

Conseil de la Région
de Bruxelles-Capitale
SERVICES

Brusselse Hoofdstedelijke
Raad
DIENSTEN

CONSEIL DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

**Bulletin des interpellations
et des questions orales et d'actualité**

**Commission de l'Aménagement du Territoire,
de la Politique foncière et du Logement**

REUNION PUBLIQUE

Mercredi 6 février 1991

SOMMAIRE

INTERPELLATION

de Mme Huytebroeck (projets immobiliers au boulevard Léopold II) à M. Picqué, ministre-président de l'Exécutif. (Orateurs : Mme Huytebroeck, M. Cornelissen, Mme Nagy et M. Picqué, ministre-président de l'Exécutif.)

PRESIDENCE DE M. DEMANNEZ, PRESIDENT

La séance est ouverte à 14 heures.

**INTERPELLATION DE Mme HUYTEBROECK A M. PICQUE,
MINISTRE-PRESIDENT DE L'EXECUTIF,
concernant « les projets immobiliers au boulevard Léopold II »**

Mme Huytebroeck. — Les travaux de réaménagement du boulevard Léopold II traînent depuis plus de dix ans. Maintenant que l'aménagement de surface est sur le point d'être terminé, le quartier éveille la convoitise des promoteurs immobiliers, particulièrement au niveau de la place Saintelette et dans le quartier maritime. Les pouvoirs publics avaient pourtant fait de nombreuses promesses aux habitants. En 1982, en réponse à une interpellation du sénateur Moureaux qui s'opposait au tunnel routier, Mme Goor, secrétaire d'Etat à la Région bruxelloise, assurait que les pouvoirs publics s'attacheraient à promouvoir la rénovation des immeubles du boulevard et à éviter la spéculation foncière dans le quartier redevenu attractif. En 1986, son successeur, M. Thys, affirmait à son tour que l'Exécutif comptait rendre le boulevard à la vie locale et aux habitants. Et dans un tract électoral, le PS de Molenbeek réclamait des actions visant à revitaliser le quartier, actions subventionnées par la Région bruxelloise.

Les habitants constatent aujourd'hui que les pouvoirs publics ont trahi leurs promesses. En dérogation aux prescriptions du plan de secteur, le ministère de la Communauté flamande a obtenu le permis d'édifier 40 000 m² de bureaux chaussée d'Anvers, boulevard Baudouin et boulevard Jacquain prolongé. De son côté, le ministère de la Communauté française a décidé d'édifier un complexe de bureaux dans une zone d'entreprises à caractère urbain.

A la demande de M. Thys, alors secrétaire d'Etat à la Région bruxelloise, l'administration régionale de l'urbanisme avait élaboré un plan directeur de l'ensemble compris entre la rue Royale et la Basilique de Koekelberg. Ce plan fixait les gabarits et les affectations des constructions et visait à sauvegarder le patrimoine. L'ARAU a également étudié un plan d'aménagement du boulevard garantissant la fonction logement et l'avenir des PME. Quant au plan de secteur, il définit les zones d'entreprises à caractère urbain et les zones mixtes d'habitations et d'entreprises et rien dans le texte ne permet de conclure que des bureaux puissent être autorisés. Pourtant, la Communauté française n'a ni sollicité, ni obtenu le moindre permis modificatif pour ériger ses bureaux.

Les premières infractions ayant été commises par les pouvoirs publics, il sera bien difficile d'arrêter les promoteurs privés. Ceux-ci ont déjà de nombreux projets : le projet de la Kredietbank, sur les rues de l'Intendant, du Port et Ulens, le projet Henkel dans le quartier maritime également et le projet De Waele visant à construire deux complexes de part et d'autre de la place Saintelette et entre les rues du Chœur et de l'Espérance. La réalisation de ces projets implique la destruction de nombreuses maisons dont certaines ont été récemment rénovées par les propriétaires. Ceux-ci sont depuis 1987 l'objet d'un harcèlement inacceptable, un notaire représentant l'immobilière De Waele allant jusqu'à leur dire qu'ils seraient expropriés s'ils ne vendaient pas.

Est-ce en chassant les habitants que l'on compte redonner vie au quartier ?

Il y a là de nombreuses personnes âgées qui n'ont aucune envie de changer de quartier et des familles immigrées qui n'auront pas les moyens de se loger dans un habitat du même type ailleurs dans la ville.

Quelles garanties d'accompagnement social les responsables politiques donnent-ils à toutes ces personnes ?

Les habitants des quartiers voisins craignent de subir le même sort.

Le projet De Waele prévoit 25 000 m² de bureaux.

Certes, on prévoit aussi la construction d'environ 10 000 m² de logements, mais pourquoi ne pas plutôt conserver les maisons existantes ?

Est-on sûr que de nouveaux habitants se présenteront ?

Par ailleurs, veillera-t-on à préserver la fonction commerciale du quartier en affectant les rez-de-chaussée des immeubles de la Kredietbank et de la Communauté française à des magasins ?

Rien ne prouve que les entreprises vont investir socialement dans le quartier.

Quant au logement, la commune de Molenbeek vise des classes de populations plus aisées. Mais quel intérêt les personnes à revenus élevés ou moyens auront-elles à venir s'installer dans un quartier de bureaux à côté de quartiers immigrants pauvres ?

Il ne faudrait pas refaire l'erreur de la rue de la Loi.

Le quartier maritime est actuellement occupé par de nombreuses petites entreprises et des ateliers. Pourquoi prévoir des logements en zone d'entreprises et des bureaux en zone de logements ?

J'en viens aux aspects plus techniques du problème. Une commission de concertation concernant le projet De Waele s'est tenue en novembre 1990 mais n'a pas remis d'avis, et la commune a décidé d'un moratoire en attendant l'achèvement du plan particulier d'aménagement qui devrait passer à l'enquête publique en mars 1991. Néanmoins, les différents partenaires organisent déjà des réunions. Pour ce qui est du projet de la Kredietbank, un concours public d'architectes a été lancé avec l'appui des autorités communales. Les débats démocratiques sont donc contournés et remplacés par des discussions quasi secrètes auxquelles participe l'Exécutif. A quoi servira un plan particulier d'aménagement si l'on prévoit déjà des dérogations et compensations ?

J'ai donc des questions très claires à poser.

L'Exécutif compte-t-il freiner la spéculation et respecter le plan de secteur ?

Compte-t-il étendre la zone des bureaux dans ce quartier ?

S'il discute déjà de compensations avec les entreprises, en quoi consistent-elles ?

Trouve-t-il normal de mener des discussions alors qu'un moratoire a été décidé ?

Le bourgmestre de Molenbeek a-t-il raison de dire que la région a déjà donné son accord aux divers projets ?

Que compte faire l'Exécutif pour préserver le dynamisme du quartier, les commerces et les petites entreprises ?

M. Cornelissen. — J'ai écouté Mme Huytebroeck avec attention. Elle a fait l'historique de ces quartiers qui furent résidentiels. J'y habite et je partage l'inquiétude des habitants quant à leur avenir. Beaucoup hésitent, en effet, à faire quelque travaux de réfection ou de rénovation que ce soit.

Le schéma original prévoyait deux pôles de développement : l'un visant la place Saintelette, l'autre la place Simonis. A l'origine, il connut une telle levée de boucliers qu'il fut décidé de réaliser un plan particulier d'aménagement pour le boulevard Léopold II, en mettant l'accent sur les logements. Or, de plus en plus, après l'installation de la Communauté française, puis de la Communauté flamande, on constate la présence de bureaux clandestins. De plus, nombre de projets ont été déposés, les enquêtes publiques dans le cadre de la concertation ayant lieu partiellement pendant les vacances de Noël-Nouvel An, ce qui ne les rendent pas particulièrement démocratiques.

Que voulons-nous faire du boulevard Léopold II ? Des logements, j'espère, dans le cadre de la déclaration de l'Exécutif. En effet, il n'y a aucun intérêt à poursuivre la transformation de ce quartier vers le tertiaire, mais la tentation est grande en raison de la proximité du centre-ville.

J'estime, quant à moi, qu'il faut donner la priorité aux logements. A ce propos, où en est l'état d'avancement des PPA de Molenbeek ? Est-on bien décidé à faire du logement la fonction essentielle ?

Mme Nagy. — J'insiste particulièrement sur le projet de la Kredietbank. Le boulevard Léopold II vit actuellement une mutation. Va-t-on, comme l'a demandé M. Cornelissen, garder la mixité de ce quartier mélangeant entreprises et logements ? La réponse me semble un test de la politique du logement de M. Picqué. On constate malheureusement certaines mutations vers le secteur tertiaire, sans que l'Exécutif ne manifeste sa volonté de contrer ce type de projet.

Le projet Kredietbank couvrira 40 000 m² de bureaux. Lorsqu'il fut lancé, la presse a souligné que le cabinet de M. Picqué lui était favorable. Plus tard, ce dernier a déclaré que la journaliste avait mal compris. Mais aujourd'hui, on dit que ce projet est irréversible. Seul Molenbeek a été clair sur son approbation du projet. Par ailleurs, le projet Kredietbank est sans équivoque. Il s'agit bien de bureaux, alors qu'on est dans une zone normalement réservée aux entreprises. De plus, les industriels se plaignent de manquer de terrains, alors que l'Exécutif laisse la porte ouverte à la spéculation.

Le test du boulevard Léopold II sera pour nous celui de la volonté politique de l'Exécutif de protéger l'habitation et les entreprises. J'espère que nous serons rassurés sans cependant trop y croire.

M. le Président. — Je vous fais remarquer, madame Nagy, que vous avez surtout parlé du projet Kredietbank, alors que le sujet de l'interpellation est le boulevard Léopold II.

Mme Nagy. — Le boulevard Léopold II forme un ensemble auquel l'îlot concerné par le projet de la Kredietbank est rattaché.

Le schéma directeur prévoyait 123 000 m² de bureaux, dont 52 % sont déjà construits et 20 000 autres mètres carrés sont en projet.

M. Picqué, ministre-président. — J'avoue que j'ai écouté cette interpellation avec un sentiment de lassitude. Pourquoi m'interroger sur des projets si l'on part de l'idée que les accords sont décidés et incontournables ? Je souhaiterais que l'on cesse de me faire des procès d'intention. Je rappelle en outre qu'il est normal que mes collaborateurs aient des contacts avec les promoteurs de projets.

Il est exact que les riverains du boulevard Léopold II connaissent des problèmes depuis dix ans. On peut espérer la fin des travaux pour octobre 1992. On peut espérer, en outre, que l'on arrivera à réaliser un équilibre urbanistique dans ce quartier.

Le schéma de développement prévoyait à l'origine trois objectifs : la sauvegarde des valeurs du patrimoine architectural, la cohérence de la composition urbanistique et la sauvegarde de l'habitat. En outre, les trois communes concernées ont été chargées d'élaborer des PPA.

De son côté, l'Exécutif avait procédé à une évaluation urbanistique de la zone du canal. Cette évaluation sera connue d'ici quelques semaines.

J'affirme que tant que les PPA ne seront pas approuvés, aucune dérogation au plan de secteur ne sera accordée. Aux environs de la place Saintelette, le schéma du boulevard permettrait la réalisation de bureaux administratifs, à condition de réaliser préalablement ou concomitamment la rénovation ou reconstruction de logements à 50 % du quota bureaux.

Au-delà de ces principes, une série d'assurances devront également être données, notamment en ce qui concerne l'aspect social.

A la suite de réunions avec tous les auteurs concernés (notamment la commune, la SDRB, l'administration de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire, les auteurs du projet des PPA et de l'étude Canal), il a été proposé de postposer le traitement du dossier jusqu'au dépôt de l'étude du Canal.

Lors de la réunion de la Commission de concertation de janvier, j'ai donné instruction aux délégués de l'Exécutif de ne pas remettre d'avis et les membres de la commission se sont ralliés à cette position.

Où en est-on du point de vue des PPA ?

Le PPA de Molenbeek pourrait être prêt d'ici la fin de l'année, celui de Koekelberg a du retard et il en est également ainsi de celui de la ville de Bruxelles.

Le problème de la KB n'est pas facile à évacuer. Il s'agit d'un projet concernant 55 000 m². Ce n'est pas un projet spéculatif. La question litigieuse est le problème de l'affectation. Cette discussion devra être reprise dans le cadre de la discussion sur le canal.

Peut-on dire que la Région a marqué un quelconque accord ?

Certainement pas. La presse fait parfois de curieuses affirmations.

Ainsi, j'ai pu lire que pour un projet situé à la rue Royale, l'architecte aurait fait état de l'intérêt que je portais à ce projet. En fait, je n'avais fait que lui dire ironiquement que je trouvais tout cela très amusant dans un site futuriste.

Ce ne sont que les actes et les déclarations directes qui comptent. Il faut absolument écarter l'idée selon laquelle tout est donné d'avance.

Il est de toute manière prématuré de statuer sur les certificats d'urbanisme.

Mme Huytebroeck. — La commune de Molenbeek va en tout cas plus loin en affirmant que la région aurait marqué son accord. Peut-être faut-il préciser les choses.

M. Picqué, ministre-président. — J'ai le choix entre deux attitudes, je peux dire d'emblée ce que je pense. Je peux aussi attendre que les contacts aient lieu. Cela n'empêche pas la commune de faire de la surenchère.

On ne peut éviter ce risque de moins de s'exprimer d'emblée ou d'instaurer le visa préalable.

Mme Huytebroeck. — On ne peut s'empêcher de manifester des inquiétudes devant les multiples déclarations et promesses successives des personnalités politiques.

Quand on parle de compensations, il ne faut pas oublier que certaines d'entre elles sont en réalité des fausses compensations.

Il faut aussi poser la question du logement.

Ainsi, « Molenbeek Informations » de décembre 1990 a fait état de la construction de logements luxueux. Cela n'a aucun sens dans ce quartier. On se demande qui va habiter de tels logements. Si on construit des logements à l'avenue du Port, on ne trouvera personne pour les habiter.

Il faut aussi éviter le verbiage en matière d'accompagnement social. Certains habitants sont découragés et on les comprend, plus spécialement dans le cas où la commune répand injustement le bruit qu'il s'agit de spéculateurs.

Je ne vois pas bien où l'on va installer les commerces qui devraient s'établir au rez-de-chaussée du bâtiment de la Communauté française.

Enfin, le problème du plan directeur reste entier.

M. Picqué, ministre-président. — je ne nie pas du tout le problème de la dimension et de la nature sociale du projet.

Des compensations prennent parfois la forme de l'augmentation de la valeur du logement, rendant par là même l'accessibilité à de tels logements difficile pour un revenu bruxellois moyen.

La commune devrait exiger des garanties et manifester clairement ses intentions. La question de garantie sociale doit être posée lors du dépôt des PPA.

Lorsque l'on évoque le problème dit des fausses compensations, il faut tenir compte du vieillissement du parc immobilier. Certains investissements sont favorables à une revitalisation du tissu de l'habitat.

Mme Nagy. — On ne peut se défaire de l'impression que les autorités politiques ont un avis avant la réunion de la commission de concertation. La présentation de l'étude sur le canal à notre commission laissait voir qu'il y aurait un îlot, celui du projet de la Kredietbank en zone administrative, alors que la vocation naturelle de la zone est d'être une zone d'entreprise.

Je crains que l'accompagnement social viendra trop tard. Je veux bien attendre le dépôt du permis par la KB, mais je crains que l'avenir me donnera raison.

— L'incident est clos.

EXCUSES

Mme Neyts-Uyttebroeck, MM. Vandebossche et Vandebussche, Mme Van Tichelen.

— La réunion publique est levée à 15 h 10 m.

Le Compte rendu analytique est un résumé des débats