

Analyse du lundi 06 juillet 2011

Retour des tours à Bruxelles

Grands inconvénients des grands immeubles élevés

La lutte contre les tours n'est pas que de principe architectural. C'est une lutte pour la ville, celle d'habitants qui perçoivent les inconvénients majeurs et le caractère anti urbain des immeubles tours. Une étude commandée par la Région à l'UCL, BXXL¹, en fait l'inventaire, bien qu'elle ne cache pas par ailleurs la fascination de certains architectes pour ces hochets des années 50 et 60. La tour présente en effet certains aspects qui flattent les ego créateurs : il s'agit d'un objet autonome et spectaculaire, qui n'a aucun compte à rendre à son environnement, qu'il peut, par définition, écraser de sa superbe. Il ne faut pas oublier qu'à Saint-Josse on a démoli du tissu urbain traditionnel et plusieurs maisons, décaties mais patrimonielement significatives, pour procurer à la tour Madou relookée une voirie de service.

L'autorisation de gabarits hors normes enclenche la spéculation foncière, déséquilibre le marché. Les bâtiments aux alentours ne valent plus rien au regard de ce que vaut le terrain qui les porte, considéré dès lors comme source d' « opportunités foncières », car susceptible de porter d'autres tours. Le prix des terrains, calculé sur base de la valeur du bâti qui s'y trouve et de sa localisation, ou sur le nombre d'étages qu'on pourrait y construire, s'envole si les pouvoirs publics ouvrent la possibilité de construire 40 étages là où il n'y en avait que deux. Le pourrissement commence, entretenir et rénover devient un investissement à perte, non récupérable. L'histoire du quartier Nord est là pour le rappeler.

Sur le plan environnemental, une tour est une quatre façades sur 40 étages. Le développé de façades est important, leur exposition aux intempéries et au rayonnement solaire également. La consommation d'énergie, non seulement pour les matériaux et la construction mais aussi pour le chauffage, le refroidissement, les équipements dont les indispensables ascenseurs, est mirobolante : plus de 100 kWh/m²/an pour la tour de logements Premium d'Atenor pour laquelle un permis a été délivré récemment alors qu'un bâtiment "exemplaire" tourne autour de 35 kWh/m²/an. C'est pourquoi il relève d'une supercherie de présenter ce type de bâtiment

¹ Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, BXXL, Objectivation des avantages et inconvénients des immeubles élevés à Bruxelles, Rapport final juin 2009, 368 pages.

<http://www.uclouvain.be/cps/ucl/doc/arch/documents/BXXLimmeubleselevesRapport.pdf>

comme « durable ». Cela porte un nom : le « green washing ». C'est un argument de vente destiné à des investisseurs qui voudraient se parer d'une bonne conscience environnementale.

Sur le plan urbanistique, les tours créent des tourbillons de vent dont l'inconfort peut être atténué par le développement de socles mais jamais supprimé comme le savent les piétons. Il suffit de traverser à pied la place Rogier, la Porte de Namur ou le quartier Nord pour s'en rendre compte. Mais il est vrai que nos édiles circulent rarement au ras des trottoirs. Sur le plan du paysage urbain, les tours constituent un facteur d'obstruction du ciel dans un large rayon autour de leur base. C'est pourquoi la ville de Londres a élaboré un dispositif alambiqué de respect de cônes de vues qui permet de maintenir des perspectives sur les monuments anciens de la ville et en particulier sur le dôme de la cathédrale Saint-Paul. Les tours apportent des nuisances spécifiques à l'environnement proche. Une tour de 100m crée une ombre portée, à midi heure solaire, de 50m le 21 juin et de 330m le 21 décembre. Cela signifie, par exemple, que les trois tours projetées rue de la Loi pour la Commission européenne, que la Région est si fière d'avoir rabotées à 180m, plongeraient quand même tout le Quartier des squares dans l'ombre en hiver.

Mais le principal point noir réside, d'après l'étude de l'UCL, dans la mobilité générée par la concentration d'usagers dont les rythmes de vie sont calqués sur les heures de pointe. A tel point que l'étude de l'UCL préconise de situer les tours en périphérie de la ville, aux abords des noeuds de communication, ou, pour ce qui concerne les logements, sur une station de métro. Une précaution dont la Région ne s'est pas encombrée pour ce qui concerne la tour Premium, pour laquelle elle a délivré un permis au bord du canal dans une zone très mal desservie par les transports en commun, une zone répertoriée en zone B d'accessibilité par le RRU. Il n'est en tout cas pas question d'octroyer des places de parking en fonction de la superficie, d'autant plus qu'il faut garder de la place pour les locaux poubelle. Atenor demandait ainsi plus de 700 places de parking pour la tour Premium car ce type d'habitat et de clientèle est orienté bagnole. Les pouvoirs publics ont demandé une réduction d'une centaine de places.

La tour est à présent présentée comme un mal nécessaire au regard des enjeux liés au boom démographique. Mais en réalité, la tour entretient un rapport paradoxal à la densité car elle a besoin d'espaces de dégagement. En général de "bêtes gazons" et quelques bouts de haies, quand ce ne sont pas des parkings. Si ils sont peu ou mal entretenus, ceux-ci virent vite au cauchemar tant pour les usagers que pour les pouvoirs publics. C'est pourquoi il faut une répartition claire des responsabilités de gestion de ces espaces de dégagement qui s'apparentent vite à des espaces déchets. Cependant nous ne pouvons accepter que les charges d'urbanisme, compensations qui devraient viser à la production de logements sociaux, soient détournées par les promoteurs au profit de l'aménagement de l'environnement de leurs propres projets.

Sur le plan de l'habitat, les charges s'avèrent importantes, du fait des équipements intégrés et de l'importance des coûts de maintenance... Il est impossible d'ouvrir les fenêtres en hauteur, leur étanchéité est souvent improbable (en hauteur, la pluie qui ruisselle sur les vitres "monte" à cause du vent) et il ne faut pas trop compter sur le balcon non plus si Zéphir se lève. La promiscuité n'est pas à négliger. Qui cela intéresse-t-il, en définitive? 5% de la demande parmi les candidats acquéreurs dans le neuf, répond l'étude de l'UCL, soit 125 appartements par an,

et 5% de ces 125 ménages sont prêts à payer un surcoût pour les étages les plus élevés, soit moins de 7 appartements par an ! Ce qui signifie que les 250 appartements situés dans la tour Premium auront épuisé la demande de deux années. Le principal avantage, aux dires des happy few qui en ont témoigné dans les publiereportages consacrés à la tour Brusilia, par exemple, semble être la vue dominante. Vue dominante sur ses contemporains, réduits à l'état de fourmis qui se démènent dans de vaines entreprises... ce que nous définirons comme le complexe d'Icare, qui succède logiquement au syndrome de Bilbao, dans la veine issue du marketing qui consiste à faire passer des vessies pour des lanternes et qui caractérise la société du spectacle.

Les aspects économiques ne sont pas à négliger car construire une tour suppose des surcoûts de construction et l'allongement de la durée des chantiers, qui ne sont pas à la portée des PME locales. La gestion des copropriétés est un casse-tête chinois, comme l'avait déclaré il y a plusieurs années le promoteur Jean Thomas lors d'un colloque spécialisé en 2006. La superficie utile diminue en fonction des étages. C'est pourquoi si les architectes rêvent de grandes maigres, les promoteurs réalisent finalement des petites grosses.

Le principal argument en faveur de la tour, d'après cette étude de l'UCL, réside dans la création d'immeubles "emblématiques", car une société se construit les emblèmes qu'elle mérite. Ici, en l'espèce, la financiarisation de l'immobilier met sur le marché des « produits », vite construits, vite vendus, qui servent les intérêts d'une classe dominante très mobile, qui ne paie pas forcément d'impôts dans ses divers pied-à-terre, et d'un capitalisme qui sert ces derniers feux avant la disparition des énergies fossiles. Selon le principe bien connu de l'individualisation des profits et de la collectivisation des pertes, les pouvoirs publics devront gérer dans le temps les effets collatéraux de ces objets qu'ils auront imprudemment autorisés au nom, biffez la mention inutile, de l'emploi, de la densification, de la modernité, en définitive du droit inaliénable des promoteurs à promouvoir.

L'ARAU pense depuis toujours que Bruxelles peut accueillir des milliers d'habitants supplémentaires pour peu que les pouvoirs publics reprennent une politique active de production de logements sociaux (pour laquelle des moyens importants sont disponibles) car Bruxelles n'accueille pas que des riches. La Région doit par ailleurs lancer une vaste campagne de récupération des dents creuses, des immeubles abandonnés, des parkings à ciel ouvert, des terrains vagues, des entrepôts et des bureaux vides, qui sont légion (plus de 1,5 million de m² pour ce qui concerne les bureaux). Plutôt que de faire des cadeaux à certains, il faut aider tous les Bruxellois à remplir la ville existante, bien entendu dans la perspective d'un habitat digne. La Région peut également soutenir les particuliers pour créer de nouveaux logements, une fois les enfants partis, par exemple. La Région pourrait prendre en charge les frais d'architectes, qui s'élèvent environ, d'après l'ancienne norme déontologique de la profession, à 10% du montant des travaux, afin de garantir la création de nouveaux logements. Les formules sont multiples : aménagement des combles, extension en toiture, reconversion des étages laissés vides par le départ des enfants, aménagement des anciens ateliers en intérieurs d'ilots, création de circulations séparées, etc. Le RRU est là pour assurer le respect des normes d'habitabilité et le bon aménagement des lieux.

Seulement voilà, l'urbanisme bruxellois est de plus en plus sujet au phénomène « deux poids,

deux mesures » : le tapis rouge est déroulé devant les promoteurs, face aux projets mirobolants desquels on est peu regardant, tandis que les particuliers sont parfois soumis à de multiples tracasseries, pour peu que l'arbitraire ou les voisins s'en mêlent. Les Communes sont les plus mal placées pour résister à l'effet NYMBI et plusieurs d'entre elles ont pris officiellement des dispositions anti-densification.

La Région, qui a mis en œuvre, à travers la réforme du COBAT la mainmise sur les « grands projets » devrait aussi s'intéresser à la rénovation de la ville existante. L'état déplorable du centre historique suffit à démontrer l'incapacité du pouvoir local.

L'urbanisation des réserves foncières doit être pensée globalement, en fonction du développement préalable d'un réseau de transports en commun de surface apte à les desservir. L'optimal de densité se situe à $p/s = 1$ disent les urbanistes ; les architectes (et les ascensoristes) recommandent 4 niveaux sans ascenseur, 7-8 avec. Il est temps de mener des études indépendantes de celles orientées par les promoteurs. La périphérie doit également cesser de se penser comme une zone dortoir mais bien comme un réseau de villes qu'on peut rejoindre autrement qu'en voiture.

L'ARAU plaide pour la ville dense et compacte, les îlots, les rues et les parcs urbains publics afin d'assurer à chacun le plaisir de vivre en ville. Les qualités urbaines d'un îlot fermé bâti sur 5 niveaux autour d'un jardin sont incomparables avec celles d'une tour plantée au milieu d'un terrain vague.

Pour toute information complémentaire, veuillez contacter Mme Pauthier, Directrice de l'ARAU, au 0477 33 03 78.

Atelier de Recherche et d'Action Urbaines asbl
Boulevard Adolphe Max, 55
B-1000 Bruxelles
T. +32 2 219 33 45
F. +32 2 219 86 75

info@arau.org
www.arau.org