
Communiqué de presse du vendredi 4 décembre 2009

PLAISIRS D'HIVER DANS UN DECOR EN RUINE !

Quai aux Briques, 62 : La Région ridiculisée et la Ville complice doivent enfin sévir face à la piraterie patrimoniale !

En septembre dernier, les **Journées du Patrimoine** étaient déclinées sur le thème des influences d'ici et d'ailleurs. Cet éclairage occasionnel porté sur les bâtiments remarquables ou méconnus de la Région a rencontré comme chaque année un beau succès, preuve de l'attachement du public à la mémoire de la ville.

Les pouvoirs publics demeurent cependant d'une coupable timidité dans la sauvegarde de ce patrimoine apprécié du public. Cette mémoire reste fragile. Les avis de la Commission de concertation sur les projets de démolition au boulevard Jacquain (projet Queen Ann) et rue Henri Maus (projet Falstaff) au profit d'hôtels ont illustré le mépris des témoins patrimoniaux au bénéfice des investisseurs, y compris quand ceux-ci camouflent en réalité des spéculateurs comme dans le cas de l'hôtel Queen Ann.

Il existe des immeubles laissés à l'état d'abandon qui ne font plus guère parler d'eux, faute d'actualité, mais qui continuent à se dégrader malgré la protection patrimoniale dont ils bénéficient.

Le 62 quai aux Briques est de ceux-là bien qu'il s'inscrive, en toile de fond, des « Plaisirs d'hiver » auquel il offre le triste décor de **la bruxellisation toujours active**.

Les riverains sont les premiers à souffrir des nuisances environnementales liées à cette situation : dégradation visuelle, dépôts clandestins, pourrissement, insalubrité... qui pénalisent et dégradent le quartier. C'est d'ailleurs suite à l'interpellation du Comité de Défense de Bruxelles-Centre que l'ARAU a mené son enquête.



Dix ans séparent ces deux photos (1999 en haut, 2009 en bas). On mesure l'importance du processus de dégradation...et les tentatives désespérées de la Région de maintenir un bien classé dont le propriétaire veut la mort.

Rétroactes

Le **14 juillet 1999**, l'ARAU a réalisé une conférence de presse pour mettre en lumière 29 chancre à rénover dans le Pentagone dans la perspective de l'année culturelle « Bruxelles 2000 ». L'objectif était d'attirer l'attention sur l'état de déliquescence du centre ville, qui allait servir de décor aux manifestations culturelles. Le **62 quai aux Briques** y était répertorié en tant qu'immeuble à l'abandon depuis au moins 10 ans, bien que **classé depuis le 20 juillet 1993**. L'état de dégradation de cette maison datant du **XVII^e siècle** était déjà très préoccupant. Une affiche de mise en vente barrait alors la façade. Prix demandé (à l'époque) : 200.000 €

Le **26 mars 2002**, la Cour d'appel déclare illégal l'arrêté de classement de 1993 pour des raisons d'absence de motivation conforme.

En novembre 2002, les frères Amrani, dont l'un est conseiller communal à la Ville de Bruxelles¹, administrateur au Port de Bruxelles et gros pourvoyeur de voix du PS, ont racheté cet immeuble. Depuis, la totalité de l'immeuble aurait été racheté par le frère de Mustafa Amrani.

En **2003, un incendie** a sérieusement endommagé les entrepôts d'époque situés à l'arrière de l'immeuble principal. Cependant, malgré ces dégâts, ils offrent encore « *de réelles qualités patrimoniales en raison des nombreux éléments structurels préservés. Témoins, par leur typologie caractéristique (large espace couvert d'une charpente de grande portée), des activités économiques de l'ancien quartier portuaire, ils méritent d'être restaurés et mis en valeur, à l'instar de la maison à front de rue* », comme l'indique **l'arrêté de classement intervenu en 2005**.

Le **23 septembre 2004**, un permis d'urbanisme est délivré aux propriétaires pour la réalisation de 6 appartements et d'un horeca au rez-de-chaussée.

Huit mois plus tard, au terme d'une procédure d'un an, un nouvel arrêté de classement visant à protéger l'ensemble de l'immeuble en tant que monument est pris par le gouvernement régional². Cet arrêté protège autant l'immeuble à front de rue que les entrepôts situés le long de la rue du Nom de Jésus.

Le **11 juillet 2005**, la dégradation de l'immeuble s'est poursuivie, en dépit de cet arrêté de classement, comme l'indique une nouvelle conférence de presse de l'ARAU sur l'état des 29 chancres répertoriés en 1999. L'immeuble ne cesse de se dégrader alors que la moitié des chancres listés en 1999 avaient été résorbée ou étaient en passe de l'être au moment de la conférence de presse.

Le **23 mars 2006**, le gouvernement régional a décidé d'octroyer **820.000 € de subsides** portant sur les travaux de conservation dans le cadre de l'exécution du permis d'urbanisme de 2004 (80 % du coût des travaux pour les parties classées).

¹ *Le Soir*, 7 avril 2007.

² Arrêté du 19 mai 2005 du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale classant comme monument l'immeuble sis quai aux Briques 62 à Bruxelles.

La même année, le **62 quai aux Briques** est proposé comme immeuble susceptible d'être exproprié dans le cadre du contrat de quartier «**Les Quais**», élaboré par la Ville de Bruxelles. Dans la version finale du document, il ne sera plus repris dans la liste de ces immeubles, sans doute en raison du budget qu'aurait nécessité cette expropriation, à moins que d'autres raisons plus inavouables puissent avoir été invoquées pour exclure cet élément remarquable de l'histoire des quais de cette liste. La Ville estime peut-être que tout va bien.

En dépit de l'arrêté de classement et du subside pour les travaux de conservation, les propriétaires n'ont rien entrepris pour empêcher la dégradation de l'immeuble. En désespoir de cause, la Région, suivie par la Ville de Bruxelles³, a obtenu en justice en **mai 2007** l'exécution de travaux élémentaires de stabilité (pour un montant d'environ 90.000 € ponctionnés sur l'enveloppe des subsides). Le résultat de ces travaux est toujours visible aujourd'hui avec la présence massive d'échafaudages qui encadrent l'immeuble. Cette procédure avait été conduite en application de la loi du 12 janvier 1993 concernant un droit d'action en matière de protection de l'environnement.

Depuis rien n'a changé ou presque. Des travaux ont été entrepris pendant les mois de juillet et d'août 2008 mais ne se sont pas poursuivis. Pour diverses raisons, notamment liées au départ de l'architecte, la reprise du chantier de réhabilitation et la mise en œuvre du permis d'urbanisme sont toujours au point mort.

La Région a décidé aujourd'hui d'entamer seule une nouvelle procédure pour obtenir la réalisation intégrale du permis d'urbanisme. L'expropriation dans le cadre de l'application de l'article 242 du CoBAT – autorisant l'expropriation d'un bien inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé menacé d'être détruit ou d'être gravement détérioré – n'a pas été envisagée par les pouvoirs publics en raison du coût d'une telle opération.

L'intérêt historique du bien

Le 62 quai aux Briques est symbolique car il représente l'un des derniers vestiges du passé portuaire de ce quartier. Situé à l'angle du quai aux Briques et de la rue du Nom de Jésus, cet immeuble fut principalement utilisé à des fins marchandes.

Le quartier s'est véritablement structuré à partir de 1561 autour de nouveaux bassins construits en tant que port intérieur aux bateaux circulant sur le nouveau canal Bruxelles-Willebroeck et abritait une population essentiellement marchande et ouvrière intimement liée à l'activité portuaire.

Ainsi l'entrée du n° 62 conserve encore les traces de ce passé avec un élément de l'encadrement de la porte d'entrée symbolisant une barque.

Cet immeuble est sans doute le dernier immeuble représentatif de ce quartier à posséder des éléments d'origine forts : le noyau d'origine ancien, des caves voûtées en briques, des charpentes de toitures à fermes, des façades construites avec des briques datant d'avant le bombardement de Bruxelles en 1695, des colonnes de Toscane en

³ La Ville a indiqué lors de la conférence de presse sur la situation des immeubles à l'abandon dans le Pentagone en juin 2008 qu'elle était également partie prenante à l'action en cessation menée en 2007-2008 par la Région sans autres précisions.

Pierre naturelle ou encore la configuration de la façade⁴. En effet, la plupart des autres immeubles du quartier ont fait l'objet de transformation au XIXe siècle modifiant ainsi leur aspect d'origine. L'encadrement baroque de l'entrée est jugé « *exceptionnel* » pour Bruxelles.

Mais que fait la Ville... ?

Cet immeuble est à l'abandon et dans un état de dégradation avancé depuis plus de 20 ans par la faute de ses propriétaires successifs. Le désintérêt et l'inaction des pouvoirs publics pendant longtemps, ont fait le reste. Il a fallu l'utilisation de la procédure de l'action en cessation par la Région et la Ville de Bruxelles pour que des mesures de sauvegarde soient prises sur ce bien classé mais ces mesures sont loin d'être suffisantes, à telle enseigne que **la Région a décidé d'entamer seule une nouvelle procédure** pour obtenir la réalisation des travaux de réhabilitation de l'ensemble du bien prévus dans le permis d'urbanisme délivré en 2004.

Cette procédure permet en effet, à un pouvoir public ou à une association dont l'objet social concerne l'environnement, d'obtenir du tribunal de première instance la cessation d'actes constituant une violation de réglementations relatives à la protection de l'environnement. Le fait que l'immeuble soit classé autorise l'utilisation de cette procédure.

Le défaut de cette **procédure**, au vu de l'état du bien qui nécessite des travaux urgents de réhabilitation, est qu'elle est **longue** puisqu'il faut d'abord qu'un expert soit désigné, qu'il dresse ensuite la liste des travaux à exécuter, que cette liste soit soumise à débat contradictoire, enfin que des réunions techniques soient tenues entre toutes les parties prenantes au dossier afin que le juge puisse délibérer sur la demande.

L'importance des dégradations, accentuées par l'incendie de 2003 en ce qui concerne les entrepôts arrière, a entraîné une hausse importante du coût des travaux de sauvegarde. Le propriétaire actuel, qui sait que les pouvoirs publics ne veulent pas recourir à l'expropriation du fait du montant élevé qu'ils devraient déboursier pour acquérir le bien, ne cherche manifestement pas à accélérer le mouvement, misant sans doute sur le pourrissement du bien. En outre, même le montant élevé de la subvention publique sera rapidement englouti dans la conservation des parties classées de ce bien privé.

Il s'agit donc d'un véritable acte de saccage et de piraterie patrimoniale, autrement appelé bruxellisation. Ce phénomène de pourrissement délibéré est suffisamment connu à Bruxelles pour que les pouvoirs publics se dotent enfin d'outils pour agir (après 20 ans d'inertie).

Le droit d'action, mis en œuvre prochainement, est relativement long car procédurier dans ce cas. L'ARAU demande donc au Gouvernement régional **d'adopter sans retard l'arrêté d'exécution de la nouvelle ordonnance du 30 avril 2009** relative aux sanctions en cas de logement inoccupé car outre l'amende administrative,

⁴ Annexe I à l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale classant comme monument l'immeuble sis Quai aux Briques 62 à Bruxelles.

l'ordonnance prévoit qu'un tribunal peut contraindre l'exécution de travaux nécessaires pour l'occupation du bien en logement⁵. Cet arrêté doit préciser la définition de ce qu'est un immeuble à l'abandon, les présomptions d'inoccupation, les clauses d'exonération et les délais de prise en compte qui doit être le plus court possible⁶.

Conclusion

Alors que la Ville escompte attirer deux millions de visiteurs aux « Plaisirs d'hiver », elle ne met aucun zèle à sauver et à valoriser le remarquable immeuble du 62 quai aux Briques bien qu'il soit classé en tant que monument depuis 2005 et qu'il est représentatif de l'activité des quais depuis le XVIIe siècle. Si la Ville mettait autant d'énergie et de moyens à la sauvegarde de son patrimoine séculaire qu'elle en met à « faire la fête », sans doute le décor historique des « Plaisirs d'hiver » lui apporterait-il un environnement digne d'un événement qui se veut illustratif de la dynamique urbaine !

Aucune ville respectueuse de son histoire ne peut supporter une aussi flagrante atteinte à son patrimoine à ses habitants et à ses visiteurs. Qu'à Bruxelles, une situation aussi scandaleuse puisse perdurer plus de vingt ans rend la Ville complice d'un acte typique de **bruxellisation**.

Par la faute de ses propriétaires successifs, cet immeuble s'est fortement dégradé pendant 20 ans d'abandon. Malgré ces dégradations, il conserve des qualités patrimoniales uniques qui ont justifié qu'un subside de 820.000 € ait été débloqué en 2006 pour réaliser les travaux de conservation du bien.

Devant l'absence de volonté du propriétaire de restaurer son bien, la Région de Bruxelles-Capitale et la Ville de Bruxelles ont obtenu, par voie de justice, la réalisation de travaux de stabilisation en 2008. Depuis que ces travaux ont été achevés, plus rien n'a été réalisé dans cet immeuble. La Région a donc décidé d'introduire une nouvelle action en cessation pour exiger la mise en œuvre des travaux de réhabilitation prévus dans un permis délivré en 2004. Cependant, les délais pour aboutir à un jugement sont longs.

L'ARAU demande donc à la Ville et à la Région de prendre **d'urgence** des mesures concrètes pour mettre fin au saccage volontaire du 62 quai aux Briques avant que cet immeuble remarquable ne s'effondre. Pour se faire, l'ARAU exhorte les autorités publiques à recourir sans délai à **des travaux d'initiative** en vue de restaurer à terme ce patrimoine collectif, tout en entamant simultanément les démarches d'**expropriation** indispensables au sauvetage de la mémoire séculaire de la ville. Enfin, pour que pareille atteinte au patrimoine ne puisse plus se reproduire, l'ARAU exige que le Gouvernement régional adopte rapidement l'arrêté d'exécution de

⁵ Le Syndicat national des propriétaires a introduit un recours devant la Cour constitutionnelle contre l'ordonnance. Ce recours n'est pas suspensif, à moins que la cour en décide autrement si l'ordonnance peut entraîner un préjudice grave et irréparable. Rien n'empêche donc le Gouvernement régional à poursuivre l'application de ce texte.

⁶ L'ARAU publiera prochainement sur son site (www.arau.org) une étude qui analyse entre autres cette ordonnance : « Rapport sur un phénomène bruxellois : les immeubles abandonnés ».

l'ordonnance sur les sanctions sur les logements vides car ce texte prévoit, outre l'amende, le recours au tribunal pour ordonner la réalisation de travaux pour remettre rapidement du logement dans l'immeuble concerné.

Il faut légiférer afin d'exproprier ce type de spéculateurs au prix du terrain. Que la Ville pourvoie à ses missions de gestion de la ville, au lieu de faire la fête au milieu des ruines.

Pour tout renseignement complémentaire veuillez contacter Monsieur Marc Frère,
Président au 0495 52 02 41.