

**Pierre Laconte**<sup>01</sup>  
Fondation pour  
l'environnement urbain  
(FFUE)  
Président

**110-112**

## La présence de la Wallonie et de Bruxelles au Salon MIPIM 2014

Le « Marché international des projets immobiliers » (MIPIM) demeure un lieu privilégié de rencontres d'investisseurs à la recherche de projets rentables et de villes cherchant des investisseurs pour leurs opérations d'aménagement, dont elles vantent la rentabilité. Il attire quelque 20 000 participants (prêts à payer un droit d'entrée de 1 200 € au minimum), dont plus de 1 000 belges. Il est donc année après année pour les professions de la ville le « test acide » de la réalité immobilière internationale. Pour les gros investisseurs, notamment les dizaines de fonds souverains présents au Mipim, la qualité d'un projet ou de sa localisation comptent moins que le rendement à court terme, la simplicité de sa réalisation (monofonctionnalité), la facilité de gestion (occupant unique, si possible institutionnel) et la « fongibilité » (mise en vente par titrisation).

Au niveau des régions du monde la zone d'influence allemande (Europe centrale et Europe de l'Est) était plus présente que jamais. Au plan qualitatif on a pu constater les effets de la législation allemande en faveur des économies d'énergie quantifiées et des énergies renouvelables, de moins en moins subventionnées mais avec accès à prix garanti au réseau de distribution. Ceci vaut pour les immeubles neufs mais plus encore pour les immeubles rénovés, qui bénéficient de l'inertie énergétique du bâti existant. La révolution énergétique allemande (sortie du nucléaire) et l'augmentation corrélative du coût de l'énergie incitera tous les acteurs à économiser les ressources naturelles, notamment les ressources énergétiques, et à développer les technologies de pointe pour y parvenir.

Au niveau des métropoles, Londres reste la capitale des projets urbains de qualité, résultat

du savoir-faire d'ensembliers connaissant le mode de penser du secteur privé tout en poursuivant des objectifs de bien commun. Une fois de plus le projet de la gare St-Pancras et de ses abords, en plein développement, était à l'honneur. Le projet, résultant d'une maîtrise publique d'ouvrage déléguée au promoteur-coordonateur Argent Development, conserve la gare existante, restaurée à l'ancienne, son espace sous verrière du 19<sup>e</sup> siècle (utilisé pour moitié par le commerce), son raccordement paysager au Canal du Régent, son parvis piéton

<sup>01</sup> Ancien président de l'Association internationale des urbanistes, membre du Comité de direction de la Chambre des urbanistes de Belgique ; Article écrit en collaboration avec Marc Jortay, président.



Charleroi. Centre d'affaires  
Parc ouest, Charleroi.  
Source : [www.skyscrapercity.com](http://www.skyscrapercity.com)

De haut en bas :  
**Charleroi. Hôtel de police  
 et pôle artistique.**  
 Ateliers Jean Nouvel & MDW  
 architecture  
 © Ville de Charleroi-  
 Communication

**Charleroi. Extension du  
 palais de justice.**  
 D. Depelsenaire,  
 J.P. Hernalsteens &  
 Ph. Mousset  
 © Ville de Charleroi-  
 Communication



et son hôtel. Il les entoure d'édifices polyvalents, souvent d'anciens entrepôts rénovés, tirant un parti optimum des flux de passagers internationaux, nationaux et locaux au niveau des rez-de-chaussée. Ces édifices sont de fonctions très différents (commerce, logement, Université des Arts, galeries et bureaux), mais réunis par des services communs souterrains permettant de réduire la consommation énergétique de l'ensemble. Aucun immeuble tour n'est autorisé. Au total l'opération est une mine d'or pour la Ville. Un modèle aussi pour d'autres villes, souvent tentées par des gestes architecturaux grandioses mais coûteux et qui restent centrés sur le trafic ferroviaire de passagers, au détriment des activités à valeur ajoutée.

Venons-en à la présence wallonne et bruxelloise, publique et privée, regroupée cette fois avec la présence flamande, au sein d'un pavillon belge unique baptisé «Surreal Estates». Le pavillon est agrémenté d'une série de panneaux spectaculaires mêlant les sites et les spécialités des villes et régions belges, avec une touche de dérision surréaliste.

Au niveau wallon Charleroi affirmait sa présence, en particulier par l'exposé impressionnant de son Bourgmestre Paul Magnette. Une série de projets urbains et périphériques étaient présentés, totalisant un milliard d'Euros, non sans oublier des photos rappelant la vocation carolorégienne de « petit Paris » à la fin du 19<sup>e</sup> siècle, âge d'or de la grande chimie, de l'acier

et des ateliers de construction électrique, entre autres.

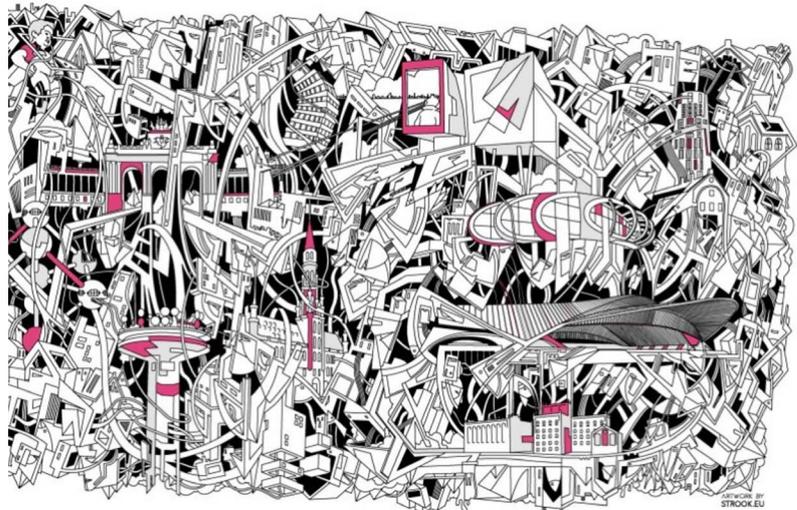
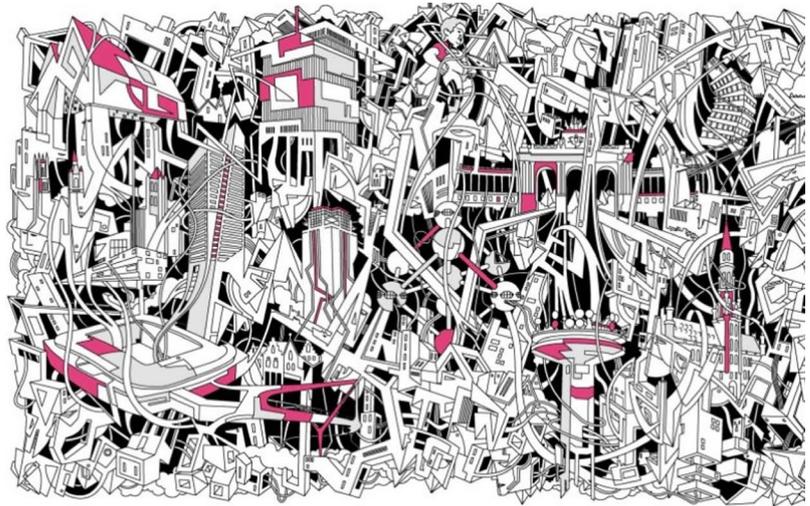
Au 21<sup>e</sup> siècle les projets sont centrés d'abord sur le secteur public, notamment l'hôtel de police, une tour de 75 mètres, et l'extension du Palais de justice. Le nouveau centre d'affaires « Parc Ouest », en face de la Gare, vise à accueillir près de 100 000 m<sup>2</sup> de bureaux, à financer par le secteur privé. Parmi les projets commerciaux privés le centre commercial rive gauche était mis en avant. Les représentants des classes moyennes présents ont par ailleurs dénoncé le dommage causé aux centres ville par la prolifération des centres commerciaux périphériques et l'absence de décret régional réglementant les surfaces commerciales.

Namur n'était pas en reste avec la présentation tout aussi magistrale de son Bourgmestre Maxime Prévôt des divers projets en cours-palais de justice, dalle sur les voies SNCB et nouvelle gare des bus- mais également en lançant des appels aux investisseurs privés pour de futurs projets à venir – « La courgette », la caserne de Jambes, etc...

La ville de Liège, plus exactement le Groupement de redéploiement économique du Pays de Liège (GRE), organisait pour ses invités au Golf de Mougins une demi-journée de rencontres et de présentation de divers projets de la province de Liège : Centre Hospitalier Chrétien, « Cristal Park » au Val St Lambert etc. Peu de mandataires et d'investisseurs assistaient à la présentation en ce lieu choisi mais excentré. L'Échevin Michel Firket de Liège et le Bourgmestre Marc Elsen, l'Échevin et Président du CPAS Freddy Breuwer de Verviers se sentaient un peu seuls pour représenter leur Groupement.

Au niveau bruxellois la vedette était tenue par Rudy Vervoort, Ministre-Président de la Région de Bruxelles-Capitale. Outre une présentation générale des projets immobiliers les organisateurs du pavillon, différentes séances de discussion, organisées par l'Agence de développement territorial – ADT – ont permis un débat ouvert sur des projets particuliers en gestation, notamment les projets immobiliers sur et autour de la gare du Midi. On a pu noter la compétition pour des projets de bureaux en hauteur sur des terrains de la SNCB et sur des parcelles privées situées sur les communes de Saint-Gilles et d'Anderlecht. D'autres débats ont porté notamment sur la zone du Canal et sur le pôle de médias en cours de mise en place à l'occasion de la rénovation des immeubles de la VRT.

Les urbanistes wallons sont restés sur leur faim, comme d'habitude, au vu de la faible vision globale de développement territorial des projets présentés : existe-t-il une véritable stratégie de développement de nos villes, capable d'attirer les investisseurs privés, à l'instar de Londres, ou autrefois Bilbao ou Anvers ? Il est plus qu'urgent pour les autorités régionales de se doter d'une vision qui ne se limite pas à prôner la création d'une nouvelle ville en Wallonie...



De haut en bas :  
**Un des panneaux « Surreal Estate » au MIPIM Belgian Pavilion.**  
 Source : <http://www.pro-realestate.be>

**Un autre des panneaux « Surreal Estate » au MIPIM Belgian Pavilion.**  
 © Source : <http://www.pro-realestate.be>

**Bruxelles. Rénovation du quartier de la Gare du Midi. Projets de tours sur les communes de Saint-Gilles et d'Anderlecht.**  
 © Djamel Klouche urbaniste 2014