

BRUXELLES

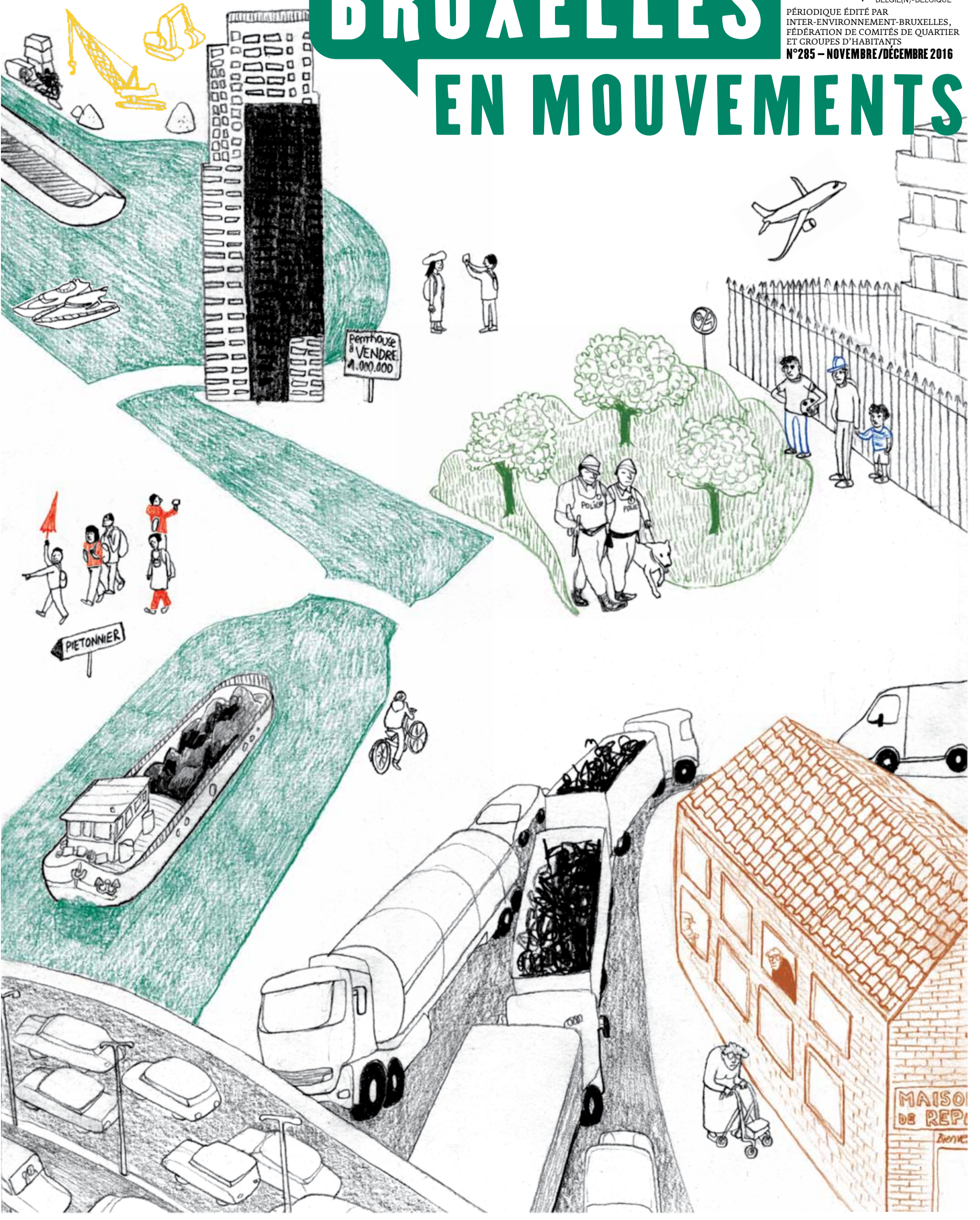
Bimestriel,
Paraît 6 fois par an
Bureau de dépôt:
Bruxelles X
P 302402



PB-PPIB-01148
BELGIE(N)-BELGIQUE

PÉRIODIQUE ÉDITÉ PAR
INTER-ENVIRONNEMENT-BRUXELLES,
FÉDÉRATION DE COMITÉS DE QUARTIER
ET GROUPES D'HABITANTS
N°285 - NOVEMBRE/DÉCEMBRE 2016

EN MOUVEMENTS





INVESTIR DANS LES SÉNIORIES, LA POULE AUX ŒUFS «GRIS»

En août 2015, le promoteur Atenor recevait son permis pour un vaste projet immobilier au bassin de Biestebroeck : City Dox. Au sein du projet, une maison de repos et de soins de 180 lits. On pourrait se féliciter de voir Atenor construire une maison de repos, équipement dont les bruxellois ont le plus grand besoin au vu des données démographiques sur le vieillissement de la population. Mais quel business modèle se cache derrière cette opération au vernis bienveillant ?

CLAIRE SCOHIER (IEB) AVEC BENOÎT EUGÈNE

Depuis 5 ans, la spéculation immobilière bat son plein le long du canal et les promoteurs s'arrachent les parcelles pour y construire du logement avec vue sur ses eaux grises. Parmi eux, Atenor, bien connu des Bruxellois pour ses constructions de tours de bureaux et de logements, notamment sa tour de luxe UP-Site en bordure de canal face au site de Tour et Taxis. Mais en 2014, le spéculateur immobilier introduit une demande pour une maison de repos à Anderlecht. Une charge d'urbanisme imposée par la Région? Que nenni. En l'espace de quelques années, à l'instar de la construction des centres commerciaux, les maisons de retraite sont devenues un produit d'investissement prisé.

UN NOUVEAU MARCHÉ DE LA DÉPENDANCE !

Une petite recherche sur Internet vous fera rapidement conclure qu'aujourd'hui maison de repos rime non pas tant avec accueil des seniors qu'avec rentabilité. Les occurrences font apparaître les intitulés suivants : « opportunité », « investissement de rêve », ... La maison de repos est désormais un bien immobilier répondant à une logique de marché. On voit s'organiser des tables rondes immobilières sur ce sujet vendeur : « l'investissement dans les séniories en Belgique s'avère un placement intéressant, tant pour les groupes financiers que pour les particuliers : croissance de la demande, loyers garantis et

indexés et plus-value sur les terrains et les bâtiments. » En effet, la population des plus de 85 ans en Europe va augmenter de 70% d'ici à 2035, soit +3% par an. Pour notre économie actionnariale, le vieillissement de la population est du pain bénit : un secteur avec une croissance assurée, reposant sur des données démographiques incontestables, et des clients captifs. Les statistiques sont imparables : en Belgique, le nombre des plus de 80 ans passera de 548.000 en 2010 à 797.000 en 2030 ; 45 % d'augmentation, une croissance assurée pour une clientèle garantie. Une personne sur 8 de plus de 85 ans est en maison de repos. Pour faire face au papy boom, le besoin à l'horizon 2025 est entre 30 et 45.000 nouveaux lits^[1].

Les listes d'attente sont de 4,5 mois en Wallonie, 6,5 mois à Bruxelles et 7 mois en Flandre. Il faudrait créer d'ici 2025 environ une séniorie de 100 lits tous les 15 jours^[2]. Les pouvoirs publics ne se sentent pas en mesure de suivre un tel rythme et regardent du côté du privé. Et dans cette logique, Bruxelles tient le haut du pavé dès lors que 77 % des lits se trouvent dans des établissements privés commerciaux^[3], le reste est géré par les communes via le CPAS (12 %) ou par des ASBL (11 %). La situation est différente en Wallonie où des mesures de régulation ont été prises figeant le paysage : 50 % pour le privé commercial, 21 % pour le public et 29 % pour l'associatif. Par ailleurs, les investisseurs se sont détournés depuis quelques

années du marché du bureau qui bat de l'aile pour se réorienter vers le logement, les hôtels et les centres commerciaux. Dans ce paysage, la maison de repos ouvre un nouvel horizon d'autant que les immeubles de bureaux peuvent plus aisément être reconvertis et répondre aux exigences d'une maison de repos. C'est ainsi qu'en 2013, le promoteur immobilier Allfin a introduit des demandes de permis pour reconvertir l'ancien siège Solvay à Ixelles en 205 logements mais aussi en une maison de repos de 117 chambres.

LES ACTEURS DE CE JUTEUX MARCHÉ

Désormais, ce sont des SICAFI, sociétés d'investissement à capital fixe cotées en Bourse qui construisent les murs pour confier ensuite le « fonds de commerce » à des gestionnaires spécialisés. Les maisons de repos sont construites clés en main par les promoteurs, assortie d'un rendement connu dès le départ. Dans un contexte où les taux d'intérêt sont planchers, la promesse d'un rendement annuel de 4 à 5% est très attractive. À l'échelle de l'Europe, ce marché est essentiellement aux mains de grands groupes tel Orpea. En 13 ans, ce dernier a connu une progression boursière de 910%. Ce groupe français, coté en Bourse, est présent en Belgique depuis 2006. Il détient des établissements en France, en Espagne, en Belgique, en Italie, en Suisse, en Allemagne et en Pologne. Le groupe gère désormais quelque

45.000 lits répartis sur un demi-millier de sites et a atteint en 2015 un chiffre d'affaires vertigineux de 1,9 milliard d'euros. Les groupes actifs en Belgique sont : Cifinimo, Aedifica, Armonea, Senior Living Group, Senior Assist et bien sûr Orpea. Dans le cas du projet City Dox, la gestion a été confiée à Armonea, groupe belge issu de la fusion en 2008 de deux groupes familiaux flamands (Restel et Palmir). En 2015, Armonea s'est encore agrandi en reprenant Soprim@ en 2015, ce qui en fait le leader incontesté du marché privé en Belgique, même s'il reste un petit poucet au côté d'Orpea. L'entreprise belge compte 5.000 employés et 10.000 séniors et a augmenté son chiffre d'affaires de 250 à 320 millions d'euros. Les bureaux d'architecture prennent aussi leur part du gâteau, certains s'étant spécialisés dans le domaine comme l'agence E.t.a.u. comptant à son actifs plus de 4.000 lits de maison de repos en Belgique et désignée notamment dans le cadre du projet d'Atenor.

PAYER SA PLACE

Nos vieux jours sont devenus un gros business avec les travers classiques de la privatisation. Une enquête récente montre que les séniories sont devenues un révélateur de la dualisation sociale avec une multiplication d'établissements huppés réservés aux nantis. Les tarifs ont grimpé de plus de 20% en six ans. Les inégalités se creusent entre ceux qui sont capables de payer la facture et ceux qui ne le sont pas. À la difficulté de trouver une place, s'ajoute celle de pouvoir se la payer. Le «modèle Orpea» vise clairement une clientèle aisée en offrant des résidences haut de gamme. Mais même certains CPAS ont à cœur d'attirer une clientèle plus nantie. Il est difficile de trouver aujourd'hui une place à un coût inférieur à 50 Eur/jour. Le coût moyen à Bruxelles est de 1497 Eur/mois^[4] alors qu'en Belgique, 59 % des femmes et 33 % des hommes ont une pension inférieure à 1100 Eur/mois.

Outre le prix, se pose la question de l'encadrement. Le taux d'encadrement par le personnel soignant serait en moyenne supérieur dans les maisons de repos publiques. Le privé travaillerait avec 15% de personnel en moins selon Jean-Marc

Rombeaux, expert-conseiller à la Fédération des CPAS wallons. Les normes sont édictées en fonction des grands groupes et les petites maisons de retraite ne parviennent plus à s'y conformer et sont rachetées par ces groupes financiers avec, outre l'augmentation du prix, des effets pervers pointés par Marie-Pierre Delcour, directrice d'Infor-Homes Bruxelles : «*Les rachats ne tiennent pas suffisamment compte des considérations humaines. Parfois tout est chamboulé, sans explications. Le personnel est déstabilisé, insécurisé, ce qui entraîne l'insécurité chez les résidents. L'objectif de rentabilité est parfois très loin des préoccupations des personnes âgées. Il y a des gestionnaires que l'on ne voit jamais. Des directeurs qui reçoivent des instructions de rentabilité ne cadrant pas avec le projet de vie de l'établissement. Et le dialogue est parfois compliqué. 'Si vous n'êtes pas contents, allez voir ailleurs ?'*»^[5]. Ce phénomène de concentration conduit à la standardisation. Les résidents des divers sites mangent la même chose au même moment, les meubles sont semblables dans chaque maison, peu de place est laissée à la personnalisation de l'espace privé du résident, les chambres sont repeintes dans la même couleur, les cuisines sont généralement regroupées en une seule unité redistribuant les plats mi-cuits et préemballés aux différentes maisons.^[6]

DES VIEUX LAISSÉS SUR LE BOULEVARD

Pour en revenir au projet de maison de repos d'Atenor au Bassin de Biestebroek, il est choquant de constater le manque d'attention des pouvoirs publics responsables de la délivrance des permis. Car outre tous les travers énoncés ci-dessus, le lieu d'implantation d'une maison de repos peut être déterminant dans la qualité de vie de ses futurs occupants. Or la bien nommée maison de repos d'Atenor prendra racine en front du boulevard de l'Industrie, lequel draine quotidiennement un charroi lourd de camions entrant et sortant de la Région. Outre les effets néfastes de ce ballet fossile sur la qualité de l'air, celui-ci génère d'importantes nuisances sonores au-delà de 70 dB. Quelle que soit la qualité d'isolation des fenêtres du bâtiment, ses occupants ne pourront que vivre fenêtres fermées. Il faut dire que le vis-à-vis est des plus réjouissants, le bâtiment faisant face au parking des entrepôts

de Leonidas. Nos occupants déjà captifs par définition, le seront doublement dès lors que le site n'est desservi que par une seule ligne de bus circulant toutes les demi-heures. Aucune station de métro ou ligne de tram n'est prévue à cet endroit. Et quand ils voudront prendre l'air, ils pourront déambuler dans un zoning industriel sans le moindre espace vert, le bâtiment prenant place dans un site affecté jusqu'il y a peu exclusivement à de l'industrie urbaine, relativement déserté en soirée une fois les entreprises fermées. Tous ces aspects ne semblent nullement inquiétés nos édiles et Atenor se targue d'avoir obtenu là son permis le plus rapidement délivré : «*En un an, on est passé de la feuille blanche à l'obtention du permis. Nous avons été très bien accueilli car tant la Ville que la Région sont demandeuses de ce genre de projet*»^[7]. Le projet est passé sans la moindre études d'incidences environnementales.

Certes, on nous opposera qu'un tout nouveau quartier est amené à s'implanter un jour à cet endroit selon les dire d'Atenor. «*Quand les occupants des premières phases auront essuyé les plâtres d'autres s'intéresseront au site*»^[8]. Quelle bonne idée d'utiliser nos vieux comme produit d'appel des rêves immobiliers des promoteurs qui convoitent les abords du canal ! Et de toute façon, Atenor se préoccupe bien peu de leur avenir, réduits qu'ils sont à une monnaie d'échange. En 2015, le promoteur a déjà revendu la maison de repos alors qu'elle n'est pas encore construite... ●

1. Sur l'ensemble du territoire, il y a en 2015 135.000 personnes en maison de repos en Belgique (49 % en Flandre, 38 % en Wallonie, 13 % à Bruxelles) accueillant des personnes âgées.

2. « Une cruelle pénurie de places », *Imagine*, n° 107, janv-février 2015, p. 18.

3. Répartition à Bruxelles : CPAS : 31 % ; privé : 197 % ; Asbl : 27 %.

4. L'enquête des mutualités Solidaris 2016.

5. M. DE MUELENAERE, « Le très juteux business des maisons de repos », in *Le Soir*, 13 novembre 2008.

6. A. JAUMOTTE, « La marchandisation des maisons de repos », *Énéo Analyse*, 2013/18.

7. City Dox, « Un nouveau quartier le long du canal à Bruxelles », in *Le Soir*, 25 septembre 2016.

8. « L'effet canal sans (encore) le payer », *La Libre*, 16 septembre 2016.





LES IMMEUBLES-TOURS

JE DÉROGE, TU DÉROGES, IL DÉROGE...

Le Règlement Régional d'Urbanisme impose une règle d'harmonie en matière de hauteur des constructions. En pratique, des immeubles beaucoup plus hauts que ce qu'il autorise se construisent. Nous allons voir dans quelle mesure on peut déroger à cette règle et tenter d'identifier les dérives.

HÉLÈNE QUOIDBACH (IEB)

IEB est régulièrement contacté par des habitants abasourdis par des projets de construction de bâtiments beaucoup plus élevés que le bâti existant. En plus d'être préoccupés de la manière dont ces bâtiments vont pouvoir s'intégrer harmonieusement au quartier, ils sont inquiets des potentiels problèmes de circulation, des ombres portées ou encore des effets Venturi (vents induits), que ces projets pourraient générer. Vient aussi une autre question légitime : pourquoi certains reçoivent-ils des permis pour des bâtiments aussi hauts et des projets aussi denses alors que l'habitant lambda a parfois du mal à obtenir un permis pour une simple terrasse ou un rehaussement de toiture ?

QUELLE RÉGLEMENTATION ?

D'un point de vue légal, différentes réglementations encadrent la hauteur des constructions [1]. Il y a tout d'abord le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) qui prévoit des règles en matière de hauteur des constructions. Le RRU s'applique sur tout le territoire régional. Mais à l'endroit où se situe le projet peut avoir été adopté un Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) qui déterminera souvent avec précision les dispositions en matière de hauteur des constructions sur son périmètre. On peut aussi rencontrer un Règlement d'Urbanisme Zoné (RRUZ) qui, comme un PPAS, pourra localement prévoir d'autres règles que celles prévues dans le RRU [2].

Les Schémas Directeurs n'ont quant à eux qu'une valeur indicative et doivent en principe être complétés d'autres outils réglementaires comme un PPAS. Mais dès lors qu'ils préfigurent les grandes tendances d'aménagement ou de réaménagement des zones stratégiques d'intérêt régional (les ZIR, PIR et zones leviers), ils peuvent contenir des règles en matière de hauteur des constructions [3]. Le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) peut aussi contenir [4] des prescriptions

relatives au volume des constructions. Toutefois, le PRAS actuellement en vigueur [5] ne traite pas directement de cette question. Il prévoit néanmoins que les caractéristiques urbanistiques des constructions et des installations doivent s'accorder avec celles du cadre urbain environnant. Nous ne traiterons pas ici du règlement communal d'urbanisme (RCU) ni du permis de lotir (PL). Nous signalons toutefois que les RCU ont vocation à compléter, mais pas à déroger, aux règlements régionaux et que les PL contiennent des prescriptions en matière de hauteur de construction pour les lotissements qu'ils traitent.

LES RÈGLES D'HARMONIE DU RRU

Des règles d'harmonie en matière de hauteur de construction figurent dans le RRU [6]. Les principes de base sont : Pour les constructions isolées, la hauteur des constructions ne dépasse pas la moyenne des hauteurs des constructions sises sur les terrains qui entourent le terrain considéré, même si cet ensemble de terrains est traversé par une ou des voiries. Pour les constructions en mitoyenneté, la hauteur de la façade avant est déterminée en fonction de celle des deux constructions voisines ou, à défaut de constructions voisines, des deux constructions les plus proches, situées chacune de part et d'autre du terrain considéré dans la même rue, ou, à défaut, sur le pourtour du même îlot. La hauteur de la façade avant de la construction en mitoyenneté ne peut : 1° être inférieure à celle de la hauteur de référence la plus basse ; 2° être supérieure à celle de la hauteur de référence la plus élevée. Lorsque la hauteur de la façade avant des deux constructions de référence est anormalement faible ou anormalement élevée par rapport à la hauteur moyenne de celle des autres constructions de la rue ou, à défaut, de l'îlot, cette hauteur est déterminée en fonction de la hauteur moyenne des autres constructions de la rue ou à défaut de l'îlot.

Ainsi, lorsqu'un promoteur demande un permis qui déroge manifestement aux règles de hauteur des constructions, tout l'art est alors de trouver le moyen de minimiser l'ampleur de la dérogation en jouant sur les bâtiments de référence, puisqu'on comprend qu'il y a une certaine liberté à cet égard, et aussi de prendre en compte les éventuelles différentes hauteurs de terrain qu'il peut y avoir entre les parcelles. De nombreuses dérogations aux règles du RRU sont accordées, mais elles ne sont pas toujours correctement motivées. Un arrêt récent du Conseil d'État annulant le permis d'urbanisme délivré pour la tour Van Maerlant dans le quartier européen, vient de rappeler que la dérogation doit être motivée en indiquant les raisons pour lesquelles elle est compatible avec l'objectif de la règle à laquelle il est dérogé, à savoir la préservation d'une certaine harmonie et la création d'ensembles urbains cohérents.

À cet égard, le Conseil d'État (CE) a expressément rejeté les considérations indiquant l'intérêt que présente l'implantation d'une tour [7], car ces éléments sont hors sujet. Il rejette aussi les propos estimant que la tour présentera des effets limités en matière d'ombres portées et de vents induits car ces éléments n'ont pas de rapport direct avec la question de l'admissibilité de la dérogation par rapport aux objectifs poursuivis par la règle relative à la hauteur des bâtiments. Le CE a aussi exprimé que pour se prononcer valablement sur l'admissibilité de la dérogation, l'autorité doit identifier avec précision quelle est la « moyenne des hauteurs des constructions sur les terrains qui entourent le terrain considéré » [8]. Le CE, examinant précisément le relevé des gabarits figurant dans le rapport d'incidences, constate que le fonctionnaire délégué (FD) se trompe dans son évaluation du gabarit général. Le CE relève aussi que l'immeuble le moins élevé (R+2) est plus proche de l'immeuble projeté que le bâtiment dont le gabarit est le plus

haut (R+11), lequel s'avère en outre relativement excentré par rapport aux autres bâtiments. Et le CE de conclure que le FD n'a pas correctement évalué la moyenne des hauteurs de constructions des terrains avoisinants et qu'il n'a donc pu apprécier valablement l'importance de la dérogation qui était sollicitée. Il faut noter que les règles d'harmonie du RRU pourraient bien changer rapidement dès lors qu'il est en cours de révision et qu'on sait que l'un des souhaits du gouvernement est de permettre une densification du territoire.

LES PPAS

Si à l'origine, beaucoup de PPAS étaient mis en œuvre dans l'idée de faire appliquer des dispositions de protection particulière souvent plus contraignantes ou précises (pour protéger le patrimoine à un endroit, par exemple) actuellement, les PPAS servent surtout à permettre de déroger aux réglementations régionales (RRU et PRAS). C'est ainsi que dès lors qu'il est projeté d'autoriser un bâtiment hors normes par rapport au gabarit existant, la Région et les Communes ont souvent recours à l'élaboration préalable d'un PPAS. Ce fut par exemple le cas pour la tour de logements et de bureaux « UP-site », le long du canal qui comporte 42 étages et culmine à 142 mètres. Vu la moyenne des constructions qui entourent la parcelle d'Atenor, un permis ne pouvait pas être délivré dans le cadre du RRU.

Les PPAS réalisés « sur mesure » au bénéfice de la promotion immobilière et prévoyant des tours sont légion. À titre d'exemple, le PPAS Tour et Taxis en cours d'adoption qui prévoit la possibilité de construire jusqu'à 150 m de haut, les nombreux PPAS adoptés dans le quartier de la gare du Midi ou celui en cours d'élaboration sur le campus de La Plaine avec « Le phare » de 110 mètres de haut. Ces PPAS sont dans certains cas réalisés a posteriori, en raison de la crainte de voir un permis d'urbanisme annulé par le Conseil d'Etat. Ce fut le cas du PPAS « Belliard-Etterbeek » dont le périmètre a été étendu en cours de route pour planifier la tour Van Maerlant déjà construite... Le Conseil d'Etat aura peut-être l'occasion de se prononcer sur la régularité d'un tel procédé s'il est saisi d'un recours contre le permis de régularisation de la tour en cours de rédaction^[9]. Les PPAS doivent^[10] faire l'objet d'un rapport d'incidences (RIE) sur l'environnement dont le contenu est fixé à l'annexe C du Cobat. Doivent notamment être étudiés les effets notables probables sur l'air, le patrimoine, les facteurs climatiques, le paysage et le patrimoine architectural, la population. Ces plans doivent résumer la manière dont les considérations environnementales ont été intégrées et dont le RIE, les avis, réclamations et observations émis sur le projet de plan ont été pris en considération ainsi que les raisons des choix du plan tel qu'adopté, compte tenu des autres solutions raisonnables envisagées^[11]. Notons que là où se trouve un PPAS, les prescriptions d'un RRU, RRUZ ou RCU subsistent dans la mesure où elles ne sont pas contraires aux prescriptions réglementaires du PPAS^[12].

LES RRUZ

En 2013, les autorités régionales ont eu recours à un RRUZ, moins lourd et plus rapide à réaliser qu'un PPAS, pour permettre « l'explosion des gabarits » sur le périmètre de la rue de la Loi et ses abords^[13]. Il autorise 164.000 m² de bureaux supplémentaires dans le quartier. C'est ainsi que des permis pour des tours allant jusqu'à 114 mètres ont pu être délivrés rapidement. Ce RRUZ n'a pas fait l'objet d'une évaluation complète des incidences puisque les incidences en matière de mobilité n'ont pas été étudiées. Trois ans plus tard, le PPAS chargé de préciser les affectations et la mixité n'existe toujours pas.

CONCLUSION

Les immeubles tours suscitent souvent l'enthousiasme des politiques et des gros promoteurs. Les PPAS et autres RRUZ constituent des outils de choix leur permettant de déroger à la « règle d'harmonie » du RRU. Avec parfois des conséquences catastrophiques en termes d'urbanisme, l'exemple récent le plus frappant étant la tour UP-site aux abords du canal. Force est de constater que le citoyen lambda, lui, soumis à cette règle, ne dispose pas de ces outils. Espérons que la révision du RRU se fera avec raison, en préservant le cadre de vie des Bruxellois. ●



FRANCOIS HUBERT

1. À part le schéma directeur, tous les instruments dont nous parlerons sont réglementés par le COBAT.
2. Un exemple : le RRUZ pour le périmètre de la rue de la Loi et ses abords approuvé par arrêté du 12 décembre 2013.
3. La réforme du COBAT en cours prévoit de changer complètement la portée du schéma directeur qui pourra avoir un contenu obligatoire et déroger à tous les plans et règlements prévus dans le COBAT.
4. En vertu de l'article 24 du COBAT qui détermine le contenu du PRAS.
5. Voir 3 MAI 2001. - Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale adoptant le Plan régional d'affectation du sol. visible ici <https://urbanisme.irisnet.be/pdf/pr...>
6. Les règles actuellement en vigueur figurent dans le Règlement Régional d'Urbanisme. - Titre Ier. - Caractéristiques des constructions et de leurs abords, Arrêté du 21 novembre 2006 et ses modifications successives.
7. Le fonctionnaire délégué disait que la tour permettra la densification du site tout en préservant des espaces libres, le redéploiement du logement dans un quartier administratif, qu'elle constituera un signal urbanistique et créera un jeu de perspectives.
8. Dès lors que le permis porte sur une construction isolée.
9. Pour en savoir plus sur la « saga Van Maerlant », lire : <http://www.ieb.be/Tour-de-passe-pas...>, <http://www.ieb.be/Le-permis-d-urban...>, <http://www.ieb.be/PPAS-Belliard-Ett...> rendre légal ce qu'il ne l'est pas, <http://www.ieb.be/Regularisation-et...>
10. sauf s'ils ne sont pas susceptibles d'incidences notables sur l'environnement, voir article 43 du COBAT.
11. Voir article 50 §1er du COBAT.
12. Article 94 du COBAT.
13. 12 décembre 2013. - Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale approuvant le règlement régional d'urbanisme zoné et la composition du dossier de demande de certificat et de permis d'urbanisme pour le périmètre de la rue de la Loi et ses abords.

LE MÉTRO À UCCLE, MIROIR AUX ALOUETTES

Le projet de métro Nord consiste en l'extension de l'infrastructure souterraine entre la gare du Nord et Bordet d'une part, et la transformation des infrastructures existantes entre la gare du Nord et Albert d'autre part, afin de créer une nouvelle ligne de métro (ligne 3) entre Bordet et Albert. Outre le percement d'un tunnel vers Schaerbeek et Evere ainsi que la création de 7 nouvelles stations et d'un nouveau dépôt à Haren, ce projet nécessiterait de lourds travaux sur l'axe souterrain nord-sud afin d'adapter les installations existantes du pré-métro à la circulation du métro. Les chantiers

les plus lourds auraient lieu au niveau du complexe de tunnels « Constitution » (entre la gare du Midi et la station Lemonnier), où une nouvelle station pour les trams et les métros serait créée, mais aussi à Albert qui deviendrait le terminus sud de cette nouvelle ligne de métro.

L'idée d'un prolongement des infrastructures souterraines à Uccle ne date pas d'hier : plusieurs tracés sont étudiés dès les années 60-70. Actuellement, le projet de Plan Régional de Développement Durable (PRDD) envisage l'étude, mais pas avant 2020, d'une extension. Plusieurs tracés sont indiqués entre

Albert et Calevoet ou le Fort-Jaco, de même qu'une « métroïsation » de la ligne 7.

Si une extension du métro à Schaerbeek et Evere n'est pas justifiée en regard de la demande trop faible en déplacements, actuelle et projetée, c'est encore moins le cas pour Uccle. Selon les experts, un métro n'est justifié qu'à partir d'une demande de 10.000 voyages par heure et par sens : c'est à partir de ce seuil que l'exploitation du métro devient plus rentable que celle du tram. On compterait en effet, sur le tronçon de l'extension Nord, moins de 2.000 voyageurs par heure et par

sens à l'heure de pointe, c'est-à-dire au moment où la « charge » est la plus importante. Avec la fréquence annoncée d'un passage d'une rame de métro toutes les 3 minutes en heure de pointe, soit 20 rames, chacune d'une capacité de plus de 700 places, il y aurait donc plus de 14.000 places offertes par heure et par sens, soit 12.000 places « excédentaires ».

Article de J.M. Bleus de l'ARAU (Atelier de Recherche et d'Action Urbaines) paru dans La Lettre aux Habitants n°89, septembre 2016. Source : www.acqu.be/le-metro-a-uccle-miroir-aux

BRÈVES D'ICI



TTIP GAME OVER : DES CENTAINES D'ACTIVISTES RIPOSTENT À BRUXELLES CONTRE LES TRAITÉS DE LIBRE-ÉCHANGE !

À Bruxelles, plus de 500 activistes ont, pendant 3 jours de mobilisation intense, exprimé avec originalité leur refus des traités de libre-échange TAFTA (ou TTIP) et CETA, menaces pour nos démocraties, nos protections sociales et notre environnement. Des activistes français y étaient, retour sur ces TTIP Game over. Blocage de lieux institutionnels et de sièges de multinationales, prise de la place du Luxembourg pour la déclarer zone hors TTIP & CETA, riposte d'animaux contre la marchandisation du vivant, affichages spectaculaires, détournement de publicités, actions symboliques dénonçant le poids des lobbies : ce sont plus de 40 actions qui ont eu lieu à Bruxelles les 3, 4 et 5 novembre dans le cadre des TTIP Game Over. Cet appel international à actions de désobéissance civile visait à amplifier la lutte contre les traités de libre-échange et a ainsi rassemblé dans la capitale européenne des centaines de militants venus d'une dizaine de pays.

Source : <https://www.collectifstoptafta.org/actu/article/ttip-game-over-des-centaines-d-activistes-ripostent-a-bruxelles-contre-les>

VIDÉOSURVEILLANCE À BRUXELLES : TOUS ÉGAUX DEVANT L'ŒIL ÉLECTRONIQUE ?

Depuis son introduction dans l'espace public au début des années 1990 à Bruxelles, la vidéosurveillance a pris de l'ampleur et ses objectifs se sont élargis. Importante source de revenu pour un secteur de la sécurité en pleine expansion, mesure facilement réalisable pour des responsables politiques tenus de donner des réponses à l'insécurité, moyen pour les autorités de se montrer proactives et en phase avec les technologies les plus modernes, la vidéosurveillance est un dispositif qu'il serait impossible de résumer à une seule de ses nombreuses facettes. Notre analyse montre que tous les quartiers n'ont pas la même densité de caméras et que cela n'est pas sans lien avec le niveau socio-économique

des populations qui y résident. Différents chercheurs avaient déjà pu mettre en évidence les stéréotypes racistes ou de classe que les agents en charge du visionnement des images de vidéosurveillance ont tendance à reproduire en focalisant leur attention sur certains profils. L'analyse géographique vient confirmer ce constat : les plus hautes concentrations de caméras se trouvent dans les quartiers populaires de Bruxelles, c'est-à-dire là où la pauvreté et le chômage sont les plus prégnants, là où les populations les plus jeunes et issues de l'immigration sont les plus nombreuses.

Source : <http://inegalites.be/Videosurveillance-a-Bruxelles-Tous>



ET D'AILLEURS



MONSANTO ACCUSÉ DE « CRIMES CONTRE L'HUMANITÉ ET ÉCOCIDE »

Le Tribunal Monsanto est une mobilisation internationale de la société civile pour juger Monsanto pour violations des droits humains, pour crimes contre l'humanité et pour écocide. D'éminents juges, après avoir entendu des témoignages de victimes, livreront une opinion juridique suivant les procédures de la Cour Internationale de Justice. Une Assemblée des Peuples s'est tenue en parallèle et de manière distincte afin de rallier les mouvements sociaux et de planifier ensemble le futur que nous souhaitons. Le Tribunal Monsanto et l'Assemblée des Peuples se sont déroulés du 14 et 16 octobre 2016 à La Haye, aux Pays-Bas. Madame la Juge Tulkens: «*L'avis que nous rendrons [...] sera adressé à Monsanto et aux instances des Nations unies. À partir de cet avis, d'autres juridictions pourront peut-être être saisies et d'autres juges interviendront. Nous, nous aurons vu, entendu, constaté et délibéré. Et sans doute des nouvelles questions, comme celles qui concernent l'écocide, pourront être prises en compte par le droit international.*»

<http://www.monsanto-tribunalf.org>

LA COUR PÉNALE INTERNATIONALE ÉLARGIT SON MANDAT AUX CRIMES ENVIRONNEMENTAUX ET À L'ACCAPAREMENT DES TERRES

La Cour pénale internationale vient d'ouvrir la porte à des poursuites contre des individus et des gouvernements pour des crimes relatifs aux ressources naturelles et à l'accaparement des terres. Une annonce saluée par les défenseurs des Droits de l'homme et de l'environnement, qui y voient un nouveau signe de la fin de l'impunité des multinationales. Reste à voir comment la Cour appliquera effectivement ce mandat.

<http://multinationales.org/La-Cour-penale-internationale-elargit-son-mandat-aux-crimes-environnementaux-et>



Ils protestent contre le projet d'implantation d'une galerie commerciale en périphérie

OPÉRATION « VILLE MORTE » À MONTÉLIMAR CONTRE LA DISPARITION DES COMMERCES DE PROXIMITÉ

L'installation prochaine d'un centre commercial aux abords de Montélimar (Drôme) a suscité la mobilisation des commerçants du centre-ville. Le 18 novembre, ils ont baissé le rideau et manifesté leur mécontentement dans le cadre d'une opération « ville morte ». Ceux-ci dénoncent la désertification du centre-ville et la disparition des commerces de proximité, accélérées par l'apparition des grandes surfaces en périphérie des villes.

www.lemonde.fr/societe/video/2016/11/18/operation-ville-morte-a-montelimar-contre-la-disparition-des-commerces-de-proximite_5033716_3224.html

UNIVERSITY COLLEGE LONDON (UCL) SUCCOMBE À LA GRÈVE DES LOYERS

C'est la rentrée universitaire et avec elle la galère des étudiant.es pour se loger dans le privé ou dans des résidences étudiantes. Une idée venue de Londres : se mobiliser pour des loyers moins chers !

UCL Cut the Rent (« UCL baisse ton loyer »), un groupe de locataires des résidences étudiantes de University College London (UCL), une des universités les plus prestigieuses de Londres, ressort de cinq mois de lutte avec une idée en

tête : la grève des loyers, c'est possible et ça marche !... Malgré les menaces d'huissier et d'amendes depuis janvier 2016, les étudiant.es mobilisé.es ont obtenu de l'Université une réduction symbolique des loyers de 1 million d'euros pour les deux prochaines années, ainsi que la mise en place d'un processus de négociation avec les gestionnaires des résidences.

<http://terrainsdeluttes.ouvaton.org/?p=5961>

VINGT ANS DE POLITIQUE PORTUAIRE À BRUXELLES (1993-2012)



Cela fait quelques années qu'IEB suit de près l'évolution des enjeux urbains liés au canal et par la force des choses à la politique portuaire. Alors que de nombreux outils de planification s'apprêtent à quadriller son territoire (pensons notamment aux projets des PPAS Tour et Taxis et Biestebroek) nous ne pouvions manquer d'épingler le volumineux travail et la pertinence des réflexions de Geneviève ORIGER (ancienne directrice en charge du développement du Port)

prenant la forme de trois doubles numéros du Courrier hebdomadaire du CRISP (Centre de recherche et d'information socio-politiques). Elle dissèque les différents contrats de gestion auxquels a été soumis le Port de Bruxelles, éclairant par là les décisions politiques qui ont réglé l'évolution du Port, son fonctionnement, ses installations, son foncier. On y retrouve les positions des différents acteurs régionaux et les arbitrages rendus. À travers cette étude fouillée, vue depuis la position privilégiée de l'auteure au sein de l'administration portuaire, de multiples aspects de la vie politique bruxelloise sont abordés dans les domaines de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme, du développement économique, de la logistique et des transports, de l'environnement et de la gestion des déchets. Et l'auteure d'interroger les conséquences de la nouvelle vision de l'urbanisme à Bruxelles : un urbanisme de projets en lieu et place d'un urbanisme de normes qui peu à peu grignote les perspectives d'avenir du Port. Elle observe

une tendance à l'écartement des activités dites lourdes vers la grande périphérie, dans le cadre de la métropolisation de la Région. Pour attirer les investisseurs, il est en effet nécessaire d'améliorer l'environnement, en repoussant les activités peu « nobles ». Il s'agit désormais d'élaborer un « marketing territorial », de forger les positions à l'égard de l'évolution urbaine « en réseau », après des concertations « multi-niveaux », où les intervenants, qu'ils soient publics ou privés, deviennent tous des « partenaires » et où les pouvoirs démocratiques s'étiolent.

Le développement du port : « An inside view » !...

Geneviève ORIGER, Vingt ans de politique portuaire à Bruxelles (1993-2012), le CRISP, Courrier hebdomadaire, (3 volumes : I, n°2177-2178; II, n°2231-2232; III, n°2233-2234)

12,40 euros le numéro, à commander sur : www.crisp.be/librairie. Disponible aussi en pay per view sur : <http://www.cairn.info>.



COLLECTIF BRANDWASHING - 2016

Si toutes les luttes ne se ressemblent pas, il en est cependant de nombreuses qui, locales ou globales, se rejoignent, tant par les questions qu'elles soulèvent que par les constats qu'elles posent, la nature des projets qu'elles contestent, le type d'alternatives qu'elles proposent.

DU PIÉTONNIER AU CETA, RIDEAU SUR LE DÉBAT, HARO SUR LE CITOYEN !

ISABELLE MARCHAL

Quelquefois, les hasards du calendrier mettent aussi en évidence la similitude de la communication politique de tel ou tel projet, et dans le traitement réservé à ceux qui osent en contester le bien-fondé ou demander, simplement, la tenue d'un débat transparent, contradictoire et serein. Ce télescopage du local et du global s'est récemment produit entre l'actualité liée au traité

de libre-échange CETA, et celle du piétonnier démesuré du centre-ville. Décodage.

L'AVENIR RADIEUX

Qu'on se le dise, lorsque les politiques prennent des décisions, c'est nécessairement pour notre bien, même si le citoyen ne le comprend pas toujours et même si, par ailleurs, rien n'est fait pour

qu'il en soit informé en amont. Ainsi, on nous assène que le CETA boostera l'économie, facilitera les échanges et créera de l'emploi : c'était mot pour mot les arguments mis sur la table lors de la signature du traité ALÉNA (1994) entre le Canada et les pays d'Amérique centrale. Même optimisme du côté des centres commerciaux en chantier ou flambant neufs, Docks, Neo, Uplace



et, bien sûr, le piétonnier du centre-ville qui «*va redonner aux boulevards son lustre d'antan*». Sauf que le traité ALÉNA, loin de créer de l'emploi n'a eu d'autre effet que de favoriser le dumping social entre les pays signataires et que Docks, qui promettait la création de 2.000 emplois, n'a pas dépassé la barre des 500... avant d'être mis en vente, trois semaines à peine après son ouverture. Une vente purement spéculative, voilà qui est rassurant (pour les spéculateurs).

Une nuance à relever entre les deux projets : là où le CETA ne s'embarrasse d'aucune garantie sur l'environnement (pour quoi faire ?), la Ville de Bruxelles brandit comme un étendard la qualité de l'air sur le piétonnier (50 ha)... mais elle ignore superbement les conséquences, jusqu'ici non mesurées (pour quoi faire ?) du report de circulation sur le reste du Pentagone (4,2 km²). Pire, la Ville confirme sa volonté de construire deux parkings supplémentaires, histoire d'attirer la pollution jusqu'aux plus proches abords du piétonnier, là où l'on trouve notamment des écoles. Tout compte fait, ça vaut bien les poulets au chlore.

DISQUALIFICATION DE LA CONTESTATION

Partant du postulat que les décisions politiques sont prises pour notre bien, les citoyens qui s'y opposent sont nécessairement des gens qui n'y connaissent rien. Dans la réalité, au contraire, on constate bien souvent que ces citoyens avertis finissent par maîtriser bien mieux les dossiers que les politiques qui en ont la charge. Malheureusement, le rouleau compresseur de la parole des politiques, relayée par les médias, écrase celle de la contestation, caricaturée, déformée, dénaturée.

Dans le cas du CETA, elle est jugée hostile à

la construction européenne, favorable aux replis sur soi et opposée à toute idée de modernité. La récente élection de Donald Trump, opposant notoire au TTIP (pour des raisons radicalement différentes du mouvement D19-20), ne risque pas d'arranger les choses. Dans le dossier du piétonnier, la contestation est régulièrement assimilée à un conglomérat de nostalgiques du tout-à-la-voiture, de citoyens qui veulent faire de Bruxelles une ville morte ou encore, de gens incapables de vivre avec leur temps. Dans les deux dossiers, les voix critiques ont été qualifiées de «*bashing*» et leurs auteurs, accusés de «*se tirer une balle dans le pied*». À se demander si les conseillers en communication des politiques ne passent pas le plus clair de leur temps à s'échanger formules, tuyaux et bons mots.

DÉNI DE DÉMOCRATIE

Le traité du CETA a été négocié dans le plus grand secret. Le projet de piétonnier, accepté dans son principe par le Conseil communal, a été livré «*clé sur porte*» au Collège, par un bureau d'études privé. Difficile de faire pire, en termes de concertation. Les aménagements ultérieurs se sont limités à des fioritures d'ordre cosmétique ou destinés à éteindre sporadiquement tel ou tel départ de feu. Quant aux quelques initiatives de discussions a posteriori, qualifiées «*d'opposition constructive*» et couvées d'un regard bienveillant par les politiques, elles relèvent davantage de la thérapie de groupe (vous avez pu vous exprimer, alors, heureux ?) que d'un véritable processus de concertation évolutif, mûri avec les acteurs de terrains, qu'il aurait fallu mettre en place en amont du projet.

Dans un cas comme dans l'autre, le dossier n'est pas clos.

Les «*irréductibles*» continuent de dénoncer le traité signé par cette Europe-là, de s'opposer à la Ville qui nous impose ce piétonnier-là. Ils se battent pour une Europe qui serait celle de tous les citoyens plutôt qu'un terrain de jeu au bénéfice des multinationales et de leurs actionnaires. Ils demandent un, des piétonniers à taille humaine, pensés pour les habitants et pour des commerces mixtes, plutôt qu'une zone de spéculation visant à attirer promoteurs, grandes enseignes et sociétés de parkings, fêtards de passage, congressistes d'un jour et touristes chinois.

Un embryon de débat sur le CETA a pu émerger, l'espace de quelques jours – fait remarquable mais éphémère, relayé par l'ensemble des partis d'une région et sous la pression de la société civile – avant qu'un accord aux contours encore flous ne suffise à faire rentrer la majorité dans le rang et que l'Europe ne remette le couvercle sur la marmite. Le débat public sur le piétonnier, lui, tente toujours d'émerger, peu ou mal relayé par des médias qui recherchent le buzz, largement embrouillé par des politiques souvent plus sensibles à l'image qu'ils renvoient qu'au fond du dossier. Les Canadiens sont gentils, Trudeau est cool, le piétonnier aussi, ne nous fâchons pas, assez de *bashing* !

Dans un cas comme dans l'autre, l'image de la démocratie, qui n'était déjà pas brillante, en ressort un peu plus affaiblie, écornée, salie, tandis que la marmite continue de bouillir. Mais inlassablement, les irréductibles continuent d'inventer d'autres modèles, à tracer d'autres voies...

Des suggestions de piétonniers à visage humain sont consultables sur le site de la Platform Pentagone. ●

<http://www.platformpentagone.be>

Piétonnier : le point sur l'actualité

1. Les recours

1.1. Recours en annulation contre le plan de circulation (déposé fin janvier 2015 par l'ARAU, IEB, BRAL et 8 habitants).

Selon l'Auditeur, le vote au Conseil communal ne constitue pas un acte juridique attaquant devant le Conseil d'Etat qui serait donc incompétent dans ce dossier. L'arrêt est attendu pour la fin novembre.

1.2. Recours en annulation contre les permis d'urbanisme (déposé début mars 2016 et relatifs à l'aménagement du piétonnier par l'ARAU, IEB et 5 habitants). Parallèlement, un recours en suspension avait été déposé par 2 associations de

commerçants du centre. Suite à l'avis très négatif de l'Auditeur, les permis d'urbanisme ont été retirés fin juin.

Les principales raisons retenues par l'Auditeur :

- les permis reposaient sur 18 ordonnances de police temporaires.
- la légèreté du rapport d'incidences.

2. Prochaines étapes pour les Pouvoirs publics

La procédure de demande de permis est à refaire tenant compte de l'avis de l'Auditeur. Le Collège de la Ville de Bruxelles a du s'atteler en priorité à la question des 18 ordonnances «*temporaires*». Début juillet, il a adopté les

changements de circulation des rues et transmis le dossier à la Commission de Consultation de la Circulation Routière. Ce dossier sera transmis au Ministre régional des Transports, Pascal Smet, pour approbation. Des crispations semblent subsister au sujet de la Place de Brouckère. Quant aux nouveaux dossiers de demande de permis, ils sont actuellement retravaillés en profondeur par Beliris (Fédéral). Les dossiers, préparés initialement par la Ville de Bruxelles, semblent avoir été particulièrement bâclés. Les nouvelles demandes sont attendues au plus tôt pour fin 2016, début 2017 et seront suivies d'une enquête publique et d'une commission de concertation.



RÉAMÉNAGEMENT DE LA PORTE DE NINOVE

La Porte de Ninove est située entre l'écluse de Molenbeek et le début de la rue des Fabriques, à cheval sur le territoire de la Ville de Bruxelles et de la commune de Molenbeek-Saint-Jean. Au fil des années et des législatures, cette zone a fait l'objet de tractations politiques et spéculatives.

MOHAMED BENZAOUIA (IEB)

Sous la précédente législature, différents partenaires (Région-BESIX) ont négocié le réaménagement mixte de cette zone pour construire des logements publics et privés ainsi qu'un musée d'art contemporain. Depuis la formation d'une nouvelle majorité après les élections régionales de 2014, ce projet est passé à la vitesse supérieure mais avec de nombreuses modifications.

Premier changement, le projet de musée d'art contemporain est transféré sur le site Citroën.

Deuxième changement important, il n'y a plus de projet mixte entre BESIX et la Région. En d'autres mots, les projets dessinés par le bureau d'architecture «Xaveer De Geyter» sont abandonnés.

En effet, le bureau d'architecture XDCA Architects a été mandaté par la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) et BESIX RED, tous deux propriétaires de vastes terrains à la Porte de Ninove, pour réaliser un schéma directeur afin d'aménager harmonieusement leurs projets respectifs. À ce stade, les options envisagées proposaient des logements mixtes (publics et privés).

Troisième changement, un nouvel accord a été conclu entre les cabinets des Ministres des Travaux publics, Pascal Smet (SP.A), du Logement, Céline Fremault (CDH), du Ministre-Président Rudi Vervoort (PS) et du Bourgmestre de la Ville de Bruxelles, Yvan Mayeur (PS), afin de déplacer le logement public pour agrandir le parc.

Si l'aspect mobilité lié à cet aménagement a considérablement évolué et satisfait à présent

différents intervenants et usagers (il représente en effet une nette amélioration et propose des solutions satisfaisantes aux problèmes de mobilité actuels), d'autres aspects restent en questionnement.

DES TRACTATIONS EN CASCADE AUTOUR DES PROJETS DE LOGEMENT

Il n'est plus question de créer des logements publics dans le périmètre initial du réaménagement de la Porte du Ninove. Notons que la Région a exproprié en invoquant la création de logements sociaux et que ceux-ci devraient à présent être construits dans l'îlot de l'Institut des Arts et Métiers, à savoir sur le territoire de la Ville de Bruxelles et non plus sur le triangle sud. Le Ministre-Président a précisé lors d'une interpellation parlementaire que ce projet comprendra 107 logements dont 60 % de logements sociaux et 40 % de logements moyens.^[1]

Pour sa part, BESIX construira 234 appartements privés haut de gamme sur la parcelle qui lui appartient. Après les trois demandes de permis d'urbanisme introduites en 2004, 2007 et 2009 pour la construction de bureaux, BESIX souhaite construire deux ou trois tours, respectivement de 90 et 60 mètres de haut ! Un schéma directeur piloté par la Direction Études et Planification (DEP) et l'Agence de Développement Territorial (ADT), futur bureau bruxellois de la planification, est en cours d'élaboration pour permettre le développement et la réalisation de ces projets.

UNE PARTICIPATION DE FAÇADE...

En matière de participation, la Région a organisé deux réunions d'information qui se cantonnent à leur rôle sans réellement apporter de réponses sur les projections, les plans et les réels enjeux liés au développement de ce bout de ville. De plus, alors que la Région avait promis d'intégrer, ou tout le moins d'informer, la population, elle continue de négocier sur les logements privés avec son partenaire BESIX en toute « discrétion ». On ignore également la teneur de l'accord conclu avec la Ville de Bruxelles qui abritera sur son territoire les futurs logements publics. La promesse faite par Pascal Smet que l'IBGE organisera un processus participatif sur l'aménagement du parc a longuement tardé. Le processus vient de démarrer (novembre 2016). Il est organisé par les urbanistes de Suède 36 (Bruxelles), accompagnés des paysagistes de Base (Paris) qui viennent d'être désignés pour développer un projet de « parc évolutif » sur la porte de Ninove. Une opportunité pour intégrer les couches populaires dans ce processus ? Le débat sur l'entièreté de l'aménagement n'a pas eu lieu vu que les projets sont saucissonnés «logements publics, logements privés, parc, mobilité y compris le tram».

UN TAPIS ROUGE POUR BESIX...

Le projet privé (BESIX) bénéficie d'un environnement propice à la spéculation immobilière. Avec d'un côté le canal en perspective et de l'autre un grand parc financé par les pouvoirs publics. Le maillon faible, c'est-à-dire le logement social, est repoussé sur une petite parcelle en bordure...



LIEVEN SOETE - 2004

L'Espace Pierron répond à un besoin vital du quartier.

Or, il était initialement prévu qu'il occupe un terrain beaucoup plus grand dans le futur parc ! Désormais, les logements publics et privés sont complètement séparés physiquement.

UN FLOU SUR LE RÔLE DE LA VILLE...

Si la Ville de Bruxelles récupère le projet de logements sociaux sur un terrain qui lui appartient, quel sera le type de contrat et de cession ? Et qui gèrera ces habitations par la suite ?

En théorie, comme les logements sociaux sont construits dans le cadre du plan logement, c'est une société de logements sociaux (SISP) qui devrait en recevoir la gestion. Mais à terme, la régie foncière de la Ville de Bruxelles pourrait aussi en hériter, scénario plus inquiétant quand on sait à quel public elle s'adresse, c'est-à-dire celui qui a des revenus plus élevés que les personnes qui peuvent prétendre à un logement social (plus de 50 % des Bruxellois).

L'IMBROGLIO DES RETOMBÉES ?

Il y a plus de 10 ans, BESIX a payé à la Commune de Molenbeek des charges d'urbanisme pour le projet de tour de bureaux (projet Watan) que ce promoteur comptait alors ériger à la Porte de Ninove. Bien que BESIX ait obtenu le permis, il n'en a jamais rien fait, et le permis est du coup devenu caduc. Aujourd'hui, BESIX veut construire du logement (chic) au même endroit et la Région peut prétendre au paiement de nouvelles charges, en vertu du nouvel arrêté autorisant la perception de charges d'urbanisme pour les projets de logements. Mais qu'en est-il en réalité ? Mystère...

Par ailleurs, puisque le parc et le réaménagement des espaces publics sur et autour du triangle seront financés par les pouvoirs publics, il serait légitime de récupérer la plus-value foncière ainsi octroyée à BESIX dont le projet sur le terrain voisin en bénéficiera directement.

L'expropriation, au nom du logement social, sur l'espace appartenant à la SLRB n'a plus lieu d'être puisqu'un parc y est aujourd'hui projeté. Les anciens propriétaires pourraient se retourner contre leur expropriation. Ne peut-on craindre un problème d'ordre juridique entraînant des recours ?

À QUI BÉNÉFICIERA LE PARC ?

L'aménagement du parc ne prend pas en considération les besoins criants de la majorité des habitants du périmètre. Ces quartiers à forte densité de population, dont une forte proportion de jeunes, manquent cruellement d'espaces de jeux.

Rappelons que les quartiers autour de la Porte de Ninove figurent parmi les 10% des quartiers de la Région comprenant le plus d'enfants^[2]. Au vu des logements souvent exigus qui abritent les familles du quartier, les seuls accès aux espaces récréatifs dépendent des espaces publics mis à disposition. Il est donc primordial de créer des plaines de jeux, des terrains de sport, des skateparks...

Le projet de réaménagement de la Porte de Ninove pourrait s'inspirer d'exemples positifs, comme l'espace Pierron situé dans le quartier Ransfort le long du canal qui, répondant aux besoins du quartier, est largement investi par les riverains. Cet espace offre aux enfants et aux

jeunes un cadre parfait pour se défouler en jouant aux différents sports collectifs (football, basketball...). À la place, les autorités prévoiraient un talus pour empêcher les jeux de ballon et de grandes voies carrossables pour la surveillance policière...

EN CONCLUSION

L'enjeu de ce dossier se situe bien autour d'un réaménagement qui prenne en considération toutes les réalités sociales des quartiers aux alentours et qui réponde à leurs besoins : du logement social et des espaces récréatifs. Pourtant, à l'instar de beaucoup d'autres projets dans les quartiers populaires, le projet de la Porte de Ninove semble davantage tourné vers les exigences des futurs acquéreurs des tours BESIX au détriment des habitants actuels (et bien réels comme leurs besoins). Jusqu'à présent, ces derniers ne semblent pas entendus, ni même consultés. On peut même se demander si la volonté de satisfaire d'avance (ou d'emblée) des nouveaux habitants même pas encore implantés ne serait pas à terme une manière d'évincer la population locale actuelle. En bref, faire place nette à un processus de gentrification déjà en bonne voie dans la zone longeant le canal. ●

1. Interpellation au parlement bruxellois : <http://weblex.irisnet.be/data/crb/biq/2015-16/00070/images.pdf>.

2. Monitoring des quartiers : <https://monitoringdesquartiers.brussels>.



LE PROCÈS D'ORSON WELLES (D'APRÈS KAFKA) - 1962

Mauvais score démocratique

SOMMAIRE

INVESTIR DANS LES SÉNIORES pp.2-3

Le promoteur Atenor construit une maison de repos. Quel business modèle se cache derrière cette opération au vernis bienveillant ?

LES IMMEUBLES-TOURS pp.4-5

Petit tour d'horizon sur la législation relative à la hauteur des constructions à Bruxelles.

BRÈVES D'ICI ET D'AILLEURS pp.6-7

DU PIÉTONNIER AU CETA pp.8-9

Toutes les luttes ne se ressemblent pas mais, du local au global, elles se rejoignent souvent dans les modèles qu'elles contestent.

RÉAMÉNAGEMENT DE LA PORTE DE NINOVE pp.10-11

Les enjeux liés au réaménagement de cet espace (parc, logement public et privé, mobilité) ainsi que les questions encore suspendues.

Un des critères du bon fonctionnement d'un système démocratique doit être la transparence des autorités publiques vis-à-vis des citoyens et de leurs représentants élus. Les autorités doivent rendre compte de leurs actions et encourager les citoyens à s'impliquer. À la base de ce processus démocratique, l'accès à l'information. En Belgique, tous les Gouvernements publient sur Internet le compte rendu des décisions prises lors de leurs conseils. Tous... sauf

le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale !

Pourtant la mise en ligne des décisions gouvernementales est une pratique répandue dans le monde comme cela se fait partout en Europe ou en Afrique comme par exemple au Burkina Faso, en Côte d'Ivoire, en Guinée-Konakry, au Mali et, depuis peu, au Maroc...

Le Gouvernement bruxellois ne publie pas davantage sur Internet les ordres du jour de ses réunions, ainsi que le font le gouvernement fédéral,

le Gouvernement wallon et celui de la Fédération Wallonie Bruxelles.

Plus étonnant encore, même les parlementaires bruxellois ne reçoivent pas les ordres du jour des réunions du Gouvernement de leur Région. Ils ne prennent connaissance des problèmes traités qu'après coup. Cette pratique anti-démocratique avait déjà été relevée en 2011 lors d'une question orale au Parlement, et la question a encore resurgi en 2015. Pourquoi la RBC se distingue-t-elle de la sorte ?

Nous vous souhaitons un cru 2017 démocratique !

IEB et sa vitalité, c'est nous, c'est vous par vos soutiens, votre réactivité, vos coups de gueule et vos élans pour une ville solidaire et démocratique. Ne faisons pas la fine bouche, vos soutiens financiers nous sont aussi très précieux pour poursuivre notre combat collectif en ce sens. Tout don de plus de 40 euros fait l'objet d'une déduction fiscale. Voir sur notre site : <http://www.ieb.be/-Soutenir-IEB->

Bruxelles en mouvements est un bimestriel édité par IEB, fédération des comités de quartier et groupes d'habitants. Ce journal est distribué dans une série de lieux bruxellois, mais vous pouvez également vous abonner pour le recevoir à domicile et par la même occasion soutenir notre démarche.

Abonnement annuel pour 6 numéros : 24 euros
Abonnement de soutien : 64 euros
 Versement au compte
 IBAN : BE33 2100-0902-0446
 BIC : GEBABEBB

Consultez notre site pour voir la publication en ligne ainsi que la liste des lieux de dépôt : www.ieb.be

Coordination : Mohamed Benzaouia
Secrétaire de rédaction : Mohamed Benzaouia
Collaborateurs : Claire Scohier, Sylvie Eyberg, Isabelle Marchal, Philippe Meersseman, Hélène Quoidbach, Esther Raso Granda, Dalila Riffi.
Couverture : Fabienne Loodts
Graphisme : François Hubert
Maquette : Elise Debouny
Imprimerie : Delferrière – 1, rue de l'Artisanat – 1400 Nivelles.
Éditeur responsable : Chloé Deligne
 Rue du Chimiste 34-36 - 1070 Bruxelles.

ieeb
 inter-environnement
 bruxelles

Rue du Chimiste 34-36 - 1070 Bruxelles.
 Tél.: 02 801 14 80 – E-mail: info@ieeb.be

Organisme d'Éducation Permanente soutenu par la Fédération Wallonie-Bruxelles.

FÉDÉRATION
 WALLONIE-BRUXELLES