

BRUXELLES EN MOUVEMENTS

Bimestriel, Parait 6 fois par an Bureau de dépôt : Bruxelles X P 302402	Belgique – België P.P. 1000 Bruxelles 1/148
--	--

PÉRIODIQUE ÉDITÉ PAR
INTER-ENVIRONNEMENT-BRUXELLES,
FÉDÉRATION DE COMITÉS DE QUARTIER
ET GROUPES D'HABITANTS
N°265 – JUILLET / AOÛT 2013

N°265 – JUILLET / AOÛT 2013

LE VERT ET LE NOIR

Ce numéro spécial se penche sur un phénomène désormais récurrent : démolir un immeuble récent pour un nouvel immeuble, plus performant d'un point de vue énergétique mais aussi plus grand et surtout plus rentable.

UN DOSSIER RÉALISÉ PAR NICOLAS PRIGNOT, MARCO SCHMITT ET MATHIEU SONCK

 Les opérations immobilières de démolition et de reconstruction se répandent, en particulier dans le Quartier Léopold en train de devenir européen. Confrontés à une nouvelle vague de chantiers envahissants, bruyants et destructeurs de l'espace public, l'Association du Quartier Léopold et Inter-Environnement Bruxelles se sont interrogés sur la portée des campagnes de promotion de tels projets, en particulier lorsqu'elles s'appuient sur ce qui est vert pour mieux camoufler ce qui est noir.

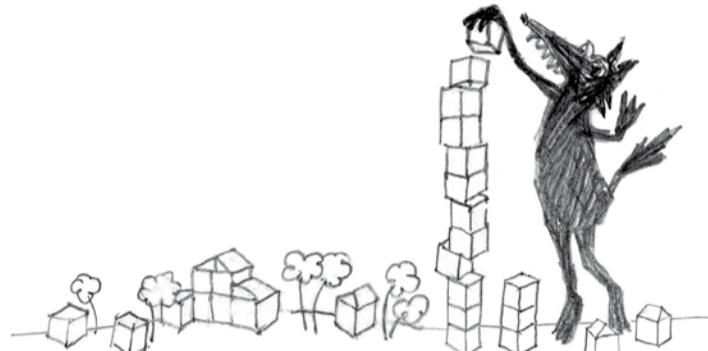
De nombreux bâtiments bruxellois sont effectivement des passoires énergétiques, faut-il pour autant les détruire pour les remplacer par d'autres bâtiments au prétexte qu'ils sont plus performants sur le plan énergétique ? Nous soupçonnions un possible subterfuge qu'il s'agissait de clarifier. Nous avons alors fabriqué un outil informatique simple d'usage et ouvert à tous qui permet d'évaluer le plus objectivement possible de tels projets dans le cadre temporel restreint de l'enquête publique. Nous avons alors constaté que le « bilan carbone » d'une opération de démolition/reconstruction tend plutôt à éloigner Bruxelles des objectifs en matière de développement durable.

Entendons-nous bien : il ne s'agit pas ici de contester la nécessité d'imposer au secteur de la construction des normes exigeantes en matière de performance énergétique des bâtiments, mais lorsque les politiques publiques céderont aux sirènes des architectes et promoteurs amateurs de grands gestes architecturaux, il nous a paru prudent, voire raisonnable, d'observer avec plus de perspicacité ce qui se cache derrière de si séduisantes façades. Reconnaissions-le d'emblée, si notre outil n'analyse qu'une partie de l'impact environnemental, il ouvre cependant de nombreuses pistes de réflexion. Par exemple, l'immeuble de bureaux constitue aussi un patrimoine énergétique : n'avons-nous pas déjà trop dépensé pour le construire pour nous permettre aujourd'hui de le casser au prétexte de son « obsolescence décrétée » ?

Vert est l'objectif à atteindre et noirs certains comportements qui en détournent les grands principes pour spéculer sur le renouvellement des valeurs immobilières. Notre ville n'est pas faite de mouchoirs en papier que l'on peut jeter avec désinvolture pourvus qu'ils soient de la couleur des arbres de nos belles forêts ou d'un ciel à peine voilé. Une fois n'est pas coutume, ce Bruxelles en Mouvements est donc consacré à un modèle mathématique qui est aussi un moteur d'analyse environnemental, aux découvertes qu'il nous a permis de faire, aux personnes qu'il nous a donné l'occasion de rencontrer, aux idées qui nous sont venues à l'esprit et au bonheur que nous avons eu à prendre en main ce que certaines affirmations péremptoires nous avaient fait perdre de vue ●



— je m'inquiète



— tu déroges



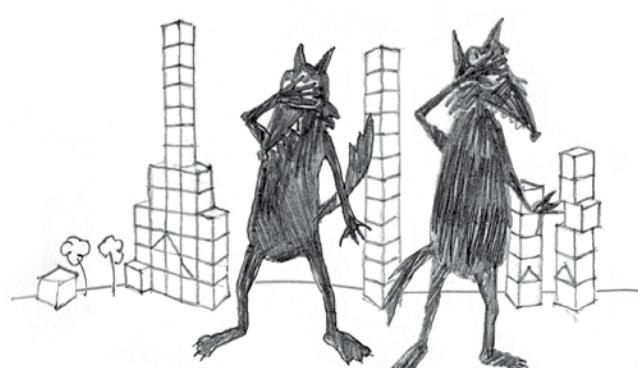
— il démolit



— nous hallucinons



— vous reconstruisez



— ils façadisent

QUEL BILAN CO₂?

Démolir, reconstruire, spéculer... nous avons voulu évaluer pragmatiquement le véritable bilan environnemental de ces pratiques conjuguées.



Il nous est donc venu à l'idée de munir le tissu associatif bruxellois, mais aussi les administrations publiques territoriales ou tout autre organisation sans but lucratif d'un outil facile d'usage permettant d'estimer le bilan de gaz à effet de serre d'un projet immobilier de démolition et de reconstruction.

Nous avons imaginé que le bâti existant constitue un considérable patrimoine en énergie, celle qui a déjà été chèrement dépensée pour le constituer en béton, en fer et en verre. Combien de temps faudra-t-il véritablement au bâtiment neuf pour amortir non seulement le coût énergétique de sa construction mais aussi le poids énergétique de la construction et de la démolition de ce qui l'a précédé?

C'est pour confirmer (ou invalider) cette intuition que l'Association du Quartier Léopold (AQL) et Inter-Environnement Bruxelles (IEB) ont demandé au bureau d'étude ECORES de développer en toute indépendance, un calculateur spécifique simple et robuste permettant d'évaluer et de comparer selon plusieurs indicateurs les conséquences d'une démolition/reconstruction par rapport à une rénovation du bâtiment existant. À partir de quelques données généralement disponibles lors des enquêtes publiques, ce calculateur permet :

- de comparer les surfaces en jeu et leurs usages ;
- de comparer les performances énergétiques relatives ;
- de comparer les émissions de gaz à effet de serre annuelles et sur 20 ans ;
- d'estimer la production de déchets de la démolition du projet existant ;
- d'estimer le temps nécessaire pour que les économies de chauffage permises par le nouveau

projet d'aménagement compensent l'énergie qui a été nécessaire pour le construire ;

- d'envisager plusieurs scénarios alternatifs d'aménagement.

Pour rendre les conclusions les plus accessibles possibles, notre choix s'est porté sur un nombre très limité d'indicateurs : les émissions de gaz à effet de serre (GES)², les consommations énergétiques³ et le poids de déchets⁴

LE RÉEL À L'ÉPREUVE DU BILAN CO₂...

Nous avons décidé de tester l'outil sur quelques projets de construction, récemment mis à l'enquête publique, particulièrement représentatifs, mais suffisamment différents entre eux. Ces projets sont décrits dans les encadrés pages 5 et 6. Le premier concerne la démolition d'un immeuble de bureau au profit d'un nouvel immeuble destiné au même usage, c'est le projet Trebel, qui a obtenu son permis récemment, moyennant quelques modifications mineures. Le deuxième est déjà en cours de construction : il s'agit de la tour de logement « UP-site » ainsi que des bureaux attenants construits en lieu et place des anciens entrepôts Delhaize, patrimoine remarquable que le gouvernement a refusé de classer. Le troisième concerne un projet sous les feux de l'actualité puisqu'il s'agit des trois tours « Victor » principalement destinées à l'usage de bureaux, en lieu et place d'une partie d'îlot jusqu'alors occupée par un mélange de bureaux, d'entrepôts et de logements. Ces trois projets ont deux points communs : ils proposent une densification extrême du bâti en comparaison avec l'existant et sont des opérations du promoteur Atenor qui semble donc se positionner à l'avant garde du phénomène étudié.

DÉFINITIONS

Bilan Carbone : Un outil de bilan carbone sert à comptabiliser l'entièreté des émissions de CO₂ qui sont générées par un bien, et ce tout au long de sa vie. Il s'agit donc d'une compatibilité de type « analyse de cycle de vie » qui inclut l'énergie nécessaire à l'extraction des matières premières, à la fabrication, à l'usage... jusqu'au démantèlement. Comme tous ces outils, il est souvent nécessaire de faire des choix d'indicateurs pertinents. La littérature est aujourd'hui assez solide que pour donner de robustes indications sur la quantité de CO₂ nécessaire à la production de ciment, de verre, d'acier, etc. Pour rendre notre outil le plus robuste possible, nous n'avons tenu compte que des chiffres les plus reconnus. Nous n'avons, pour la même raison, tenu compte que des consommations de chauffage du bâtiment pour la phase d'exploitation. Exit donc les consommations électriques liées par exemple à la bureautique, ou les chiffres qui concernent les transports.

Obsolescence programmée (des bureaux) :

On parle d'obsolescence programmée lorsqu'un objet est conçu pour ne pas durer trop longtemps, afin d'augmenter son taux de remplacement. Dans le cas des bureaux, construire des bureaux à moindre coût, avec des matériaux qui se détériorent vite, selon des configurations qui ne laissent pas de place à l'évolution des fonctions, etc. Cela amène aujourd'hui à ce qu'on considère que la durée de vie des bureaux neufs n'atteigne plus les 30 ans... alors que des bureaux construits il y a un siècle avaient des durées de vie deux à trois fois supérieures...

Énergie grise : L'énergie grise est l'énergie qui a servi à la production du matériau. cela exclut donc la quantité d'énergie qui sera produite pendant l'exploitation ou la destruction.

Dans le cas d'un bureau par exemple, l'énergie grise est la quantité d'énergie qui est nécessaire à la production des matières premières, leur acheminement sur le site, l'énergie nécessaire pour le chantier, etc; mais l'énergie grise ne tient pas compte de la consommation induite par le bâtiment, c'est à dire le chauffage, l'éclairage, les transports, les consommations électriques, etc. L'énergie grise n'est donc qu'une partie d'une analyse de cycle de vie complète.

DES RÉSULTATS INQUIÉTANTS... PAS QUE POUR LES SPÉCULATEURS !

Les bilans de gaz à effet de serre appliqués à ces trois projets démontrent que l'énergie qui a été nécessaire pour construire puis démolir les bâtiments existants ajoutée à celle qu'il faut encore dépenser pour la construction des nouveaux bâtiments est loin d'être négligeable. C'est la balance entre cette énergie qualifiée de grise et l'amélioration des performances énergétiques du nouveau bâtiment qui permet de juger du bilan de gaz à effet de serre global de l'opération.

Ainsi, pour le projet UP-site, le promoteur Atenor, avec la destruction des entrepôts Delhaize, part avec un déficit de près de 10 000 tonnes équivalent CO₂, soit l'équivalent de 30 millions de km parcourus en voiture. Si l'on y ajoute la construction du complexe de bureaux et de logements, on arrive à environ 28 000 tonnes équivalent CO₂, soit la production annuelle moyenne de 15 000 terriens. À l'échelle du projet (qui est souvent celle de la parcelle), ce bilan est souvent négatif dès lors que le projet vise à densifier le bâti.

Par ailleurs, il est à noter que c'est généralement la décision de densifier la parcelle qui justifie financièrement l'option de la démolition du bâtiment existant dans le chef du promoteur. Pour le projet Trebel, il faudra attendre 48 années d'exploitation pour récupérer la gabegie énergétique que constitue la démolition du bâtiment existant et la construction du nouveau bâtiment. Notons que ce raisonnement ne tient pas compte du fait que les nouveaux occupants auront préalablement quitté un bâtiment de bureau ancien présentant lui-même une quantité importante d'énergie grise dépensée en vain s'il n'est pas occupé à nouveau.

Pire, selon nos calculs, le projet UP-site, trop gourmand en énergie pendant son exploitation, ne pourra jamais compenser l'énergie grise perdue lors de l'opération de démolition-reconstruction ! Pour le projet Victor, ce n'est qu'au terme de 88 années d'exploitation que la balance de gaz à effet de serre sera équilibrée alors qu'il est actuellement établit que la durée de vie moyenne (avant rénovation lourde) d'un bâtiment de bureau dépasse rarement les 30 ans. Cette périodicité liée à des retours sur investissements de plus en plus courts tend d'ailleurs à se réduire...

CONCLUSION PROVISOIRE : EXIT LES PROJETS DE BUREAUX...

Quelle que soit la situation des trois projets étudiés dans le contexte urbain spécifique de Bruxelles, il est cependant normal que la performance intrinsèque des nouvelles constructions soit plus élevée. Il convient néanmoins de différencier la performance brute et la performance relative lors de l'augmentation des surfaces. C'est la différence entre le décrochage et le découplage⁵.

On pourrait alors penser qu'il est toujours plus intéressant d'un point de vue environnemental de rénover un bâtiment plutôt que de le détruire et de le reconstruire. Il est néanmoins important de nuancer ce principe en rapport des attentes sociales globales portées par un



COMITÉ DU QUARTIER MIDI

territoire à un moment donné. La destruction d'un bâtiment existant pour densifier la parcelle et répondre de ce fait à une forte demande qui n'est pas remplie par ailleurs peut se justifier. C'est le cas actuellement à Bruxelles quand nous considérons d'une part les immeubles de bureau largement sous occupés, d'autre part la forte demande de logements sociaux et l'inadéquation éventuelle de l'immeuble objet de la réaffectation envisagée. *A contrario*, dans un marché de bâtiments administratifs saturé, la démolition et la reconstruction d'un immeuble de bureau, quelle que soit sa densité, ne pourra jamais se justifier, que ce soit du point de vue de la demande sociale comme du point de vue du bilan de gaz à effet de serre global. Ce raisonnement est d'autant plus vrai si l'opération se situe dans un quartier où le vide locatif de bureaux est plus important qu'ailleurs. Le nouvel outil que nous proposons n'est donc pas une fin en soi, il nous restera toujours à évaluer les résultats qui en ressortent en regard des dynamiques territoriales spécifiques que nous observons avec toute l'attention amoureuse que méritent leurs économies/écologies particulières ●

1. On considère par exemple que le retour sur investissement d'un immeuble de bureau dans le Quartier Léopold est de 20 ans.

2. En effet, la Région de Bruxelles-Capitale est engagée dans la Convention des Maires qui vise une réduction des émissions de GES de 30 % d'ici 2025. L'unité pour exprimer les émissions de gaz à effet de serre est l'équivalent CO₂ (eq. CO₂), cela permet de comptabiliser l'ensemble des gaz à effet de serre émis sous une même unité.

3. L'unité pour exprimer les consommations énergétiques est le Watt heure (et ses multiples : 1 kWh = 1 000 Wh, 1 MWh = 1 000 000 Wh).

4. Dans le contexte urbain de la Région de Bruxelles-Capitale, les déchets de démolition sont une véritable contrainte de gestion – traitement mais aussi de déplacement. L'unité pour exprimer les déchets est la tonne.

5. On parle de décrochage lorsque la consommation d'énergie continue à croître avec la surface, mais moins qu'avant. On parle de découplage quand la consommation d'énergie s'arrête, voire diminue, quelle que soit la surface.

UN OUTIL DE CALCUL SIMPLE ET ROBUSTE....



Sans rentrer dans le détail, il convient tout de même de préciser que l'objectif de l'outil développé par ECORES est de permettre une appropriation aisée par un non-spécialiste. L'idéal serait évidemment de faire une analyse complète du cycle de vie de chaque projet immobilier de démolition-reconstruction.

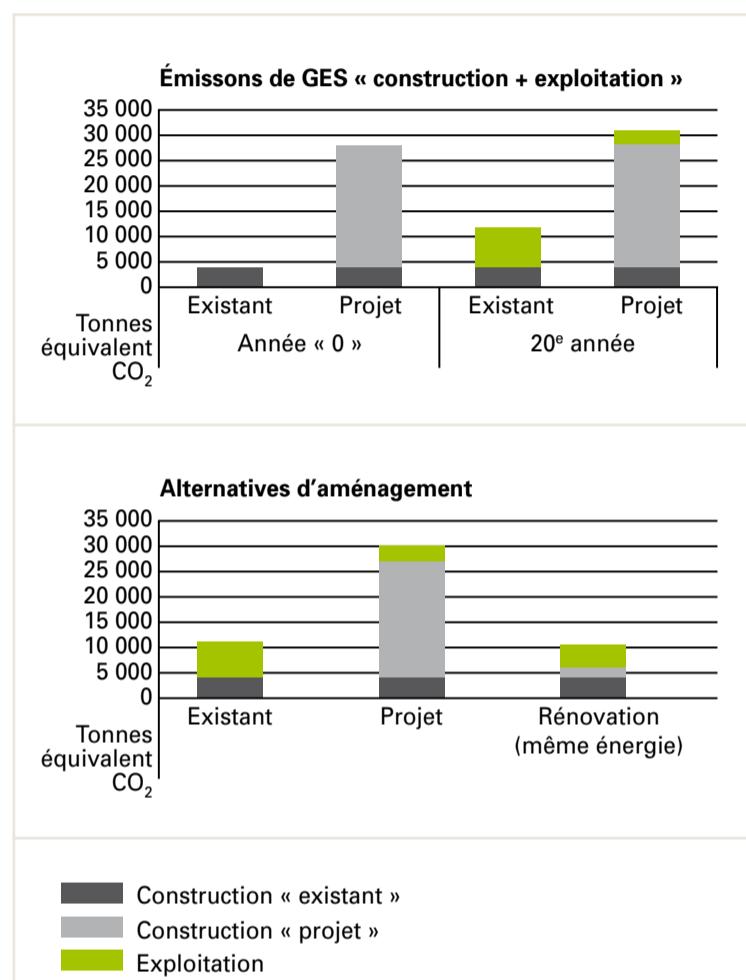
Mais une telle analyse se heurte à de nombreux problèmes pratiques difficilement surmontables dans le cadre d'une procédure de publicité-concertation : indisponibilité des données, temps de réalisation, coût de l'analyse, compétences spécifiques nécessaires... Il s'agissait donc de permettre à chacun d'effectuer une évaluation robuste sans devoir collecter trop de données et donc de faire des hypothèses réalistes pour d'autres données, telles que la valeur de l'énergie consommée lors de la construction d'un immeuble ou celle de la consommation énergétique liée à l'usage d'un immeuble destiné à être détruit. Précisons que les hypothèses prises sont systématiquement favorables à l'opération de démolition-reconstruction. Cette approche nous permet de dire que les résultats obtenus avec le modèle proposé sont difficilement contestables...

Par contre, le calculateur développé ne permet pas d'évaluer les effets sur la mobilité de l'opération de démolition-reconstruction. Vider des bureaux peu accessibles en transports en commun pour remplir de nouveaux bureaux dans un quartier mieux desservi pourrait avoir du sens du point de vue du bilan carbone, pour autant que le quartier destinataire ne présente pas un vide locatif important. Mais idéalement, il faudrait également comparer l'impact carbone du projet avec celui de la construction de nouvelles infrastructures de transports en commun visant à améliorer la desserte des bureaux existants ou simplement avec les travaux qu'une concentration excessive de bureaux dans le quartier destinataire généreraient en termes de nouvelles infrastructures de transports en commun. On pense notamment à la densification des quartiers de gares alors que la jonction Nord-Midi est saturée, à l'augmentation des gabarits de la rue de la Loi ou le réseau transport public et privé est en surcapacité...⁶ ●

6. Lire l'étude complète « Démolition/reconstruction à Bruxelles - Quel est le bilan CO₂? », ECORES, IEB, AQL, à paraître sur www.ieb.be

UN OUTIL EN LIBRE SERVICE ?

L'outil développé existe aujourd'hui sous le format tableur. Une version web, plus facile d'accès, est en développement. Vous êtes actif dans un comité de quartier ou un collectif confronté à un gros projet de démolition-reconstruction? Vous désirez tester notre outil sur un cas concret qui vous concerne? N'hésitez pas à prendre contact avec nous à l'adresse info@ieb.be, en attendant l'application « web », nous trouverons le scénario alternatif qui conviendra le mieux...



VICTOR

Le projet Victor consiste en la destruction quasi complète d'un îlot mixte d'environ 15 000m² de bureaux, entrepôts et logements. À la place, Atenor propose de construire 3 tours contenant 103 765 m² de bureau, 2 064 m² de logements et 1 418 m² de commerces.⁷ On voit ci-contre qu'au bout de 20 ans d'exploitation, le nouveau projet aura émis près du triple en CO₂ de ce qu'aurait émis le bâti existant s'il avait été rénové. Notons également que la démolition des bâtiments existants, déjà largement accomplie aura généré près de 24 000 tonnes de déchets, soit l'équivalent de 800 camions de 30 tonnes⁸. Il est intéressant d'évaluer les alternatives possibles au projet présenté. On remarquera que l'alternative visant à rénover le bâti existant aurait permis un équilibre CO₂ en moins de 15 ans. Notons également que le marché du bureau étant largement saturé, il est très peu probable que les tours Victor attirent de nouveaux travailleurs. Si les tours trouvent des locataires, ceux-ci videront 100 000 m² de bureau ailleurs dans la région, augmentant le « passif CO₂ » du projet de quelque 25 000 tonnes d'équivalent CO₂, soit l'équivalent de la consommation annuelle moyenne de près de 14 000 terriens.

7. Ces chiffres ont légèrement évolué pendant l'étude d'incidence sur le projet mais les ordres de grandeur restent corrects.

8. Sans compter les terres qui devront être excavées pour permettre la construction des futurs parkings.

UP-SITE

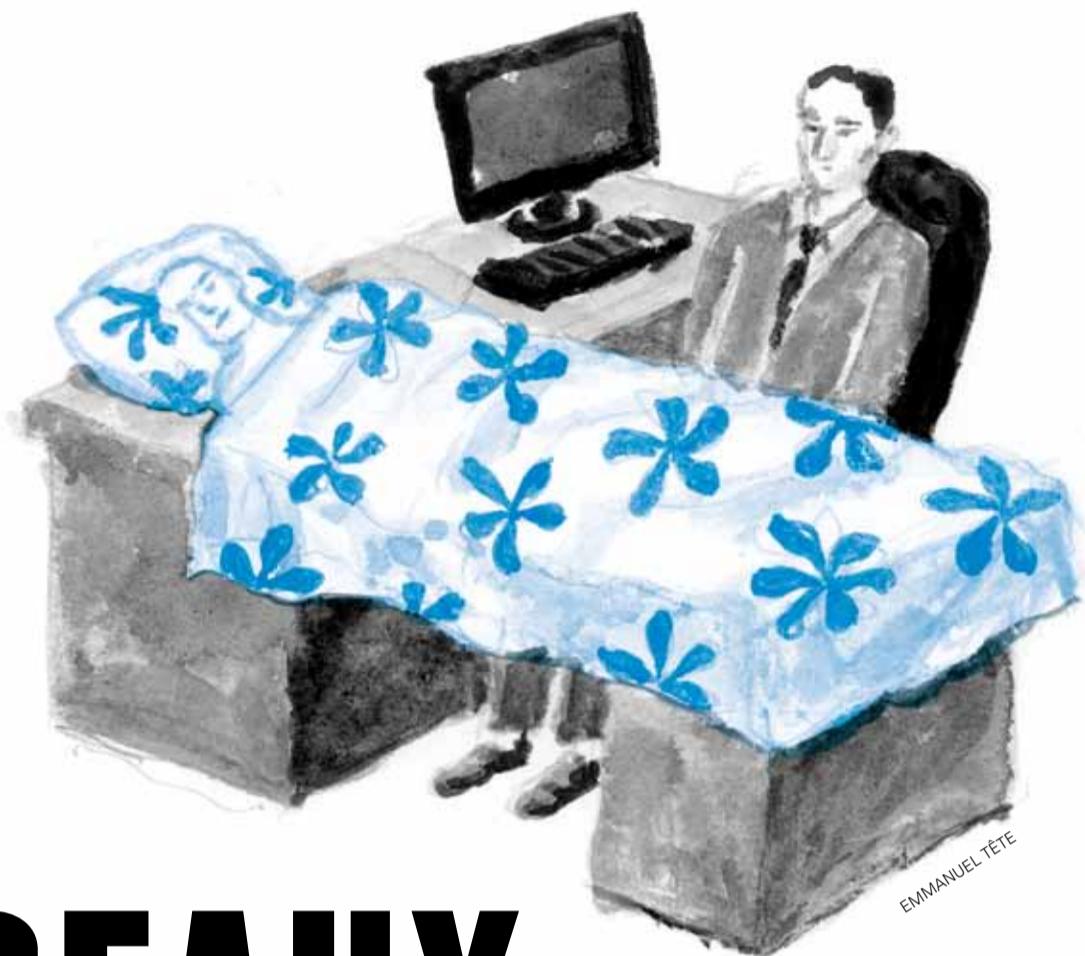
Le projet UP-site consiste en la destruction d'environ 40 000 m² d'entrepôts et de 5 000 m² de bureaux. Ce site industriel est non seulement remarquable pour sa valeur historique (construit par les frères Delhaize en 1913, il était situé au bord du canal et en liaison avec celui-ci, il était aussi relié au rail qui permettait aux trains de pénétrer directement dans le bâtiment) mais aussi architecturale (de style art nouveau, les façades étaient ornées de magnifiques sgraffites réalisés par l'ateliers de Paul Cauchie). Ces entrepôts ont été détruits l'été 2008 pour faire place à un vaste complexe immobilier constitué de 48 780 m² de logements de luxe, de 1 627 m² de commerces et de 28 615 m² de bureaux.

Le complexe est en cours de construction, certains bureaux sont déjà occupés, notamment par l'UNIZO (l'Union des classes moyennes néerlandophone) ou ADMB (bureau social, de conseil en législation sociale, de conseil en prévention) deux organisations qui ont vidé pour l'occasion d'autres bureaux situés en région bruxelloise. Le bilan CO₂ du projet UP-site est particulièrement défavorable. Les performances énergétiques du nouveau bâtiment sont à ce point médiocres qu'il n'est pas possible de compenser l'énergie grise contenue dans les bâtiments détruits et reconstruits. Parmi toutes les alternatives possibles, seule celle qui consistait à rénover le bâtiment historique en le dotant d'un système de chauffage neutre du point de vue de l'émission de gaz à effet de serre aurait permis d'aboutir à un bilan CO₂ équilibré, au bout de 30 ans d'exploitation.



TREBEL

Le projet Trebel consiste en la destruction complète d'un immeuble de bureaux de 18 256 m². Cet immeuble de prestige, construit pour la banque BACOB au milieu des années 80 n'a été occupé une quinzaine d'années et constitue certainement l'un des plus remarquables exemple architectural de la période post-moderne ; en rupture avec le style plus austère pratiqué par le Groep Planning précédemment, l'architecte Jan Tanghe a réalisé un bâtiment en prêtant une grande attention à l'histoire, la morphologie et la typologie du Quartier Léopold. L'étude d'incidence qui accompagnait la demande de permis ne peut d'ailleurs que constater cette situation : « Le bâtiment est considéré comme un témoin de qualité de l'architecture post-moderniste à Bruxelles, ayant développé de plus une approche innovante à l'époque du point de vue de sa conception énergétique ». Elle révèle le souci du détail des architectes, « c'est ainsi que le mobilier, les luminaires, les boiseries ont été réalisés sur mesure et de manière unique ». À sa place, Atenor prévoit de construire 32 000 m² de bureaux destinés au Parlement européen. Le projet a été recalé en commission de concertation puis un permis a été délivré pour un projet légèrement amendé.



TRANSFORMER LES BUREAUX

Alors qu'on continue aujourd'hui à produire des tours mégalomanes qui n'auront pour conséquences que de vider plus de bureaux ailleurs, que faire des bureaux vides à Bruxelles ? Les transformer en logement, ou équipement collectif n'est pas simple, mais c'est néanmoins réalisable dans certains cas, qu'il s'agit de favoriser.



Bien que le logement (de luxe) soit devenu bien souvent aussi rentable que le bureau, la demande pour ceux-ci n'est pas extensible à l'infini. Et face au logement social, le bureau reste un investissement autrement plus rémunérant... Il est donc important aujourd'hui en premier lieu de rendre la construction de bureaux de moins en moins intéressante fiscalement et économiquement, en augmentant par exemple les charges d'urbanisme pesant sur ce type de projets.

Mais ce que les chiffres de changement d'affectation et de requalification montrent clairement, c'est aussi que la manière dont sont construits les bureaux influence fortement la possibilité de les transformer. Qu'il s'agisse des hauteurs sous plafond, des profondeurs, de la manière dont sont organisées les circulations sur les étages, ou encore les accès, la sécurité incendie, tout cela a un impact important sur les possibilités de reconversion.

Il est donc urgent aujourd'hui de reconvertis les bureaux qui peuvent l'être, et de déplacer l'activité de bureaux dans les lieux existants qui ne se prêtent pas à la reconversion. Beaucoup de maisons de maître ont été transformées (légalement ou pas) en bureaux, il est temps de leur rendre leur fonction initiale. Mais il pourrait en être de même de certains ensembles de bureaux qui pourraient aujourd'hui accueillir une mixité de fonction.

Enfin, il nous semble important aussi de penser à l'avenir des bureaux construits aujourd'hui. Même si nous préférons un moratoire sur la construction de nouveaux bureaux, si on en construit aujourd'hui, alors il vaut mieux que ces constructions nouvelles intègrent directement leur possibilité de reconversion, plutôt que de construire sur le mode de l'obsolescence programmée.

Il y a quelques exemples intéressants à Bruxelles. Citons tout d'abord l'immeuble « Beau Site », un immeuble de bureau des années 60 de près de 1 400 m² reconvertis en 7 logements, dont 5 de

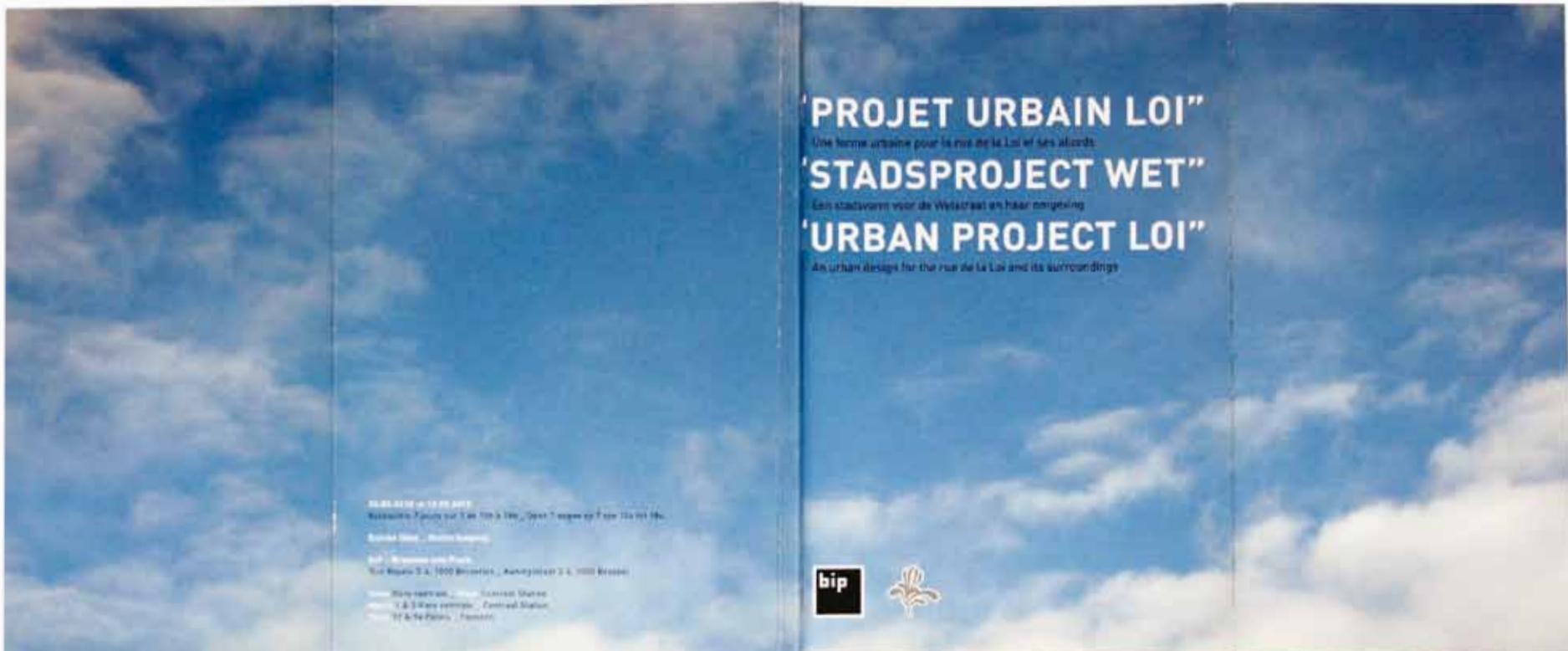
Rue de la loi 42, on trouve une rénovation et reconversion partielle, avec adjonction de trois niveaux de logements. On a donc rénové le bâtiment, transformé les étages supérieurs en logements, et ajouté ensuite des modules préfabriqués par dessus. Cela a permis la création de près de 600 m² de logements.

Mais il n'y a pas que le logement qui est envisageable. On connaît l'immeuble situé sur l'avenue de la couronne, et qui a été transformé en maison de repos. Il est le premier immeuble de bureaux reconvertis de la Région... et pour cause, il n'a même jamais été occupé par des bureaux !

Beaucoup de maisons de maître ont été transformées (légalement ou pas) en bureaux, il est temps de leur rendre leur fonction initiale.

grande taille. Plusieurs immeubles de la chaussée de Charleroi ont également transformé les bureaux situés aux étages en logements, tout en conservant du commerce au rez-de-chaussée. On en trouvera également dans le centre ville, là où la fonction administrative diminue. Une rénovation au coin de la rue de l'étuve et de la rue des Bogards a ainsi permis de convertir 9 000 m² de bureau en logements.

Deux écoles sont également notables : La Cambre (arts visuels, avenue Louise) et Saint-Luc, place Morichar. Les deux bâtiments étaient trop profonds que pour y construire du logement, mais la fonction d'école leur conviennent parfaitement. La transformation des bureaux en école de La Cambre n'a d'ailleurs requis qu'un simple décloisonnement ●



UN VACCIN CONTRE UNE MALADIE IMAGINAIRE....

Imaginé par les pouvoirs publics pour permettre un doublement de la densité bâtie sur la rue de la Loi, le nouveau Règlement Régional d'Urbanisme Zoné est déjà anachronique. Démonstration...



Depuis plus de 50 ans, la rue de la Loi est en chantier. Son destin, étroitement lié à l'évolution institutionnelle d'une Belgique en réforme permanente, se noie aujourd'hui dans les formes tout aussi mouvantes d'un édifice européen en perpétuelle construction. La ville doit s'adapter, dit-on, mais il faut faire des économies, nous dit-on aussi. Quarante années après les grandes luttes urbaines qui ont permis au tissu associatif bruxellois de mieux appréhender le destin du territoire urbain qui est le sien, le projet de densification de la rue de la Loi nous interroge sur notre capacité à maîtriser l'évolution environnementale de notre ville face à un secteur immobilier toujours plus concentré et avide.

UN PROJET URBAIN LOI (PUL), POUR QUI ?

Le plan de Développement International de Bruxelles (PDI, 2008) a fait la part belle à la présence des institutions européennes qui confèrent à la ville une notoriété internationale indispensable dans la compétition territoriale des grandes villes européennes. Il s'agissait dès lors de renconter leurs besoins avec plus d'attention. Lors de différentes rencontres entre la présidence de la Région et le Commissaire responsable de la gestion immobilière, le principe du regroupement des activités de la Commission européenne sur la rue de la Loi a été établi. Pour y parvenir, il fallait

lui permettre de se regrouper sur un seul grand îlot dont elle est propriétaire. Ce dispositif, qui heurte de front les règles urbanistiques en vigueur, risquait aussi de rompre l'équité entre les différents propriétaires fonciers du quartier. Il a donc été décidé de doubler les superficies sur l'ensemble de la rue de la Loi dans le cadre d'un projet urbain valorisant un espace public fortement dégradé.

Pour faire passer la pilule, un concours international d'urbanisme a été lancé afin de donner forme urbaine au « Projet Urbain Loi » (PUL). La proposition du bureau français de Christian de Portzamparc a été retenue avec son principe de l'îlot ouvert. Il s'agissait de compenser la prise de hauteur par une plus grande superficie d'espace public au sol. Par ailleurs, selon les acteurs en présence, le Quartier Léopold devenu européen devait acquérir un statut de centralité urbaine que sa monofonctionnalité administrative ne peut lui consentir. Le nouveau projet urbain devait donc permettre à la fois une densification supplémentaire mais aussi le retour d'une diversité fonctionnelle, en particulier du logement, dans un tissu urbain entièrement formaté pour le bureau.

Crise des budgets européens oblige et au grand désappointement du Ministre-Président de la Région bruxelloise, la Commission européenne a annoncé au gouvernement son changement de stratégie en suspendant son programme immobilier propre. Pour remplir ses besoins de

rationalisation et d'économie d'échelle, elle est contrainte de faire appel au secteur privé qui devient, *in fine*, le destinataire du PUL. Tout ça pour ça !

UN RÈGLEMENT RÉGIONAL D'URBANISME ZONÉ (RRUZ), POUR QUOI FAIRE ?

Avec la réglementation urbanistique actuelle, le PUL est impossible. Qu'à cela ne tienne, il suffit de remplacer le règlement régional d'urbanisme par un autre, spécialement taillé pour permettre la mise en œuvre du PUL. C'est le bien nommé Règlement régional d'urbanisme zoné (RRUZ)... Le RRUZ n'est pas un PPAS (Plan Particulier d'Aménagement), il ne permet pas entre autres de spécifier les affectations des bâtiments. Selon la Région, alors qu'un PPAS doit faire l'objet d'une évaluation des incidences, le RRUZ en serait exempté. Un point de vue bien commode qui permet à moindre frais d'écartier tout débat sur les incidences environnementales d'un projet de doublement de la densité du bâti dans une zone particulière. La directive européenne 2001/42/CE indique pourtant que tout projet, plan ou programme susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement doit obligatoirement être l'objet d'une étude. Lors de la concertation publique sur la première version du RRUZ, et suite aux réclamations des associations et de la Ville de Bruxelles, la Région a pourtant accepté d'entamer une étude d'impact.

UNE ÉTUDE D'IMPACT, C'EST QUOI ?

L'étude d'impact est un nouveau concept inventé pour la circonstance, ce n'est pas une étude d'incidence qui est le seul outil réglementaire légal. Elle aborde principalement trois domaines : l'analyse paysagère, les ombres portées et les



Le marketing du Projet Urbain Loi est bien rodé :
le bleu du ciel et le vert des arbres pour vendre... du béton..

Que penser d'un paysage urbain à ce point indéfinissable qu'il faille indéfiniment y côtoyer trottoirs défoncés, immeubles éventrés, panneaux d'interdiction et la poussière impalpable de nos attentes inassouvies ?

vents induits. Elle fait par contre l'impasse sur deux aspects essentiels qu'une étude d'incidence aurait dû traiter : la mobilité (traitée dans une étude séparée qui conclut que le PUL n'est possible que quand le RER et le péage urbain seront une réalité) et l'impact socio-économique du projet. Enfin, le PUL se présentant sous la forme d'un éco-quartier-zéro-carbone, l'absence d'une analyse plus globale des émissions de gaz à effet de serre produite par des opérations de démolition-reconstruction devient alors incompréhensible.

ÉCO-QUARTIER-ZERO-CARBONE = 130 000 TONNES DE CO₂

À défaut d'une étude sur l'impact environnemental du PUL, nous avons estimé l'impact carbone du PUL en nous basant sur les surfaces annoncées par le projet. Il s'agit de démolir 490 000 m² de bureaux et de reconstruire 880 000 m² (710 000 m² de bureaux, 110 000 m² de logements, 60 000 m² de commerces et d'équipements). Nous sommes partis du principe que les nouveaux bâtiments consommeront 15 Kwh/m²/an pour leur chauffage, respectant ainsi le standard passif. Nous avons alors constaté que la destruction des bâtiments existants générera 585 620 tonnes de déchets, l'équivalent de près de 20 000 camions de 30 tonnes, soit une colonne de véhicules de près de 270 km de long. La construction des nouveaux bâtiments émettra l'équivalent de 350 000 tonnes d'équivalent CO₂, autant que le production de plus de 300 000 terriens pendant 1 an. Au terme de 20 ans d'exploitation (le temps moyen d'occupation des bureaux à Bruxelles avant rénovation) et malgré les économies d'énergie permises par les nouveaux bâtiments, le projet urbain loi aura produit l'équivalent de 130 000 tonnes de CO₂ supplémentaire par rapport à une rénovation des bâtiments existants.

RUE DE LA LOI CONTRE VALLEE DU MAELBEEK

Il n'y a de fatalité d'une puissance que lorsque l'on n'arrive pas à se donner les moyens de la contrôler. Plan de Développement International oblige, nous y avons déjà perdu l'iris bien de chez nous pour un sigle quelconque qui ne fait pas beaucoup honneur à notre territoire. À laisser faire, il y a fort à parier que nous allons y perdre aussi la diversité urbaine de la vallée du Maelbeek ou bien les logements des rues de Toulouse et De Pascale. Tradition léopoldienne oblige, la concentration foncière induite par le plan se traduira par une nouvelle concentration fonctionnelle et cela ne pourra se faire au bénéfice de la collectivité y compris de la Commission européenne qui aura à payer cher son manque de discernement.

A quoi peut donc bien servir le RRUZ de la rue de la Loi :

- si la densification de la ville doit d'abord répondre à la croissance d'une population en forte demande de logements sociaux ;
- si le Quartier Léopold en train de devenir européen est le secteur de la ville où le vide locatif dans le tertiaire est le plus important ;
- si la densification préconisée s'exerce d'abord sur la diversité incarnée par la chaussée d'Etterbeek et les logements des rues de Toulouse De Pascale ;
- si la réalisation d'un éco-quartier-zéro-carbone doit se réaliser à un coût énergétique à ce point exorbitant ;
- si 40 années de chantier et de chaos supplémentaires ne pourront de toute manière permettre l'émergence d'un espace public de qualité ;

ANALOGIE

On ne résiste pas à faire une petite analogie. Imaginons que l'Organisation mondiale de la santé craigne une épidémie de grippe meurtrière pour le prochain hiver. Les multinationales pharmaceutiques s'en frottent déjà les mains... Mais au bout de quelques semaines, les prévisions alarmistes de l'OMS sont revue à la baisse : la grippe prochaine sera inoffensive. Mais les grands groupes pharmaceutiques ont déjà lancé les recherches pour un nouveau vaccin et soucieux de ne pas les contrarier, les États décident de vacciner tout le monde. Remplacez la grippe par les intentions de la Commission européenne, les sociétés pharmaceutiques par les promoteurs privés et le vaccin par le RRUZ, et vous avez une bonne image de la situation...

– et si nous n'avons vraiment pas d'autre choix que satisfaire la Commission européenne, devons-nous le faire au plus cher en particulier pour améliorer une mobilité au bord de la crise de nerf ?

Le Règlement Régional d'Urbanisme Zoné de la rue de la Loi a des qualités, surtout quand il envisage pour la première fois et de manière approfondie les impacts paysagers d'un plan d'aménagement, mais il pose bien plus de problèmes qu'il n'en résout. En attendant, les nouveaux magnats de l'immobilier consultent, calculent et se saisissent de ce qu'on leur sert sur un si beau plateau vert et bleu. Rendons-nous à l'évidence : ni l'étude fédérale sur la mobilité dans le quartier européen, ni le bilan énergétique exorbitant de la démolition-reconstruction de la rue de la Loi, pas même les conclusions de l'étude d'impact qui n'est pas une étude d'incidence, et encore moins la capacité de la Commission européenne d'assumer actuellement son projet immobilier, n'arrivent à justifier l'opportunité d'un Projet Urbain Loi qui aura pour effet presque immédiat de détruire ce qui marche encore dans le fond d'une petite vallée bruxelloise où pousse, malgré tout, la fleur d'iris ●

À QUI PROFITE « LE CRIME » ?

Les démolitions et reconstructions d'immeubles de bureaux sont légion à Bruxelles. Si elles présentent rarement un bilan environnemental favorable, elles génèrent de solides revenus à de nombreux acteurs publics et privés.



Les opérations de démolition et de reconstruction s'accompagnent souvent d'une augmentation de la surface bâtie et génèrent donc une marge supplémentaire pour le promoteur, qui augmente la rentabilité de son terrain. Ainsi, le projet VICTOR présente un rapport « plancher/sol » de 14,6¹, soit près de 4 fois plus que la moyenne du quartier européen, le plus densément bâti en bureaux de la Région bruxelloise! En se basant sur des hypothèses réalistes confirmées par les professionnels du secteur eux-mêmes², on peut facilement évaluer le coût du projet Victor. En comptant le prix d'achat supposé du terrain, le coût de la dépollution, le coût de la construction, les charges d'urbanisme (125 €/m²), les honoraires divers et le coût de la commercialisation compris, ce coût est estimé à 245 millions d'euros. Au prix du marché locatif, soit environ 220 €/m²/an, la valeur à la vente du projet est de 343 millions d'euros, en comptant 93 500 m² de surface locative nette (soit 85 % des surfaces bâties). La marge brute du projet est donc de près de 100 millions d'euros!

Quand le bâtiment va, tout va ...surtout le bâtiment! Les grands projets immobiliers sont toujours confiés à de gros entrepreneurs. Le marché fixant les prix, c'est généralement en jouant sur les salaires que l'entrepreneur génère sa marge bénéficiaire, une marge qui s'ajoute aux 100 millions d'euros calculés précédemment. Malheureusement, le secteur contribue peu à résorber le chômage des Bruxellois : pour maintenir sa marge, l'entrepreneur fait appel à de la sous-traitance en cascade, très difficile à contrôler et qui fait souvent usage de travailleurs illégaux ou payés aux salaires du pays d'origine, nombreux sur les chantiers³.

LA RÉGION BRUXELLOISE (I)... OU L'ÉTAT FÉDÉRAL ?

De toutes les Régions, c'est la Région bruxelloise qui se finance le plus sur ses recettes propres. Les recettes fiscales propres y représentent environ 50 % des recettes totales⁴. Sur la période 2002-2009, les droits d'enregistrement représentaient environ 20,5 % des recettes régionales⁵. La majeure partie des recettes fiscales immobilières de la RBC est basée sur les transactions immobilières ou les successions.

En 2009, au plus fort de la crise financière, la Cour des comptes se penchait sur le projet d'ajustement budgétaire de la Région bruxelloise. Le projet d'ajustement prévoyait des impôts régionaux 20 % inférieurs à ce qui était prévu. En cause : la crise financière bien sûr, et son effet direct sur l'impôt des personnes physiques, mais c'est surtout sur les impôts régionaux que l'impact de la crise s'est avéré le plus grand : « la réduction des activités sur le marché immobilier a entraîné celle des droits d'enregistrement. La plus forte baisse (-37,2 %) concerne d'ailleurs les principaux droits d'enregistrement, ceux frappant les ventes de biens immeubles. Ils sont revus à la baisse à hauteur de 190 millions d'euros »⁶. Un montant important qui correspond à environ 6 % du budget total...

Car les droits d'enregistrement, qui constituent la plus grosse contribution propre au budget régional, varient sans commune mesure avec le PIB ou l'inflation. Ils ont par exemple augmenté de 57 % entre 2009 et 2011. Mais si le marché s'en dort, les finances bruxelloises trinquent...

On comprend dès lors toute l'importance que peut avoir la dynamique immobilière à Bruxelles. Mais dès lors qu'un immeuble est

démoli et remplacé par un immeuble neuf, les droits d'enregistrement ne sont pas dus. Ils sont remplacés par la TVA qui va directement à l'État fédéral. À notre connaissance, cette manne n'est pas rétrocédée à la Région. En défavorisant la rénovation des bâtiments existants qui peut potentiellement déboucher sur une transaction soumise aux droits d'enregistrement, la Région se prive donc de recettes fiscales!

POUR LES COMMUNES...

Une opération de démolition-reconstruction est la plupart du temps synonyme d'une densification et de dérogations en matière de gabarits. Une belle occasion pour les Communes de prélever des charges d'urbanisme sur les surfaces supplémentaires autorisées...

Le COBAT prévoit que les autorités délivrantes « peuvent subordonner la délivrance du permis aux charges qu'ils jugent utiles d'imposer au demandeur dans le respect du principe de proportionnalité, charges comprenant notamment outre la fourniture des garanties financières nécessaires à leur exécution, la réalisation, la transformation ou la rénovation à titre gratuit de voiries, d'espaces verts, de bâtiments publics et d'immeubles de logements ».

La pratique des charges d'urbanisme est assez ancienne, elles sont perçues généralement quand un projet déroge au RRU et s'appliquent aux surfaces supplémentaires autorisées, sous prétexte que celles-ci génèrent des besoins supplémentaires pour la collectivité et que ceux-ci doivent être financés dans un principe de proportionnalité. Les charges d'urbanisme constituent





EMMANUEL TÊTE

une poire pour la soif pour les Communes qui en font des usages très variés, parfois assez éloignés des besoins générés par les projets. Ces dix dernières années, les montants cumulés perçus par les Communes atteignaient la coquette somme de 96 millions d'euros⁷, avec un pic en 2003 : 26 millions perçus!⁸

LA RÉGION BRUXELLOISE (II) ...

La Région n'est pas en reste puisqu'elle a elle-même perçu comme autorité délivrante environ 24 millions d'euros sur la même période. De plus, la 6^e réforme de l'État prévoit que la Région pourra dorénavant délivrer elle-même les permis pour les grands projets dans les zones prioritaires. Bientôt, les projets de démolition et reconstruction de bureaux dans le périmètre du Projet Urbain Loi, dans le quartier européen, feront l'objet de charges qui seront directement perçues par la Région, qui pourra par exemple financer des investissements en matière de mobilité. Une opportunité d'autant plus alléchante pour la Région qu'elle s'est réservé le droit de percevoir des montants plus élevés lorsque les gabarits du projets dépassent la moyenne des gabarits existant dans le quartier... ●

1. C'est-à-dire que la surface construite est 14,6 fois plus que la surface du terrain. À titre de comparaison, le rapport P/S du quartier européen est de 4,6...
2. Nous nous basons ici sur les données disponibles dans l'étude préparatoire au projet d'arrêté relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme (2013)
3. « En 2012, 32 % des inspections ont permis de repérer des pratiques de travail au noir », Vers l'Avenir, 12 février 2013
4. VAN DER STICHELE, G. et M. VERDONCK (2001), « Les modifications de la Loi spéciale de financement dans l'accord du Lambeumont », Courrier hebdomadaire, CRISP, n°1733 – 2001/28.
5. ZIMMER, P. (2007), « Les évolutions démographiques et socio-économiques de la Région de Bruxelles-Capitale depuis 1990 », Courrier hebdomadaire, CRISP, n° 1948-49 – 2007/3-4.
6. Rapport de la cour des comptes sur l'ajustement budgétaire 2009 de la Région de Bruxelles-Capitale
7. Cette somme ne concerne que les charges d'urbanisme inscrites dans les permis des projets de bureaux. Le nouveau siège de l'OTAN, considéré comme un équipement (?!), a généré plus de 12 millions d'euros de charges d'urbanisme supplémentaires.
8. Ces chiffres sont tirés des rapports de l'Observatoire des bureaux, Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, Direction Études & Planification.

UN NOUVEL ARRÊTÉ FIXANT LES CHARGES D'URBANISME ?

Le gouvernement bruxellois a récemment adopté en première lecture un arrêté relatif aux charges d'urbanisme imposées à l'occasion de la délivrance des permis d'urbanisme. Cet arrêté précise le principe des charges d'urbanisme déjà présent dans le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire et étend son champ d'application, au-delà du bureau et des parkings commerciaux, aux logements, hôtels et commerces.

Selon nous, le système tel qu'imaginé par le gouvernement risque bien de se révéler inefficace à bien des égards. D'abord parce qu'il confond le principe des charges d'urbanisme avec celui de la captation des plus-values (I), ensuite parce que le niveau des charges proposé n'est pas à la hauteur des besoins collectifs générés (II).

(I) Le principe de la captation des plus-values se distingue du système des charges d'urbanisme principalement par son objectif (taxer la plus-value) ainsi que par les événements générateurs de son application. La captation des plus-values est par exemple justifiée lorsque les pouvoirs publics modifient une affectation du sol ou une réglementation et que celle-ci génère du jour au lendemain une plus-value pour certains propriétaires, ou plus simplement à l'occasion d'un changement de propriétaire.

Les documents préparatoires à l'élaboration de l'arrêté du gouvernement ont été mis à la disposition de la société civile. Leur analyse amène à penser que le gouvernement a eu la volonté de substituer le principe des charges d'urbanisme à celui de la captation des plus-values.

Mais ce sont deux dispositifs différents. Les charges d'urbanisme constituent une redevance tandis que la captation des plus-values est un impôt. Confondre les deux crée une solide incertitude juridique et affaiblit le principe des charges d'urbanisme qui pourrait à nouveau être attaqué au Conseil d'État par le lobby des promoteurs.

(II) Le projet d'arrêté prévoit de percevoir des charges d'urbanisme sur tout nouveau projet de bureaux de plus de 500 m² et en a fixé le montant à 125 euros/m². Le problème est que ce chiffre n'est pas basé sur les besoins générés par ce genre de projet, largement supérieurs (rien qu'en matière de mobilité, les frais supportés par les pouvoirs publics pour tout nouvel utilisateur de la STIB justifie un doublement de ce montant). Le chiffre de 125 euros/m² semble plutôt avoir été fixé dans le souci de ne pas mettre en péril les plantureux bénéfices des promoteurs. Une décision prise sur base d'une étude commandée au bureau DTZ, une société multinationale spécialisée dans les transactions immobilières. Il convient de comparer ce chiffre aux charges d'urbanisme qui étaient perçues auparavant étaient même plus importantes : au début des années 90, la circulaire 8 prévoyait un montant de 60 000 BEF/10m² (soit 148,74 euros/m²)⁹. Tout se passe comme s'il n'y avait eu aucune inflation en 30 ans...

⁹. Thierry MERCKEN, septembre 2008, Charges d'urbanisme : pratiques et perspectives, Association de la Ville et des Communes de la Région de Bruxelles-Capitale.

LA RÉNOVATION DE LA TOUR « BRUNFAUT »

Située à Molenbeek, la tour « Brunfaut » construite en 1964 accueille aujourd’hui 250 habitants. La commune va la faire rénover en gardant une grande partie des habitants sur place.



La problématique de la démolition reconstruction n'est pas réservée aux bureaux de la rue de la loi... Les tours de logements qui ont poussé à partir des années 60 posent également des problèmes compliqués lorsqu'il s'agit de les rénover. Multipropriétaires, contraintes techniques importantes, changements dans les goûts esthétiques ont souvent mené à l'idée qu'il valait mieux détruire ces tours pour reconstruire du logement autrement et ailleurs. Il faut souligner que ces tours n'ont jamais été pensées pour être rénovées, et n'ont donc pas été construites pour pouvoir évoluer facilement.

En France, la démolition de « grands ensembles » est devenue une vraie politique, menée par l'Agence Nationale de Rénovation Urbaine. Les raisons de ces démolitions ne sont pas que la vétusté des immeubles et les contraintes techniques, mais elles cachent mal un problème social important : incapable de régler les problèmes sociaux de ces cités, on préfère attribuer les problèmes à l'architecture et reconstruire pour espérer des améliorations des situations.

UNE TOUR TYPIQUE DE L'ARCHITECTURE MODERNE

Située à Molenbeek, face à la porte de Ninove de l'autre côté du canal, la tour construite par Brunfaut en 1964 accueille aujourd'hui encore environ 250 habitants, sur 16 étages, dans 97 unités de logements sociaux. Elle est construite dans un style typique de l'architecture moderne, avec du béton et du verre, sans balcon. Lisse, elle offre une forme très simple, épurée. Comme les autres tours de cette époque, l'organisation de celle-ci se veut rationnelle, maximisant l'espace utile et les entrées de lumière naturelle.

Qu'on apprécie ou pas l'esthétique de la tour, celle-ci peut néanmoins être caractérisée par une série de points forts. Tout d'abord, que l'on l'aime ou pas, dans la tour habitent plus de 250 personnes. Et dans une situation où le manque de logements sociaux est évident, c'est certainement un avantage! Mais une série d'autres arguments peuvent être avancés, et qui concernent d'autres immeubles de logements collectifs : une

distribution simple et efficace des logements, avec un minimum de matériaux pour un maximum d'espace. Par ailleurs, la tour Brunfaut offre de grandes baies vitrées, avec beaucoup de lumière naturelle, mais aussi de belles vues. Sa structure relativement simple permet justement la rénovation.

Néanmoins, la commune de Molenbeek avance une série de problèmes, qui nécessitent un travail important sur la tour. Le bâtiment a vieilli extérieurement, mais intérieurement également : les installations électriques et de chauffage ainsi que les ascenseurs sont vétustes. Les normes du logement et les normes de sécurité ayant évolué, la tour présente aujourd'hui des déficits de sécurité. Des travaux ont été effectués néanmoins pour garantir une bonne protection incendie. Par contre, l'isolation énergétique de la tour est loin de correspondre à ce qui se fait aujourd'hui en matière d'économie d'énergie. On peut encore ajouter à cela des changements dans les modes de vie ou dans la taille des habitations, qui rendent aujourd'hui la tour moins conforme aux standards actuels.

SURTOUT NE PAS DÉTRUIRE

Face à cette situation, la commune et le logement molenbeekois ont commandé un étude pour poser la question de sa rénovation ou de sa démolition, ou encore de quelle rénovation il pouvait être question. On a alors confié aux architectes Lacaton et Vassal le soin d'étudier la possibilité de réhabiliter la tour.

L'optique choisie par le bureau Lacaton et Vassal est intéressante et mérite en soi qu'on s'y attarde. Ces architectes ne sont pas connus pour leurs « grands gestes architecturaux » ou leurs ambitions démesurées d'artistes en manque de reconnaissance. Leur travail se situe justement à un tout autre niveau. Explorant les possibilités propres d'un lieu, Lacaton et Vassal tentent d'intégrer les contraintes de l'existant et de proposer des solutions qui correspondent au mieux à ce qui existe déjà, que ce soit des bâtiments, des formes ou des usages. Ainsi, cette démarche les a amené parfois à tout simplement proposer de ne rien faire

dans un lieu, si ce n'est investir dans la maintenance. Alors qu'aujourd'hui on construit sans entretenir, puis s'étonne ensuite de la dégradation des choses (comme dans nos avenues pavées du centre ville de Bruxelles), l'appel de Lacaton et Vassal pour la place Léon Aucoc de Bordeau était simple : ne changez rien, mais entretenez-la.

TRAVAILLER SUR LES LIEUX

Pour eux, le matériaux de l'architecture n'est pas simplement le bâti, mais bien le lieu, l'espace, la qualité des usages, les gens, etc. Créer non pas de bâtiments abstraits faits de lignes sans territoire, placés à un endroit comme à n'importe quel autre (encore appelé « la gare du midi selon Jean Nouvel »), mais des espaces et des situations qui sont en phases avec les forces propres d'un lieu. Dans de nombreuses interventions, ils insistent sur la logique de l'addition plutôt que celle du remplacement : rendre un lieu plus fort encore à l'aide de petites modifications, des inflexions plutôt que de démolir l'existant pour le remplacer par autre chose... qui a son tour n'importera pas et pourra être remplacé par n'importe quoi d'autre.

Dans cette logique, la rénovation peut avoir toute sa place. On peut prendre comme exemple la rénovation qu'ils ont mené pour la tour « bois le prêtre » à Paris. Il s'agit d'un ensemble de logements un peu similaires, dans une tour de 50m construite dans les années 60. La rénovation a permis de mieux isoler la tour, d'augmenter les surfaces des appartements, tout en améliorant la luminosité. De plus, la rénovation s'est faite en maintenant les habitants sur place. Il était proposé aux habitants de rester dans leur appartement, ou d'en choisir un plus grand ou plus petit en fonction de leur situation familiale1.

Pour la tour Brunfaut, les objectifs fixés étaient, entre autres, de maintenir une partie importante des habitants sur place, d'agrandir les surfaces de vie, d'améliorer la qualité acoustique des habitations, d'améliorer l'isolation thermique, rénover la plomberie et l'électricité, enlever l'amiante encore présente, ou encore de remettre aux normes ou de créer des espaces communs... Un vrai défi pour un architecte.



MATHIEU SONCK

Deux options ont été étudiées pour la rénovation de la tour Brufaut. D'un côté une mise en conformité totale du bâtiment, de l'autre une rénovation plus légère, une « restauration » qui s'envisage sans déplacement des habitants. La mise en conformité offre l'avantage des normes d'aujourd'hui, avec de plus grandes cages d'escaliers, mais limite la surface habitable, et est plus difficilement compatible avec le maintien des habitants sur place pendant la durée des travaux. L'option de restauration, quant à elle, ne se veut pas une mise à égalité avec une construction neuve actuelle, mais elle améliore l'existant tout en modifiant la tour au minimum.

La commune a lancé un marché en optant pour la rénovation complète. On peut retenir de ces deux options que la rénovation de ce type de logement est possible, et permet d'atteindre des niveaux de confort comparables avec les constructions neuves. Les contraintes techniques sont importantes, car la tour n'a pas été pensée pour pouvoir évoluer, mais la sagacité des architectes, mise au service d'une amélioration des lieux par des gestes minimaux, permet de grands espoirs.

IL N'Y A PAS DE FATALITÉ

La démolition des tours de logement de cette époque n'est donc pas une fatalité. Il est tout à fait possible aujourd'hui d'envisager un travail au plus proche de l'existant, prenant un point de vue qui n'est pas celui de la page blanche, pour faire renaître des logements et bénéficier, à moindre coût écologique, des logements existants. Les options qui permettent en plus de ne pas devoir déplacer tous les habitants sont très intéressantes en ces temps de crise du logement.

Si Lacaton et Vassal n'agissent pas pour des raisons qui sont uniquement dictées par un souci de bilan carbone, ni même sans doute par un souci écologique (au sens de la préservation de la nature), il n'en reste pas moins que leurs rénovations sont tout à fait à propos. Le bilan écologique général de telles opérations est tout à fait positif : amélioration de l'isolation, du confort, et de l'acoustique des bâtiments se font sans augmenter l'empreinte au sol, sans déloger d'habitant, mais également en conservant les éléments qui pèsent le plus lourd dans un bilan carbone. Même si le bilan carbone de la démolition était équivalent à celui d'une rénovation, tous les autres arguments plaident pour cette dernière solution.

Situé dans un quartier qui est l'objet de toutes les convoitises et de toutes les spéculations, opter pour le maintien des habitants de logements sociaux sur place est une bonne proposition. Si l'opération ne fera pas rêver les esprits en appétits de tous les grands gestes abstraits, elle sera en adéquation avec les besoins des habitants de Bruxelles. En regard des projets de logements de luxe dans la zone, maintenir du logement social y est salutaire, même si on aurait rêvé d'en voir construire encore plus de nouveaux dans la zone ●



ANDREAS STATHOPOULOS – ATELIERS URBAINS

PATRIMOINE ET NEO-FUTURISME

Au moment où la modernité tend à se diluer dans les discours d'une économie hallucinée, il nous arrive de nous poser la question du futur, celui qui peut porter nos espoirs plus loin que les tristes tropismes que l'on nous sert chaque jour davantage.

→ « Si nous voyons plus de choses et plus lointaines qu'eux, ce n'est pas à cause de la perspicacité de notre vue, ni de notre grandeur, c'est parce que nous sommes élevés par eux. » Jean de Salisbury (1115-1180) citant Bernard de Chartres (1130-1160)

Lors d'une rencontre avec un responsable de la Commission Royale des Monuments et des sites, nous lui avons présenté notre nouvel outil bilan-carbone-gaz-à-effet-de-serre. La conversation s'est portée sur le territoire urbain qui n'est pas seulement un patrimoine construit mais aussi et peut-être surtout constitué de vides, ce patrimoine d'espaces publics dans lequel nous exerçons les usages collectifs du territoire urbain. Bientôt est apparu aussi que le patrimoine architectural, celui que nos ainés ont érigé en faisant appel à leur créativité et à des moyens importants, est aussi un investissement énergétique, celui qui a été dépensé à un moment donné et dont il serait inopportun, par les temps qui courrent, de le gaspiller en vain.

LE TEMPS LONG FACE À LA RENTABILITÉ (FINANCIÈRE) IMMÉDIATE

Il faut bien reconnaître qu'en nous posant la question de savoir « à partir de quand » démolir se justifie pour reconstruire au même endroit, nous touchons au rapport qu'aujourd'hui tient tout autant avec ce qui s'est déjà passé, qu'avec ce qui adviendra. Ceux qui limitent avec condescendance ce rapport au temps à une simple réaction face au changement doivent commencer à se méfier de leur propre méprise. Replacer l'aménagement territorial dans la continuité, faire dans le temps, avec le temps, avec du temps est une manière de mettre la main sur une discipline particulièrement complexe et de se réapproprier le territoire urbain face aux impératifs du marché, aux injonctions de la finance, aux obligations de la rentabilité immédiate, aux ruptures d'une économie qui limite la perspective. Nous sommes bien dans nos missions d'éducation permanente lorsque nous cherchons à y parvenir.

Quarante années après les grandes batailles urbaines des années septante, nous voici confrontés aujourd'hui à de nouvelles hégémonies foncières, immobilières et financières qui se traduisent nécessairement dans des projets hégémoniques formatés par les temps courts de la rentabilité de plus en plus immédiate. Avec notre outil d'évaluation qui n'est, somme toute, qu'une

LA BOÎTE DE PANDORE

Désireux d'approfondir notre dossier, nous en avons débattu avec différentes personnalités passionnées par le sujet¹.

Chaque rencontre avec ces personnes, issues tant du secteur public que du privé, fut l'occasion d'élargir le débat et confirme qu'en nous livrant à cette modeste étude, nous ouvrirons la boîte de pandore et levons bien des tabous, notamment celui de l'échec pattant du marché à répondre de façon adéquate aux besoins de la ville...

RECONVERTIR OU RETOURNER AUX SOURCES...

Avec ses bureaux vides, Bruxelles souffre d'un mal chronique qui ne semble pas prêt d'être résolu. Face à la crise du logement, on serait tenté de penser que la reconversion des bureaux en logements est LA voie à suivre. Pour de nombreuses raisons, cette pratique reste marginale, notamment parce que les immeubles construits à partir des années 70, très massifs et profonds, ne se prêtent pas à la conversion en logements qui nécessitent un maximum de lumière du jour. Pour convertir le bureau en logement, il faut donc traquer les structures atypiques, ou simplement favoriser la reconversion en logement de bureaux installés dans des immeubles initialement destinés au logement ! Le résidence Palace ou les nombreux bureaux installés dans des maisons de maître ou immeubles de logement collectifs du début du siècle pourraient être réalloués au logement. Reste à convaincre, ou contraindre les propriétaires. Une telle pratique permettrait de relocaliser de nombreux bureaux dans des immeubles vides prévus à cet effet et inutilisables autrement tout en augmentant l'offre de logements sur un marché en demande.

LE CLIENT EST ROI...

L'un de nos interlocuteurs nous a fait remarquer que le marché doit s'adapter à la demande. Aujourd'hui, la Commission Européenne désirerait rassembler ses bureaux, pour l'instant éparpillés, dans des immeubles présentant une taille critique de plusieurs dizaines de milliers de mètres carrés. Il semblerait qu'il soit parfaitement illégitime de mettre en débat cette exigence et de la mesurer à l'aune des effets d'une telle demande sur le bâti bruxellois... Il est tellement plus facile de faire table rase du passé plutôt que de s'en accommoder.

L'OBSOLESCENCE DES BUREAUX EST FATALE...

Selon quels critères un bâtiment est-il considéré comme obsolète au point de devoir être détruit ? La Région bruxelloise a commandé une étude au bureau DTZ, une société spécialisée dans les transactions immobilières, sur l'obsolescence des bureaux situés sur l'axe de la rue de la Loi. Une étude secrète, pourtant financée par les pouvoirs publics, dont nous n'avons pu nous procurer qu'une carte, pointant les immeubles condamnés à terme. Selon quels critères ? Un mystère... La question de l'obsolescence des bureaux est pourtant bien intéressante. Ainsi, certains immeubles, terriblement mal foutus dès la conception, sont déjà obsolètes

sur plans, avant même d'être érigés. Ainsi, tout immeuble ayant des proportions qui rendent sa reconversion difficile est par définition obsolète.

POUR RÉSOUTRE LES PROBLÈMES DE MOBILITÉ, IL FAUT CONCENTRER LES BUREAUX DANS LE CENTRE...

Cette assertion, entendue lors de nos entretiens, pose question quand on sait que la jonction Nord-Midi est saturée, que les capacités des lignes de métro ne sont pas extensibles à l'infini, que le sous-sol bruxellois est un gruyère dans lequel il devient bien compliqué de creuser encore un tunnel. D'autant qu'enterrer les usagers de la ville pour les faire circuler n'est pas le projet le plus séduisant qui soit... Ajoutons que c'est au prétexte de ramener les bureaux de Bruxelles Environnement dans le centre que l'on a érigé un bâtiment, certes passif, au beau milieu de ce qui aurait dû être un parc... Un bâtiment qui trônera sur un magnifique parking, dit « temporaire », le temps qu'une ligne de tram ne l'alimente. En attendant, des bureaux se vident, en attendant d'être détruits ?

À LA RECHERCHE DE LA COMPACITÉ PARFAITE ?

Quelle est la forme la plus économique en énergie grise et la plus efficace du point de vue de sa consommation énergétique, pour autant qu'il soit isolé ? La compacité se mesure par le rapport entre surface de parois en contact avec l'extérieur (s) et volume (v) : $c = s/v$. La sphère présente la meilleure compacité. Le cube est un bon compromis. L'immeuble haussmannien présente une excellente compacité, la même que celle d'un immeuble « classique » du quartier Léopold. La compacité d'une tour est toujours mauvaise.

L'HERBE PLUS VERTE

Dans un travail préparatoire à un article paru récemment dans le monde diplomatique², Philippe Bovet indiquait que selon la Société suisse des ingénieurs et des architectes (SIA), alors qu'une maison passive ne consomme pas plus de 12 kWh/m²/an, l'énergie grise investie dans un nouveau bâtiment sous forme de matériaux de construction et d'installations était généralement comprise – rapportée à la durée d'utilisation – entre 22 et 27 kWh/m²/an. Et d'ajouter que « Si rien sur le plan social et humain n'impose de démolir un bâtiment, alors il faut le conserver et le rénover quels que soient les difficultés et même le coût de l'opération. C'est une question de cohérence en matière d'émissions de gaz à effet de serre et de consommation d'énergie ». Grâce à notre outil d'évaluation du bilan carbone d'un bâtiment, nous pouvons aujourd'hui confirmer cette assertion venue d'Helvétie et espérer qu'un jour, l'herbe sera verte aussi chez nous...

1. Par manque de temps, rendant impossible la relecture de cet article par les personnes concernées, nous avons décidé de ne pas les citer, mais nous les remercions vivement pour leur disponibilité et la qualité des échanges que nous avons eus. Ils et elles se reconnaîtront...

2. Architectes, ne cassez rien ! par Philippe Bovet, Le Monde diplomatique, juin 2012

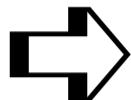
formule mathématique dans un tableau Excel, nous avons peut-être inventé une manière raisonnable d'échapper au présentalisme de rigueur et de revendiquer un futurisme plus enchanteur. Quarante années après avoir posé la question de comment nous devions vivre la ville en train de changer, nous tentons à nouveau de reprendre pied sur les territoires que nous habitons avec amour, mais qui nous échappent tout d'un coup si brusquement.

SUR LES ÉPAULES DES GÉANTS QUI NOUS ONT PRÉCÉDÉS...

Les nouveaux excès du secteur de l'immobilier sont sans doute liés à de récentes concentrations foncières dans les quartiers les plus tendus (Quartier Léopold, canal, gare du midi...). Ce n'est pas une raison pour baisser les bras, pour nous laisser emporter par les discours enjôleurs et les démonstrations de force. Si l'on nous vend une transformation radicale du territoire urbain sous couvert d'une adéquation aux impératifs climatiques, cela vaut alors vraiment la peine de comprendre ce que cela signifie avec plus d'objectivité et, osons l'affirmer, plus de candeur. Si l'on tente de nous persuader que le gaspillage immobilier qui consiste à détruire un bâtiment de bureau tous les 25 ans est une manière d'améliorer l'espace urbain c'est oublier que le chantier permanent que cela implique est certainement destructeur de l'espace public et des usages collectifs qui s'y pratiquent. Si l'on souhaite nous convaincre que la fuite en avant immobilière est la seule manière de faire tourner la machine économique, c'est ne pas se rendre compte que les concentrations que cela implique affaiblissent de manière durable notre capacité à décider collectivement de notre avenir.

N'oublions surtout pas que le patrimoine que nous avons constitué souvent au prix fort, cet investissement qui est à considérer avec plus grande attention, est un support bien plus solide pour envisager l'avenir que les initiatives démesurées d'investisseurs déterritorialisés ; ne nous laissons donc pas noyer par les vents mauvais du moment surtout s'ils sont à ce point dirigés, orientés, intéressés ; affrontons le futur avec plus d'imagination et perchés sur les épaules des géants qui nous aurons précédés, nous pourrons peut-être un jour atteindre le septième ciel, retourner sur la lune, marcher sur la planète mars, atteindre les étoiles en regardant avec amour et fierté notre petite planète bleue. ●

LES TOURS D'IVOIRE D'AUJOURD'HUI ET LES TERRILS FUMANTS DE DEMAIN



Dans le Quartier Léopold, au quartier Midi ou tout le long du canal, les opérations immobilières basées sur la destruction d'un patrimoine existant au profit de nouveaux bâtiments se multiplient à un rythme qui ne semble convenir qu'aux promoteurs immobiliers. Comme dans les campagnes publicitaires de quelconques boissons énergétiques joviales, poudres à lessiver miraculeuses ou voitures qui tirent des fusées, elles se parent de toutes les vertus environnementales alors que leur coût énergétique véritable est passé sous silence.

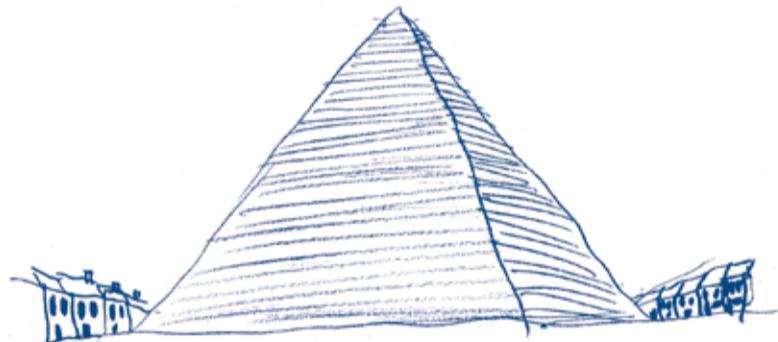
L'outil que nous avons mis au point nous apprendra à évaluer un « bilan carbone » plus proche d'une réalité qu'il nous appartient de considérer avec attention. Cet instrument est tout neuf, il est apparu dans un contexte urbain dense qu'on envisage de bouleverser à nouveau en le densifiant davantage.

En permettant de clarifier avec simplicité des situations énergétiques parfois très complexes, il devrait nous permettre d'observer avec attention l'autre face de la médaille, à savoir comment nous répondons conjointement à la demande sociale d'aujourd'hui et à la nécessaire performance énergétique du bâti, comment nous dépensons ce qu'il faut d'énergie pour y parvenir tout en investissant pour l'avenir. Cela pose bien évidemment la question de la convertibilité de ce qui a été construit un jour en anticipant une nécessaire évolution des usages.

En regard de la forte croissance démographique du territoire bruxellois et de l'inefficacité structurelle du marché du bureau, faut-il construire plus de bureaux encore dans le quartier européen en démolissant d'autres bureaux pourtant récents et en vidant encore d'autres ailleurs? Ou alors faut-il bâtir plus de logements sociaux y compris dans le Quartier Léopold sans devoir démolir ce qui existe déjà?

Ne nous voilons pas la face, les marqueurs urbains qui ont la tête dans les nuages, c'est peut être bien pour promouvoir Bruxelles à l'étranger. Répondre aux besoins de ceux qui habitent encore le territoire parfois les pieds dans la gadoue est sans doute plus utile surtout en période de crise du logement. Plutôt que de chercher un ailleurs toujours différent, il est peut être préférable de nous poser avec plus de circonspection la question de ce qui peut durer, au risque, sinon, de construire aujourd'hui ce que seront les terrils de demain ●

PROJET VICTOR



EMMANUEL TÊTE

ERRATUM

Une petite erreur c'est glissée dans notre numéro 264 sur les prisons :

haren.blogs.sudinfo.be
est un blog d'actualités locales géré par un habitant de Haren.

www.lacavale.be
est un site associatif s'opposant aux prisons.

BRUXELLES EN MOUVEMENTS
est édité par Inter-Environnement
Bruxelles, asbl.



Rue d'Édimbourg, 26
1050 Bruxelles.
Tél. : 02/893 09 09
E-mail: info@ieb.be

Organisme d'Éducation
Permanente soutenu par la
Fédération Wallonie-Bruxelles.



FÉDÉRATION
WALLONIE-BRUXELLES

COORDINATION :
Almos Mihaly et Mathieu Sonck.

ONT CONTRIBUÉ À CE NUMÉRO :
Gwenaël Breès, Axel Claes, Sylvie Eyberg,
Nicolas Prignot, Marco Schmitt et Mathieu Sonck.

GRAPHISME :
Elise Debouny et François Hubert.

COUVERTURE :
François Bellenger – Ateliers Urbains

Le titre de ce numéro spécial se réfère à l'Article
« Architectes, ne cassez rien » de Philippe Bovet,
Le Monde Diplomatique, juin 2012

COLLABORATEURS : Raymond Boudru,
Mohamed Benzaouia, Liévin Chemin,
Anne Delfairière, Sophie Deboucq, Samy Hadji,
Isabelle Hochart, Thierry Kuyken, Jérôme Matagne,
Philippe Meersseman, Almos Mihaly,
Hélène Quoidbach, Dalila Riffi, Denys Ryelandt,
Claire Scobier, Mathieu Sonck, Roland Van De Poel.

IMPRIMERIE : Delferrière.
1, rue de l'Artisanat – 1400 Nivelles.

Vous pouvez trouver
BRUXELLES EN MOUVEMENTS
dans une série de lieux publics
bruxellois. Mais vous pouvez
également vous abonner pour le
recevoir à domicile et par la même
occasion soutenir notre démarche.

Abonnement annuel
pour 6 numéros : 24 euros.
Abonnement de soutien : 64 euros.
Versement au compte
IBAN : BE33 2100-0902-0446
BIC : GEBABEBB.

Consultez la publication sur
notre site : www.ieb.be

Éditeur responsable :
Gwenaël Breès
Rue d'Édimbourg, 26
1050 Bruxelles