaissance de la problématique.

Il existe de nombreuses **solutions** pour permettre de résoudre ce problème d'inoccupation, telles que :

- La sensibilisation des propriétaires (équipe à la rencontre des propriétaires, colloques, formations, séance d'information, mise à jour régulière des inventaires...)

- La re-création d'accès aux étages (études de faisabilité préalables à présenter aux propriétaires, envisager aussi l'accès par l'intérieur d'îlots, création d'une prime pour la création d'accès séparés comme cela existe déjà dans certaines communes...)
- La réaffectation des étages au logement (par exemple dans les zones renforcées du logement)
- La révision du bail commercial (modèle type)
- La remise en état du bâti avec le soutien de primes (primes à l'énergie, au petit patrimoine, au logement pour les propriétaires ou Agences Immobilières Sociales) et le financement d'études de faisabilité des travaux à réaliser
- L'aide à la gestion des logements (par exemple par les Agences Immobilières Sociales)
- Les sanctions des propriétaires défaillants (amendes régionales, taxes communales, expropriations, actions en cessation, droit de préemption pour les communes, droit de gestion publique...).

POUR CONCLURE

Un constat s'impose pour les logements inoccupés comme pour les étages vides au-dessus des commerces. S'il est nécessaire parfois de recourir à des moyens répressifs, il faut toujours privilégier le dialogue et la négociation avec les propriétaires, et étudier chaque dossier au cas par cas, afin de parvenir à une nouvelle occupation de ces logements dont la Région a grand besoin pour répondre à sa croissance démographique actuelle.

Contacts

Cédric CARLIEZ, attaché à la cellule Politique du Logement de la Direction du Logement de l'AATL
Cassio LOPES, attaché - coordinateur de la cellule Logements inoccupés de la Direction du Logement de l'AATL
Rue du Progrès, 80/1 – 1035 Bruxelles
Tél. : 02/204.23.44 et 02/204.16.99
E-mails : ccarliez@sprb.irisnet.be et clopes@sprb.irisnet.be
www.logement.irisnet.be

Adresses de contact

BRUXELLES DÉVELOPPEMENT URBAIN
(ANCIENNEMENT ADMINISTRATION DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE ET DU LOGEMENT)
CCN - Rue du Progrès, 80/1 - 1035 BRUXELLES
Tél. : 02.204.17.68/69 - Fax : 02.204.15.58
Info : aatl.communication@sprb.irisnet.be
www.aatl.irisnet.be

DIRECTEUR GÉNÉRAL

Arlette VERKRUYSSEN
Tél. : 02.204.23.06

DIRECTION ETUDES ET PLANIFICATION (DEP)

Directrice ff : Ann GEETS
Tél. : 02.204.23.33 - Fax. : 02.204.15.24
Info : aatl.planification@sprb.irisnet.be
www.urbanisme.irisnet.be

DIRECTION DE L'URBANISME (DU)

Directeur : Albert GOFFART
Tél. : 02.204.23.77 - Fax. : 02.204.15.23
Info : aatl.urbanisme@sprb.irisnet.be
www.urbanisme.irisnet.be

DIRECTION DU LOGEMENT (DL)

Directeur ff : Peter VERHAEGHE
Tél. : 02.204.19.92 - Fax. : 02.204.15.18
Info : aatl.logement@sprb.irisnet.be
www.logement.irisnet.be

DIRECTION DE L'INSPECTION RÉGIONALE DU LOGEMENT (DIRL)

Directeur ff : Frédéric DEGIVES
Tél. : 02.204.12.41 - Fax. : 02.204.12.73
Info : aatl.inspect2loge@sprb.irisnet.be
www.logement.irisnet.be

DIRECTION DE LA RÉNOVATION URBAINE (DRU)

Directeur ff : Fabienne LONTIE
Tél. : 02.204.24.26 - Fax. : 02.204.15.50
Info : aatl.renovation-urbaine@sprb.irisnet.be
www.quartiers.irisnet.be

DIRECTION DES MONUMENTS ET SITES (DMS)

Directeur ff : Thierry WAUTERS
Tél. : 02.204.25.75 - Fax. : 02.204.15.22
Info : aatl.monuments@sprb.irisnet.be
www.monument.irisnet.be

DIRECTION ADMINISTRATIVE ET FINANCIÈRE (DAF)

Directeur : Philippe THIÉRY
Tél. : 02.204.24.72 - Fax. : 02.204.15.58
Info : aatl.communication@sprb.irisnet.be
www.aatl.irisnet.be

DIRECTION CONSEILS ET RECOURS (DCR)

Responsable : Violaine BOELAERTS
Tél. : 02.204.22.99 - Fax. : 02.204.15.56
Info : secretariatdcr@sprb.irisnet.be
www.urbanisme.irisnet.be