

CERCLE ROYAL ARTISTIQUE ET LITTERAIRE GAULOIS - Déjeuner débat VILLE ET SOCIETE
Mercredi 21 avril 2004 –

« Quel avenir pour la « Cité Administrative » de Bruxelles ? » Débat introduit par Henri SIMONS, Premier Echevin de la Ville de Bruxelles et Echevin de la Culture et de l'Urbanisme

INTRODUCTION

On sait que, dans le cadre de la politique de liquidation des propriétés de l'Etat, la « Cité Administrative » de Bruxelles 1957), complexe moderniste connu notamment pour sa cantine de 10.000 places, a été vendu tel quel au secteur privé, sans programme d'utilisation. Les immeubles deviendront prochainement vacants et proies probables du vandalisme, si une occupation ne leur est pas trouvée, même précaire. L'exécutif régional, en fin de législature, n'a émis aucun avis sur l'aménagement de cette zone désignée « zone d'intérêt régional » (ZIR).

Par contre Henri Simons, échevin de l'Urbanisme de la Ville de Bruxelles depuis 1995 et dont l'actuel mandat se termine en 2006, souhaite une planification intégrée des zones de rénovation de la Ville et de la Région (www.henrisimons.be). A titre d'exemple il a animé l'an dernier au Cercle, en duo avec le principal promoteur, un débat sur le complexe classé « Tour et Taxis ». Ce débat a apporté des résultats concrets en amorçant un dialogue public entre les différents acteurs présents et qui s'est poursuivi depuis lors. Il a semblé intéressant cette fois de connaître ses vues sur l'avenir de la « Cité », celle-ci étant prise comme exemple emblématique.

EXPOSE

L'échevin a exprimé avec force devant un auditoire nombreux (près de cent présents), les principaux éléments du mode opératoire qu'il préconise pour l'aménagement de projets d'envergure, notamment les ZIR :

1. Les ZIR devraient faire l'objet d'un programme régional, établi avec l'aide d'un concours (« marché de définition » tel que défini par la réglementation européenne sur les marchés publics), soumis à enquête publique et à étude d'incidence, et ensuite d'un plan particulier d'aménagement (projet immobilier), selon les formes légales. La pratique actuelle procède en sens inverse : La Région procède dès l'abord à l'élaboration d'un projet immobilier, sur proposition d'un promoteur, opération qui se fait au niveau des cabinets (c'est-à-dire des appareils de partis). L'adoption de ce projet se fait sans débat public par l'exécutif régional et ensuite seulement commence la procédure du plan particulier d'aménagement avec enquête publique et étude d'incidence, c'est à dire trop tard par rapport aux décisions politiques et économiques prises en amont.
2. Pour réaliser ces programmes et concours selon une vue d'ensemble des 16.000 ha de la Région l'exécutif régional devrait mettre en place une Agence régionale d'urbanisme, à l'instar de celles mises en place dans des métropoles étrangères (Barcelone ou Bilbao p.ex.). La Délégation au Développement de la Ville de Bruxelles, qu'il a mise en place, et dont le fonctionnement proactif est reconnu (création d'une bourse de logements p.ex.), pourrait constituer le modèle pour une telle Agence régionale. Celle-ci devrait incorporer l'actuel « Secrétariat régional au développement urbain » (SRDU) et l'idée d'un « bouwmeester », ange gardien désigné pour assurer la qualité architecturale des projets publics.
3. Les « zones d'intérêt régional » (ZIR) doivent trouver leur potentiel immobilier dans les infrastructures publiques existantes ou à créer, c'est-à-dire dans l'environnement créé et financé par les autorités publiques. Une partie importante des infrastructures et terrains appartiennent encore toujours à l'Etat fédéral, en particulier le patrimoine SNCB, qui lui sera rétrocédé en compensation de la reprise de la dette (quelque sept milliards d'euros). C'est sur ces zones que devrait porter en priorité le travail de la future Agence d'urbanisme. Les ventes récentes par la Régie des Bâtiments de l'Etat fédéral de ses réserves foncières à Bruxelles, au plus offrant, sans consultation et sans cahier de charges, ont privé l'ensemble du secteur public des plus-values pouvant résulter d'un programme de qualité, dûment approuvé. L'orateur insiste sur l'importance pour les pouvoirs publics régionaux ou para régionaux de maîtriser le foncier public
4. L'opération de la vente de la « Cité » était particulièrement absurde car elle ne portait que sur la moitié du complexe (sans la Tour des finances qui dès l'origine en faisait partie mais a été vendue séparément). Même la destination du terrain n'était pas précisée. Le prix relativement dérisoire obtenu en est la conséquence. Si on inclut le coût du relogement des fonctionnaires, la perte totale que cette opération aura entraînée sera probablement aussi importante que le bénéfice qui pouvait raisonnablement en être attendu. Il s'agit en effet de l'endroit le plus central de la ville. Mais surtout les pouvoirs publics ont perdu les moyens d'assurer une rénovation de qualité ou même simplement d'éviter que les nouveaux propriétaires ne considèrent cet

ensemble acquis à bon marché que comme leur propre réserve foncière et ne le laissent pourrir sur place en attendant une conjoncture favorable. L'échevin estime enfin que le projet actuellement proposé pour la « Tour des Finances », vendue par l'Etat au secteur privé, mais repris par lui en location à long terme, devrait davantage tenir compte de l'environnement et des gabarits de la rue Royale, ainsi que du bâti existant, ce que la Région pourrait encore exiger (voir en annexe plan axonométrique).

DEBAT

Ces quatre points n'ont fait l'objet d'aucune contestation.

Le débat, fort animé, a surtout porté sur les perspectives du marché immobilier bruxellois, les « charges d'urbanisme », la fiscalité communale, la promotion du logement et de la mixité des fonctions, les projets culturels et les œuvres d'art achetées par la Ville:

- l'échevin estime que l'offre de bureaux neufs résultant de l'addition des projets connus (sans même inclure la « Cité » et la « Tour des Finances ») est largement supérieure à la demande prévisible, essentiellement constituée par le secteur public, et qu'on risque de « tuer la poule aux œufs d'or ». La demande de logements en ville est par contre loin d'être satisfaite, par manque d'offre de terrains, les propriétaires étant réticents à reconverter leurs projets de bureaux en logements et commerces, plus complexes à gérer, et donc d'acquiescer l'expertise nécessaire à cet effet.
- certains participants estiment que les charges d'urbanisme, actuellement perçues à l'occasion de la délivrance de permis de bâtir, sont partagées entre la Région et les 19 communes d'une manière opaque et que les recettes arrivent aux communes une fois la réalisation terminée, alors que c'est avant les réalisations que les communes devraient pouvoir investir dans les équipements publics nécessaires pour rendre la localisation attractive. Un Fonds régional pourrait gérer le produit des charges d'urbanisme et leur répartition et faire des avances aux communes, à l'instar de ce que faisait le Crédit Communal. Un participant a proposé que les règles de fixation des charges tiennent mieux compte du différentiel de densité résultant du projet introduit par rapport à la situation existante.
- la fiscalité communale est marquée par une disparité de l'impôt au détriment des communes qui en ont le plus grand besoin pour se rénover. L'échevin recommande qu'une partie des recettes fiscales communales brutes soient mises dans un fonds de péréquation géré par la Région (l'ensemble de ses propositions figure sur le site www.henrisimons.be).
- la promotion de logements moyens dans des quartiers difficiles au départ peut le mieux être assurée en offrant des espaces publics de qualité, comme ce fut le cas au quartier Saint-Géry Dansaert. L'échevin rend hommage à certains promoteurs présents au débat, qui se sont spécialisés dans la production de logements dans le centre. Ils constituent une heureuse exception, de nature à entraîner un effet de boule de neige. Pour un quartier comme celui de la Place du Châtelain de nouveaux investissements ne sont pas nécessaires puisque le quartier bénéficie d'« externalités » de départ positives. Par ailleurs d'après l'enquête de Christian Kesteloot (KUL) sur le logement des « européens », on assiste à un retour très net vers le centre, y compris les nationalités traditionnellement attirées par la périphérie. L'adaptation des taux de TVA serait un adjuvant utile à la rénovation de logements (ce qui requiert un lobbying ciblé auprès du Ministère des Finances). La formule du financement de logements par des « SICAFI » spécialisées dans le logement, aujourd'hui testée par quelques pionniers, pourrait être étendue, si l'expérience se révèle positive.
- les projets d'investissement socioculturels devraient être le résultat d'une programmation par l'Agence régionale d'urbanisme et négociés dans le cadre de la coopération Etat Région et non être imposés par le Gouvernement fédéral à la Région, en des lieux inappropriés (fond de vallée) et sans savoir ce qu'on y fera. De même la rénovation du Palais des Congrès avait fait l'objet d'un montage financier Etat - Région. Au moment où les travaux devaient démarrer l'Etat a retiré sa part du financement. Enfin le Palais des Congrès et le Parc des expositions pourraient utilement se concerter pour accueillir les manifestations (au lieu de laisser le Palais des congrès annoncer à tous vents que Bruxelles ne pourra plus accueillir de manifestations).
- Quant à la politique d'investissement de la Ville en œuvres d'art public l'échevin annonce la publication d'un opuscule décrivant ses investissements, déjà nombreux, et qui sera mis à la disposition du Cercle

Pierre Laconte, Fondation pour l'environnement urbain (www.ffue.org) 31.4.04

Annexe : plan axonométrique de la Cité Administrative (G= Quartier Barricades ; H= Place du Congrès et Esplanade de la « Cité »);

