

QUE FAIRE DES ESPACES VACANTS A BRUXELLES ? LA CREATION DU WIELS (DE L'INDUSTRIE A L'ART ET AUX BUREAUX) ET AUTRES REAFFECTATIONS.

Cercle Royal gaulois artistique et littéraire, 5, rue de la loi, 1000 Bruxelles.

Déjeuner débat mensuel « Ville et société » du mercredi **10 mars 2010**.

Le débat a été introduit par :

Christian LASSERRE, consultant immobilier,
Sophie LECLERCQ, Présidente de l'Urban Land Institute – Belgium, et
Philippe COENRAETS, avocat, ancien Président de la Commission régionale de développement de Bruxelles.

EXPOSES.

Christian LASSERRE, spécialiste bien connu du marché des bureaux présentera la situation actuelle du parc immobilier, marquée par une inoccupation croissante, imprévue autant que prévisible. Son exposé était illustré par de nombreuses illustrations d'immeubles de bureaux vacants depuis des années et d'immeubles reconvertis.

Sophie LECLERCQ, Présidente de l'Urban Land Institute - Belgium et de l'entreprise CIT Bleton et promoteur de projets citoyens tels que des bâtiments à faible consommation d'énergie, dont elle a parlé au Cercle en 2006, et initié le projet de réaffectation du site des Brasseries Wielemans-Ceuppens (« Projet WIELS ») et celui de la RTT, rue des palais. Elle a parlé de ces deux projets et plaidé pour des constructions durables et flexibles, pouvant être réaffectées en fonction de l'évolution de la demande.

Me COENRAETS, orateur également bien connu des membres du Cercle, a parlé des contraintes juridiques quant à une intervention de la Région sur les marchés immobiliers, riches en droits acquis.

Les instruments existants incluent notamment les charges d'urbanisme, les conditions mises à l'octroi du permis de bâtir et l'interdiction de démolir.

La réoccupation d'immeubles vides peut se faire par une affectation précaire en logements (cas de l'occupation du Gesù) ou par une affectation définitive et volontaire.

DEBAT.

Le débat a fait ressortir que l'affectation en écoles est la plus aisée :

- Occupation en bloc, plus facile à gérer que des logements
- Taux d'intérêt favorables
- Normes d'incendie compatibles
- Flexibilité réglementaire au bénéfice des équipements
- Demande importante non satisfaite à court terme par des constructions nouvelles.

Un obstacle à la reconversion est le nombre d'immeubles des années 70, difficiles à reconverter.

La capacité de reconversion pourrait constituer une condition à l'octroi de permis de bâtir.

On a insisté sur la perte de valeur des immeubles de bureaux résultant de leur surproduction. Celle-ci entraîne une capitalisation des immeubles, notamment par les Fonds de pensions, à partir de loyers largement fictifs (mois de gratuité, etc.).

La concurrence fiscale entre régions désavantage la Région de Bruxelles, où les bureaux sont soumis à une double taxe : régionale et communale.

De nombreuses personnalités du monde de la promotion et de l'urbanisme participaient au débat.

Les exposés des orateurs figurent en annexe.

Pierre Laconte
Fondation pour l'environnement urbain
www.ffue.org