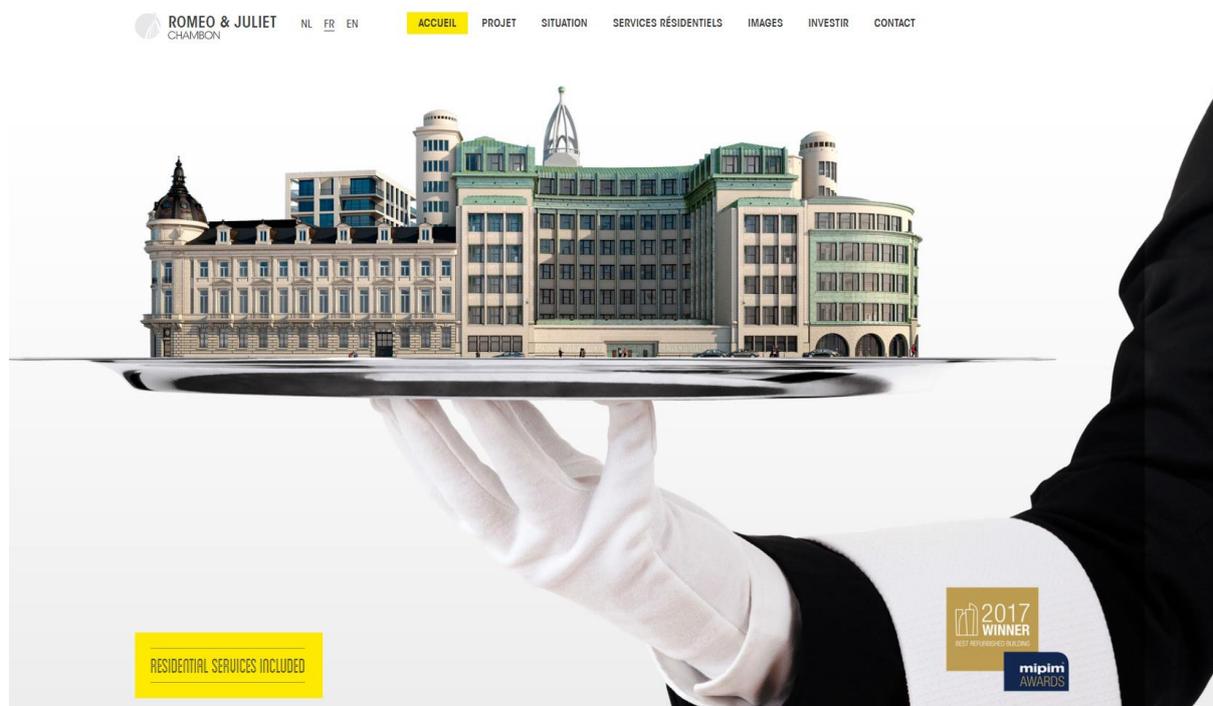


Analyse du lundi 6 juillet 2020

La transformation des bureaux en logements ne peut servir de prétexte aux dérives des promoteurs

Les opérations de reconversion d'immeubles de bureaux en ensembles mixtes se multiplient dans le Pentagone. Cette tendance pourrait encore s'accélérer si le télétravail se pérennise. L'ARAU, favorable à cette évolution, attire néanmoins l'attention de la Région sur les dérives de ces projets sur le plan social, environnemental, patrimonial ou encore de la mobilité.



Le site internet du projet Chambon ne laisse que peu de doutes quant au standing des logements... (source : <http://romeojuliet.thechambon.be/fr>)

Depuis sa création, l'ARAU a toujours lutté pour la ville habitée : pour la mixité des fonctions, avec la défense du logement comme priorité, et contre la monofonctionnalité, particulièrement celle des zonings de bureaux. L'augmentation de la population dans l'est du Pentagone, qui s'observe depuis plusieurs années, parallèlement à la « dédensification » de la fonction bureaux qui continue elle aussi de progresser, est une évolution que l'ARAU a toujours prônée. Cette évolution, globalement positive, mérite néanmoins d'être considérée plus finement. D'une part, la fonction bureaux reste « surreprésentée » tandis que la densité de population reste relativement faible. D'autre part, les projets immobiliers de reconversion de bureaux en ensembles mixtes (logements, commerces, hôtels, etc.), analysés ces dernières années par l'ARAU, posent de nombreuses questions :

- **Sur le plan social** : à qui sont destinés les nouveaux logements produits (y compris les nombreux logements étudiants, investissement très rentable, qui fleurissent dans les différents projets) ? Qu'en est-il de l'accessibilité pour la population plus pauvre ou encore de l'occupation par des hébergements touristiques ?
- **Sur le plan environnemental** : les opérations de démolition-reconstruction, synonymes de gaspillage de ressources et d'émissions conséquentes de CO₂, peuvent-elles être « contrebalancées » par les performances énergétiques des nouvelles constructions ?
- **Sur le plan de la mobilité** : le maintien, voire l'augmentation, parfois très conséquente, du nombre d'emplacements de parking est-il compatible avec la nécessité de réduire le trafic automobile ?
- **Sur le plan patrimonial** : est-il acceptable de démolir des bâtiments dont la valeur est attestée ?

Avant d'apporter des réponses à ces questions, il est utile de dresser le constat et de se pencher sur les tendances de la reconversion d'immeubles de bureaux dans l'est du Pentagone, quartier historiquement marqué par une présence massive de la fonction tertiaire.

L'« est du Pentagone » n'est pas un périmètre officiellement défini : les sources utilisées dans cette analyse concernent des zones légèrement différentes (se référer aux cartes pour le détail).

1. Constats et tendances : « dédensification » des bureaux et augmentation de la population dans les quartiers de l'est du Pentagone

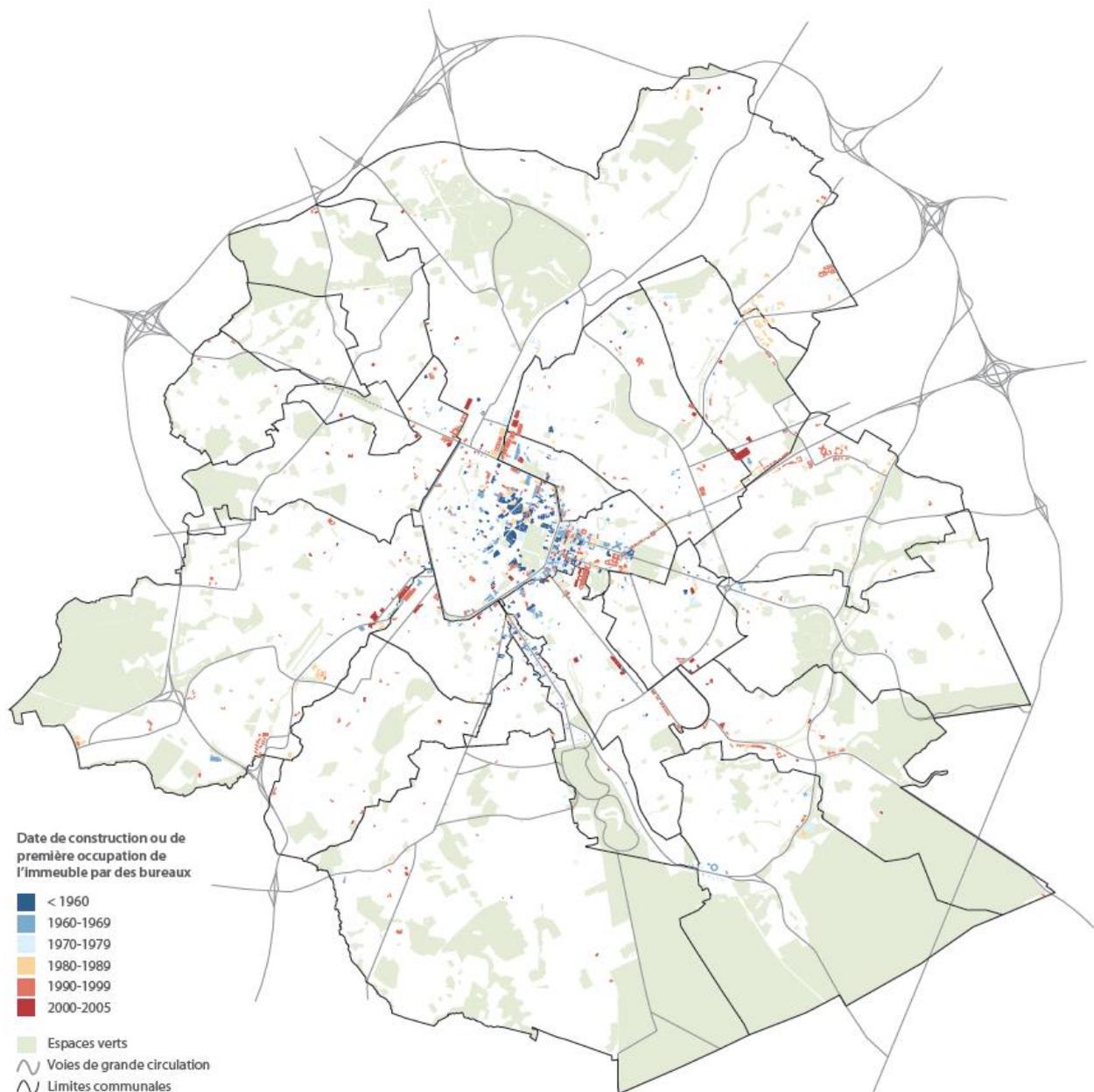
« Dédensification » des bureaux

L'économie de la Région bruxelloise s'est fortement tertiarisée dans la seconde moitié du 20^e siècle avec pour conséquence une explosion des surfaces occupées par les bureaux : de 500.000 m² en 1950¹, elles sont passées à 12.669.163 m² aujourd'hui². Un « stock » total

¹Christian Dessouroux, « Cinquante ans de production immobilière de bureaux à Bruxelles », Brussels Studies [En ligne], Collection générale, n° 35, mis en ligne le 26 février 2010, consulté le 19 avril 2019. URL : <http://journals.openedition.org/brussels/744> ; DOI : 10.4000/brussels.744

²Selon le dernier numéro paru de l'Observatoire des bureaux : *Observatoire des Bureaux n°38. État des lieux du parc de bureaux et Zoom sur l'avenue Louise*, 28-08-2019.

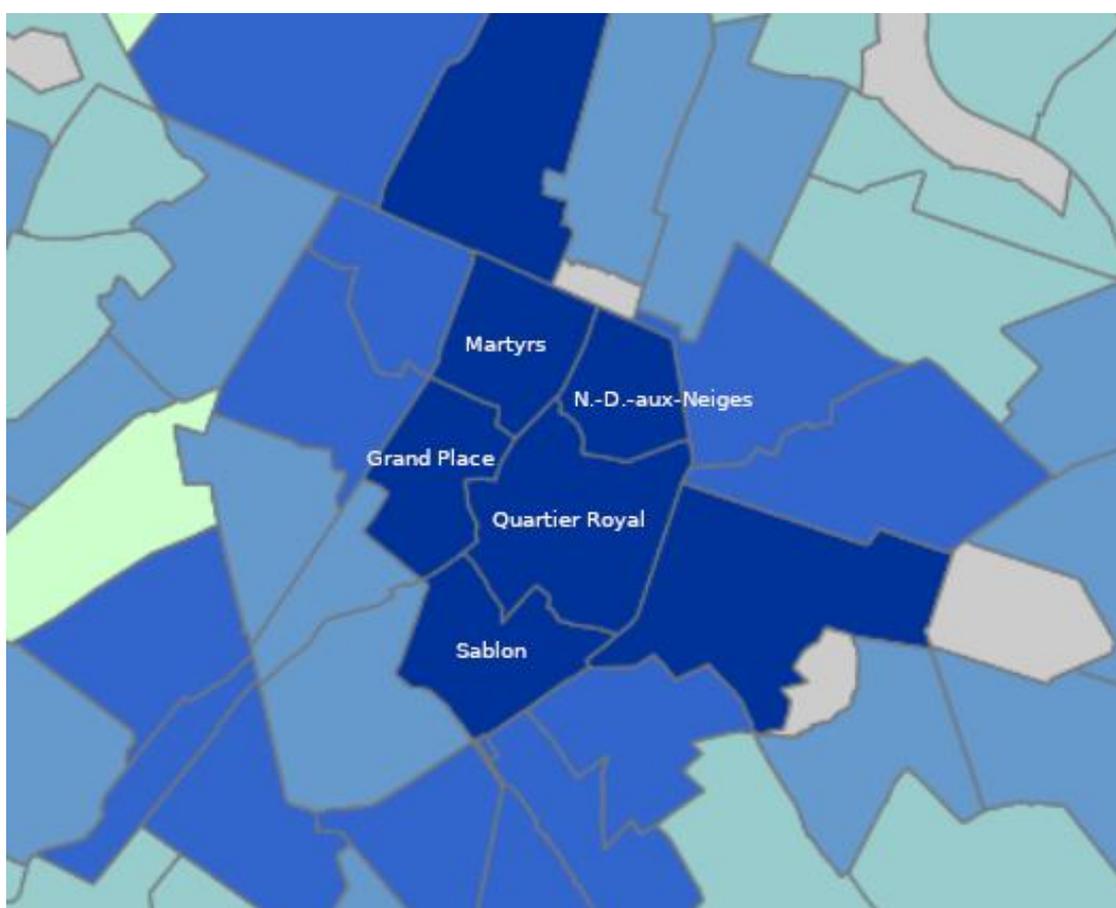
relativement stable depuis une dizaine d'années, les nombreuses reconversions étant « compensées » par la construction de nouveaux immeubles.



Évolution de l'emprise spatiale des bureaux (source : Christian Dessouroux, « Cinquante ans de production immobilière de bureaux à Bruxelles »)

Concernant l'est du Pentagone (historiquement marqué par la présence de très nombreux immeubles de bureaux), la tendance est à la « dédensification » : entre 2007 et 2018, la densité de bureaux (soit la superficie de bureaux au km²) y a baissé de 9,5 % d'après les statistiques reprises dans le Monitoring des quartiers.

Zone	2007	2018	Variation
Grand Place	606939	535254	- 11,8%
Martyrs	1085141	908364	- 16,2%
Notre-Dame-aux-Neiges	1900369	1711024	- 9,9%
Quartier Royal	968464	851469	- 12%
Sablon	697784	745095	- 6,7%
Moyenne des quartiers	991414	896997	- 9,5%
Moyenne régionale	77001	78002	+ 1,3 %



La densité de bureaux reste très élevée dans l'est du Pentagone (source : Monitoring des quartiers, 2018)

La baisse du nombre de mètres carrés de bureaux est très nette et devrait encore s'accélérer dans les années à venir si les « gros » projets de reconversion en cours se concrétisent (ex-bâtiment Actiris, projet De Brouckère, tour de la Poste, projet Lebeau, etc. ; voir 2^e partie de l'analyse).

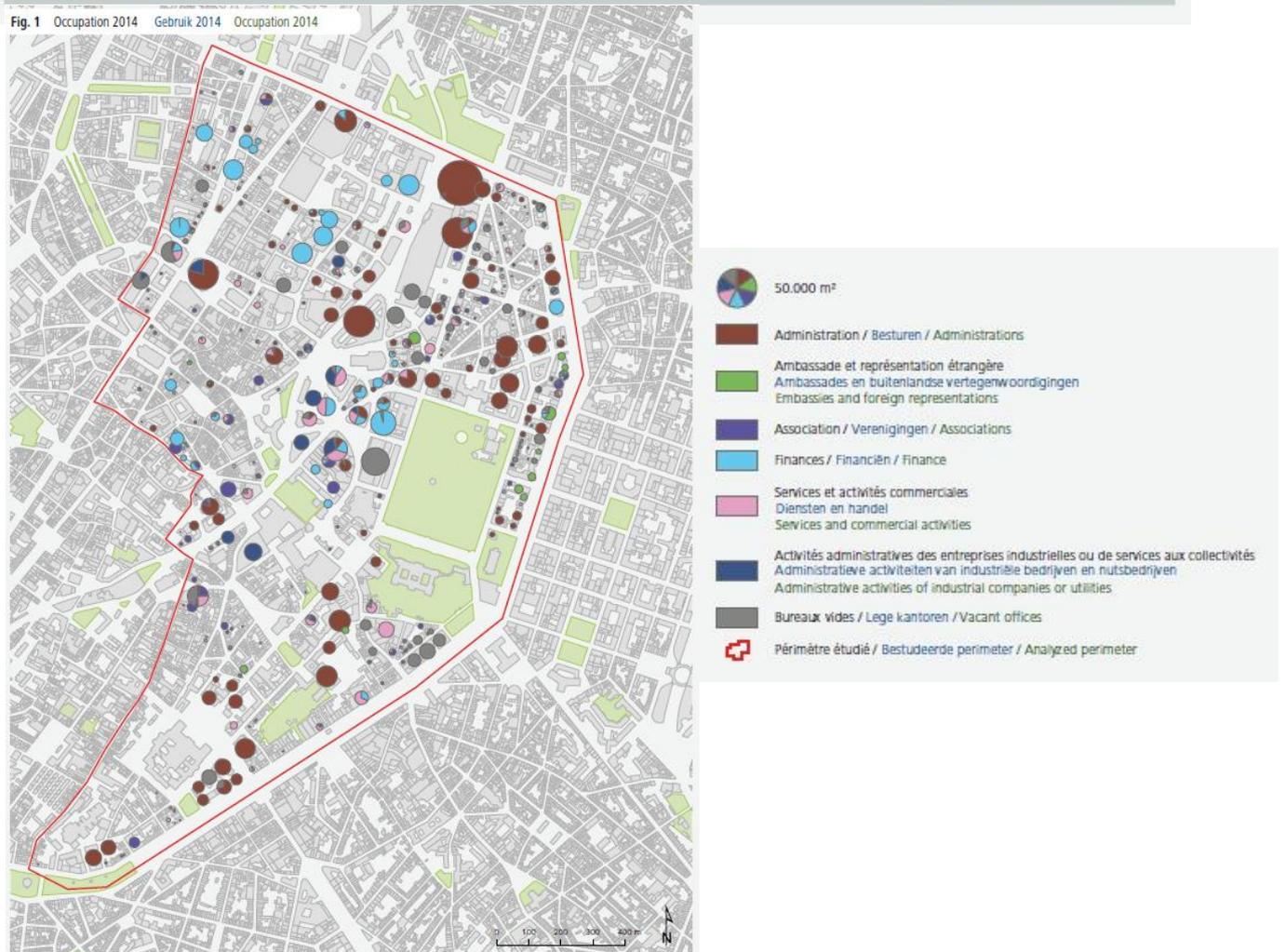
Néanmoins, le « stock » total de bureaux dans ces quartiers reste très important, comme le soulignait l'Observatoire des bureaux en 2015³ : « depuis 1997, 178.000 m² de bureaux ont été convertis ce qui ne représente que 7,6 % du total des bureaux actuels. Les deux tiers ont été convertis en logements, 17 % en équipements divers comme les écoles, et le reste en d'autres fonctions. »

Toujours d'après l'Observatoire des bureaux, le total des surfaces de bureaux dans l'est du Pentagone s'élevait en 2014 à 1.983.731 m², répartis comme suit :

Fig. 2 Secteurs d'activités des occupants / Activiteitssectoren van de gebruikers / Industry sector of the occupants

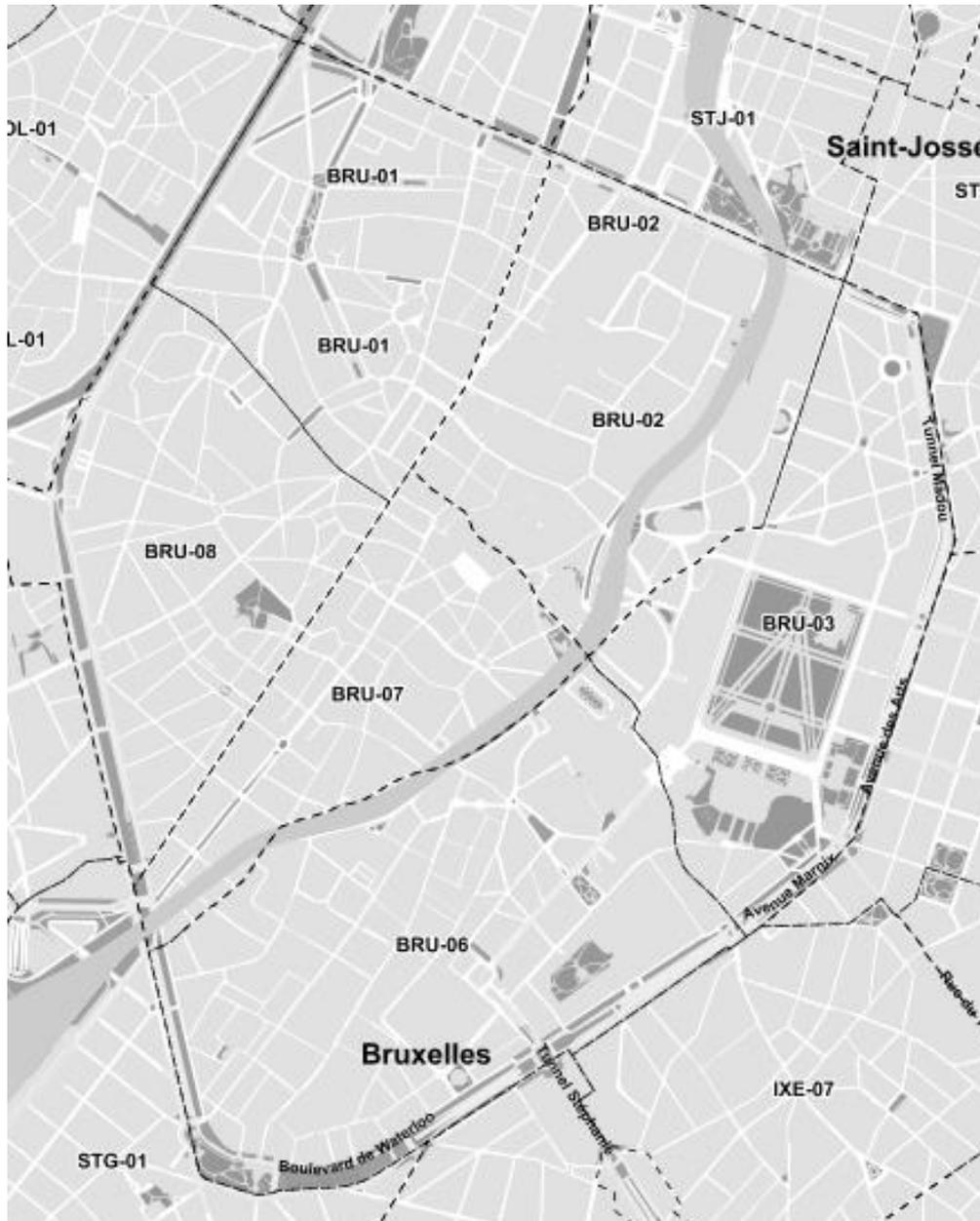
	Surface Oppervlakte Surface area	Nombre Aantal Number
Administration / Besturen / Administrations	1.062.053 m ²	211
Ambassade et représentation étrangère / Ambassades en buitenlandse vertegenwoordigingen / Embassies and foreign representations	41.322 m ²	32
Association / Verenigingen / Associations	153.956 m ²	191
Finance / Financiën / Finance	391.700 m ²	147
Service et activité commerciale / Diensten en handel / Services and commercial activities	213.591 m ²	296
Activité administrative des entreprises industrielles ou de services d'utilité publique / Administratieve activiteiten van industriële bedrijven en nutsbedrijven / Administrative activities of industrial companies or utilities	121.108 m ²	50
Total / Totaal / Total	1.983.731 m²	927

Fig. 1 Occupation 2014 / Gebruik 2014 / Occupation 2014



³ Observatoire des bureaux n°35. Vacance 2014 à Bruxelles et zoom sur le Pentagone, mai 2015.

Autre source intéressante : les données de la carte des soldes de bureaux admissibles (CASBA)⁴, qui fournissent un indicateur, exprimé en m², permettant de mesurer le « trop-plein » (ou la « réserve ») de bureaux par rapport à l'« idéal » du PRAS. Les chiffres pour les mailles du nord-est du Pentagone (BRU-02 et BRU-03, voir carte ci-dessous) font état d'un « excédent » de **556.725 m² de bureaux** au 23 janvier 2020. Il est important de préciser que la CASBA ne concerne que les zones d'habitat et de mixité du PRAS ; les zones administratives, où sont implantés les grands ensembles de bureaux (tour des finances, tours de la place De Brouckère, etc.) ne sont donc pas comptabilisées dans ce calcul.



La présence des bureaux reste encore très marquée dans l'est du Pentagone. Pour s'en faire une idée, la densité de bureaux s'y élève à 11,5 fois la moyenne régionale.

⁴ « La carte des soldes de bureaux admissibles du plan indique, par maille, le solde des superficies de bureaux et d'activités de production de biens immatériels encore admissibles à l'entrée en vigueur du plan au sein des zones d'habitat, d'une part, et au sein des zones de mixité, d'autre part. » (prescription 0.14 du PRAS)

Malgré la tendance observée depuis plusieurs années et les nombreux « gros » projets de reconversion d'immeubles de bureaux en cours, **le nombre d'habitants et la densité de population restent relativement faibles.**

Une forte croissance de la population mais une densité qui reste relativement faible

Entre 2007 et 2018, la population des quartiers de l'est du Pentagone (nous avons retenus les 5 mêmes quartiers que pour l'indicateur de densité de bureaux p.4) a fortement augmenté : **+ 37,3 %** (tandis qu'on enregistrait + 16,2 % pour l'ensemble de la Région). Ce fort pourcentage est néanmoins à relativiser étant donné qu'il concerne des nombres peu élevés : en nombre absolu, ces quartiers n'ont en effet accueilli « que » 3000 habitants supplémentaires en 11 ans, soit moins de 300 par an.

Zone	2007	2018	Variation	Densité 2018 (hab/km²)
Grand Place	2567	3327	+ 29,6 %	8604,94
Martyrs	1185	2522	+ 112,8 %	6718,07
Notre-Dame-aux-Neiges	1758	2437	+ 38,6 %	8338,77
Quartier Royal	299	317	+ 6 %	452,47
Sablon	2409	2685	+ 11,4 %	5793,01
Somme/moyenne des quartiers	8218	11288	+ 37,3 %	5088,40
Total/moyenne Région	1031215	1198726	+ 16,2 %	7380,42

En terme de densité, **ces 5 quartiers comptent 5088,4 habitants/km², ce qui est relativement faible (69 % de la moyenne régionale)**, surtout pour des quartiers centraux densément bâtis. Pour comparer, **les 5 autres quartiers du Pentagone comptent tous plus de 15.000 habitants/km²** et plus de 22.000 habitants/km² pour le quartier le plus dense (Anneessens).

Pour conclure cette première partie consacrée aux constats et tendances, on peut dire que malgré la « dédensification » de bureaux et l'augmentation de la population, **les quartiers de l'est du Pentagone restent, et devront encore rester longtemps, très marqués par la fonction tertiaire.** Il existe toutefois une possibilité d'accélération et de multiplication des projets de reconversion : en cas de pérennisation du télétravail à grande échelle, une suroffre de surfaces de bureaux pourrait apparaître sur le marché.

En outre, la présence massive dans certains quartiers de la fonction commerciale, qui a fait disparaître bon nombre de logements au-dessus des commerces (voir l'exemple de la rue Neuve qui a été vidée de ses habitants) ou encore de la fonction muséale (zoning du Mont des Arts), provoquent elles aussi un « déséquilibre ». Sans oublier la « touristification » du centre-ville qui elle aussi menace l'habitabilité.

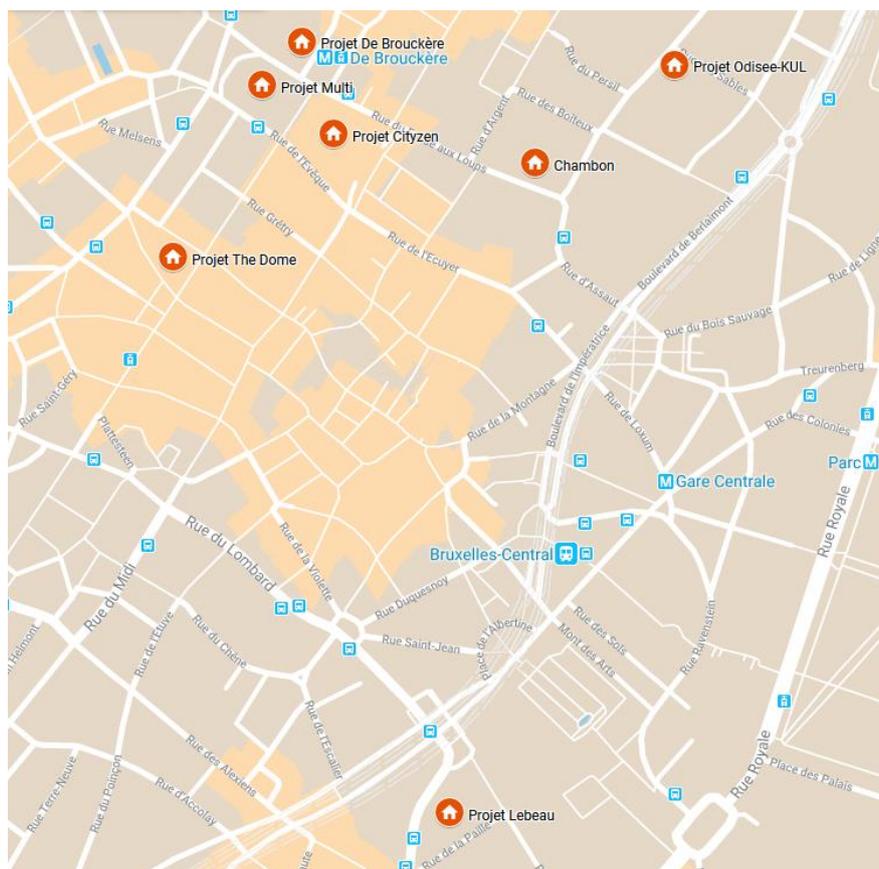
2. Des projets de reconversion de bureaux qui posent question sur de nombreux aspects : tout n'est pas acceptable au nom du retour de la mixité

L'argument du retour de la mixité est invoqué par la plupart des promoteurs qui développent des projets de reconversion de bureaux : leurs projets consistent effectivement à passer de la monofonctionnalité bureaux à des ensembles comportant plusieurs fonctions, dont une grande part de logements. En revanche, **bon nombre de ces projets, analysés ces dernières années par l'ARAU, posent question en matière sociale, environnementale, de mobilité ou encore de patrimoine.**

Les projets qui illustrent cette analyse sont les suivants :

- Lebeau (ex-bâtiment Belgacom) ;
- The Dome (ex-bâtiment Actiris) ;
- Multi (Tour Philips)
- Cityzen (Centre Monnaie)
- De Brouckère (futur ex-Allianz)⁵
- Chambon (ex-CGER)
- Odisee-KUL⁶

Les principales données concernant ces projets sont reprises en annexe.



⁵ Voir notre analyse *Raser un îlot entier en plein centre-ville devrait être interdit*, 11 mars 2020.

⁶ Voir nos nombreuses analyses dont la dernière en date *L'ARAU a déposé la demande de classement pour l'ensemble "Sables-Marais"*, 8 mai 2020.

La question sociale : à qui sont destinés les nouveaux logements produits ?

La crise du logement que connaît Bruxelles s'éternise et s'aggrave : plus de 47.000 ménages sont inscrits sur la liste d'attente pour un logement social. Dans ce contexte d'urgence, **il est impératif que le secteur de la promotion immobilière privée contribue significativement** ; l'ARAU le répète depuis de nombreuses années.

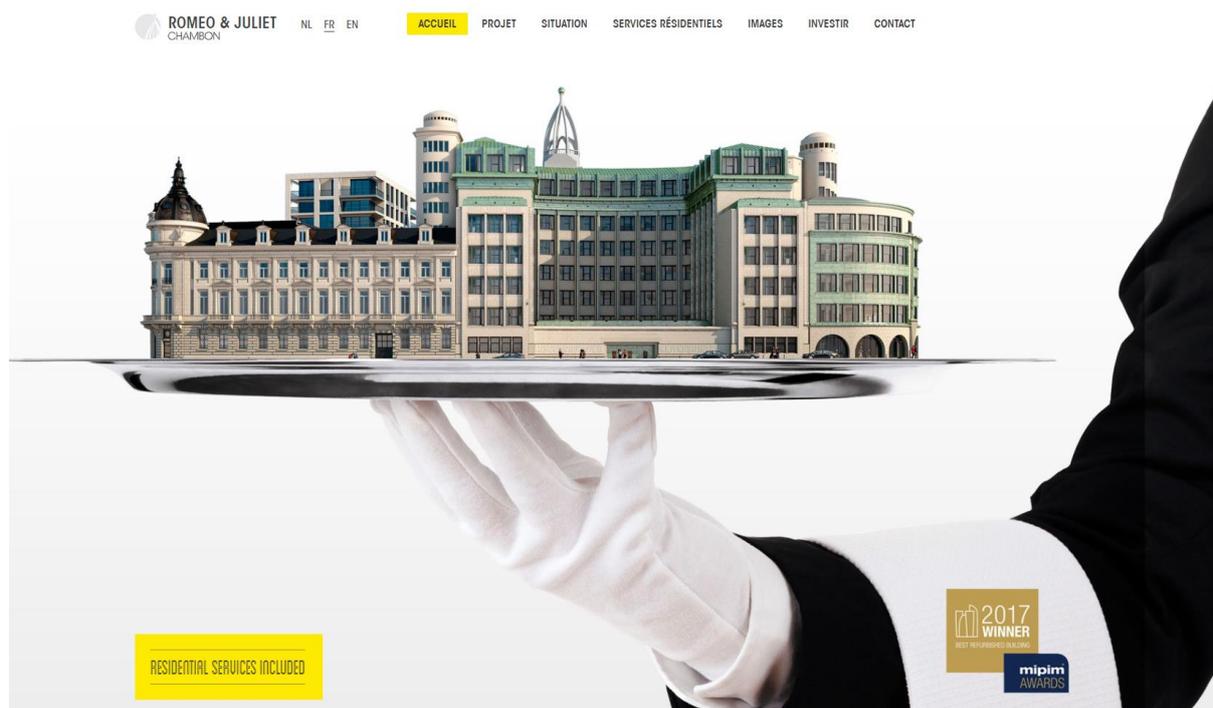
Les 5 quartiers de l'est du Pentagone ne comptent en moyenne que 3,96 logements sociaux pour 100 ménages en 2019 d'après les données du Monitoring des quartiers, pour une moyenne régionale, déjà très faible, de 7,22 ; **les quartiers Grand Place, Notre-Dame-aux-Neiges et Quartier Royal ne comportent même aucun logement social !** Seul le quartier Martyrs est au-dessus de la moyenne régionale avec 12,59 : un chiffre néanmoins en forte baisse puisqu'il était de 27,46 en 2008 (- 54 % en 11 ans).

Les projets de logements en cours de développement dans ces quartiers risquent d'y faire encore baisser le taux de logements sociaux puisqu'ils ne devraient a priori en produire aucun.

Il n'est en effet pas dans les intentions des promoteurs de produire des logements « abordables » :

- le Chambon (dites plutôt « Romeo & Juliet ») propose d'« *acquérir un bien exclusif [...] assorti d'une offre de services haut de gamme* » ;
- le projet De Brouckère mentionne « *des studios et des appartements d'exception aux derniers étages* » ;
- les logements du projet Lebeau seraient une « *Résidence services* » ;
- le projet The Dome opte quant à lui pour un plus sobre « *appartements contemporains urbains* ».

A noter que ce dernier projet se développe dans des bâtiments (ancien siège d'Actiris) que la Région a vendus à un promoteur privé : si le marché comprenait la condition de réaliser un minimum de 30 % de logements, rien n'était en revanche stipulé quant au « standing » de ceux-ci...



Si les promoteurs privés n'ont pas l'intention de mettre sur le marché des logements « abordables », il existe néanmoins un mécanisme qui pourrait (en théorie) permettre d'en produire au sein de leurs projets : les charges d'urbanisme. Depuis 2013, les grands projets de logements (plus de 1000 m²) sont soumis à des charges d'urbanisme dont les promoteurs peuvent s'acquitter en réalisant des logements sociaux et/ou moyens⁷. **Le problème est que l'arrêté relatif aux charges d'urbanisme prévoit une exonération de charges pour les logements issus de reconversions de bureaux...** Les charges dues pour ces différents projets de reconversion sont donc extrêmement basses en regard des bénéfices que peuvent retirer les promoteurs.

L'ARAU demande que cette exonération soit supprimée de l'arrêté à l'occasion de sa prochaine révision, promise dans la déclaration de politique générale du Gouvernement. Au-delà de cette demande, **l'arrêté doit être profondément réformé voire complété par d'autres dispositifs contraignant les promoteurs privés à contribuer massivement à la production de logements « abordables » et plus particulièrement de logements sociaux**, qui manquent cruellement.

Les promoteurs pourraient invoquer un manque de rentabilité de leurs projets s'ils étaient contraints de produire plus de logements « abordables ». C'est un peu vite oublier que certains de ces projets se développent sur des parcelles qui ont bénéficié de largesses accordées par **des PPAS (Plan Particulier d'Affectation du Sol) ayant permis de construire des immeubles aux gabarits bien plus élevés que ceux du tissu urbain alentour**. Les projets Cityzen et Multi de rénovation des deux tours de la place De Brouckère s'implantent ainsi sur des terrains qui ont déjà produit des bénéfices faramineux pendant plus de 50 ans pour leurs propriétaires grâce à une réglementation sur mesure, un véritable cadeau fait par les pouvoirs publics de l'époque. **Le développement de nouveaux projets doit être l'occasion de remettre en question ces avantages et de revenir à des formes urbaines et des gabarits en accord avec les quartiers dans lesquels ils s'implantent**. Ce n'est pas parce qu'un droit a été acquis qu'il doit rester valable « pour l'éternité » : la ville doit pouvoir évoluer !

Certains promoteurs font même tout à fait l'inverse et profitent de leurs demandes de nouveaux permis pour encore augmenter la densité des immeubles ! C'est notamment le cas du projet Lebeau (+ 4.300 m²) mais surtout du projet Multi qui a obtenu 7.000 m² supplémentaires alors que la tour Philips dans laquelle il se développe a déjà bénéficié des largesses du PPAS. La « coutume » qui veut qu'on accorde x% en plus de superficies de plancher dans les projets de démolition-reconstruction ou de rénovation lourde doit être bannie.

La question sociale se pose aussi pour les logements étudiants.

Les logements étudiants constituent un marché très rentable, en tout cas bien plus que les logements « classiques », et les projets développés par des promoteurs privés se multiplient :

- le projet De Brouckère compte 129 logements étudiants ;
- Chambon, 134 ;
- le projet Lebeau, 7.000 m² ;
- sans compter les nombreux autres plus petits projets dans le Pentagone.

⁷Pour plus de détails sur ce système, voir notre récente analyse *Charges d'urbanisme : pas d'amélioration en vue...*, 6 mai 2020.

Là aussi, l'offre privée ne répond pas forcément à la demande de logements « abordables ». La commune d'Ixelles a d'ailleurs tiré la sonnette d'alarme à l'été 2019 avec un message très clair de l'Échevin de l'urbanisme Yves Rouyet : « *Il faut arrêter la spéculation immobilière sur le logement étudiant ! A Ixelles, les grands projets immobiliers privés de kots font monter le prix du foncier, détruisent les logements classiques et proposent des loyers bien trop élevés impayables par la plupart des étudiants* »⁸.

Le Bourgmestre Christos Doulkeridis a précisé la position de la commune : « *Si les promoteurs viennent avec de nouveaux projets d'immeubles de kots très chers au mètre carré destinés à un public aisé, ils risquent de ne pas passer.* »⁹

La politique du logement étudiant doit être décidée au niveau de la Région : si la question est étudiée au niveau de l'administration (perspective.brussels) et qu'un Plan Logement Étudiants a été adopté en 2015, aucune ligne directrice quant au développement (incontrôlé) de logements étudiants par le secteur privé ne semble toutefois être prise. **Ce marché doit être régulé !**

Outre la question du standing des logements, se pose celle de leur éventuelle occupation par de **l'hébergement touristique (type Airbnb)** ou des appart-hôtels. Ce type d'usage des logements (qui n'est bien sûr pas limité aux projets repris dans cette analyse) n'est pas comparable à une occupation par des habitants « pérennes » et peut causer de nombreux dégâts quand il se généralise dans certains quartiers, comme le montrent de nombreux exemples à l'étranger. La situation à Bruxelles reste peu documentée mais une étude devrait prochainement être publiée par des chercheurs de l'Université Saint-Louis et de l'ULB¹⁰. Une régulation et un contrôle stricts de ce secteur doivent être développés au niveau régional, même si la Ville de Bruxelles a déjà communiqué sur un « *plan d'action pour endiguer le développement sauvage des hébergements touristiques illégaux* »¹¹.

La question environnementale : les démolitions-reconstructions ne doivent plus être autorisées

Plusieurs des projets cités dans cette analyse consistent en des opérations de démolition-reconstruction. C'est notamment le cas pour les projets De Brouckère, Lebeau et Odisee-KUL. Ce type d'opérations est extrêmement dommageable pour l'environnement : outre le gaspillage des matériaux existants, elles génèrent d'énormes quantités de CO₂ pour la production, l'acheminement et la mise en œuvre de matériaux neufs. La démolition-reconstruction est une approche dépassée, comme le souligne le message du Maître Architecte bruxellois, encore récemment porté dans Le Soir par son collaborateur Frederik Serroen : « *Pendant trop longtemps la démolition a été l'option numéro un. Or, il faut désormais envisager comme option principale celle de garder le bâtiment et, si vraiment ça ne va pas, on envisage alors de le démolir. Si par exemple les plafonds sont trop bas pour y construire des logements, il faut penser à destiner le bâtiment à une autre fonction.* »¹²

⁸ <https://m.facebook.com/YvesRouyetIxelles/posts/2344574349193875>

⁹ « Ixelles veut limiter les projets immobiliers de kots étudiants privés » in *bx1.be*, 28 août 2019.

¹⁰ Nicolas Bernard (USL-B), Laurent Debroux (USL-B), Jean-Michel Decroly (ULB), *Le secteur de l'hébergement touristique à Bruxelles à l'ère des plateformes internet. Évaluation géographique, sociologique et juridique.*

¹¹ « La Ville de Bruxelles part en guerre contre les Airbnb illégaux » in *bx1.be*, 12 octobre 2019.

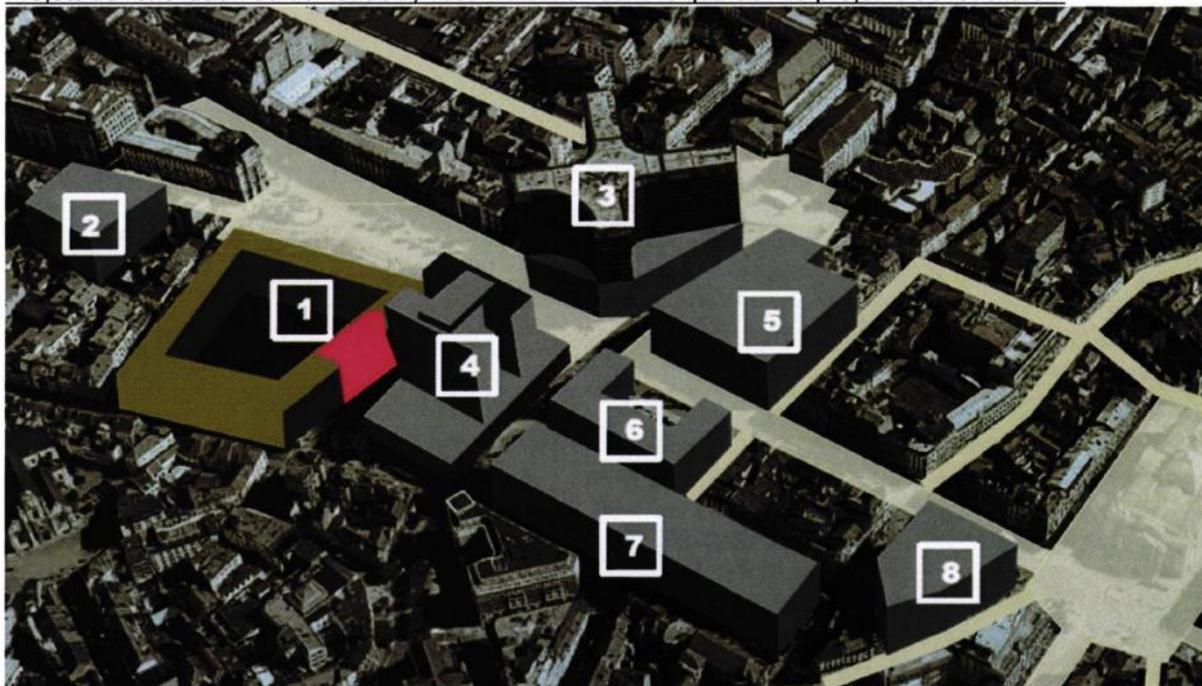
¹² « Garder un bâtiment ou le démolir, que choisir ? » in *Le Soir*, 13 février 2020.

Force est de constater que beaucoup de promoteurs font fi de la question environnementale ou ne la considèrent du moins que du seul point de vue de la performance énergétique des bâtiments (PEB). Une construction neuve sera forcément moins énergivore que le bâti plus ancien mais il faut aussi tenir compte, dans un calcul global, de la quantité d'énergie (et donc de CO₂) dépensée pour une démolition-reconstruction. **Aucun des dossiers analysés par l'ARAU n'apporte la preuve que le bilan carbone global d'une démolition-reconstruction serait meilleur que celui d'une rénovation.**

De manière générale, la question du bilan carbone est trop peu considérée. Il y a un effort à fournir du côté de l'administration (Bruxelles Environnement), sans doute trop focalisée sur la PEB des projets et pas assez sur le bilan environnemental global de ce type d'opération de démolition-reconstruction. Le public ainsi que les autorités amenées à émettre un avis et à délivrer un éventuel permis doivent disposer de ces données ; sans quoi leurs décisions ne peuvent être prises en toute connaissance de cause.

Ces opérations de démolition-reconstruction sont également synonymes de longs et très lourds chantiers. Dans l'hypercentre (entre Bourse-De Brouckère), les projets se multiplient et pourraient, s'ils sont tous réalisés, créer une zone où les chantiers s'enchaîneraient sans quasi aucune interruption pendant des années.

Projets de rénovation ou démolition / reconstruction dans le quartier du projet 'De Brouckère' :



1. PROJET DE BROUCKERE (immeuble de bureaux indiqué en rouge)
2. ALHAMBRA
3. CENTRE MONNAIE
4. MULTI TOWER
5. ANSPACH
6. CRYSTAL CITY
7. BRUCITY
8. THE DOME

Illustration extraite du dossier « De Brouckère »

En outre, ces démolitions engendrent dans bien des cas la destruction d'ensembles patrimoniaux remarquables.

La question patrimoniale : des destructions inadmissibles

Les démolitions-reconstructions n'ont pas que des conséquences environnementales : les atteintes au patrimoine historique sont également nombreuses.

Le cas le plus « emblématique » est celui du **projet Odisee-KUL qui envisage la démolition d'un ensemble remarquable à l'angle de la rue du Marais et de la rue des Sables**. L'ARAU se bat depuis 7 ans pour empêcher ce projet synonyme de non-sens, d'autant plus qu'il n'est pas porté par un promoteur privé à la seule recherche du profit mais par une institution universitaire (la KUL) dont on espère que les valeurs sont toutes autres... L'ARAU a récemment introduit une demande de classement de cet ensemble¹³.

Concernant **le projet De Brouckère, La Commission royale des Monuments et Sites (CRMS) a rendu un avis « fermement défavorable au projet de démolition totale et de façadisme qui en résulte, pour des raisons d'impact négatif d'un point de vue environnemental, patrimonial et sur le plan du paysage urbain et de ses perspectives »**¹⁴.

Le projet Lebeau a lui aussi fait l'objet d'un avis de la CRMS¹⁵, dans le cadre d'une procédure de classement introduite par l'Association du Patrimoine artistique. Si la CRMS a estimé que cet ensemble ne méritait pas d'être classé, elle a toutefois qualifié d'« évidentes » ses « valeurs paysagère et urbanistique ».

Une démolition totale n'est pas admissible, d'autant plus qu'elle ne serait justifiée que par la volonté du promoteur de réaliser un parking de 385 places en sous-sol !

¹³ L'ARAU a déposé la demande de classement pour l'ensemble "Sables-Marais", 8 mai 2020.

¹⁴ http://www.crms.irisnet.be/fr/avis-de-la-crms/2020/seance-649-du-15-01-2020/BXL22087_649_DeBrouckere_Augustins_Laeken_Hirondelles.pdf

¹⁵ http://www.kcml.irisnet.be/nl/adviezen-van-de-kcml/2020/zitting-652-van-11-03-2020/BXL21273_652_Lebeau_Justice_Ruysbroeck_Paille.pdf



L'ensemble rue du marais-rue des Sables menacé de démolition par un projet de la KUL.

La question de la mobilité : maintenir des parkings géants en plein centre-ville est un non-sens, les agrandir encore pire !

L'éventuelle délivrance de permis d'urbanisme et d'environnement est une opportunité à saisir pour supprimer les parkings sous les immeubles (ou à tout le moins diminuer drastiquement leur nombre). Maintenir de tels « aspirateurs à voitures », qui plus est au cœur de zones très bien desservies en transports en commun, va à l'encontre de tous les objectifs de réduction du trafic automobile de la Région et de la Ville de Bruxelles. Autoriser des parkings maintenant c'est les autoriser pour au moins 15 ans (durée de validité du permis d'environnement) voir bien plus si les permis sont prolongés...

Le projet **Lebeau** est le pire de tous sur cette question puisque son promoteur envisage de passer **de 49 à 385 emplacements de parking !** Le **Chambon** a quant à lui fait passer le nombre d'emplacements **de 37 à 199** alors que le promoteur du projet **De Brouckère** espère également augmenter le nombre d'emplacements : **de 201 à 224**.

Le nombre d'emplacements de parking doit drastiquement diminuer dans le Pentagone où l'offre hors voirie (parkings publics et parkings privés de bureaux et de logements) est déjà surabondante. L'ARAU demande que les projets ne contiennent aucun parking pour les voitures individuelles (seuls des emplacements pour voitures partagées doivent pouvoir être autorisés en nombre réduit).

Conclusion : le retour de plus de logement et de mixité fonctionnelle ne suffit pas à « refaire la ville »

A l'instar du greenwashing, technique de marketing consistant à masquer la vraie nature d'un produit ou d'un projet sous un vernis « vert », il se développe, depuis plusieurs années, un discours de la promotion immobilière sur la mixité des fonctions et l'« urbanité » : « exit les blocs de bureaux monolithiques, place à de véritables « morceaux de ville » faisant la part belle au logement ». Si l'on s'en tient au bilan chiffré (voir annexe), les différents projets réalisés ou en cours contribuent effectivement à une « dédensification » de la fonction bureaux et à un développement de la fonction logement. Mais ce constat n'est pas suffisant ; en analysant de plus près les projets, de nombreuses questions se posent et certains d'entre eux se révèlent tout simplement mauvais : le vernis se craquelle et laisse apparaître leur vraie nature, celle de produits dont les promoteurs espèrent le meilleur rendement possible. Rien de neuf ni d'étonnant, c'est là l'essence de la promotion immobilière.

L'ARAU, à travers cette analyse, ne s'adresse pas à elle mais bien aux pouvoirs publics (Région et Ville de Bruxelles en l'occurrence) dont le rôle est de garantir que les projets privés répondent aux intérêts des Bruxellois ou, à tout le moins, ne leur nuisent pas.

Pour ce faire, ces projets doivent :

- produire des logements « abordables » pour toute la population ;
- contribuer à faire diminuer le trafic automobile en limitant le nombre de parkings ;
- maintenir et valoriser le patrimoine ;
- contribuer à la limitation d'émission de gaz à effet de serre en optant pour la rénovation au lieu de la démolition-reconstruction ;

La Région et la Ville de Bruxelles ont les cartes en main pour amener les promoteurs immobiliers à développer des projets qui répondent aux intérêts des Bruxellois !

Atelier de Recherche et d'Action Urbaines asbl
Boulevard Adolphe Max, 55
B-1000 Bruxelles
T. +32 2 219 33 45

info@arau.org

Projet Lebeau



Promoteur : Immobel

Architectes : Assar Architects & MaccreanorLavington:MLA+ and Korteknie Stuhlmacher Architecten

Situation existante :

- superficie totale 36.945 m²
 - bureaux : 36.290 m²
 - commerces : 655 m²
 - 49 emplacements de parking

Projet :

- superficie totale : 41.256,56 m²
 - commerces : 2.000 m²
 - bureaux : 9.000 m²
 - hôtel : 8.000 m²
 - logement : 22.862 m² (207 unités) dont 7.000 m² de logements étudiants
 - 385 emplacements de parking

Projet The Dome



Promoteur : VDD Project Development et Vervoordt r.e.
Architecte : Coussée & Goris

Situation existante :

- superficie totale : 18 748 m²
 - bureaux : 16 180 m²
 - commerce : 2 271 m²
 - autres : 297 m²

Conditions de vente par la Région :

- commerces : maximum 30 %
- logements : minimum 30 %
- hôtel : maximum 30 %
- équipements : maximum 30 %

Programme du projet :

- Eataly sur 3.500 m² au rez-de-chaussée
- Delhaize sur 2.000 m² au rez-de-chaussée + sous-sol
- étages supérieurs :
 - bureaux (7.500 m² d'espace coworking)
 - « appartements contemporains urbains »

Projet Multi



Promoteur : Whitewood (projet entretemps racheté à 50 % par Immobel)

Architecte : CONIX RDBM Architects

Situation avant projet :

- sous-sol (4 niveaux) : parking (37 bureaux + 490 public), archives (1.183 m²)
- socle : commerces (1.692 m²)
- étages : bureaux (36.774 m²)

Projet :

- superficie totale : 45.120 m² (hors sol)
- parking de 527 emplacements voitures + 230 vélos
- socle : commerces (1.665 m²) et « infrastructures d'intérêt général » (2.517 m²)
- étages : 40.939 m² de bureaux

Projet Cityzen



Promoteur : Immobel

Architecte lauréat du concours : Snøhetta et Binst Architects et DDS et ADE.

Projet :

- 62 000 m² de fonctions de logement, de travail et de loisirs
- les surfaces commerciales du socle (centre commercial « The Mint ») ne font pas partie du projet

Projet De Brouckère



Promoteur : Debrouckère Development SA (partenariat 50/50 entre Immoebel SA et BPI Real Estate Development SA)

Architectes : Henning Larsen et A2RC

Situation existante :

- bureaux : 41.000 m²
- commerces : 2.000 m²

Projet :

- logements : 183 unités
- logements étudiants : 129 unités
- bureaux : 8.880 m²
- hôtel : 145 chambres
- commerces : 3.148,29 m²
- parking : 224 emplacements

Chambon (Romeo & Juliet)



Promoteur : Immobel

Architecte : Jaspers-Eyers & Partners et A2RC Architects

Situation avant projet :

- bureaux : 55.166 m²
- commerces : 2050 m²
- parking : 37 emplacements

Projet réalisé :

- 2 hôtels
- logements : 250 unités
- logements étudiants : 134 unités
- « foodmarket » The Wolf au rez-de-chaussée
- parking : 199 emplacements

Projet Odisee-KUL



Promoteur : Haute école Odisee (KUL)

Architecte : LOW architecten

Situation existante :

- bureaux : 10.293 m²

Projet :

- équipement (locaux de cours et locaux administratifs) : 7.575 m²
- logements étudiants : 4.079 m²