



URBANISME BRUXELLOIS : LES PRIORITÉS DES NOUVEAUX DÉCIDEURS COMMUNAUX

Lors d'un séminaire animé par Laurence de Hemptinne, les nouveaux échevins de l'Urbanisme de cinq importantes communes bruxelloises ont indiqué comment ils gèreraient les grands dossiers urbanistico-immobiliers en gestion sur leur territoire.

Près de 300 personnes issues du monde immobilier, économique et institutionnel bruxellois ont assisté au colloque organisé par Editions & Séminaires et réunissant, entre autres, cinq nouveaux échevins de l'Urbanisme pour une table ronde consacrée aux priorités de chacun d'entre eux.

Christian Ceux

Particulièrement attendu, le successeur d'Henri Simons, Christian Ceux, conseiller communal depuis 1982 et nouvel échevin CDH de l'Urbanisme et de la Mobilité de Bruxelles-Ville, a affirmé d'emblée

sa volonté d'encourager un urbanisme étroitement en phase avec les préoccupations de mobilité et de durabilité. « Cette dernière préoccupation étant un impératif », a dit l'échevin.

Il a aussi indiqué la volonté de la nouvelle majorité bruxelloise de mettre fortement l'accent sur le logement et la mixité de la ville et plus précisément de pouvoir inscrire à son actif la réalisation d'au moins mille logements. Christian Ceux a par ailleurs admis « avoir été frappé, dès sa prise de fonction, par la longueur des procédures et avoir demandé un état des lieux à

ce sujet à l'administration, ce qui », a-t-il dit, « fut sa première décision ». Sur les grands dossiers, le nouvel échevin est resté prudent, soucieux de se faire une opinion tout à fait complète. Il a néanmoins dit que la méthode du schéma directeur et de la concertation préalable prônée par Charles Piequé pour faire avancer la zone-levier Botanique (Cité administrative de l'Etat), lui paraissait bonne. Il a reconnu l'utilité de la mixité de fonctions et d'une jonction entre la Cité Administrative et le Botanique. Reste à voir comment ces objectifs seront atteints et quelles options la

Ville retiendra dans les futurs PPAS.

Il a aussi marqué son intérêt pour le développement des ZIR Tours et Taxis et de la zone du Canal dans son ensemble, zone qu'il connaît bien pour avoir été le premier président du Port de Bruxelles.

Ixelles

Comme Christian Ceux, Nathalie Gilson, nouvelle échevine MR de l'Urbanisme, du Patrimoine et de l'Environnement d'Ixelles a indiqué que ses priorités seraient centrées, entre autres, sur le logement avec notamment « une volonté de

créer des logements familiaux, car » a-t-elle précisé, « à Ixelles, 60 % du parc de logements est occupé par des isolés ».

L'une des autres priorités de la nouvelle échevine est d'approcher l'urbanisme par le prisme du patrimoine, matière dont elle a également la compétence. Enfin, elle a exprimé également son souci pour l'environnement. Elle a précisé, en tant que libérale, être évidemment attentive à la rentabilité des projets, en estimant qu'« il y a cependant une responsabilité sociale de chacun à l'égard de l'environnement ».



Laurence de Hemptinne, Editions & Séminaires avec Nathalie Gilson, nouvelle échevine de l'Urbanisme (MR) d'Ixelles et Christian Ceux, nouvel échevin de l'Urbanisme (CDH) de Bruxelles-Ville.

Pour ce qui est des projets concrets, l'échevine a tenu à évoquer la problématique de la zone-levier Toison d'Or et plus particulièrement, le fameux blocage du projet Prowinko (ex-Heron). A cet égard, elle a admis hériter d'un dossier extrêmement complexe qu'il était indispensable de relancer. Mais l'échevine a indiqué que, depuis l'annulation du permis par le Conseil d'Etat en mars 2006, la commune n'avait toujours pas été saisie d'une nouvelle demande formelle de permis. Quoi qu'il en soit, a précisé Nathalie Gilson, un auteur de projet a été désigné qui a effectué un relevé de l'existant en vue de la réalisation d'un PPAS. Le souhait de l'échevine est d'encourager « le développement du commerce de la Toison d'Or et surtout de désenclaver le quartier en le connectant au quartier européen où il y a une clientèle potentielle. L'échevine s'est également déclarée « intéressée par le projet d'enterrer le tunnel entre la Toison d'Or et le boule-

vard de Waterloo et de créer une promenade en surface qui relierait le quartier au centre ville et au Sablon. »

La nouvelle échevine va également être saisie d'un autre dossier très important, celui des terrains du Campus de la plaine de l'ULB récemment acquis par la Compagnie Immobilière de Belgique. A cet égard, l'échevine s'est déclarée en faveur d'un projet architectural-phare : « c'est une porte de ville, il faut faire quelque chose de fort et de symbolique. Mais il faudra voir », a-t-elle conclu, « si le gouvernement décide d'englober ces terrains dans la zone-levier Delta pour laquelle la réalisation d'un schéma-directeur va être lancé. »

Cécile Jodogne

Cécile Jodogne, nouvelle échevine MR de Schaerbeek, en charge de l'Urbanisme, de l'Environnement et de la Rénovation urbaine, a elle-même démontré sa (déjà) bonne

connaissance des dossiers urbanistiques engagés sur sa commune. Elle a notamment fait le point sur l'état d'avancement des différentes ZIR et zones-leviers schaarbeekois, en l'occurrence les ZIR Gaucheret et Josaphat : pour la première, l'échevine a insisté sur le fait, que, « contrairement aux idées reçues selon lesquelles les procédures sont toujours longues, le timing avait été remarquable sous la direction de la majorité MR-Ecolo emmenée par le bourgmestre Clerfayt, puisque les PPAS avaient été achevés, les permis octroyés et la construction de certains immeubles commencés (les immeubles Zenith de Codic en trois ans) ». Quant à la Z.I.R. Josaphat, l'échevine a précisé que la confection des PPAS avançait très bien et qu'un rapport d'incidence environnemental serait prochainement déposé au Gouvernement régional. Les communes concernées (Schaerbeek et Evere) s'orientent vers une version dense avec possibilités de bureaux. A cet égard, un

pôle européen est une piste sérieuse. Les communes privilégient, par ailleurs, la réalisation d'un quartier à développement durable. Reste la zone-levier RTBF à propos de laquelle l'échevine a souhaité que le Gouvernement bruxellois clarifie ses intentions. « Un schéma directeur est clairement nécessaire », a conclu Cécile Jodogne.

Anne-Marie Vanpévenage

Avec Anne-Marie Vanpévenage, l'échevine MR de l'Urbanisme d'Anderslecht, il fut évidemment question, entre autres, de la zone-levier Erasme. « Cette zone de 50 ha », a expliqué l'échevine, « recèle les dernières réserves foncières de la commune dont 20 ha pour la fameuse zone Chaudron qui a tellement fait parler d'elle ». Rappelons qu'un projet immobilier porté par trois promoteurs (Besix, BPI et Soficom) prévoyant la construction d'environ 2.500 logements, avait été rejeté par la commune, émue par l'ampleur du projet, pourtant

soutenu par le Secrétaire d'Etat au Logement, Françoise Dupuis. L'échevine s'est montrée favorable au principe de créer des Z.I.R. et des Zones Leviers. « Mais », a-t-elle nuancé, « il faut impérativement qu'un schéma directeur vienne encadrer la commune qui sans lui, ne voit pas clairement quels sont les objectifs de la Région. Il faut qu'on puisse démontrer à la commune dans quelle mesure l'intérêt régional rencontre celui de la commune ». Cela dit, l'échevine s'est déclarée favorable à la création de logements dans cette zone (en évitant, cependant que se créent des ghettos). Elle a par ailleurs indiqué que « des bureaux d'étude ont été désignés pour plancher sur un PPA, ils étudient notamment la possibilité de la réalisation d'un éco-quartier ».

Marc-Jean Ghysels

Enfin Marc-Jean Ghysels, nouvel échevin PS de l'Urbanisme de Forest, a souligné sa volonté de réorganiser et de renforcer le département d'urbanisme, conscient de la longueur excessive des procédures. A la question du sort que la nouvelle majorité comptait réserver au démantèlement de Forest-National au Bempt, il a indiqué qu'il souhaitait réexaminer ce dossier auquel il n'avait jamais cru et qui avait été présenté par l'ancienne majorité à une époque très suspecte... pendant les élections législatives auxquelles la bourgmestre sortante était candidate. On avait alors annoncé aux riverains que tous leurs problèmes de parking et de mobilité seraient résolus. L'échevin a donc indiqué clairement que dans l'état actuel des choses, il ne ferait pas avancer ce dossier.



Cécile Jodogne, nouvelle échevine de l'Urbanisme (MR) de Schaerbeek, Anne-Marie Vanpévenage, échevine de l'Urbanisme (MR) d'Anderslecht et Marc-Jean Ghysels, nouvel échevin de l'Urbanisme (PS) de Forest

CHAISES MUSICALES IMMOBILIÈRES

On vide les bureaux anciens pour remplir les immeubles neufs et l'on construit trop de logements haut de gamme pour des acheteurs qui ne se pressent plus au portillon. Malaise...

La seconde partie du colloque, organisée sous forme de table ronde, rassemblait un imposant panel d'acteurs du secteur immobilier à qui il était demandé de donner leur position quant à l'évolution du marché immobilier bruxellois – tant résidentiel que d'entreprise. En 2007, dans un contexte de crise du tertiaire, d'exode des entreprises et de surchauffe du résidentiel.

Obsolescence

C'est Pierre Collette (Partner, Cushman & Wakefield) qui a lancé le débat en déclarant d'emblée qu'avec « 600.000 m² de prise en occupation, le score 2006 était plus qu'honorable. Certes », a nuancé l'agent immobilier, « ce sont surtout les immeubles de classe A (immeubles neufs ou rénovés de qualité) qui se louent sans difficulté. En revanche, les immeubles

plus anciens traînent sur le marché et se vident au profit des immeubles neufs, dans un jeu de chaises musicales. » Et Pierre Collette de pointer certains quartiers bruxellois « qui affichent désormais un taux de vacance très élevé comme le quartier Marcel Thiry à Woluwe-Saint-Lambert, où 100.000 m² de bureaux sont vides, soit un taux de vacance locative supérieur à 30%. En réalité, explique-t-il, ces déclin « géographiquement ponctuels » sont directement liés à l'obsolescence des immeubles. »

Pour lui, en 2007, « ce seront donc encore et toujours les immeubles neufs qui soutiendront le marché alors que les bâtiments obsolètes persisteront de plus en plus sur le taux de vacance ». Quant à l'exode des corporates vers la périphérie, « leur départ – même si les politiques n'aiment pas l'entendre – est corrélé à quatre facteurs : la fiscalité plus lourde à Bruxelles qu'en périphérie, les parkings trop peu nombreux, les transports publics peu efficaces et le manque de produits immobiliers de classe A. »

Une analyse que Philippe Antoine, directeur à l'Agence bruxelloise pour l'Entreprise, a nuancée, en disant que « la fiscalité et le manque de parkings n'étaient que les arbres qui cachent la forêt. Le véritable problème bruxellois étant celui de la longueur des délais d'obtention des



Stephan Sonnevile, Atenor : « Le jeu de chaises musicales ramène le score de take-up net à la limite de zéro. »

permis et, entre autres, l'étape de l'étude d'incidence qui est imposée à partir d'un nombre d'emplacements de parkings beaucoup moins élevé que dans les autres régions du pays, études d'incidences qui ne sont parfois même pas lues... »

Take up net égal à zéro

Pour Stephan Sonnevile, administrateur-délégué d'Atenor, une société cotée en bourse très en vue sur le marché immobilier vu les nombreux projets (environ 180.000 m²) qu'elle développe

ou pour lesquels elle détient des terrains, la conclusion est tout aussi radicale. « En effet », a-t-il affirmé : « pour revenir à la situation du tertiaire, les chaises musicales évoquées par Pierre Collette ramènent le score du take-up net à la limite de zéro. La compétition immobilière se déroulant désormais entre immeubles neufs (même si l'on peut affirmer que les immeubles classe A sont sur-évalués alors que les classe B sont sous-évalués), il importe donc que ceux-ci présentent des avantages



Pierre Collette, Partner, Cushman & Wakefield : « 2006 a été une bonne année avec 600.000 m² de prise en occupation. »



Luc Willame, Président de la S.D.R.B. : « Si Bruxelles ne veut pas voir fleurir des tentes rouges, il y a urgence pour les autorités à agir vite »

concurrentiels dont les principaux sont, selon notre expérience, des localisations à proximité des nœuds de communications, une intégration de facteurs de durabilité... »

Saturation dans le résidentiel haut de gamme

Sophie Le Clercq, à la fois présidente de la société de construc-

tion CIT Blaton et promoteur, dont les analyses appréciées, et qui, par ailleurs, s'illustre par ses positions audacieuses en matière de durabilité, a évoqué la situation du marché immobilier résidentiel en affirmant que « si le malaise du bureau est perceptible, je pressens par ailleurs un second malaise, similaire, pour le marché du logement. En effet, la situation actuelle montre que sur ce marché, le segment haut de gamme, autour de 3.000 €/m², arrive à saturation, alors que le déficit de logements moyens et sociaux s'accroît. Explication ? Tous les promoteurs ont agi sur les créneaux porteurs du logement supérieur. Il y a donc urgence à entreprendre des actions en PPP avec la SDRB, les communes, etc. qui devront développer du logement moyen. » Sophie Le Clercq a par ailleurs, insisté « sur la nécessité de développer des quartiers à 0 % d'émission de CO₂, fonctionnant à la fois comme lieu d'accueil et prototype urbain ». Sur l'analyse du créneau résidentiel, Sophie Le Clercq a été

complètement rejointe par Jean Corman, administrateur-délégué de Victoire Propriétés pour qui « l'essoufflement du haut de gamme et du créneau moyen supérieur (2.000 > 2.500 €/m²), pour lesquels les candidats occupants se font aujourd'hui déjà moins nombreux, n'est absolument pas compensé par des programmes de logements dans le segment moyen inférieur (± 1.500 €/m²), alors que les besoins pour ce type de biens sont énormes ».



Sophie Le Clercq, CIT Blaton : « Je pressens aussi un malaise pour le résidentiel. »

Des tentes rouges près du canal ?

Sur la problématique de l'exode des entreprises, Luc Willame, président de la S.D.R.B. a estimé qu'« il s'agirait de combiner simultanément le maintien des entreprises et des habitants. Par ailleurs, comme cela a été souligné, le marché du logement moyen (celui sur lequel porte la plus forte demande des habitants potentiels) accuse aujourd'hui un déficit d'environ 20.000 logements avec une liste d'attente de 3.500 ménages. Si, à l'instar de Paris, Bruxelles ne veut pas voir fleurir des tentes rouges le long du canal, il y a urgence pour les autorités à agir vite. »

Michel Pleeck d'ING Real Estate, a également confirmé que, du point de vue du banquier, le ralentissement lié à l'augmentation des taux était déjà percepti-

ble. « Chez ING, nous avons mis en perspective un indice d'accessibilité englobant les évolutions du revenu des ménages, des prix de l'immobilier, de la démographie et des taux d'intérêt, les facteurs susceptibles de motiver l'acte d'achat ou d'investissement dans le résidentiel. Cet indice est très clairement en déclin. Ainsi, la moitié des prêts hypothécaires signés au cours des dernières années ont profité à plein des taux. Toutefois, depuis 2005, ces taux sont repartis légèrement à la hausse et nombre d'acquéreurs ayant souscrits un emprunt il y a deux voire trois ans se retrouvent aujourd'hui avec des mensualités plus élevées de l'ordre de 100 à 150 €. »

Dossier réalisé par la RGP

Urbanisme : l'ancien et le nouveau ministre débattent des points forts et faibles de la politique du Gouvernement

Pour clore ce séminaire, un débat opposait Charles Picqué, en sa qualité de ministre en charge de l'Aménagement du Territoire, à son prédécesseur le MR Willem Draps.

Interrogé d'abord sur ce qu'il considérait comme les points forts de la législation, Charles Picqué préféra - avec modestie - souligner les

grands axes de la stratégie foncière et urbanistique du Gouvernement. Parmi ceux-ci, notons que le gouvernement entend favoriser les développements internationaux afin que Bruxelles s'affirme comme une ville majeure ou encore que le gouvernement entend identifier un certain nombre d'espaces-clés de la ville inclus dans les ZIR ou les zones-levier où les projets seront soutenus.

Manque de proactivité

Sur le sujet du développement des ZIR et des zones-levier, Willem Draps rétorqua que précisément « la progression des dossiers est insuffisamment pro-active et laisse les acteurs en attente. Ainsi il existe aujourd'hui 14 zones-leviers, mais un seul schéma-directeur a été présenté et accepté tandis qu'un deuxième est en train de naître pour le quartier européen. »

A cela, Charles Picqué répondit que « par rapport aux schémas-directeurs et à leur mise en œuvre, il y a lieu de rappeler que la ville repose sur un phénomène de développement lent et progressif et qu'il ne sert à rien de vouloir



lancer simultanément plusieurs projets alors que d'autres problèmes restent en suspens. Si la volonté de créer des solutions urbaines est réelle, on rappellera que celle-ci est toutefois tributaire de réalités telles la complexité institutionnelle, la complexité qui régit les rapports entre acteurs de tout projet immobilier important, etc.

Qui va piano, va sano, en quelque sorte.

Législations aux oubliettes

Willem Draps reconnut ensuite au Gouvernement Picqué le grand mérite « d'avoir stabilisé les règles d'urbanisme à Bruxelles et avoir ainsi répondu à la demande et au besoin de clarté réclamés par tous les acteurs. » Sans doute l'ancien secrétaire d'Etat voulait-il souligner que le gouvernement n'avait pas détricoté toutes les législations mises en place par les majorités auxquelles participaient les libéraux... En revanche M. Draps se plaignit qu'un certain nombre de ces législations soient restées privées d'arrêtés d'exécution, comme l'ordonnance sur les sites d'activités économiques désaffectés qui pourtant eut pu résoudre le problème des chancres par un système de taxation ou soient complètement sous-utilisées comme le permis unique (urbanisme/environnement. « Faudra-t-il passer par une ordonnance interprétative pour faire respecter l'esprit de ce permis unique ? », a même demandé Willem Draps.

T.L.



Jean Corman, Victoire Propriétés : « L'essoufflement du haut de gamme n'est pas compensé par des programmes de logements dans le créneau moyen supérieur. »

Succès de foule pour les nouveaux échevins

Près de 300 personnes issues du monde immobilier ainsi que divers décideurs politiques et économiques de la Région bruxelloise ont assisté au colloque organisé par Laurence et Stéphanie de Hemptinne (Editions & Séminaires) évoqué dans les pages qui précèdent.



Sophie Le Clercq, Présidente de CIT Blaton et Luc Willame, Président de la S.D.R.B.



Pascal Hanique, Wéry & Associés et Thérèse Dhaenens, Administrateur, Compagnie Immobilière de Belgique



Christine Conix, Conix Architecten et Alain Decos, C.E.O., Fortis Real Estate



Les organisatrices, Laurence et Stéphanie de Hemptinne, Editions & Séminaires



Goran Sjoborg, Administrateur-délégué, JM Construction et Cédric Georges-Pico, Catella Property Group



Frédéric Loriaux, Administrateur-Directeur, CIT Blaton et Michel Jaspers, Jaspers Eggers & Partners



B. le Hardy de Beaulieu, Administrateur-délégué, L.T.B. et N. Gilson, Echevine de l'Urbanisme d'Ixelles



Th. Kistanski, Banimmo Real Estate, Nicolas Joschko, Directeur commercial, S.D.R.B. et Jan Campine, S.D.R.B.



Pierre Collette, Partner, Cushman & Wakefield et Philippe Weicker, Directeur général, Codic



Sidney D. Bens, Atenor Group, Serge Fraeys de Veubeke, Consortium Immobilier Général et Sonia Lemort, Dexia Banque



M.L. Roggemans, Déléguée de la RBC au Développement du Quartier Européen et Manfred Loeb, Président du C.A., CIB



Manuela von Kuegelgen, Avocate, Simont Braun et Michel Louis, Architecte-Directeur, Commune d'Ixelles



Alexandre Grosjean, Président-Administrateur-délégué, Galeries Royales Saint-Hubert et Ph. Verdussen, Archi 2000



Laurence de Hemptinne et Willem Draps, Echevin de l'Urbanisme de Woluwe-Saint-Pierre



Cécile Jodogne, Echevine de l'Urbanisme de Schaerbeek



Marc Charles, GVA Grimley et David Bouch, Eurocapital Property Investors



Stephan Sonneville, Administrateur-délégué, Atenor Group et Anne-Catherine Galetic, Galka



Charles-Emmanuel van der Straten Wailliet, Compagnie Immobilière de Belgique et Hugues de Bellefroid, CEP



Réginald Rotsart, Amart et Edouard Herinckx, Valens



Jacques Godin, Sogan et Frédéric Claes, Administrateur-délégué, BPC



Michel De Bièvre, C.E.O., Project Tour & Taxis et Christian Ceux, Echevin de l'Urbanisme de Bruxelles-Ville



Michel Shames, BPI et Anne-Marie Vanpevenage, Echevine de l'Urbanisme d'Anderlecht



Rodolphe d'Oultremont, Gesti Conseils et Vincent Maroy, Administrateur-délégué, GVA Grimley



Claude van den Hove, MRBC et Benoît Périlleux, Ingénieur en chef-Directeur, MRBC (A.A.T.L.)



Johnny Eyers, Jaspers Eyers & Partners et Albert De Pauw, Atenor Group



Guy-Marc Beaudet, Directeur-général, Brussels International Trade Mart et Serge Peeters, Agora



D. Bouch, Eurocapital Property Investors, P. Lannone, European Property & Building et B. Van Dessel, Arcade Archi



Véronique Le Clercq, RGP (La Tribune, Essentielle Immo) et Etienne d'Ursel, Urbinvest



Jérôme Coppée, DTZ et Dirk J. Rens, Global Portfolio Management



Philippe Coget, VK Engineering et Marc Lacour, Architectes Associés