



PROWINKO MENACE DE CLONER LA RUE NEUVE DANS LE HAUT DE LA VILLE

Conférence de presse du mardi 4 septembre 2007

La société ProWinko, spécialisée dans l'immobilier commercial, a introduit à Ixelles une demande de permis d'urbanisme pour transformer l'immeuble situé à l'entrée des Galeries Louise, n° 32 – 46a de l'avenue Louise.

Pour l'ARAU et l'asbl « PLACE LOUISE – Comité du Quartier Louise », ce projet constitue une menace très sérieuse pour la qualité urbaine, la spécificité et l'attrait du quartier et illustre la stratégie rampante de cet acteur immobilier dont la conséquence est la dévalorisation de l'environnement urbain du quartier Louise, qui n'en a pas besoin.

1. Descriptif du projet déposé par ProWinko pour l'immeuble au goulet Louise

Le projet de ProWinko consiste en la transformation lourde d'un immeuble comprenant de petites surfaces commerciales au rez-de-chaussée, des bureaux et un logement aux étages. Au dernier niveau, en retrait par rapport à la façade, des espaces prévus à l'origine pour accueillir du personnel domestique sont aujourd'hui utilisés comme grenier.

Actuellement, du fait de ProWinko (cfr. infra), cet immeuble est vide pour partie :

| | Affectation | Occupation |
|-----------------------------|------------------------|--------------------------------------|
| Rez-de-chaussée | Commerces | Occupé sauf à l'entrée de la galerie |
| 1^{er} étage | Bureaux + commerce | Vide pour un tiers |
| 2^e étage | Bureaux | Occupé |
| 3^e étage | Bureaux + logement (?) | Vide sauf dernière travée |
| 4^e étage | Bureaux | Vide |
| 5^e étage | Greniers | Vide |

ProWinko prévoit la création de quatre unités commerciales distinctes au rez-de-chaussée avec, pour deux d'entre elles, un accès via escalators soit vers l'étage +1, soit vers le niveau -1. Ces deux unités commerciales bénéficieraient dès lors de la quasi-totalité de la superficie au sol de l'immeuble en plus de la superficie du rez qui leur est allouée :

| | Affectation projetée | M² (superficie affectée) |
|-----------------------------|-----------------------------|--|
| Sous-sol | Commerces | 886 m ² |
| Rez-de-chaussée | Commerces | 880 m ² |
| 1^{er} étage | Commerces | 973 m ² |
| 2^e étage | Bureaux | 673 m ² |
| 3^e étage | Bureaux | 734 m ² |
| 4^e étage | Bureaux | 734 m ² |
| 5^e étage | Bureaux | 374 m ² |
| 6^e étage | Bureaux | 336 m ² |

La superficie totale de commerces s'élève à 2.500 m² soit 1.000 m² en plus par rapport à la situation actuelle.

Suite à l'extension des commerces au premier étage et pour compenser la perte de m² de bureaux subséquente, la demande de permis prévoit la réaffectation des greniers en bureaux et ajoute un niveau supplémentaire (6^e étage).

Afin de conformer son projet aux normes en matière incendie, ProWinko a besoin d'utiliser une zone non constructible et les toitures des garages privés de la galerie Louise pour installer une passerelle d'évacuation depuis son immeuble du goulet. Il a entamé des négociations à ce sujet avec la copropriété des galeries Louise.

2. Quels sont les problèmes posés par ce projet ?

Pour l'ARAU et PLACE LOUISE – Comité du Quartier Louise, ce projet pose problème à plusieurs niveaux :

2.1. Les antécédents de ProWinko : Adrienne et Toison d'Or

ProWinko cherche à développer des implantations commerciales de grandes superficies de manière à attirer de grandes chaînes de distribution (type « mégastores ») alors que la typologie et la structure économique qui a fait la réputation du quartier ne le permettent pas. Il

n'en est pas à son coup d'essai comme les projets passés (Adrienne) et en cours (Entre Les Deux Portes) le démontrent à suffisance :

- « **Adrienne** » : en 2000, l'immeuble abritant le restaurant « Adrienne », caractéristique avec son rez-de-chaussée surmonté d'un étage de niveaux adossé à un hôtel de maître néoclassique, à l'angle de l'avenue de la Toison d'Or et de la rue Capitaine Crespel, fut racheté par ProWinko dans l'objectif de remplacer le tout par trois magasins de 1.500 m² chacun surmontés de trois niveaux abritant trois appartements de standing. Objectif : rationaliser les espaces afin d'offrir des surfaces commerciales suffisamment dimensionnées pour accueillir de grandes enseignes. L'ARAU, Quartier Louise, Pétitions Patrimoine, Inter-Environnement Bruxelles s'étaient fortement mobilisés pour s'opposer à ce projet. En cause : la non intégration urbanistique du projet avec son environnement (déficit de logements, non respect du patrimoine, gabarits...), charroi important par la rue Capitaine Crespel, surcharge commerciale dans un quartier avec une spécificité bien définie (cfr. infra), perte de mixité... La demande de permis fut finalement refusée. Le maintien des formes actuelles, y compris le parcellaire commercial du rez-de-chaussée, est l'aboutissement d'un projet soutenu par l'association de commerçants « Quartier Louise ».
- « **Entre Les Deux Portes** » (ex-Heron) : avenue de la Toison d'Or. Ce projet immobilier a connu une saga avec l'achat d'une partie de l'îlot (qui accueille aujourd'hui l'œuvre « City Scape ») par Heron, groupe immobilier britannique. Selon ses concepteurs, un premier projet prévoyait une salle de fitness, une piscine, de l'horeca, un complexe cinématographique, des commerces... soit 23.880 m² de surfaces commerciales. Ce projet fit l'objet d'une opposition de la part des associations eut égard au manque de logements, au non-respect du patrimoine (les immeubles existants ont été détruits entre-temps...), la perte de mixité au profit d'une densité trop importante de commerces, les gabarits trop élevés... Un second projet remanié fut présenté et reçu un permis d'urbanisme¹. Intervient ProWinko qui rachète le terrain en 2005. S'inspirant du projet initial, il décide de supprimer salle de fitness et piscine pour porter la superficie de commerces à 8.000 m². Le permis obtenu par Heron a été annulé entre-temps par le Conseil d'État². Depuis, un nouveau projet est en cours de développement et est conditionné à la réalisation sur mesure d'un Plan particulier d'affectation du sol. Si le nombre de logements est en augmentation (108 logements prévus d'après les informations disponibles en 2006) par rapport au projet antérieur, la question de l'énorme masse de commerces et de leur implantation reste plus que jamais posée.

Ces deux exemples illustrent la politique de ProWinko : insérer un maximum de surfaces commerciales de grands gabarits destinées à accueillir de grandes enseignes, au mépris de la mixité et de la diversité pourtant nécessaire dans une ville, et en particulier dans ce quartier comme le prévoit le Plan régional d'affectation du sol (PRAS). C'est ainsi que la plupart des centres villes d'Europe présentent aujourd'hui les mêmes enseignes stéréotypées, au prix d'une concentration et d'une banalisation désespérante car elle fait perdre aux villes de leur

¹ Un contre projet fut présenté par les associations de commerçants pour démontrer la faisabilité d'un projet conforme à l'environnement urbain et économique, basé sur les enseignes qui font défaut dans le haut de la ville.

² L'annulation se fonde sur le manque de justification pour l'emploi de la prescription 4.4 du PRAS autorisant des dérogations sérieuses aux prescriptions relatives à la zone de forte mixité dans certaines conditions. L'emploi de cette prescription aurait dû permettre la réalisation du projet Heron. La décision du Conseil d'État suppose donc l'adoption d'un Plan particulier d'affectation du sol pour autoriser ce projet. Ce PPAS est en cours d'élaboration.

identité. Le tableau ci-dessous reprend les implantations de ProWinko en Belgique actuelle, les m² alloués et le nombre de surfaces commerciales locataires par implantation :

| Localisation | M² | Locataires |
|---|-----------------------|---|
| Meir, Anvers | 6.000 m ² | H&M, Bershka |
| Rue Neuve, Bruxelles | 6.000 m ² | Hema, Mexx |
| Adrienne, Bruxelles | 3.000 m ² | Esprit, A la Bonne Heure, KiWi, Montblanc, Geox, GWK, Sandwichbar Pulp, Lounge-restaurant Cospaia |
| Boulevard de Waterloo n° 66, Bruxelles ³ | 1.600 m ² | Gucci (+ bureaux) |
| Chaussée d'Ixelles (Inno), Bruxelles | 10.000 m ² | H&M, Etam, Mango, Blokker, Kruidvat, Zeeman |
| Centre commercial Zilverpand, Bruges | 5.000 m ² | Bruphils, 100% @chocolate, Bellerose, Hilfiger, Pepe Jeans, Burton, Murphy & Nye, Essenza, American Outfitters, Kiwi, State of Art, Vogue, Crumulus, Frank Devos Travel Agency, Scoubidou, Temmerman Chocolaterie, Ulla Popken, 't Zonnekin, ZNJ, Timberland, Carpaccio, Animal |
| Steenstraat 73-75, Bruges | 3.500 m ² | Hema, New Look |
| Veldstraat, Gand | 1.900 m ² | Hilfiger, Kruidvat, Springfield et Yves Rocher |

La demande de permis déposée à Ixelles pour le n° 32-46a de l'avenue Louise vise à implanter ce même type de commerce, ce qui est donc dans la droite ligne de la politique d'investissement antérieure : rationaliser les implantations pour permettre du commerce à grand gabarit, sans prendre en compte l'environnement urbain et économique ni les enjeux patrimoniaux. L'investisseur n'hésite pas à raser les témoins d'architecture pour implanter du commerce purement orienté vers la rentabilité. Lorsque ces immeubles ne conviendront plus, ils seront délaissés des investisseurs à qui on aura déroulé le tapis rouge et seule la collectivité, à travers des plans, des primes et autres instruments de revitalisation devra faire face au reconditionnement de ces implantations.

Ces antécédents doivent inciter les pouvoirs publics à la méfiance, même s'ils sont obnubilés par la recherche d'investisseurs susceptibles de « redynamiser » le pôle commercial du haut de la ville, ce qui n'est pas vraiment le cas (cfr. infra).

2.2. La méthode employée par ProWinko à l'égard de ses locataires

L'immeuble du goulet Louise était loué dans son entièreté. Tous les occupants ont vu leur bail cassé unilatéralement par ProWinko. Argument : augmenter les loyers après transformation.

La méthode employée pour accélérer le départ des locataires est édifiante :

³ ProWinko possède également les immeubles n° 36/37 abritant Christofle et Bulgari. Aucune indication quant au nombre de m² n'est fournie.

- **Sur le fond :** le dossier de demande de permis pour la transformation de l'immeuble est seulement déposé à la Commune d'Ixelles et rien ne garantit donc à ProWinko que le permis sera délivré. Dès lors, les expulsions des locataires sont prématurées et, outre les conséquences pour les locataires obligés de se relocaliser très rapidement avec une perte économique parfois importante, elles auront comme conséquences l'apparition d'un immeuble vide, pendant des années si le permis n'est pas accordé rapidement, ce qui serait désastreux pour la ville, pour le quartier et pour l'image des galeries Louise. Il s'agit donc aussi d'une forme de pression sur les pouvoirs publics pour qu'ils délivrent le permis s'ils ne veulent pas voir un tel immeuble vide ce qui saperait la politique de revitalisation voulue par la Région.
- **Sur la forme :** ProWinko a estimé que l'expulsion tardait à se concrétiser dans le chef de certains locataires. Afin de régler cette situation, le propriétaire use de méthodes proches de l'intimidation : badigeons sur les plaques des sociétés, retrait des plaquettes des locataires évacués, ouvriers effectuant des travaux préliminaires fantômes⁴... ProWinko a également entamé le chaulage des vitrines des commerces expulsés de même que les vitres des locaux inoccupés aux étages. Certains locataires disposent de baux qui leur garantissent un séjour jusqu'en 2012 (c'est le cas d'Optic Vision qui possède un droit de préemption pour son magasin) voire 2014, ou qui leur donnent un droit de préférence en cas de vente de l'immeuble. Un droit de préemption existe également pour l'entièreté de l'immeuble. Aucun de ces droits n'a été respecté et la justice en a été saisie. Les affaires sont pendantes. Les préjudices sont à hauteur de l'importance de l'immeuble puisque les expulsions prématurées (la demande de permis est à peine introduite) privent les détenteurs de ces droits des loyers des locataires expulsés. Les locataires ont payé de très lourdes sommes, que ce soit en loyers ou en pas de porte. ProWinko use de la loi sur les baux commerciaux qui autorise les acheteurs d'un immeuble commercial à ne pas dédommager les commerçants expulsés pour arriver à ses visées purement financières.

Cette méthode d'intimidation et de dévalorisation de l'activité des locataires révèle – et confirme – la politique immobilière de ProWinko, contrairement à son discours de professionnel sérieux et responsable : « *approche créative et professionnalisme sont autant de piliers qui caractérisent la gestion d'entreprise de ProWinko* »⁵. Alors qu'il s'agit des méthodes classiques de promoteurs peu scrupuleux.

2.3. La perte de spécificité et d'image de marque du goulet

L'attrait commercial de cette partie de la ville vient de la diversité et de la qualité des enseignes que l'on peut y trouver.

Nul n'a intérêt à cloner la rue Neuve, sauf ceux qui perçoivent les loyers des grandes enseignes internationales, prêtes à tout pour s'insérer dans l'environnement qualitatif du haut de la ville (H&M par exemple).

⁴ Un constat d'huissier a été réalisé pour prouver qu'aucun chantier n'a été entamé malgré la présence d'ouvriers.

⁵ Extrait choisis sur www.prowinko.be

Ce quartier a besoin de réels investisseurs, qui trouvent leur intérêt dans la plus value qualitative de leur bien et du quartier.

Au contraire, il faut décourager la présence de prédateurs-spéculeurs nuisibles comme ProWinko. En effet, le motif avancé pour justifier la rupture des baux par ProWinko (augmenter les loyers après transformation) indique la politique de l'entreprise : louer des biens à des enseignes dont la capacité financière, liée à la masse des clients, permet de payer ces implantations. Ce qui démontre que ProWinko est dans une logique de spéculation qui ignore la logique urbanistique.

Du coup, on risque d'assister à une banalisation du quartier en rapport avec d'autres lieux commerçants à Bruxelles. L'offre commerciale globale des centres villes se réduit progressivement. Au lieu de proposer des emplacements destinés aux grandes chaînes, il convient d'offrir des emplacements pour les créateurs. Une étude avait été commandée pour déterminer quelle type d'enseigne attirer sur le chancre Heron Plaza. Plusieurs enseignements ont été retirés en terme d'exigence pour l'implantation de ces enseignes telles que l'absence de demande de grandes surfaces, identité recherchée conforme à celle que l'on trouve rue du faubourg Saint-Honoré à Paris ou dans le quartier anversois de la mode...⁶

Preuve de cette politique, la négation de la présence d'Optic Vision dans le projet de ProWinko alors que ce commerce dispose d'un bail lui garantissant son maintien au moins jusqu'en 2010.

Les Champs-Élysées, souvent perçus comme l'étalon en matière d'avenue de prestige, connaissent également cette pression des grandes enseignes sur les emplacements commerciaux. La différence avec Bruxelles se trouve dans la gestion de ces demandes. H&M s'est vu ainsi refuser l'autorisation d'ouvrir un magasin de 3.000 m² car cette ouverture risquait de compromettre « *la diversité d'offre sur les Champs. Il faut freiner cette spéculation immobilière si nous voulons que l'avenue garde son caractère exceptionnel [...]* »⁷. Le maintien de ce caractère exceptionnel, défendu par la Ville de Paris, le Comité des Champs et la Commission départementale de l'Équipement commercial, supposait d'éviter le déséquilibre commercial, une banalisation des implantations et maintenir la diversité des affectations (y compris le maintien des salles de cinémas)⁸. H&M a exercé des pressions pour obtenir finalement en appel le droit d'ouvrir en 2010 une implantation sur cette avenue. Comme à Paris, le risque d'une perte de diversité suite à la spéculation immobilière dans le haut de la ville est d'autant plus grand que la pression à la hausse des loyers, en raison de la capacité financière très importante des grandes enseignes, entraînera inmanquablement le départ des plus petites boutiques, incapables de financer les loyers élevés⁹.

⁶ Voir en annexe le développement relatif à ce point.

⁷ Lyne Choen-Solal, adjointe au Maire de Paris, citée dans le *Journal du Textile*, 2006.

⁸ Rappelons qu'à Bruxelles, le cinéma Métropole Art déco de la rue Neuve a été transformé en un mégastore textile.

⁹ Notons au passage que les loyers commerciaux les plus élevés se trouvent rue Neuve, squattée par les grandes enseignes, et non à l'avenue Louise... preuve supplémentaire de la menace qui pèse sur les boutiques actuelles du haut de la ville.

2.4. Le projet risque d'entraîner la perte de logements existants, passés et futurs

Initialement dévolu aux logements, cet immeuble a été progressivement converti pour de petits bureaux (associations d'avocats...) sans que les caractéristiques propres aux immeubles de logements (salles de bains, décors, agencement des volumes intérieurs) n'aient été modifiées.

Sa grande qualité intrinsèque et sa typologie logement le destine donc soit au maintien de la situation existante, soit en la reconversion immédiate en logements ce qui serait souhaitable par exemple en ce qui concerne les locaux vides actuels aux étages. Ce serait l'occasion d'en faire un immeuble mixte.

Le projet déposé à la commune vise en réalité à supprimer toutes possibilités de reconversion ultérieure en logement pour en faire un immeuble standardisé de bureaux et commerces. Ce qui serait contraire à l'esprit de la zone de forte mixité voulue par le PRAS et à la continuité urbaine organisée par le programme de la Zone d'intérêt régional n°12, jouxtant le goulet Louise, qui prévoit que « *La composition urbaine de l'ensemble assure la promotion d'une mixité des fonctions entre elles, organise le redéploiement du logement le long de l'avenue et stabilise la situation des bureaux à l'état des bureaux existants à l'entrée en vigueur du plan, de manière à ne pas accroître la pression administrative sur l'ensemble de la zone* ».

L'ARAU et PLACE LOUISE – Comité du Quartier Louise s'opposent donc à ce que cet immeuble soit transformé de manière à ce qu'il ne puisse plus être possible d'y implanter facilement des logements, fonction qui doit impérativement être développée partout dans la Région et dans ce quartier en particulier, vu les qualités urbaines qu'il présente encore.

En outre, le Plan régional d'affectation du sol autorise, dans le cadre des noyaux commerciaux, la suppression de logement au profit de l'extension ou la création d'un commerce – ce qui est une erreur historique selon l'ARAU. Le projet de ProWinko supprime au moins un logement et se trouve dans le cas de figure prévu par le PRAS. Pour l'ARAU, il y a manifestement un abus dans le chef du demandeur : il est tout à fait possible de maintenir au moins ce logement dans l'immeuble au regard de l'extension en bureau projetée aux étages.

2.5. Les caractéristiques urbanistiques et le patrimoine ne sont pas respectés

Le projet prévoit un étage de bureaux supplémentaire par rapport à l'immeuble existant sous forme d'une surélévation du type « parlement bruxellois ». Cette augmentation pose au moins deux problèmes :

- **en ce qui concerne le gabarit** : le Règlement régional d'urbanisme n'autorise pas qu'une toiture dépasse le mitoyen le plus élevé, dans le cas d'une construction, lorsque les immeubles sont contigus. Or, la hauteur totale de l'immeuble transformé par ProWinko dépasserait de plus de 3 mètres un des immeubles voisins. Dès lors, le n° 32-46a, figurant déjà parmi les immeubles les plus élevés de cette partie de l'avenue Louise, rompt l'ordonnancement général du profil des constructions. **Cette rehausse doit donc être refusée.**
- **En ce qui concerne l'affectation** : ProWinko considère, dans la situation existante, le dernier étage comme du bureau. Or, ce n'est pas le cas : il s'agit bel et bien d'un grenier utilisé jadis uniquement à des fins de dépôt attaché aux commerces : cet étage est

vide et incapable d'accueillir quelque fonction que ce soit, hormis celle de débarras. Contrairement à ce qui est présenté par ProWinko, le nombre de m² de bureaux n'est donc pas globalement identique mais est clairement en augmentation par rapport à la situation existante. L'ARAU estime logiquement que dès lors il faut prendre en considération la Carte du solde des bureaux admissibles qui indique, pour ce quartier, qu'il y a trop de bureaux existants en zone mixte. **Conclusion : cet accroissement n'est pas autorisé.**

Un autre problème de type patrimonial doit être soulevé et qui n'est pas rencontré par le projet : les éléments intérieurs sont de très grande qualité et témoignent du style architectural et décoratif représentatifs de la période de construction de cet immeuble. Sans être exhaustif, on peut citer :

- un ascenseur historique (mis aux normes actuelles),
- les boiseries et parquets d'origine en très bon état,
- des cheminées d'époque,
- les éléments décoratifs propres aux pièces de vie des années 1930,
- les châssis d'origine en bon état dont un très beau châssis circulaire en façade arrière,
- les ferronneries des gardes corps,
- etc.

Il faut protéger ces éléments durables d'une destruction aveugle guidée par le prétexte de réaliser des espaces fonctionnels, qui seront obsolètes d'ici quelques années seulement.

L'ARAU et PLACE LOUISE – Comité du Quartier Louise, demandent le classement de cet ensemble.

2.6. La mobilité conséquente à ce type d'implantation

Le projet de ProWinko pose un grave problème en matière de mobilité : il est destiné à attirer un grand nombre de voitures, car les mégastores ne peuvent vivre que s'ils sont alimentés en voitures. Or, ce quartier est déjà saturé en voitures. Ce type de projet n'a donc pas sa place ici.

2.7. La préparation du chantier s'annonce difficile

Afin de mener son projet à bien, ProWinko a entamé des négociations avec la copropriété des galeries Louise pour utiliser une partie du parking privé et une zone non constructible sise à l'arrière de l'immeuble pour son chantier.

Ces négociations se déroulent selon la même méthode que celle utilisée en vue d'expulser les locataires récalcitrants : à l'intimidation. En effet, ProWinko menace la copropriété de rendre l'accès aux galeries depuis l'avenue Louise peu agréable aux chalands (cloisons de bois recouvrant les vitrines...) s'il ne peut utiliser les parties arrière pour son chantier (évacuation des déchets...) et pour installer sa passerelle d'évacuation. Il tente également de persuader les copropriétaires en leur proposant de financer à ses frais les travaux liés à la présence de la servitude de passage afin d'avoir les mains libres pour réaliser son projet. En échange, les copropriétaires doivent abandonner des droits exorbitants comme l'abandon de la servitude non ædificandi, accepter la rehausse du mitoyen, la réalisation du passage, un accès

supplémentaire, du stockage sur toiture, adopter une attitude conciliante par rapport à l'entièreté du projet de ProWinko et des démarches qu'il suppose...

Cette menace de fait se heurte à des arguments juridiques puisque les galeries sont en droit d'exiger un passage de bonne tenue depuis l'avenue Louise.

Pour l'ARAU et PLACE LOUISE – Comité du Quartier Louise, l'ensemble de ces questions soulevées démontrent que le projet introduit à la commune est hors d'échelle et n'a pas sa place dans l'environnement de ce quartier. Une fois encore, le quartier devrait s'adapter à un projet particulier et privé, ce qui n'est pas acceptable.

3. Quel rôle jouent la prétendue asbl Brussels Louise et le cabinet Cerexhe ?

L'ASBL Brussels Louise, lancée en grandes pompes il y a quelques mois, joue un rôle opaque dans les dossiers. Une recherche sur Google renvoi au communiqué de presse du Cabinet Cerexhe ! Parmi les membres fondateurs, ProWinko se trouve en bonne place en compagnie d'ING, qui finance ses agissements sur la Toison d'Or, des hôtels internationaux et des commerçants dont certains ont soutenu le projet Wittouck au boulevard de Waterloo.... Quelle crédibilité accorder à cette asbl, d'autant qu'elle ne reprend pas d'associations de commerçants ?

La Région, et en particulier le Ministre Cerexhe, semble pourtant en avoir fait son interlocuteur unique pour le haut de la ville. Cette attitude n'a pas de sens. Toutes les associations de ce quartier doivent être reconnues comme interlocutrices à part entière car elles sont représentatives du tissu économique qui fonde le dynamisme commercial de ce quartier.

D'autre part, chaque nouveau ministre (Hervé Hasquin, Eric André, Willem Draps, Benoît Cerexhe...) installé rue Capitaine Crespel tente d'incarner un projet pour le haut de la ville, jusqu'ici concrétisé par un champ de ruines (Toison d'Or) davantage que pour des réalisations qualitatives. Or, ces projets qui se multiplient sans la moindre concertation avec les plus concernés et avertis sont au contraire de nature à insécuriser les investisseurs de qualité, soucieux de pérenniser leurs investissements.

4. Le chantage organisé par ce projet : un cheval de Troie pour remporter la lutte pour la Toison d'Or

Le projet sur l'immeuble de l'avenue Louise est sans doute l'instrument qui doit permettre à ProWinko de faire pression sur le gouvernement bruxellois pour avoir les mains libres sur la Toison d'Or.

En effet, ProWinko devient un propriétaire de plus en plus incontournable dans le quartier (cfr. tableau) : implantations au boulevard de Waterloo, à l'avenue de la Toison d'Or (Heron), l'ex-Adrienne, le 32-46a avenue Louise, l'ancien Inno de la chaussée d'Ixelles...

La réalisation de ce projet, dans un contexte où le Gouvernement cherche à développer l'attractivité commerciale du haut de la ville (au regard du schéma de développement commercial), et la manière dont il est géré (expulsions, enlaidissement volontaire de l'environnement avec chaulage des vitrines, badigeonnages...), pousse les pouvoirs publics à

éviter que cet immeuble ne devienne un chancre pour de longues années dans une artère prestigieuse. Ils seront tentés d'avaliser n'importe quel projet pour être sûrs qu'il n'y ait pas de conséquences fâcheuses sur les commerces. Du coup, c'est aussi la porte ouverte à la réalisation du projet de l'avenue de la Toison d'Or (ex-Heron). Ixelles s'attache d'ores et déjà à réaliser un PPAS sur mesure pour permettre la réalisation du projet commercial-logement de la Toison d'Or.

Or, les esquisses qui circulent, succombant au goût du jour, montrent deux tours, ce qui ne manquera pas de susciter de vives réactions !

5. La vision du quartier défendue par les associations

Le quartier ne doit pas devenir semblable à d'autres quartiers commerçants. L'uniformisation est néfaste pour l'attractivité des lieux. Ce qu'il faut, c'est une vision au niveau régional qui intègre les différentes composantes commerciales dans leur ensemble.

Quartier Louise, relayée par PLACE LOUISE – Comité du Quartier Louise, demande depuis des années des actions de type culturel qualitatif, propre à attirer la clientèle du haut de la ville, à l'instar de l'événement « Mode Design Brussels 2006 » initié par la Région. Il s'agit de prendre exemple sur le quartier de la mode à Anvers, où une véritable dynamique d'ensemble s'est créée sur base de la mixité ou sur le succès du quartier Dansaert.

Une implantation comme celle prévue par ProWinko tant au goulet Louise qu'à l'avenue de la Toison d'Or n'a pas sa place à cet endroit.

Ce quartier, conforté en cela par le PRAS, doit être un vrai quartier mixte et non un glacis commercial mâtiné de quelques appartements prétextes. Le projet de Prowinko pour l'avenue Louise illustre, après Adrienne et avant sans doute la Toison d'Or, la volonté d'un acteur voulant transformer le tissu économique et son environnement urbain à son profit. La monomanie axée sur le commerce ne doit pas aveugler sur les conséquences de telles implantations. Le quartier a besoin de lieux adaptés à un certain type de commerces, de type « boutique », qui offrent une proximité avec les clients. Ce type de commerces offre l'avantage de proposer une diversité d'enseignes, ce que ne permettent pas de grandes enseignes, plus promptes à faire le vide autour d'elles, offrant ainsi un rythme au niveau du parcours piéton.

Ce quartier, comme le reste de la ville, doit pouvoir accueillir une grande diversité d'activités (y compris du logement), sans pour autant qu'une implantation contraigne l'ensemble.

Enfin, une vision régionale qualitative du commerce s'impose. Il ne faut pas se focaliser sur la présence « d'enseignes locomotives » dans chaque quartier commerçant. Ces derniers possèdent leur propre identité construite à partir de leur propre enseigne locomotive comme les enseignes de qualité du goulet Louise. Il n'est pas nécessaire d'en rajouter ou de les remplacer. Le quartier du haut de la ville ne doit pas non plus être placé en concurrence avec d'autres quartiers commerçants, reprenant les mêmes enseignes, au risque de voir un effet de vase communicant (les clients n'achètent plus dans les « anciens » magasins de la chaîne mais se déplacent simplement).

Conclusions

ProWinko a déposé un projet de transformation lourde de l'immeuble n° 32 – 46a de l'avenue Louise. Ce projet vise à implanter de grandes surfaces commerciales de type mégastores au goulet, à accroître le nombre de m² de bureau et à supprimer un logement.

L'ARAU et PLACE LOUISE – Comité du Quartier Louise considèrent que ce projet est une menace pour le quartier et qu'il ne doit pas être autorisé :

- les projets antérieurs de ProWinko démontrent que le type d'implantation proposée ne correspond pas au quartier et à sa spécificité commerciale, orientée vers les boutiques. Ces exemples illustrent aussi son mépris pour l'environnement urbain et pour la qualité patrimoniale des immeubles transformés.
- L'attitude de ProWinko dans ses rapports avec les locataires pour les amener à quitter l'immeuble relève des pratiques douteuses. Un propriétaire responsable n'agit pas de la sorte.
- L'immeuble possède des qualités intrinsèques qui font de lui un élément potentiel de la reconquête du logement dans ce quartier et donc de la réinstauration de la mixité, prévue au PRAS. Le projet vise au contraire à supprimer toute possibilité de reconversion en logement et supprime d'ailleurs un logement existant.
- Le gabarit de l'immeuble est en contradiction complète avec les dispositions du RRU. La rehausse de l'immeuble doit être refusée.
- L'immeuble possède des éléments patrimoniaux remarquables (cheminées, ascenseurs, boiseries, ferronneries...). Il faut les protéger. Les associations soutiennent le lancement d'une pétition qui doit ouvrir la procédure de classement de l'immeuble.
- Ce projet va entraîner un afflux de véhicules dans un quartier déjà saturé.

Le quartier a besoin de stabilité en matière de projet. La seule garantie de sa bonne santé est d'assurer les investisseurs quant à la pérennité de leurs investissements et de maintenir une offre de qualité en matière de locaux adaptés aux besoins des enseignes que le haut de la ville est susceptible d'accueillir. Autoriser des projets comme celui proposé par ProWinko revient à signer l'arrêt de mort du quartier.

Il faut restaurer une véritable mixité dans le quartier tant d'un point de vue fonctionnel qu'en matière d'offre commerciale, ce que le projet tendra à fortement déséquilibrer. La mixité d'un quartier avec une forte proportion d'habitants est la meilleure garantie que les commerces pourront se développer correctement. La monofonctionnalité entraînera irrémédiablement le quartier à sa perte.

La typologie du quartier Louise n'autorise pas l'implantation de mégastores. Si le Sablon et le quartier Louise sont devenus des lieux emblématiques d'un certain type de commerces, c'est dû à leur qualité urbaine intrinsèque préservée en grande partie. C'est aux enseignes à s'intégrer dans le bâti existant et non l'inverse. La dégradation de ce bâti (comme c'est déjà le cas avec le Wittouck au boulevard de Waterloo, ou les menaces reposant sur Adrienne et le 32-46a avenue Louise) au profit de grandes surfaces commerciales entraînerait le départ des enseignes nationales et internationales qui ont fait la réputation et l'image de Bruxelles, incapables de trouver des localisations alternatives.

En résumé, l'ARAU et Place Louise contestent ce projet car il dégraderait la qualité urbaine du haut de la ville et demandent aux pouvoirs publics de le refuser. Seule une rénovation sous forme de boutiques avec maintien des locataires et logements aux étages est acceptable.

Les pouvoirs publics doivent se concerter avec les acteurs existants et non avec des asbl composées de promoteurs.

Contacts presse :

- Pour l'ARAU : Madame Isabelle Pauthier, Directrice - 02 219 33 45- 0477 33 03 78
info@arau.org

- Pour Place Louise :
 - Monsieur Giuseppe Ivaldi (NL) 0495 18 86 62
 - Monsieur Jacques De Soie (FR) 0477 17 86 89
info@placelouise.be

Annexe : Focus sur les besoins commerciaux du haut de la ville

Dans le cadre du projet « Heron Plaza » qui avait remplacé celui d'Heron City, la société Jones Lang Wootton et l'Atelier d' Art Urbain avaient commandé une étude sur les scénarii d'affectation du site à la société TANDEM, Agence de presse assurant la communication d'enseignes nationales et internationales de référence.

Avec des entreprises représentatives du « Quartier Louise », un inventaire non exhaustif des enseignes qualitatives internationales et des affectations manquantes a été dressé.

Toutes ces enseignes ont été contactées pour connaître leurs critères d'implantation dans le Quartier Louise.

Preuve de leur intérêt, un grand nombre ont répondu et donné, entre autres parmi ces critères, les surfaces utiles à leur concept ainsi que la description du voisinage commercial qualitatif et cohérent souhaité

Le but des architectes était de proposer des espaces sur mesure répondant aux besoins des enseignes ciblées car il y a autant de surfaces différentes que de concepts.

L'étude TANDEM a mis en exergue :

1. **la parfaite identité de vues des entreprises représentatives du Haut de la Ville consultées.**
2. **l'absence de demande de grandes surfaces**, les besoins étant de l'ordre de ceux des boutiques et des enseignes haut de gamme déjà implantées (principalement de 30 à 200 m²), identiques à ceux recherchés dans les quartier similaires parisiens de Saint Germain, de la rue Saint Honoré ou anversois du « Quartier de la Mode ».
3. **la pertinence de l'étude**, plusieurs enseignes significatives et souhaitées s'étant, depuis sa réalisation, implantées avenue Louise et boulevard de Waterloo.
4. **la confirmation de ce qui est notoire pour la filière avertie du commerce de qualité** dont l'environnement urbain et patrimonial est la vitrine et le contexte.

En conséquence :

1. les boutiques sous Adrienne et du 32 avenue Louise sont aux normes du commerce contemporain qualitatif international et constitue un atout et patrimoine commercial indiscutable.
2. les grandes surfaces standardisées des projets ProWinko ne répondent en rien aux besoins du quartier et de Bruxelles et mettent en péril son équilibre, son image, son identité, son offre et sa diversité.

Comme les professionnels de l'immobilier ne peuvent ignorer ces faits, nous sommes devant une volonté délibérée de spéculer sur le déclin programmé et artificiellement provoqué du Haut de la Ville. Les pratiques et méthodes de Prowinko en sont la parfaite illustration.



Vue sur le n°32-46a de l'avenue Louise : un immeuble prestigieux dans un parfait état, prêt à être reconverti en logements...



Une cage d'ascenseur historique, avec ferronnerie d'art : Prowinko veut démolir ce témoin d'architecture



Un bel exemple de corps de cheminée parmi d'autres : composition et intégration d'origine



Bel intérieur lumineux avec parquet, boiserie, ferronnerie d'origine : à céder pour démolition ?



Un parquet en bois massif dans un état excellent