



*Conférence de presse du mercredi 5 décembre 2007*

## ***MOBILISATION GENERALE CONTRE LE FAÇADISME AVENUE LOUISE :***

***Rénover et transformer en logements : OUI  
Détruire l'immeuble : NON***

Le promoteur Pro Winko a déposé une demande de permis d'urbanisme pour le façadisme d'un immeuble de 54 mètres de large, situé 32 à 46 de l'avenue Louise. Comme cet immeuble occupe environ la moitié du goulet, c'est toute l'avenue Louise, et même le haut de la ville qui vont être affectés d'abord par le chantier, ensuite par la destination commerciale prévue : un megastore.

Ce dossier passe devant la Commission de concertation de la Commune d'Ixelles **le mercredi 12 décembre**. L'ARAU et Place Louise s'y sont opposés dès les plans connus. Une conférence de presse commune a été organisée le 4 septembre 2007 « *Pro Winko menace de cloner la rue Neuve dans le haut de la ville* ». Le texte a été envoyé à tous les ministres régionaux concernés ainsi qu'à la Commune d'Ixelles. Nous avons été reçus par Pro Winko le 1<sup>er</sup> octobre et par les représentants de la Commune d'Ixelles, Monsieur Decourty, Madame Gilson et Madame Dufourny le 6 novembre. Nous avons également rencontré des représentants du Ministre Président Charles Picqué le 25 septembre et du Ministre en charge du patrimoine Emir Kir le 22 novembre.

L'ARAU et PLACE LOUISE ont organisé deux réunions avec les commerçants du quartier, le mardi 29 octobre à l'ISELP et le jeudi 22 novembre au CONRAD où la salle comble était à la hauteur de la préoccupation des riverains devant l'impact du chantier sur le haut de la ville.

L'ARAU et PLACE LOUISE refusent ce projet pour trois raisons principales :

1. La suppression de logements passés et futurs qu'il entraîne par le façadisme ;
2. La démolition irréversible du patrimoine bruxellois ;
3. L'inadéquation de l'offre commerciale proposée par Pro Winko avec l'offre spécifique qualitative du haut de la ville ;
4. Synthèse des trois points précédents, l'inadéquation du projet avec le bon aménagement des lieux.

## **1. La suppression de logements passés et futurs que le projet de Pro Winko entraîne par le façadisme**

Le projet propose de démolir l'entièreté de l'immeuble, à l'exception des deux façades pour y implanter des commerces à un niveau -1 à créer (ce qui explique le caractère radical des solutions proposées), au rez-de-chaussée et au premier étage, au total 2.500 m<sup>2</sup> de commerces. Cette affectation est possible en liseré de noyau commercial du PRAS mais elle n'est **pas pour autant souhaitable en terme de bon aménagement des lieux**, du fait qu'elle entraîne d'importants dégâts collatéraux : perte de patrimoine, perte de logements, perte d'enseignes qualitatives et identitaires des lieux, un gaspillage environnemental et écologique.

Le bâtiment comprend cinq appartements par étages, soit **20 appartements de 150m<sup>2</sup>**. Bien que la plupart de ces appartements aient été convertis progressivement en bureaux, la disposition d'origine et même les salles de bain dans certains cas, subsistent tant et si bien qu'il suffirait d'une rénovation légère pour réintroduire la fonction d'origine à cet endroit.

L'investisseur avisé qui mènerait une telle opération serait assuré de trouver rapidement preneur considérant la qualité et l'excellente implantation de cet immeuble.

Le PRAS a délimité, à partir de la place Stéphanie la ZIR n°12 dont les prescriptions stipulent qu'il est interdit d'y ajouter un m<sup>2</sup> de bureaux supplémentaire. Il s'agit de l'affirmation la plus claire que cette affectation est indésirable dans ce quartier car elle a contribué à le désertifier en soirée et la nuit avec les conséquences que l'on connaît en terme d'insécurité.

Mieux encore, la Ministre de l'urbanisme, Françoise Dupuis a diligenté au BRAT une étude portant sur la reconversion de bureaux en logements. D'où il ressort que 40.000 m<sup>2</sup> de bureaux pourraient avantageusement être reconvertis en logements dans le quartier Louise afin de restaurer la mixité urbaine. La Ministre se félicite que 10.000 m<sup>2</sup> de bureaux aient déjà été reconvertis en logements, principalement dans le quartier de l'avenue Louise. La demande est forte pour le logement dans ce quartier. Citons par exemple les anciens bureaux de Solvay, chaussée d'Ixelles transformés en logements par le promoteur Nexcity. Moralité : **les pouvoirs publics cherchent à recréer des logements, il serait judicieux de ne pas autoriser leur démolition là où ils existent. L'immeuble qui nous occupe permet de recréer facilement 3.000 m<sup>2</sup> en logements. Il reste au moins un logement (au 2<sup>e</sup> étage en façade avant) dont la suppression est interdite par la prescription 0.12 du PRAS.**

## **2. Une pétition contre la démolition irréversible du patrimoine bruxellois**

Le bâtiment en question est présenté par Pro Winko comme en « mauvais état », argument à l'appui de la demande de démolition. L'ARAU et PLACE LOUISE ont pu le visiter avec la presse le 4 septembre et peuvent témoigner du contraire : ce bâtiment a été admirablement construit et entretenu, il présente de magnifiques parquets d'origine, de très beaux châssis circulaires d'origine à l'arrière dans la cage d'escalier, des cheminées, des moulures et un ascenseur ancien. Tous ces éléments constituent un legs des artisans bruxellois et peuvent servir l'image de marque de celui qui saura les valoriser.

Le façadisme est une pratique qui ne doit plus être tolérée car elle entraîne une disparition irréversible du patrimoine, qui dans le cas qui nous occupe est encore bien préservé, ainsi qu'une distorsion entre la fonction exprimée par la façade et l'intérieur.

On le voit aujourd'hui dans le cas de l'immeuble dédié à un show room de véhicules, boulevard de Waterloo : la façade a été éventrée sur double hauteur, le patrimoine est perdu et le mal est fait.

C'est pour éviter une telle situation que **l'ARAU introduit auprès de la Direction des Monuments et des Sites une demande de classement pour l'immeuble, 32-46 sur base de l'article 222 du COBAT.**

Cet article ouvre en effet un droit à toute association « *sans but lucratif qui a recueilli la signature de 150 personnes âgées de dix-huit ans au moins et domiciliées dans la Région* » et ayant la protection du patrimoine dans ses statuts, ce qui est le cas de l'ARAU, de demander le classement d'un immeuble.

La pétition lancée le 4 septembre a permis de récolter plus de **650 signatures** dont un bon tiers d'Ixellois.

L'article 232 du COBAT précise *qu'il est interdit de démolir en tout ou en partie un bien relevant du patrimoine immobilier classé, d'utiliser un tel bien de telle manière qu'il perde son intérêt (...), d'exécuter des travaux dans un tel bien en méconnaissance des conditions particulières de conservation, etc.* Soit le but poursuivi par l'ARAU et PLACE LOUISE.

Cette action ne peut retarder le projet considérant qu'il y a également des actions en justice des commerçants expropriés sans ménagement sur base de l'article 12 de la loi sur les baux commerciaux, une action devant le juge de paix en contestation de propriété et une action devant le même juge de paix par un avocat dont le bail prévoit un droit de préemption sur l'ensemble de l'immeuble. Son projet, si la justice lui donne raison, est de racheter l'immeuble et de le rénover.

### 3. L'inadéquation de l'offre commerciale proposée par Pro Winko avec l'offre spécifique qualitative du haut de la ville

Lors de son entretien avec les associations le 1<sup>er</sup> octobre, Pro Winko a expliqué que la demande portait sur la création « de 6 ou 8 » cellules commerciales et qu'aucune d'entre elles ne présenteraient plus de 220 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée. Cette façon de présenter les choses ne comptabilise évidemment pas les espaces situés en sous-sol ni au premier étage, détail qui est susceptible de multiplier les surfaces par trois.

La consultation du site Internet de Pro Winko montre que leur spécialité se trouve dans le développement de mégastores, c'est-à-dire de grands commerces mono-marques, aux normes de la distribution de masse. Pro Winko est fier d'ailleurs d'annoncer qu'il a ouvert le « plus grand H&M de Belgique à Anvers sur le Meir ». La difficulté réside dans le fait que ce type de commerces a tendance à cannibaliser l'espace, ce qui a pour effet principal de faire monter les prix, objectif dont Pro Winko ne s'est pas fait prier de révéler, entre autres dans *Le Soir* du 21 août 2007.

La note de présentation du projet persiste à évoquer des « grands commerces spécialisés » au pluriel alors que **les plans ne comportent d'une seule batterie d'escalators et qu'aucune cloison n'est prévue sur les plans**. Pour nous, la demande porte donc sur un seul mégastore de 2.500 m<sup>2</sup><sup>1</sup>.

Ce format de mégastore tend à l'extrême banalisation de l'offre commerciale dans toutes les villes d'Europe. Il a ses artères spécifiques comme à Bruxelles la rue Neuve dont les loyers au m<sup>2</sup> sont parmi les plus élevés d'Europe. Il a sa place en ville **mais ne peut prendre toute la place** au détriment d'autres types de commerces. Les pouvoirs publics, qui ont laissé proliférer la grande distribution et le grand commerce spécialisé en périphérie des villes au détriment du commerce de proximité devraient avoir tiré les enseignements de cette permissivité et redouter les effets « prédateurs » des Méga, Extra, Hyper... sur la qualité de la vie en ville !

Les mégastores sont attirés par le prestige du haut de la ville mais, en les laissant s'y implanter les pouvoirs publics ouvriraient la porte à la cannibalisation de l'espace (rappelons qu'il y a déjà trois « Zara », hommes, femmes et « home », cette enseigne se différenciant heureusement par une intégration relative dans le patrimoine subsistant).

Le haut de la ville se caractérise par une offre commerciale de format « boutique », de 30 à 200 m<sup>2</sup>, aux normes internationales, qui est une offre spécifique, qu'on ne trouve peu ou plus en centre ville et qui constitue une offre qualitative et diversifiée qui est souvent le fait d'entreprises familiales bruxelloises (Voir la note de place Louise en annexe). L'implantation de mégastores et la banalisation des produits qu'ils commercialisent, constituent, à terme, pour ces enseignes une menace de disparition pure et simple et avec celle-ci une perte de **diversité** et de mixité dans l'offre commerciale qui rend la ville attractive pour tous milieux et générations.

---

<sup>1</sup> Rappelons que H&M ouvre un megastore de 2.800 m<sup>2</sup> sur les Champs Elysées.

Les pouvoirs publics ne peuvent encourager un nouveau pas vers cette banalisation de l'offre commerciale bruxelloise et la perte d'attractivité de ce quartier pour toute une clientèle qui n'y trouverait plus la qualité et la diversité que ce quartier a toujours offerte aux chalandes bruxellois, nationaux et internationaux et à ceux qui recherchent produits et cadre urbain de qualité.

Le commerce de luxe, on le sait, s'est déjà en partie délocalisé sur le boulevard de Waterloo, voire à Anvers... et toute nouvelle rumeur de piétonisation – une approche urbanistique monofonctionnelle qui va de pair avec le mono-marque – ne fera qu'accentuer ce mouvement.

#### **4. Un projet en contradiction avec le PDI**

Parmi de nombreuses considérations inacceptables, le Plan de développement International comporte cependant une petite lueur de lucidité en matière de besoins pour le développement de l'offre commerciale bruxelloise :

*« Concrètement, les déterminants (avantages comparatifs) de l'attractivité commerciale d'un centre-ville sont principalement :*

- *Diversité et qualité des commerces (haut de gamme, classique, alternatif) :*
- *Masse critique d'enseignes « à la mode » génératrices de flux ;*
- *Convivialité (bars, terrasses, restaurants, places, espaces publics, etc. ) ;*
- *Qualité des promenades (plantations urbaines, cheminements piétonniers, places, espaces verts) ;*
- *Beauté du bâti (patrimoine, architecture moderne, etc.) ;*
- *Accessibilité ;*
- *Services (heures d'ouvertures, propreté, sécurité) ;*
- *Activités de loisirs (cinémas, théâtres, spectacles, cabarets, musique,...) . »*

Les commerçants ne demandent pas autre chose.

### **Conclusion**

La crainte de l'ARAU et de PLACE LOUISE est qu'accéder à la demande de Pro Winko n'entraîne non seulement la disparition irréversible de la capacité à reconverter les étages de cet immeuble en **logements** comme c'en était la destination à l'origine, mais n'entraîne aussi la disparition d'un **patrimoine** qui témoigne de l'art de bâtir des appartements bourgeois au début du XX<sup>e</sup> siècle et à terme prendre le risque inacceptable de voir disparaître la **diversité** des boutiques qui font l'attrait du haut de la ville pour une nombreuse clientèle qui risque de désertir cette partie de la ville, voire la ville elle-même !

L'ARAU et PLACE LOUISE contestent radicalement le projet de Pro Winko et défendront l'option de la rénovation de l'immeuble lors de la Commission de concertation qui aura lieu le 12 décembre 2007.

---

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

## **ANALYSE DE LA SPÉCIFICITÉ COMMERCIALE DE L'AVENUE LOUISE SUR BASE DU FORMAT « BOUTIQUE » ET COMPARAISON AVEC LA RUE ET LE FAU- BOURG SAINT-HONORÉ A PARIS**

À PARIS, le Faubourg et la rue Saint-Honoré sont surnommés « AXE ABSOLU DE LA MODE » l'artère où toutes les enseignes de qualité veulent être présentes.

Cette artère est une des plus longues de Paris. Colonne vertébrale de tout un quartier, elle assure le développement et la valorisation naturelle des rues adjacentes.

Son caractère à la fois commercial, résidentiel et culturel (avec la proximité du Musée du Louvre) en font une référence de mixité urbaine exemplaire.

A échelle humaine, l'artère historique est étroite, animée, conviviale.

La boutique y est la norme pour présenter le format commercial de l'enseigne qualitative qui s'insère dans le bâti patrimonial.

« Boutique » est le nom que donnent les grandes griffes à leurs points de vente. Voir, par exemple, le site de Cartier. Notons que toutes les enseignes de luxe comme Chanel, Gucci, Saint-Laurent, Dior, Cartier, Hermes, etc.. ont leur boutique de 50 m<sup>2</sup> aux Galeries Lafayette qui offrent ainsi un choix exceptionnel d'enseignes dans un concept identitaire.

Les locomotives de l'« axe absolu de la mode » ont la taille « boutique ».

Une enseigne n'est pas locomotive par sa taille, mais par son attrait de référence.

Il est notoire que « COLETTE » par la qualité de son concept a contribué à l'essor de la rue Saint-Honoré, devenu l'extension du Faubourg.

Le succès de l'axe de la mode a induit une vive spéculation immobilière sur la plus value constante du patrimoine urbain, saine spéculation comparée à celle qui porte sur sa destruction. ( Pro Winko)

La bonne affectation est celle qui préserve le patrimoine.

**L'AXE LOUISE : AXE ABSOLU DE LA MODE = OUI MAIS MENACE**

La similitude entre l'AXE ABSOLU DE LA MODE parisien et l'AXE LOUISE bruxellois, constitué du boulevard de Waterloo, du Goulet Louise et de l'avenue Louise, est frappante et évidente pour partager les mêmes enseignes, dont voici une liste **non exhaustive** :

### **Boulevard de Waterloo,**

ESCADA, ANNE FONTAINE, PAULE KA, FERRAGAMO, HERMES, VERSACE, ARMANI, DIOR, CARTIER, TOD'S, ZEGNA, YVES SAINT-LAURENT, LA PERLA, GUCCI.

**Toison d'Or**  
MONT-BLANC

**Goulet Louise**

FURLA, MAX AZARIA, GEORGES RECH (**dans immeuble Pro Winko**), DEVERNOIS, HUGO BOSS, FACONNABLE, MARINA RINALDI.

**Avenue Louise**

BON POINT, COMPTOIR DES COTONNIERS, ZADIG & VOLTAIRE ( 2 boutiques).

D'autres enseignes comme CHANEL, présente boulevard de Waterloo, le sont rue Cambon, à quelques mètres de la rue Saint-Honoré.

D'autres enseignes de l'axe de référence sont représentées par leurs clients locaux tels que BOUVY.

Contrairement au boulevard de Waterloo, de l'avenue de la Toison d'Or et de l'avenue Louise où la différenciation et la distance entre leurs rives contrarient l'échange de chaland, le Goulet est une rue cohérente, homogène au gabarit de ses cousines de référence parisiennes, anversoises (Nationalestraat) ou munichoises ( maximiliaanstrasse).

Elle est le lien vital entre l'Avenue Louise, le boulevard de Waterloo, la rue de Namur, etc..  
Il est essentiel que son urbanisme soit préservé, respecté et en rien modifié.

Le projet Pro Winko briserait l'AXE LOUISE et l'unicité du quartier Louise dont dépend son avenir.

Il n'y a pas de megastore dans l'AXE ABSOLU DE LA MODE PARISIEN

Il n'y pas de rue NEUVE à PARIS, rue exclusivement constituée de mégastores.