

L'ECHO	15.02.12	p.10
--------	----------	------

ÉCONOMIE & POLITIQUE | BELGIQUE

Bruxelles: comment la Région va-t-elle partager le terrain?

Les discussions autour du PRAS démographique inquiètent les entreprises et émoustillent les promoteurs immobiliers.

FOCUS Anaïs Sorée

Le boom démographique est au cœur de toutes les nouvelles politiques menées par le gouvernement bruxellois.

Bruxelles va en effet connaître, d'après les prévisions du Bureau du Plan, une croissance d'environ 200.000 personnes d'ici 2020. «D'ici là, 156.000 jeunes entre 20 et 39 ans arriveront sur le marché de l'emploi», précise le ministre de l'Économie, Benoît Cerexhe (cdH). Il va donc falloir trouver du travail pour tous ces nouveaux arrivants mais il faut aussi les loger. Et le gouvernement doit veiller à ne pas trop favoriser une politique au détriment de l'autre. En effet, s'il n'y a pas de travail en ville, les nouveaux arrivants la quitteront. Et la construction de nouveaux logements ne servira à rien dans ce cas. Il s'agit donc de trouver le bon équilibre entre les deux fonctions. C'est ce à quoi s'attelle le gouvernement en voulant modifier le Plan régional d'affectation du sol (PRAS).

Hier, le ministre-président, Charles Picqué (PS) a évoqué le sujet lors d'un séminaire organisé par Laurence de Hemptinne, spécialiste de l'immobilier. Devant toute une assemblée d'acteurs de l'immobilier curieux de connaître l'évolution des terrains de la capitale, Charles Picqué s'est montré assez prudent. Car le sujet suscite autant d'intérêt que d'inquiétude. Le milieu entrepreneurial bruxellois a peur de perdre du terrain. Les promoteurs immobiliers, eux, s'impatientent de savoir ce qu'il y a à gagner.

PERTE DE TERRAIN

Pour sa part, Benoît Cerexhe n'a pas été invité au séminaire. Mais tient à intervenir dans le débat. Il ne veut pas que les entreprises soient les laissées pour compte de ce nouveau PRAS. Il estime que la part qui leur est accordée a déjà été largement phagocytée par d'autres fonctions. Selon l'Observatoire des activités productives, en quinze ans, 25% du parc immobilier dédié aux industries a été reconverti. Dans 45% des cas,



Charles Picqué envisage de créer plus de zones mixtes. Benoît Cerexhe souhaite qu'un pourcentage d'entreprises y soit fixé afin que celles-ci ne soient pas phagocytées par le logement.

© Sofie Van Foot

c'était pour construire du logement. La plupart de ces pertes se situent dans la partie centrale du canal (voir infographie). Parallèlement à cela, l'industrie a aussi repris du terrain, notamment au nord et au sud du canal. Mais au total, le solde s'avère négatif: sur tout le territoire régional, près d'un million de m² de surfaces industrielles a été perdu depuis 1997 (soit 17%).

Charles Picqué rappelle cepen-

zones d'entreprises en milieu urbain (ZEMU). Il s'agirait de convertir des zones d'activités productives en zones multifonctionnelles. En somme, des parcelles qui accueilleraient du logement mais aussi des entreprises. Une bonne partie des zones industrielles pourrait ainsi être reconvertie en zones ZEMU. Avec la crainte, à nouveau, que le logement vienne grignoter la part réservée aux entreprises. Pour in-

d'entreprises par zone. Le ministre-président n'est pas contre. Tout l'enjeu de la discussion qui s'annonce portera donc sur ce chiffre qui, selon Charles Picqué, différera en fonction des zones.

Ce dernier veut que les ZEMU n'accueillent que les entreprises de taille réduite (2.000 m² par immeuble). Car «ce sont souvent ces entreprises qui génèrent le plus d'emplois au m²». Où iront donc celles qui nécessitent une plus grande surface? Le ministre-président précise sans s'avancer sur un chiffre précis qu'une partie des zones industrielles sera maintenue.

PROMOTEURS EN ATTENTE

En attendant, les promoteurs immobiliers sont aux aguets. Beaucoup spéculent déjà sur le changement d'affectation de certaines zones. Hier, à l'occasion du séminaire, le CEO d'Atenor présentait le projet «City Docks», qui se situe actuellement dans une zone industrielle, le Quai de Biestebroek à Anderlecht. La présentation qui en a été faite était déjà bien avancée. Stephan Sonnevile, le CEO, n'a d'ailleurs pas hésité à mentionner à plusieurs reprises les emplois que pourraient créer son projet. Discret appel du pied. ■

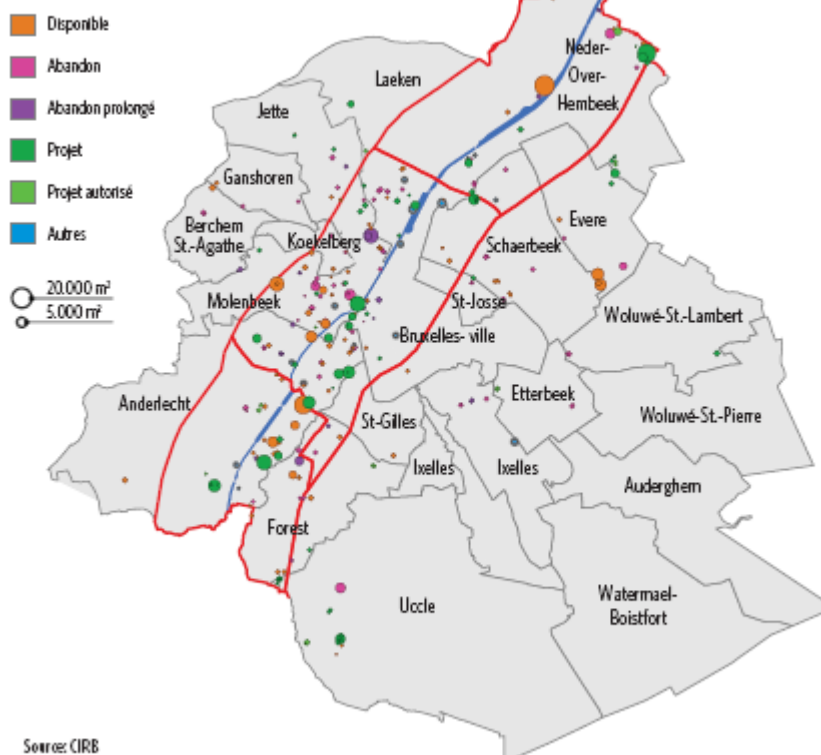
“ Près d'un million de m² de surfaces industrielles a été perdu depuis 1997, soit 17%.”

dant que 700.000 m² sont vides, soit 15% du stock. Ce chiffre dépasse d'ailleurs de 50% le taux de vacance des bureaux, déjà fortement critiqué. Le ministre-président estime que l'espace réservé à l'industrie est mal utilisé. Il réfléchit donc à une meilleure intégration de l'activité économique. L'une de ses idées est de créer des

formation et à la grosse louche, un m² de logement revient à 600 euros alors qu'il équivaut à 200 euros pour de l'activité économique. Pour les promoteurs immobiliers, le calcul est vite fait.

Pour éviter que les entreprises se retrouvent chassées hors de ces zones, Benoît Cerexhe souhaite que la Région fixe un pourcentage

Taux de vacance des zones dédiées à l'activité productive



La ville est-elle trop axée «services»?

ENTRETIEN

Penser la ville n'est pas évident. Pourtant, c'est la lourde tâche que les politiques se sont donnée dans le cadre de la révision du Plan régional d'affectation du sol (PRAS). Joachim Declerck, lui, mène une réflexion en profondeur sur le développement de la ville. Directeur du think tank Architecture Workroom Brussels, il a aussi posé son regard urbanistique sur d'autres grandes villes. Selon lui, 80% de l'économie mondiale se concentrent aujourd'hui dans les villes. En 2050, ce pourcentage serait de 90%. Leur rôle économique est important. «Il faut donc stimuler le développement économique des villes, ou l'économie urbaine», insiste l'architecte.

UNE VILLE SCHIZOPHRÈNE

Bruxelles, à l'instar de beaucoup d'autres capitales européennes, a fait le choix de se tourner vers une économie de services. «Bruxelles est la troisième ville de l'Europe en terme de PIB mais elle compte aussi 20% de chômage. C'est une vraie schizophrénie», affirme l'architecte, qui estime également que «ce n'est pas qu'à travers l'économie de la connaissance qu'on va résoudre ce défi économique».

Joachim Declerck est d'avis que l'économie tertiaire ne correspond pas au tissu socio-professionnel des Bruxellois. «C'est aussi valable pour toutes les grandes villes du monde», précise-t-il. Avant d'ajouter: «On devrait diversifier notre vision économique pour l'aire métropolitaine de Bruxelles. Les pouvoirs publics investissent beaucoup pour soutenir l'économie de services mais ils doivent également veiller à dynamiser et à renforcer les activités économiques plus fragiles, mais



© Photo News

Joachim Declerck: «Ce n'est pas qu'à travers l'économie de la connaissance qu'on va résoudre le défi économique.»

très dynamiques telles que les activités industrielles. Il faut d'ailleurs arrêter de dire que ce type d'activité ne s'inscrit plus dans une agglomération urbaine. Au contraire, ces économies urbaines offrent davantage d'emplois correspondant au niveau de qualifica-



En 2050, 90% de l'économie mondiale proviendra des villes.

tion des habitants. Ce sont d'ailleurs souvent les habitants qui en sont à l'origine en créant leurs propres entreprises.»

Pour l'architecte, c'est une illusion de croire qu'il est possible de former tous les Bruxellois pour qu'ils répondent à cette économie tertiaire. «C'est une illusion qui

règne à Bruxelles, comme dans toute ville ou métropole européenne. En tant qu'Européen, on a longuement cru qu'on devait se focaliser uniquement sur l'économie de services et qu'il fallait avoir les mains ailleurs pour devenir les cerveaux de l'économie mondiale. Or, en ce qui concerne Bruxelles, la composition et la dynamique démographique démontrent que cette vision économique singulière ne peut pas tenir.»

COHÉSION SOCIALE ET ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

Joachim Declerck se montre donc très attentif aux débats politiques actuels sur l'aménagement du territoire. «Il est important que le Plan Régional de Développement Durable pour la Région de Bruxelles-Capitale, actuellement en élaboration, attribue autant d'attention aux deux dimensions de la situation schizophrénique bruxelloise c'est-à-dire le développement de Bruxelles en tant que capitale européenne et ville de services, et un programme urbain pour la stimulation et l'insertion en ville des économies urbaines.»

L'architecte est persuadé: «Ce n'est qu'en développant une vision urbaine qui réponde à une palette plus large d'activités économiques qu'on pourra renforcer la capacité de tous les Bruxellois à progresser économiquement. De plus, cela permettra de construire un pont social et économique entre les activités les plus fragiles et l'économie de services», dit-il.

Bruxelles ne doit donc pas négliger les entreprises. Elle doit diversifier son économie, «c'est le seul moyen qui permettra en même temps de renforcer la cohésion sociale et la dynamique économique», insiste encore le spécialiste. ■

Propos recueillis par Anaïs Sorée