

Il y a plus d'une décennie Tour & Taxis a été désigné comme « zone levier » ou « zone d'importance régionale ». Il s'agit effectivement du développement d'un territoire non bâti de grande importance stratégique. Tour & Taxis comprend 38 hectares, l'équivalent de 60 terrains de football situés au milieu de la zone du canal et à moins de deux kilomètres du centre historique.

Le site représente en effet l'un des plus grands atouts de la Région pour faire face aux défis structurels de la Région bruxelloise, des communes directement impliquées, Molenbeek-Saint-Jean et Bruxelles-Ville, et pour répondre aux besoins les plus urgents des quartiers environnants, Vieux Laeken Est, Vieux Laeken Ouest et le quartier Maritime.

Besoin d'un levier ? Et comment !

Comptant plus de 17.000 habitants par kilomètre carré, la zone autour de T&T est non seulement une zone à forte densité de population, elle est avant tout un quartier très jeune. Dans les quartiers environnants la moitié des habitants a moins de 30 ans, un habitant sur trois a moins de 18 ans. Cela donne un certain dynamisme au quartier, mais cela signifie également qu'il y a des besoins pressants en matière de crèches, d'écoles et d'équipements collectifs publics.

Il s'agit par ailleurs d'une zone pauvre, caractérisée par un manque d'opportunités. Les revenus y sont 20 % plus bas qu'ailleurs dans la région. Plus d'un tiers de la population active est sans emploi. Pour les jeunes ce chiffre s'élève à 48 %. Sans oublier que 20 % des jeunes grandissent dans une famille sans revenus du travail. Il va sans dire que le besoin de formation et d'emploi adaptés aux besoins des habitants du quartier est urgent.

La situation du logement dans les quartiers environnants est inadéquate et, pour de nombreuses personnes, même dramatique. Quatre cinquièmes des familles sont locataires ce qui les rend vulnérables à la spéculation immobilière. Pas moins de 15 % des familles vivent dans un logement sans confort de base. C'est-à-dire qu'ils vivent dans des logements sans eau courante, sans douche ou toilette. Bien que 14 % des habitants aient droit à un logement social, la majorité n'y a pas accès. Il n'y a que très peu de logements sociaux dans le quartier (seulement 4 % de tous les logements).

Les quartiers autour de Tour & Taxis sont sujets à une congestion du trafic du centre ville ainsi que de la première couronne considérable. La zone atteint tout juste une place sur la tribune d'honneur. Les premières médailles sont octroyées au quartier Botanique et à la zone autour de la gare du Midi. Les quartiers autour de Tour & Taxis occupent la troisième place. C'est pour cette raison que les grands développements dans le quartier ne peuvent se faire qu'à condition d'investissements considérables en transport en commun à haute fréquence.

Malgré l'introduction du Parc L28, de la plaine de jeux St Remi, de Parcfarm et le progrès du « parc Tour et Taxis », le quartier est caractérisé par un manque d'espaces verts et publics. Surtout quand on voit que les plans actuels permettent de fermer le parc.

Il est clair que le besoin d'un levier est réel.

TOUR & TAXIS

info

PPAS T&T, pas levier

Malheureusement le Plan Particulier d'Affectation du Sol qui doit façonner Tour & Taxis ne remplit pas sa fonction de levier. Ce plan qui vient d'être approuvé par la Ville de Bruxelles et la Région ne répond pas du tout aux défis ni aux besoins urgents.

Ce plan prévoit de rajouter dans ces quartiers à forte densité de population pas moins de 371.000 m² de nouveaux bâtiments allant jusqu'à 24 m de hauteur le long de la rue Picard et de 100 à 150 m de hauteur aux alentours du bâtiment de Bruxelles Environnement. Cela est comparable à plus de sept fois la tour du Midi, il s'agirait d'une densité jusque-là inconnue pour Bruxelles.

Dans tous ces bâtiments aucun logement social n'est prévu. Seuls 11 % de ce projet seront dédiés aux logements conventionnés.

En terme d'équipements, le PPAS ne formule par ailleurs aucune réponse concrète aux besoins des jeunes d'aujourd'hui et de demain dans le quartier. Les 5 % d'équipements « d'intérêt commun » et de « service public » ne sont pas spécifiés. Même les deux nouvelles écoles promises sur le site ne sont pas garanties, sans parler de projets d'éducation ou d'emploi pour les demandeurs d'emploi dans le quartier.

PPAS T&T, une île dans le quartier

Le PPAS risque par ailleurs d'isoler Tour & Taxis et de créer une « île exclusive » dans le quartier. En effet le Plan Particulier décrit le site comme propriété privée appartenant à « Extensa ». Le PPAS ne prévoit pas le transfert de propriété des voiries et des autres espaces publics. Il n'est par conséquent pas sûr que les habitants du quartier auront accès au parc promis en tant qu'espace public.

PPAS T&T aggrave la situation : spéculation & infarctus du trafic

Le PPAS risque non seulement de former une île, il pourrait en outre augmenter la pression sur les quartiers environnants. Le plan actuel ne prévoit pas de mesures complémentaires pour empêcher la spéculation immobilière et la hausse des loyers dans la zone. Il n'apporte aucun logement social alternatif et abordable pour les habitants du quartier.

Dans des quartiers où quatre habitants sur cinq sont locataires une telle approche n'a nullement un effet levier, bien au contraire ! Le quartier peut s'attendre à un impact négatif du PPAS, soit par de fortes augmentations des prix des loyers, soit par des inoccupations à cause de la spéculation immobilière ou encore par des locataires qui doivent quitter leur logement ne pouvant plus le payer.

Enfin le tracé de tram qui doit desservir le site de Tour & Taxis et qui doit absorber les 15.000 déplacements individuels quotidiens prévus, a été rayé des projets. Dans les quartiers environnants la voirie est déjà largement saturée. Au vu des 371.000 m² de grand ensemble supplémentaire cette décision n'est rien de moins qu'une négligence coupable. Les quartiers environnants peuvent sans aucun doute s'attendre à un infarctus du trafic, d'embouteillages et de bouchons.

PPAS T&T, un levier pour le gain financier

Mais le PPAS pour Tour & Taxis ne garantit qu'une seule chose, c'est qu'il est un levier pour le rendement financier pour le développeur privé. Le plan vise une croissance de la valeur marchande de plus d'un milliard d'euros, ce qui signifie un gain potentiel de plus de 300 millions d'euros pour Extensa qui a acheté le terrain à 30 millions d'euros. Ce que ce plan n'offre toutefois pas sont des réponses aux défis et aux besoins les plus urgents. Le plan risque en effet d'aggraver la situation. C'est pour toutes ces raisons que la Platform ToutPubliek considère que les projets que la Région de Bruxelles Capital vient de voter sont inadmissibles..

Pour rappel : ce que nous voulons

- T&T COMME DOMAINE COMPLÈTEMENT ACCESSIBLE AU PUBLIC
- UN PARC PUBLIC DE 9 HECTARES
- MOINS DE NOUVELLES CONSTRUCTIONS
- 30% DE LOGEMENTS SOCIAUX
- 20% DE LOGEMENTS CONVENTIONNÉS
- 10% D'ÉQUIPEMENTS PUBLIC AXÉ SPÉCIFIQUEMENT SUR LES ENFANTS ET LES JEUNES
- UN NOUVEAU TRACÉ DE TRAM
- LA GARE MARITIME DEVIENT UN CENTRE DE FORMATION COMPRENANT DES ATELIERS DE TRAVAIL ET UN LIEU D'ÉCONOMIE SOCIALE
- 50% EMPLOIS CRÉÉS POUR LES HABITANTS DES QUARTIERS ENVIRONNANTS
- OPPORTUNITÉS MAXIMALES EN MATIÈRE DE FORMATION ET DE TRAVAIL POUR LES HABITANTS DU QUARTIER PENDANT LES TRAVAUX DE CONSTRUCTION ET DE RÉNOVATION
- TRAVAUX PHASÉS

Pour plus d'info au sujet de nos propositions voir le site

www.toutpubliek.org

contactez nous

Toutpubliek@gmail.com

