

CERCLE ROYAL GAULOIS ARTISTIQUE ET LITTÉRAIRE – 5 rue de la Loi, 1000 Bruxelles

Déjeuner-débat mensuel «Ville et société» en collaboration avec les groupes « Homme et nature » et « Architecture »- Mardi 18 mars 2014.

"RENOVATION URBAINE ET DEFIS SECURITAIRES DANS LA VILLE MULTICULTURELLE "

Le débat a été introduit par Sebastian MORENO-VACCA, architecte de la transformation de la brasserie Bellevue en hôtel au cœur d'un quartier difficile, et

Françoise SCHEPMANS, Bourgmestre de Molenbeek.

INTRODUCTION.

La rénovation du site de l'ancienne brasserie Bellevue, au cœur du triangle Ninove, et l'ouverture en 2013 d'un hôtel, ont constitué des progrès incontestables au sein d'une commune plus encline à taxer les initiatives privées qu'à les soutenir. La rénovation est un succès (90% d'occupation par rapport à une moyenne de moins de 70%).

Cette rénovation se situe dans le cadre d'un changement de coalition politique, menée depuis 2012 par le parti MR (libéral).

EXPOSES ET DEBATS.

Sebastian MORENO-VACCA, architecte de la rénovation et pionnier de l'architecture passive, qu'il a exposé antérieurement au Cercle avec Sophie Le Clercq, Administrateur délégué de JCX, a expliqué le concept de cette rénovation, menée à l'échelon d'un îlot entier. Les entrepôts aveugles à front de canal ont fait place à un espace ouvert permettant de voir l'entièreté de la brasserie.

En outre l'espace ainsi gagné inclut un immeuble de logements moyens passifs construit en partenariat architecte-entrepreneur, ce qui a permis d'adapter mutuellement les plans et les exigences constructives différenciées des étages et du penthouse et réduire le prix à 1.200 €/m², largement inférieur au prix du marché. Les étages se sont vendus en moins d'un mois.

Françoise SCHEPMANS, Bourgmestre de Molenbeek, également orateur antérieur au Cercle, a exposé le contexte politique urbain nouveau (préférence au logement moyen plutôt qu'au logement social et appel à une clientèle solvable). Elle a exposé, en duo avec l'architecte en charge au sein de l'administration communale des projets subventionnés, quelques opérations complexes. C'est en effet en réunissant les nombreux acteurs concernés que peut s'opérer la synergie nécessaire pour mener à bien de telles opérations, dont les « contrats de quartier » ne couvrent qu'une faible partie. En outre une cellule cadastrale met la Commune en mesure de mieux connaître les déterminants du marché immobilier local.

En résumé la Commune a pris les mesures souhaitables pour encourager à la fois la rénovation urbaine et l'augmentation de la sécurité des habitants, alors que dans d'autres villes belges on oppose volontiers les deux.

Le débat a notamment porté sur les questions suivantes :

- Coordination accrue entre les zones de police à la suite de l'agression d'un passant par trois inconnus à la frontière entre les zones et la forte médiatisation de cette agression en faveur d'une fusion des communes bruxelloises.

Mme Schepmans reconnaît qu'une meilleure coordination entre les communes et leurs zones de police respectives est à mettre en place par le prochain Gouvernement régional mais ne croit pas à la suppression des communes actuelles et leur remplacement par une sorte de Washington DC., cogéré par les deux communautés linguistiques.

- Reconquête de l'espace public.

Les plans initiés à l'occasion des contrats de quartier – exposés dans la conférence – visent à remplacer des friches d'anciennes industries en ruine par des espaces verts publics, éléments de cohésion sociale et de dialogue entre générations. Il est significatif que la longue éventration du tissu communal par le creusement du métro n'a fait l'objet d'aucun traitement réparateur durant de longues années, à la suite de la diversité des intervenants.

- Défi démographique.

Mme Schepmans reconnaît la difficulté et s'efforce de mettre en place un urbanisme compact et vert permettant d'accueillir plus d'habitants, dans de meilleures conditions. Le cas du parc Spoor Noord d'Anvers indique comment un nouvel espace vert public peut attirer une population nouvelle et produire des recettes fiscales foncières additionnelles.

- Sur-occupation des logements.

Mme Schepmans confirme sa politique de priorité au logement. Ainsi une maison unifamiliale occupée par une école islamique accueillant 120 élèves sur 120 m² a été évacuée en vue de la rendre à l'habitat. Les demandes de subdivisions d'appartements en mini studios sont systématiquement rejetées. Quant à la prolifération d'antennes paraboliques en violation du règlement, celle-ci sera graduellement résorbée grâce aux progrès techniques dans le secteur des antennes (placement en intérieur d'îlot).

- Fiscalité foncière.

Mme Schepmans constate que les recettes fiscales foncières sont entièrement à la merci de l'administration fédérale, dont la promotion de Bruxelles n'est pas l'objectif prioritaire. Il est à noter que la régionalisation de la fiscalité foncière figure explicitement dans la législation spéciale de 2001 en compensation de la part décroissante des dotations en faveur de la Région. Sa mise en œuvre supposait la création d'un cadastre régional et d'une estimation annuelle des valeurs des terrains et des immeubles. Depuis 2001 aucun pas n'a été fait en ce sens, vu le désaccord entre sections bruxelloises des partis politiques. Par comparaison aux USA l'impôt foncier constitue la recette fiscale principale des communes.

Pierre Laconte, Fondation pour l'environnement urbain.

Comptes rendus accessibles sur <http://www.ffue.org/?s=cercle>