

“Toenadering tussen de werk- en woonplek / Rapprocher emploi et logement” - FU-US 02/05/2016

K. BORRET, maître architecte/bouwmeester bruxellois

COMPTE RENDU.

EXPOSE.

Les mutations des lieux de production dans la Belgique urbanisée, à la suite des changements technologiques et économiques, constituent un défi pour l'aménagement du territoire et sa gouvernance politique. L'orateur a parlé de solutions possibles inspirées de son expérience concrète. Son exposé figure en annexe du CR.

DEBAT.

Le débat a porté notamment sur les points suivants:

1. Projet régional fédérateur de la Zone Canal.

Ce projet fait l'objet d'un soutien de toutes les sections bruxelloises des partis politiques et tout le gouvernement régional. Sa mise en œuvre progresse également dans les esprits grâce à des initiatives comme celle de construire une passerelle provisoire pour piétons pour tester son usage. Ce projet constitue une approche d'ensemble dépassant les opérations locales (“acupuncture urbaine”) et visant à relier les deux rives actuellement séparées. Les établissements industriels à caractère urbaine telles la centrale Inter béton seront maintenues quitte à en réduire les nuisances (bruit, poussière).

2. Réponse aux divisions entre sections de partis politiques, autorités régionales et communes.

Des chambres de qualité ont été mises en place au niveau de chaque projet d'urbanisme. Elles ont permis de voir que les conflits idéologiques peuvent être dépassés par des approches pragmatiques incluant également le secteur privé. Ce devrait être le cas pour les développements européens autour de la Station Maelbeek, décrits par nouveau Bouwmeester européen lors de la visite des projets au cours du colloque de la Fondation le 13/4. Ces approches pragmatiques semblent plus réalistes qu'une fusion totale des communes.

Il n'en reste pas moins que les rigidités institutionnelles entraînent des blocages défavorables à toute la région, en particulier l'investissement indispensable en écoles face à la croissance démographique galopante.

Les blocages intra-régionaux se surajoutent ainsi aux blocages entre régions (par exemple décision de la région bruxelloise de construire un stade sur le territoire de la région flamande, parallèlement à la décision de cette dernière de construire une autoroute au même endroit.

3. Rôle des promoteurs.

L'orateur constate l'existence à Bruxelles d'un groupe de promoteurs agressivement opposés à tout changement, alors que la nécessité du changement semble évidente.

En effet la constatation citée par Eric De Keuleneer que Bruxelles est une ville de promoteurs plus que d'investisseurs est confirmée par l'évolution négative des valeurs à court, moyen et long terme du marché des bureaux. Ce phénomène risque de s'appliquer à d'autres secteurs ; ainsi il y aura sans doute sous peu trop de maisons de repos, trop de logements de certaines catégories, trop de centres commerciaux, et même peut-être trop d'écoles alors qu'on en manque aujourd'hui. Dans les années 50-60, l'activité immobilière alimentait l'activité de la construction comme celle des promoteurs. Actuellement, l'immobilier est devenu une machine autonome à produire des revenus sous-jacents pour alimenter une activité de finance et d'intermédiation qui est devenue très importante. Celle-ci vise à capter, avec les prestataires de services notamment juridiques, une partie d'une valeur ajoutée qui souvent consiste en un simple déplacement.

4. La durabilité comme point d'attention.

On demande si le maître architecte bruxellois garde constamment à l'esprit l'aspect de la durabilité des projets, l'orateur a répondu que ceci fait une partie de l'évaluation des projets résultant des compétitions organisées en consultation avec lui. Il rappelle également que les normes de construction dans la région bruxelloise sont les plus strictes du pays.

Sur le plan de l'urbanisme, c'est à dire la durabilité qui est appliquée au niveau d'un ensemble de bâtiments ou d'un quartier, la même approche est utilisée: on augmente les critères dans les concours et on regarde jusqu'où les acteurs immobiliers sont prêts à suivre.

5. Rôle opérationnel des pouvoirs publics.

Les autorités communales ou régionales ont pris le contrôle depuis quelques années d'un nombre impressionnant de sites représentant plus d'un million de m² de développements, entre autres : Josaphat, Delta, Reyers, casernes d'Ixelles et d'Etterbeek, prisons de Saint-Gilles et Forest, OTAN, Citroën, Heysel et CityDev Tivoli. S'agit-il là de se substituer au secteur privé lorsqu'il est absent? On pourrait en effet concevoir que la politique publique s'adresse à des marchés non couverts par le marché privé (projets à mixité sociale, projets comprenant des parcs publics, etc.). Ou s'agit-il au contraire d'une véritable politique immobilière publique parallèle à l'investissement privé et en concurrence avec lui?

On a aussi évoqué le rôle des partenariats public-privé. Ceux-ci peuvent n'être qu'une forme de financement visant à échapper au plafond d'endettement ou au contraire constituer un véritable partage du risque (Tram de Manchester, transports de Lyon). Ceci exige que les partenaires publics soient aussi compétents que leurs interlocuteurs privés et d'une totale indépendance vis-à-vis d'eux.

[Notes K. Borret concernant le Bouwmeester/Maître Architecte \(FR/NL\) - PDF](#)

[Exposé de K. Borret \(NL\) - PDF](#)