

# Le futur "Big Bang"

## urbanistique bruxellois à la loupe



**C'**est devant une salle comble, lors du séminaire organisé par Laurence de Hemptinne le 24 septembre dernier, que le Ministre-Président bruxellois Rudi VERVOORT a expliqué les grandes réformes urbanistiques que son gouvernement entend mener pour faciliter le processus de délivrance des permis d'urbanisme dans la capitale. Objectif ? Permettre une augmentation sensible de l'offre résidentielle et donc une baisse des prix tout aussi sensible.

Rudi VERVOORT, Ministre-Président bruxellois en charge du Développement territorial et Laurence de HEMPTINNE, organisatrice de la manifestation

Pas moins de trois ministres du tout nouveau gouvernement bruxellois ont pris la parole lors de ce séminaire. Un document était d'ailleurs sur toutes les lèvres : la Déclaration de Politique Régionale de la nouvelle coalition bruxelloise (DPR), qui prévoit une série de réformes urbanistiques spectaculaires à Bruxelles : création d'une super structure régionale en charge du développement immobilier de dix nouveaux quartiers, fusion du permis d'urbanisme et du permis d'environnement en seul permis mixte, suppression de l'avis conforme de la CRMS et même modification du seuil de 200 places de parking à partir duquel une étude d'incidences est imposée. "Le plafond européen est de 800 places. Nous nous situerons entre ces deux chiffres", a précisé Rudi Vervoort (PS) le Ministre-Président bruxellois qui est dorénavant à la tête d'un ministère "mammoth" regroupant toutes les compétences en matière d'urbanisme, rebaptisé "développement territorial et politique de la Ville", compétences auxquelles s'ajoutent encore les Monuments et Sites, la Rénovation urbaine et la tutelle sur le Port de Bruxelles et Citydev.

### RÉVISION DU COBRACE ?

Autre information à noter : on sait qu'à Bruxelles le passif sera obligatoire dès le 1er janvier 2015 pour toutes les nouvelles constructions de logements et d'écoles, une nouvelle règle qui inquiète le secteur immobilier. Mais à propos de laquelle la nouvelle ministre du Logement et de l'Environnement Céline Fremault (CDH) a apporté une précision très intéressante : "nous allons évaluer le dispositif, Il pourrait subir quelques aménagements. Je n'ai pas de tabou sur la question. Mais cette spécificité fait aussi de Bruxelles un exemple. Il ne faut pas l'oublier. » Une révision du COBRACE, le Code Bruxellois de l'air, du climat et de la maîtrise de l'énergie, semble en tous les cas être dans l'air.

En matière de logement, la Région souhaite faire grimper la production de logements à 6.000 unités par an et envisage de réaliser 6.500 logements publics lors de cette législature. Des chiffres élevés confirmés par Rudi Vervoort. "Qu'il y ait un besoin est une évidence, a expliqué le ministre-président. La crise du logement nécessite une production forte. Mais il faut surtout rapprocher l'offre de la demande. Ce qui n'est pas le cas actuellement. Tout le monde n'a pas besoin d'un appartement de trois chambres et de 110m<sup>2</sup>."

### MISE EN GARDE

Un constat que le CEO du réseau d'agences immobilières TREVI, Eric Verlinden, avait posé quelques minutes auparavant : "Attention à ne pas produire trop de logements car cela pourrait déséquilibrer le marché et provoquer une chute des prix. Il y a une suroffre de production haut de gamme et une sous-offre d'appartements à moindres coûts. Entre 2013 et 2014, il y a eu une hausse de 25 % des permis octroyés. Attention aussi donc au surstockage ! Il faut varier la production."

## Dossiers stratégiques ...

Johan BEERLANDT, le patron de Besix, Laurent VRIJDAGHS, l'administrateur général de la Régie des Bâtiments et Yvan MAYEUR, le bourgmestre de Bruxelles-ville ont évoqué les dossiers urbanistiques stratégiques qu'ils mènent à Bruxelles. Bref aperçu...



Laurent VRIJDAGHS, patron de la Régie des bâtiments, Johan BEERLANDT, CEO de BESIX GROUP, Laurence de HEMPTINNE et Yvan MAYEUR, Bourgmestre de Bruxelles-Ville

De l'exposé du patron de Besix, Johan Beerlandt - en pleine course pour la construction du futur stade national dont le lauréat sera désigné en décembre prochain -, on relèvera notamment son opération séduction vis-à-vis du bourgmestre de la Ville de Bruxelles Yvan Mayeur (PS), également présent sur scène pour évoquer les nombreux projets bruxellois en cours. On retiendra aussi que, s'il emporte le dossier, M. Beerlandt pourrait utiliser la technique du « naming » pour boucler un financement à 100 % privé (300 millions). « Des sociétés du Golfe pourraient payer une certaine somme pour donner leur nom stade, a expliqué le CEO de Besix. Des compagnies aériennes sont en train de s'implanter à Bruxelles et de se livrer une lutte acharnée. Nous pourrions profiter de cette situation. » Une Ethiad Arena ou une Emirates Arena n'est donc pas à exclure.

Dans un autre registre, Laurent Vrijdaghs, administrateur général de la Régie des Bâtiments, un homme à la tête de près de 7,5 millions de m<sup>2</sup> d'immeubles, a passé en revue les grands dossiers qui l'occupent actuellement : la construction de la prison de Haren débutera l'an prochain, soit 450 jours après la demande de permis, le site de 3,5 ha de la caserne Couronne devrait être réaménagé en espace étudiant long de l'avenue de la Couronne alors que la rénovation du Palais de Justice n'est pas prête de se terminer... "Sur le plan culturel, nous pouvons annoncer que nous avons décidé d'aménager un musée d'Art contemporain dans le Dexia Art Center, qui est propriété de la Ville, a lancé Laurent Vrijdaghs. Il sera situé au bout des Galeries de la Reine. Les collections de l'Etat, quant à elles, n'iront pas dans le musée projeté par la Région dans le bâtiment Citroën au Canal."

De son côté, Yvan Mayeur, le bourgmestre de Bruxelles a passé en revue quelques grands dossiers qui figurent en bonne place sur son bureau. Les participants au séminaire ont ainsi pu apercevoir des projections du futur piétonnier qui sera aménagé dans le centre. "Mon obsession est que Bruxelles ne soit plus vue comme une ville administrative mais qu'elle possède également une qualité de vie supérieure et une renommée en matière de sport, de culture ou d'art. Une mutation est nécessaire."





Rudi VERVOORT et Céline FREMAULT, nouvelle ministre bruxelloise du Logement et de l'Environnement



Réginald ROTSAERT, Directeur commercial, Amart et Marie MOIGNOT, Architecte, MDW



Jean-Claude FONTINOY, Président de la SNCB et Luc DELEUZE, Architecte, Art & Build



Stéphan SONNEVILLE, CEO, Atenor et William LERINCKX, Atenor



Didier GOSUIN, Ministre bruxellois de l'Economie et Baudouin le HARDY de BEAULIEU, Directeur Général de l'IBW



Thierry MEEUS, CEO, Mini Europe-Océade et Thierry BEHIELS, CEO, Codic International



Guillaume BOTERMANS et Sophie LAMBRIGHTS, respectivement Président et CEO d'Home Invest Belgium (HIB)



Olivier WEETS, directeur du Développement immobilier, Equilis, Bety WAKNINE, Chef de cabinet-adjointe du Ministre-Président bruxellois et Luc DELEUZE



Grégoire HERMANS, Reliance, Geoffroy COOMANS, Echevin de l'Urbanisme de Bruxelles et Frédéric van MARCKE, Directeur du Développement Belux, Besix



Didier SNYERS, Head of Real Estate Finance, BNP Paribas Fortis et François van den BRANDEN, Head of Investment, BNP Paribas Fortis Real Estate



Jérôme MATTHIEU, BPI et Jérôme COPPEE, Directeur, DTZ Winssinger Tie Leung



Baudouin COURTENS, Architecte et Anne-Catherine GALÉTIC, Galika Human Estate



Jean-Pierre REYNDERS, Architecte, Assar et Pierre-Hugues DANDOY, Schindler