



## **Saint-Gilles et Anderlecht jouent des tours au logement**

Claire Scohier. 22 novembre 2010

**Les communes de Saint-Gilles et d'Anderlecht abrogent deux Plans Particuliers d'Aménagement du Sol contigus (« Bara I » et « France », situés derrière la gare du Midi) pour permettre la construction de plusieurs tours de bureaux et faire sauter les garanties minimales d'affectation au logement pour permettre la réalisation d'un projet privé qui n'est officiellement pas encore sur la table et qui consiste à construire des tours de bureaux non conformes aux deux PPAS en vigueur. Inacceptable pour les associations !**

### **Des PPAS 1, 2, 3,... aux tours 1, 2, 3...**

En 1991, la Région adopte un schéma de développement pour les abords de la gare du Midi. Objectif affiché : assurer la maîtrise de l'évolution de cette zone à haut risque spéculatif. Différents PPAS à cheval sur les communes d'Anderlecht et de Saint-Gilles viendront ensuite se greffer sur la zone. Ainsi cinq PPAS verront le jour dans le périmètre du quartier Midi : les PPAS Bara 1 et Bara 2 sur Anderlecht et les PPAS Fonsny 1, Fonsny 2 et France sur le territoire de Saint-Gilles. Ces PPAS seront revus à plusieurs reprises, en général pour revoir à la hausse les surfaces de bureaux et les gabarits initialement prévus. Il suffit de se balader dans le quartier pour s'en rendre compte. Ces PPAS censés réguler le marché furent d'ailleurs vertement critiqués par les associations qui y percevront une démission de la Région au profit des promoteurs : « *Les PPAS sont dessinés sur mesure pour les bâtisseurs de bureaux.* » [1]

### **La folie des hauteurs**

Mais pourquoi les associations ne se réjouissent-elles pas de l'abrogation de PPAS qui font la part belle aux bureaux et portion congrue aux logements ? Parce que l'abrogation des deux PPAS (le PPAS Bara I et le PPAS France) visent en réalité à mener encore plus loin la démesure dans ce quartier déjà sacrifié et de se débarrasser du peu de contraintes subsistant dans le plan d'affectation du sol. La motivation du rapport d'abrogation du PPAS Bara I ne laisse aucun doute sur l'objectif poursuivi : « *Le PPAS dont les quotas de bureaux sont atteints pourrait être un frein aux développements autorisés par le PRAS et aux objectifs du PRD relatifs au développement des zones administratives aux abords des gares.* »

Interprétation d'ailleurs rapidement confirmée par la presse puisque le 21 octobre 2010 on peut lire dans *Le Soir* les intentions des groupes Atenor et CFE de déposer, à cet endroit, pour le 22 décembre 2010 une demande de permis d'urbanisme pour un projet de 100 000 m<sup>2</sup> de bureaux déclinés sur quatre tours allant jusqu'à 150 mètres. Les communes sont bien au courant : « *La suppression du PPAS évitera ainsi de bloquer le développement de projets ainsi que les délais de*

*procédure de délivrance de permis d'urbanisme. »*

## **Les choses bougent mais rien ne change**

Si l'on peut constater selon la formule aujourd'hui consacrée que « *les choses bougent au Midi* », on avancera par la même occasion qu'en termes d'urbanisme raisonné, transparent et concerté rien ne change. En 1991, Inter-Environnement Bruxelles dans le cadre de l'adoption du schéma de développement affirmait déjà en presse : « *Vous faites des cadeaux aux spéculateurs en transformant l'affectation des sols.* » [2]

Cette logique explique qu'en une décennie, le quartier Midi a vu augmenter sa superficie de bureaux d'environ 300 000 m<sup>2</sup> de bureaux (dont 85 000 m<sup>2</sup> sur le territoire saint-gillois). Et même les PPAS faits sur mesure pour la promotion immobilière n'arrivent plus aujourd'hui à satisfaire les développeurs qui s'estiment coincés aux entournures par des PPAS imposant un mélange bureaux-logements-hôtel avec un minimum de 10 000 m<sup>2</sup> pour le logement et des gabarits de 10 étages.

## **Des motivations non respectueuses d'un urbanisme démocratique**

En vertu du Code bruxellois de l'aménagement du territoire, toute abrogation de PPAS doit motiver ce qui justifie l'abrogation en lieu et place d'une modification du PPAS. Les deux communes se sont attelées à l'exercice avec une désinvolture frisant la mauvaise foi. Ainsi elles arguent du fait que les PPAS seraient devenus inutiles puisqu'ils seraient presque entièrement réalisés. Or les communes souhaitent l'abrogation des PPAS précisément au moment où ils pourraient sortir leurs effets pour encadrer un projet privé et lui imposer 10 000 m<sup>2</sup> de logements qui n'ont, jusqu'à présent, jamais été réalisés dans la zone.

Les communes se retranchent également derrière le fait que les affectations prévues par les PPAS ont été ultérieurement retranscrites dans le PRAS ce qui viderait de facto les PPAS de toute utilité. Mais c'est oublier que le PRAS se contente de placer l'îlot en zone administrative, autorisant par là une affectation entièrement dévolue aux bureaux. Les deux PPAS visés viennent recadrer cette affectation monolithique en prévoyant un mélange bureaux-logements-hôtel avec un minimum de 10 000 m<sup>2</sup> pour le logement.

Outre la mixité des affectations, les deux PPAS fixent des gabarits qui réfrènt les désirs des promoteurs en leur imposant des normes maximales de rez+8+2ER, hauteur conforme à la plupart des îlots environnants mais bien en-deçà de ce que veulent Atenor et CFE : quatre tours dont une montant jusqu'à 150 m.

## **Des velléités anachroniques qui brassent de l'air**

Toute orientation politique visant à ouvrir les vannes au profit de la construction de bureaux va à l'encontre de l'idée d'un moratoire sur les bureaux voulu par les associations et évoqué par le Gouvernement, mais va également à l'encontre d'un principe de régulation du marché imposé par le taux de vacance exceptionnel atteint ces dernières années en région bruxelloise (1,6 millions de m<sup>2</sup> vides). Les superficies de bureaux envisagées par les propriétaires du terrain ne peuvent qu'être spéculatives avec soit un risque de vide structurel à cet endroit soit un effet de déplacements de bureaux générant un vide structurel ailleurs en région bruxelloise. En effet, à Bruxelles, la grande majorité de la demande de bureaux provient de sociétés ou d'administrations qui sont déjà établies sur le territoire et qui ne font que déménager pour s'installer dans un immeuble plus neuf. C'est le cas pour la totalité des grandes surfaces de bureaux construites dans le quartier Midi depuis les années 1990, qui ont été occupées soit par des administrations fédérales (ONSS, Ministère de la Santé), soit par des sociétés privées (Swiss Life, Groupe S...) ou parastatales (Smals) déjà présentes à Bruxelles.

## **Dire « logements » mais construire « bureaux »**

Si les quotas de bureaux sont déjà largement atteints dans la zone concernée, il n'en va pas de même de la fonction logements qui est à la traîne alors qu'il s'agit de la fonction à redéployer de toute urgence au vu tant des besoins actuels que du boom démographique qui attend la Région. Les derniers indicateurs montrent que ce sont 50 000 nouveaux logements qui devraient être construits d'ici 2020 dont bon nombre de logements sociaux. Dans sa récente déclaration de politique générale, le ministre-président rappelle cette urgence et considère que la seule dérogation à la planification dans un proche avenir se fera au profit du logement. Il semble pour le moins incongru dans ce contexte de faire sauter le seul texte réglementaire qui fixe un seuil minimal dans cette zone en faveur du logement, et ce, d'autant que les pouvoirs publics n'ont pas la maîtrise du foncier sur l'îlot concerné.

Dans la même déclaration, le ministre-président invite à reconverter des bureaux en logements pour rétablir la balance au bénéfice des seconds. Plutôt que de tableur sur une reconversion ultérieure des immeubles de bureaux en logements, souvent par ailleurs difficile à mettre en œuvre, autant prévoir d'emblée une proportion suffisante de logements.

## **Délivrer les permis... et planifier après**

Dès lors que les réflexions autour de la restructuration de la gare du Midi sont toujours en cours dans le cadre d'un groupe de pilotage (réunissant Région, communes d'Anderlecht et de Saint-Gilles, SNCB, Euro Station, Euro ImmoStar, Beliris...) et que la Région est dans un processus d'élaboration d'un nouveau PRD, le simple bon sens devrait conduire au maintien des deux PPAS qui régulent la zone dans l'attente de l'adoption de nouveaux outils de planification. C'est d'ailleurs l'argument qui fut utilisé par le Gouvernement régional au début des années 1990, lorsqu'il avait subordonné l'adoption définitive des PPAS de la zone Midi – votés en 1992 par les communes de Saint-Gilles et d'Anderlecht – à l'adoption du PRD en 1995. Attendre l'adoption de ces outils avant de procéder à l'abrogation maintient les pouvoirs publics aux commandes de la politique d'aménagement du territoire plutôt que dans un rôle d'entérinement des affectations décidées par le privé.

**Au vu de tous les arguments soulevés ci-dessus, il apparaît clairement aux yeux des associations que les communes motivent insuffisamment les raisons de l'abrogation des PPAS et considèrent à tort que le PRAS et le RRU offrent des garanties suffisantes pour une intégration optimale des futurs projets dans l'environnement du quartier. Abroger les PPAS supprimerait des maxima qui sont imposés en terme de gabarit et réduit à néant la norme minimale de 10 000 m<sup>2</sup> de logements et la contrainte de mixité de l'îlot dans un quartier pour le moment entièrement voué à une vocation administrative. Les communes jouent sur un faux-semblant en laissant croire qu'elles se contentent d'abroger un texte réglementaire devenu inutile.**

**Les associations considèrent qu'il est anachronique dans un contexte de déficit important de logements et de sursaturation du marché de bureaux de faire sauter les garanties, pourtant déjà largement insuffisantes, pour favoriser la fonction bureau au détriment de la fonction logement. Elles plaident pour que les PPAS ne soient abrogés que lorsque des garanties conformes aux besoins des Bruxellois seront établies dans d'autres textes réglementaires.**

**Elles demandent le maintien des deux PPAS aussi longtemps que le Master Plan du quartier Midi n'est pas finalisé et soumis à une consultation publique, que le nouveau PRD n'est pas adopté et un nouveau PRAS conforme à celui-ci élaboré.**

**Avec le soutien des associations :** Comité quartier Midi, le CODES, l'ARAU, le BRAL et l'Union des Locataires d'Anderlecht-Cureghem.

## Notes

[1] « *L'habitat déraile au Midi* », *Le Soir*, 2 octobre 1992.

[2] « *Les spéculateurs sont servis. Merci pour eux !* », *Le Soir*, 31 mai 1991.