

Bruxelles, le 01 février 2023

À l'attention du Collège des bourgmestre et échevins de la Ville de Bruxelles

Avis d'Inter-Environnement Bruxelles relatif au projet :

<p>Place De Brouckère 2-4 ; 12-30 et 40-50 à 1000 Bruxelles Référence régionale 04/PFD/1720224 Référence communale D4/2020 Référence mixte IPE/1B/2019/1720036</p>
--

## 1- Considérations générales sur la politique urbanistique

Tout d'abord, IEB souhaite attirer encore une fois l'attention des autorités publiques au sujet de l'état de délabrement de certains bâtiments, évoqué dans le RIE. Bien que n'étant pas la responsabilité de Debrouckère Development, il est important de le mentionner. En effet, l'ancien propriétaire (Allianz) a plus que vraisemblablement, et volontairement, accéléré la dégradation du bâti : une partie des bâtiments ont été laissés vides depuis plusieurs années, non chauffés, et certaines fenêtres en intérieur d'îlot sont restées ouvertes. Allianz ayant obtenu un permis, notamment sur base de cet état de délabrement, c'est ce permis qui permet au requérant de réclamer aujourd'hui le programme actuel, et qui aura sans doute (mais nous n'en saurons pas plus) influencé le prix de vente.

IEB souhaite également que soit considérée la taille de ce projet, ainsi que la présence d'Immobel via la société Debrouckère Development à Bruxelles. Immobel a en effet finalisé récemment le projet Chambon, à quelques rues, qui s'étendait également à l'échelle d'un îlot. La société s'est aussi portée acquéreuse de l'immeuble qui accueillait l'administration bruxelloise. Un achat qui a été entamé en 2019 par le groupe comme « Un pion de plus sur l'échiquier du centre-ville... un geste stratégique pour le Groupe ». Sans compter le projet Lebeau... En somme, notre question est la suivante : **qui fait la ville ? Pour qui et pour quoi ? Immobel est un développeur : ils créent, ils vendent. Peu importe que le projet fonctionne réellement, ceci mérite d'être souligné.**

## 2- Sur le programme du projet

Ainsi, les logements projetés seront vraisemblablement luxueux et chers. Rappelons, si cela est encore nécessaire, que plus de 51 000 ménages sont en attente d'un logement social et que 41 % des enfants bruxellois vivent dans une maison insalubre. De quels logements a-t-on besoin ?

De plus, si ces logements étaient réellement occupés par des ménages nantis, il y aurait peu à en dire, mais ce qui se profile est différent. En effet, la qualité de vie du pentagone, et plus encore des espaces soumis à la mise en tourisme, a fortement baissé ces dernières années, et rien n'augure d'une prise en compte de ces plaintes. En outre, l'offre de logement de standing sur Bruxelles est immense, et semble essentiellement permettre à certains d'investir de l'argent dans une période de moindre confiance dans les marchés financiers et de ce fait nourrir une petite bulle spéculative. Ces mécanismes sont connus au niveau scientifique, et mêmes reconnus par des économistes et géographes. Même l'OCDE a récemment appelé à mettre le holà sur les opérations spéculatives qui participent à l'augmentation des prix du foncier et dégradent les conditions de vie des habitants.

Enfin, concernant les commerces : tandis que la piétonisation des boulevards centraux a impliqué un report de la circulation sur d'autres rues, notamment la rue de Laeken, il semblerait que **ce nouveau trafic ait été pénalisant pour les commerçants de cette rue. Plusieurs d'entre eux ont mis, ou risquent de mettre la clef sous la porte. Cela ne semble pas avoir été analysé dans le RIE : ces cellules commerciales ne risquent-elles pas de rester vides ?**

## 3- Gabarit et composition architecturale

Le gabarit des nouveaux immeubles de logements prévus sur la rue de Laeken est trop haut et la composition architecturale ne s'intègre pas dans l'environnement bâti.

Cet îlot fait la liaison entre le tracé haussmannien côté de Brouckère et la rue de Laeken qui fait partie du tissu médiéval.

Le gabarit est excessif, car il ne doit pas être uniquement apprécié dans son environnement direct, mais également au-delà. Le volume se perçoit très fort depuis la place du Béguinage et dépasse largement au-dessus des toitures des bâtiments historiques de cette place, ce qui crée une rupture d'échelle et une perturbation/pollution visuelle.

La composition architecturale est indigente et abîme le paysage urbain. Elle est bien moins qualitative que celle de l'immeuble fonctionnaliste qui préexistait.

L'utilisation d'une superstructure, qui se veut discrète, et d'un faux rythme parcellaire afin de tenter d'intégrer le bâtiment dans le paysage ne trompe personne et ne fait que mettre en évidence les dimensions excessives du bâtiment. **Le gabarit excessif, combiné à une composition architecturale inappropriée, dessert le projet, perturbe le paysage urbain et nuit aux qualités patrimoniales de la place du Béguinage.**

#### 4- Mobilité

Depuis l'instauration du piétonnier, la rue de Laeken est soumise à une constante augmentation du trafic automobile. Le projet actuel ne fera qu'aggraver cette pression et ses nombreuses conséquences sur les habitants et les commerces. Cette rue subit un trafic trop important pour sa morphologie et est donc saturée. Les trottoirs sont étroits et ne permettent pas un déplacement piéton fluide. Ces inconvénients provoquent en ce moment la fermeture de plusieurs commerces. Projeter l'implantation de nouveaux commerces dans cette rue nous semble donc être un non-sens.

Nous insistons sur le fait que la place De Brouckère, située en plein centre-ville, jouit d'une accessibilité exceptionnelle en transport public, ce qui doit inciter à une réduction drastique du nombre de places de parking destinées à la voiture.

Enfin, l'entrée de ce parking sera maintenue sur la rue des hirondelles. **Cette entrée exigüe et l'étroitesse de la rue ne permet pas de manœuvrer aisément, ce qui cause régulièrement des embouteillages supplémentaires dans la rue de Laeken.**

#### 5- Sur l'impact environnemental du projet

Le projet de démolition pure et simple des bâtiments d'Allianz rue des Augustins, de Laeken et des hirondelles pose de sérieuses questions, notamment environnementales.

Il nous semble qu'au vu des enjeux environnementaux et climatiques bien connus des autorités, le projet doit revoir sa proposition de manière à tendre vers une rénovation des bâtiments existants.

Il nous semble que l'étude commandée par Immobil et rajoutée dans la seconde demande de permis est orientée pour légitimer la démolition proposée par le projet et surtout pour masquer le lourd bilan carbone qui sera engendré par le choix «démolition/reconstruction». De plus, récemment, le directeur général d'Immobil annonçait dans la presse « *Nous avons changé de politique depuis plus d'un an déjà. Détruire et reconstruire des*

*bâtiments génère une empreinte carbone énorme qu'il est très difficile de compenser par la suite via la mise sur le marché de logements neufs très économes en énergie. »<sup>1</sup>.*

**Pourquoi les pouvoirs publics n'ont pas fait une contre-expertise ?**

Conclusion :

**IEB demande à la commission de concertation d'émettre un avis défavorable à cette demande de permis.**

Pour Inter-Environnement Bruxelles,

Mohamed Benzaouia

---

1 Le SoirImmo « Adel Yahia : «Immobilier ne se lance plus dans les démolitions-reconstructions» » 01/02/2023 : <https://www.lesoir.be/492054/article/2023-02-01/adel-yahia-immobilier-ne-se-lance-plus-dans-les-demolitions-reconstructions>