ATELIER DE RECHERCHE ET D'ACTION URBAINES

Boulevard Adolphe Max, 55 1000 Bruxelles
T. 02/219 33 45 F. 02/219 86 75 info@arau.org ww.arau.org

Communiqué de presse du 5 juillet 2006

BOULEVARD JACQMAIN :

TOUT VIENT À POINT POUR QUI SAIT ATTENDRE…

Résumé

Banimmo était propriétaire des trois terrains à front du boulevard Jacqmain dont un, situé entre les boulevards Jacqmain et d'Anvers, les rues Saint-Jean Népomucène et du Pélican, était en zone administrative. Il a demandé deux permis d'urbanisme pour deux projets de logements en 2004 et un permis d'urbanisme pour une tour de bureaux. La tour de bureaux, dont l'affectation était conforme, était acceptée par la Ville mais, suite aux réactions des habitants, la Secrétaire d'État Françoise Dupuis a refusé le permis d'urbanisme pour les bureaux sur base des gabarits. Plutôt que de risquer un recours devant le Collège d'urbanisme, Banimmo a changé de stratégie et a développé un projet de logements. C'est ce que nous commentons ci-dessous.

Ce mardi 4 juillet est passé en commission de concertation un projet d'immeuble de logements situé sur l'îlot compris par les boulevards Jacqmain et d'Anvers, les rues Saint-Jean Népomucène et du Pélican.

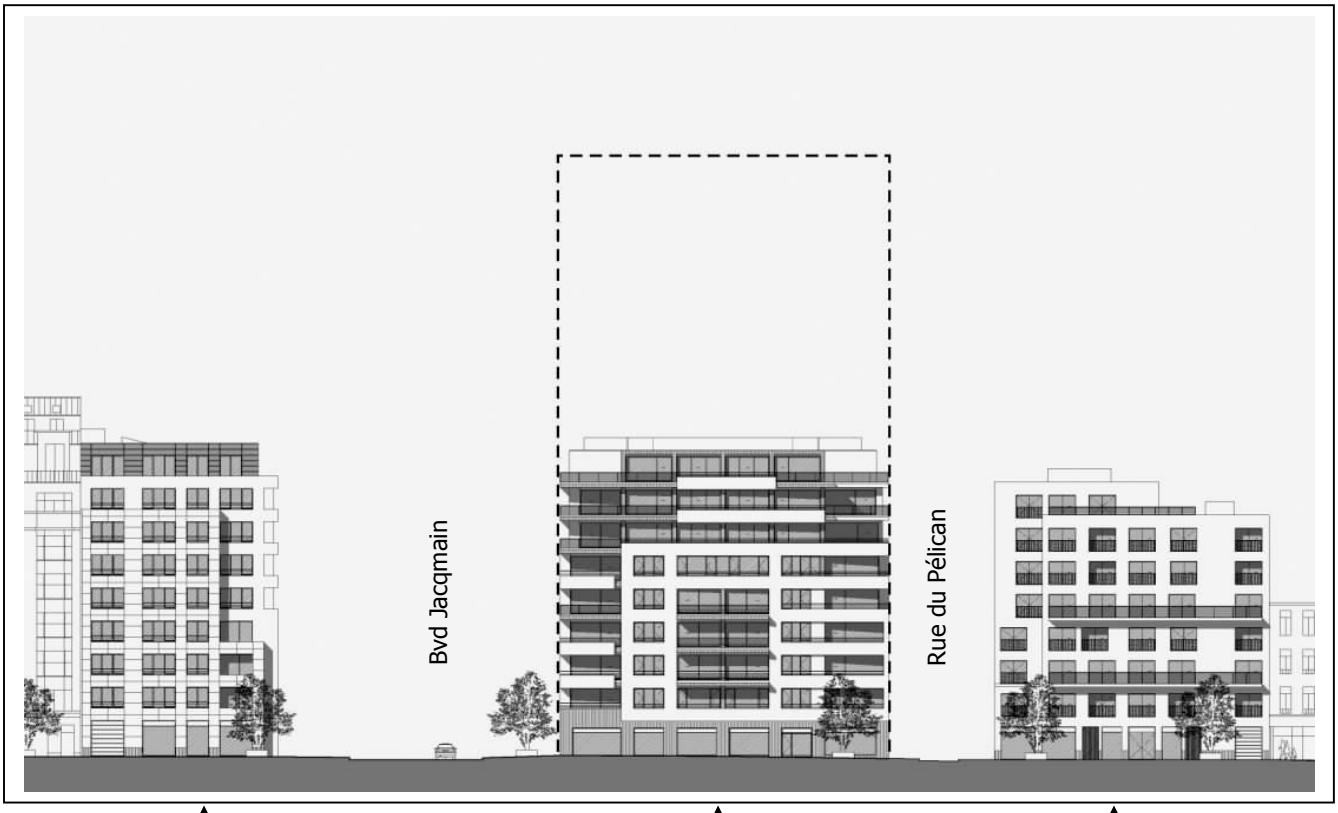
Ce projet mérite d'être signalé car cet îlot se trouve en zone administrative au Plan régional d'affectation du sol, donc *a priori* condamné au bureau même si le plan autorise aussi le logement.

Par un renversement de situation qui mérite d'être relevé, ce terrain sera finalement reconstruit en logement.

Ce projet participe à la revitalisation du boulevard Jacqmain et démontre qu'il est parfois préférable de ne pas autoriser un projet qui ne s'intègre pas au tissu urbain existant même s'il contribue à faire disparaître une friche.

Il faut savoir faire preuve de patience et de courage…

Ce projet de logement succède à un projet de tour de bureaux qui a été refusé en 2005.



Logements
Permis d'urbanisme délivré en 2005 (chantier en cours)

Projet de tour de bureaux refusé en 2005

Projet de logements en zone administrative en 2006

Logements
Permis d'urbanisme délivré en 2005 (chantier en cours)

En effet, en octobre 2004, le propriétaire du terrain, Banimmo, introduisit une demande de permis d'urbanisme pour construire une tour de bureaux de 58 mètres de hauteur, en dérogation avec le Règlement régional d'urbanisme. La Ville de Bruxelles admit le gabarit exagéré de la construction considérant la réalisation de deux projets de logements sur les terrains voisins. De cette manière, la Ville espérait que l'entrée du boulevard Jacqmain serait reconstruite rapidement.

Dans un communiqué de presse, l'ARAU avait dénoncé la percée symbolique du quartier Nord dans le Pentagone, contrevenant ainsi à un principe respecté jusqu'alors, et avait souligné l'absence de prise en compte de l'environnement urbain. L'ARAU défendait l'affectation en logement.

En 2005, les riverains, soutenus notamment par l'ARAU, ont organisé une conférence de presse pour s'opposer à l'octroi du permis pour cette tour. La Secrétaire d'État à l'urbanisme, Françoise Dupuis, avait alors annoncé que le projet était en passe d'être refusé par la Région en raison de la rupture des gabarits par rapport aux immeubles de logements existants et projetés.

La décision de la Région, si elle a retardé de quelques mois le chantier de construction, a néanmoins incité le promoteur à revoir sa stratégie et à se repositionner par rapport au marché immobilier tout en apportant une plus value indéniable au quartier.

En effet, Banimmo, qui n'est pas spécialisé dans le résidentiel, a fait preuve de pragmatisme en constatant :

1. qu'il y avait de l'opposition à son projet ;
2. que les arguments avancés par les opposants lui semblaient pertinents.

Banimmo a donc changé de stratégie et a orienté le projet vers du résidentiel. Il a revendu le terrain et Château Promotion vendra les appartements.

Ce projet s'insère pleinement dans cette perspective en ce qu'il prévoit 87 logements dont 16 studios, 14 appartements d'une chambre, 46 appartements de deux chambres, 11 appartements de trois chambres. Le tout répartis sur 9 étages. Le projet prévoit également 3 commerces et 64 emplacements de parking souterrains.

On peut seulement regretter la proportion élevée de studios par rapport aux autres type d'appartements.

Même s'il s'agit de résidentiel haut de gamme dans une « niche » qui ne résoudra rien au problème de la crise du logement et de l'accès au logement pour les ménages les plus faibles économiquement, il s'agit d'un signal fort : il est rentable, possible et important de construire des logements dans la ville.

Si les classes sociales aisées reviennent dans le centre, les classes moyennes y reviendront également par mimétisme social. Il y a suffisamment d'appartements vides (entre 15 et 25.000 selon les estimations) et de terrains à reconstruire pour les accueillir. Ce retour permettra de financer par l'impôt la construction de logements publics. La création de logements accessibles passera aussi par les pouvoirs publics. C'est pourquoi les pouvoirs publics doivent impérativement garder un contrôle sur le foncier qui leur appartient, quitte à faire construire et gérer des logements à caractère social ou moyen par des professionnels.

La renaissance du boulevard Jacqmain

Ce projet d'immeuble participe au renouveau du boulevard Jacqmain après des années de gangrène matérialisée par des immeubles à l'abandon et des terrains vagues.

Cette gangrène résultait principalement de deux facteurs :

- L'incertitude liée aux projets d'expropriation du côté gauche du boulevard jusqu'à la rue du Pont Neuf pour permettre la réalisation d'un tunnel passant en dessous du boulevard du Jardin Botanique dans le cadre du plan Manhattan[1]. De plus, les îlots situés à l'entrée du boulevard Jacqmain étaient destinés à accueillir quatre tours marquant le carrefour Jacqmain/Anvers ;
- La promotion immobilière qui s'est développée dans les années quatre-vingt cherchant à convertir le quartier en bureaux.

Ce renouveau se concrétise par la rénovation ou la construction de plusieurs immeubles de logement, l'installation du Théâtre National de Belgique ou encore le réaménagement du boulevard Jacqmain avec l'élargissement des trottoirs, une seule bande de circulation dans chaque sens et deux pistes cyclables, le tout sans provoquer d'émeutes…

Conclusion

L'ARAU ne peut que se réjouir de ce projet de logements à la place de bureaux, en zone administrative qui plus est, dans un quartier en pleine rénovation qui tourne le dos aux années noires de la bruxellisation.

Ce projet montre qu'il est toujours possible de retravailler un projet, y compris au niveau des affectations, au bénéfice des habitants pour peu que les autorités publiques fassent preuve de courage politique.

L'ARAU est heureux d'être en mesure aujourd'hui de faire une intervention positive.

Pour toutes informations, veuillez contacter Madame Pauthier, Directrice de l'ARAU, au 02/219 33 45.

Les communiqués de presse sont disponibles en ligne sur www.arau.org/pr_home.php

[1] Th. DEMEY, *Bruxelles, Chronique d'une capitale en chantier*, T. II, Paul Legrain-CFC Éditions, 1992, p. 115. Pour rappel, le plan Manhattan prévoyait en 1967 la construction de 70 tours de bureaux sur socle devant la gare du Nord et le croisement de deux autoroutes en son milieu. Les immeubles-tours étaient reliés entre eux par une dalle piétonne à 13 m de hauteur. Le boulevard Jacqmain constituait l'autoroute traversant le centre-ville pour rejoindre Paris. Ce plan Manhattan, couplé au projet de World Trade Center, a entraîné l'expulsion de centaines de familles et la démolition de tout un quartier pour aboutir à un échec retentissant puisque seules quatre tours du projet initial ont été construites et les projets autoroutiers ont été remisés dans les placards de l'histoire. Pendant des années, le quartier Nord n'était qu'une immense zone en friche. Il a fallu attendre la fin des années quatre-vingt pour qu'un nouveau plan pour le quartier Nord soit adopté et que des investisseurs, dont des institutions belges, décident de réinvestir le quartier et d'y construire les immeubles que l'on connaît aujourd'hui.