



**ARAU**  
ACTION URBAINE

Analyse du mardi 17 octobre 2017

## A monument emblématique, fonction emblématique

La Bourse vaut mieux qu'un centre de promotion de l'alcoolisation alimenté par le tourisme low cost promu par la Ville

---



Il y a exactement un an, le 4 octobre 2016, sous le titre « L'OPA de l'empire brassicole sur l'ancien immeuble de la Bourse, attention à la folklorisation du centre-ville », l'ARAU soulevait deux griefs principaux face au projet de *Belgian Beer Palace* (devenu *World*) porté par la Ville de Bruxelles pour la Bourse :

- La question de l'escamotage du débat démocratique sur l'affectation de la Bourse,
- Le fait que la Bourse méritait mieux qu'un « Palais de la bière ».

Ces deux questions restent entières : en témoigne le déroulement de la Commission de concertation de mercredi dernier (11 octobre 2017). Les architectes ont dû affronter un mécontentement dont ils n'ont pas l'entière responsabilité - même si les ajouts contemporains ont été fort critiqués (le skybar doté d'un auvent très présent et l'éventrement du socle, essentiellement). La quarantaine de réclamants présents à la réunion ont tous questionné, et petit à petit démonté, avec méthode et aussi beaucoup de colère, la pertinence du choix « muséal », le *Belgian Beer World*.

### **Ce n'est pas aux architectes de défendre le programme muséal décidé par la Ville**

Ceux-ci ont fait montre d'incompréhension face à l'agressivité de certaines interventions, incompréhension des habitants face au discours purement architectural et touristique des demandeurs (porteurs du projet), absence de réponse et de parole politique (l'Echevin de l'urbanisme ne fait que modérer et présider le débat de la Commission de concertation : on apprend cependant qu'il n'aime ni le foot, ni la bière).

Car si l'on comprend bien l'extraordinaire plus-value qu'offrent le bâtiment de la Bourse et sa situation aux porteurs de ce projet, les inquiétudes qui ont été exprimées par les habitants et représentants d'associations ou comités ont démontré, assez clairement, qu'il n'y avait, à l'inverse, aucune plus-value pour la Bourse et les habitants du centre-ville à accueillir ce projet qui vise le tourisme de masse.

**La seule plus-value est la restauration et l'ouverture du bâtiment au public. D'où la principale question : cette restauration et cette ouverture au public ne peuvent-elles pas être réalisées au profit d'un projet qui réponde aux attentes des Bruxellois ?** Et surtout, en étant élaboré dans un cadre plus transparent ? Il est difficile de répondre objectivement à cette question, lorsque les seules études de faisabilité réalisées et commanditées par la Ville ont porté sur un unique projet déposé par la Fédération des Brasseurs Belges. « **Nous sommes sur le projet dès le premier jour** » a **maladroitement résumé leur représentant Krishan Magdal** lors d'une intervention décalée sur la découverte des sens par la bière grâce au *Belgian Beer World*...

Et c'est bien là la lacune de ce projet qui aura bien du mal à trouver un jour sa légitimité. Il s'est avéré que les Bruxellois ont **plein d'envies et d'idées pour la Bourse**. Beaucoup de projets ont été proposés au fil des interventions : une maison du Peuple avec des espaces de débats et d'expositions ouverts aux habitants et au milieu associatif, un musée de l'immigration, et bien sûr le Parlement de la Région bruxelloise (ARAU), entre autres propositions.

## **La Bourse, ce n'est pas vraiment « la zone »... Les fonds européens doivent être alloués à un autre projet !**

Grand étonnement de la part des habitants lorsqu'ils ont appris que le projet était financé avec une partie du Fonds Feder (à hauteur de 7 millions d'euros), fonds européen que la Région reçoit et redistribue ensuite à des projets qui sont censés stimuler, donner un coup de pouce à des zones urbaines déshéritées qui ont besoin d'être réhabilitées via des projets socio-culturels, scolaires, etc. On peut comprendre la surprise : attribuer, entre autres au détriment de deux projets de crèches, 7 millions de ce précieux fonds européen à un musée de la bière à deux pas de la Grand-Place...

**C'est erroné de soutenir que l'Europe soutient le projet, comme l'affirme Philippe Close : c'est la Région qui a choisi comment elle redistribuerait l'argent du FEDER alloué à la région bruxelloise. Son choix est critiqué.**

Au bout de trois heures d'interpellations, certains réclamants se sont impatientés : « **Où est le politique ?** », « **Qui va nous répondre sur la question de l'affectation ?** », « Ce n'est pas aux architectes de répondre ! ». Ce n'est qu'à la fin que la cheffe du cabinet de Philippe Close se lève... pour affirmer que le bourgmestre a quand même rencontré (bilatéralement) certaines personnes pour les écouter... Grande incompréhension. Ne comprend-elle pas la lacune démocratique de cette méthode ? et que cela ne légitime en rien le choix de ce projet ?

### **Les familles ne s'y retrouvent pas....**

Il est également apparu que les architectes n'ont pas pris en compte les riverains (question du skybar, des vues sur les îlots alentour...). Le fonctionnement interne du bâtiment et la question de la gestion des flux ont été priorisés au détriment des riverains aux abords immédiats. Les habitants craignent également les dérives d'un tourisme alcoolisé que la Ville aurait du mal à gérer. Un père de famille, traversant les boulevards tous les matins avec sa petite fille, observe en effet que la Ville a du mal à entretenir l'espace public lorsqu'il est soumis aux festivités et aux beuveries. Une autre riveraine s'imagine mal accompagner ses deux enfants découvrir le patrimoine de la bière de manière éducative et divertissante et s'interroge sur la responsabilité des pouvoirs publics : « on imagine mal un temple de la cigarette » !

### **Pourquoi les pouvoirs publics misent-ils plus sur les touristes que sur les habitants ?**

Les financements publics sont importants (plus de 20 millions d'euros !) et doivent servir un autre projet. Les 5 millions qu'investit la fédération des brasseurs belges iront directement à la scénographie et au mobilier des espaces d'exposition du *Belgian Beer World*. Ils n'assurent donc pas la restauration des lieux, mais son attractivité touristique.

## **Programme soustrait au débat, projet boiteux**

---

L'ARAU posait la question en 2016 : « Est-il normal qu'un projet d'une telle ampleur soit élaboré unilatéralement par un pouvoir local du seul fait qu'il soit propriétaire ? Cela laisse la désagréable impression que « les jeux sont faits » et que l'urbanisme du fait accompli perdure à Bruxelles-Ville. »

Philippe Close reconnaît aujourd'hui que la Ville aurait dû concerter sur l'affectation de la Bourse. Trop tard, c'est bien dommage. Ce que nous avons écrit en 2016 se vérifie : le projet arrive tout ficelé à la Commission de concertation.

C'est donc, *in fine*, le consortium d'architectes sélectionné à l'issue du concours qui a fait évoluer le projet en réponse aux questions soulevées par une administration du patrimoine sous contrôle de la Région. La Ville comptait sur l'abrogation annoncée par la Région de l'avis conforme (obligatoire) de la Commission Royale des Monuments et des Sites mais le Gouvernement, fragilisé par les affaires, a dû le maintenir. La question, à l'avenir, sera celle de l'indépendance de cet avis.

## **L'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites**

---

Or, que dit l'avis de la CRMS sur le projet de Beer Palace ? La CRMS a remis, en sa séance du 23 juin 2017 un avis conforme favorable sous réserve.

### **L'éventrement du socle est rendu indispensable par le programme choisi**

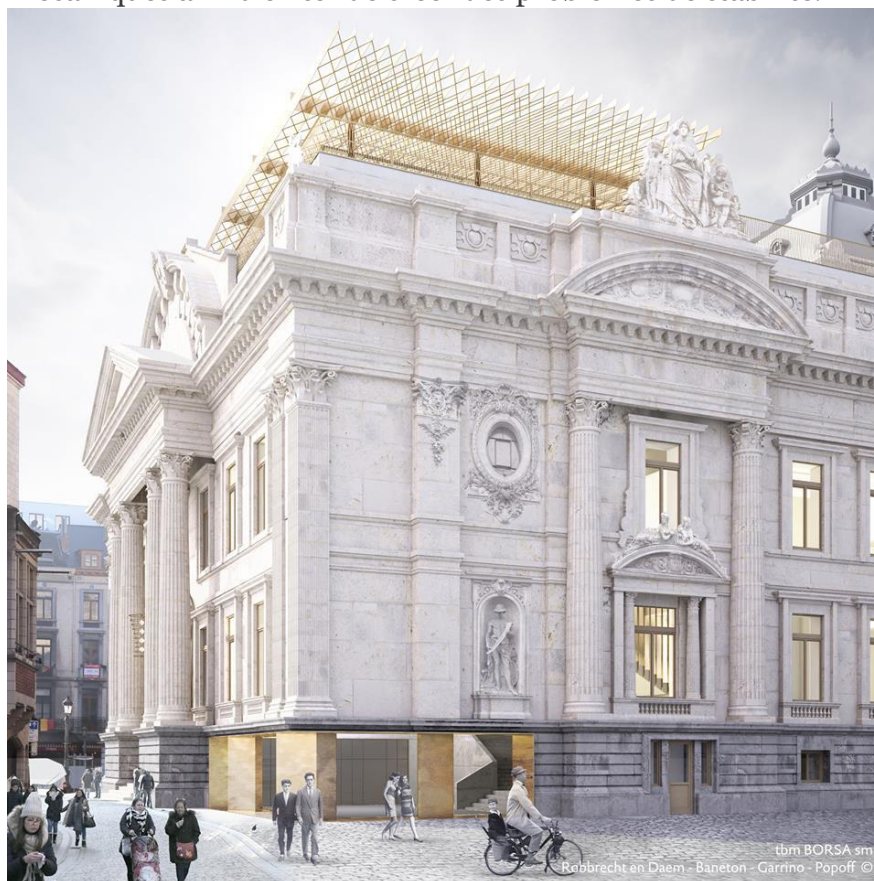
La CRMS prend acte du projet et de ses présupposés (centre de découverte de la bière, promotion d'un tourisme basé sur les stéréotypes culturels) et accepte curieusement l'éventrement du socle de la Bourse à l'arrière du bâtiment, du côté de la rue au Beurre. Simplement, elle demande qu'il soit donné un caractère monumental à cette nouvelle entrée, par une architecture en soustraction plutôt qu'en addition, par l'usage de matériaux massifs et pleins (laiton plutôt que multiplex enrobé de plaques de laiton) et que cet effet de soustraction soit perceptible de jour comme de nuit, que le bâtiment soit ouvert ou fermé.

Pour des spécialistes de l'histoire de l'architecture, il est curieux d'accepter l'éventrement du socle palladien de la Bourse et le principe de l'entrée par l'arrière du bâtiment. Cet accès par les coulisses est rendu indispensable par le parti pris du projet, qui consiste à présenter la Bourse, à l'instar de la galerie Saint-Hubert (exemple mobilisé), comme un nouvel espace public qui permettrait la liaison (principalement à l'usage des troupeaux de touristes) de la Grand Place vers les boulevards du centre. Comme cet accès est difficile à l'avant à cause du dénivelé de 3,5 mètres, du caractère monumental de l'escalier et de l'étroitesse toute relative de la porte (3m) il est choisi de passer par l'arrière où on peut casser les adjonctions en béton de l'architecte Malfait (1930). C'est bien la preuve que le programme est incongru.

Comparaison n'est pas raison : les galeries Saint-Hubert sont de plain-pied, elles sont larges, éclairées, propres et gérées et elles permettent d'éviter un réel détour. Elles sont par ailleurs bordées de boutiques, qui tendent malheureusement à se spécialiser sur l'offre touristique stéréotypée (8 chocolatiers). Puisque la Bourse ne devrait pas, en principe, attirer par une offre mercantile (comme ces musées dont les gens sortent sans voir les collections après avoir visité le bookshop) la crédibilité du projet reposera sur la qualité de sa gestion et de l'offre culturelle qui y sera proposée.

### **L'éventrement des façades latérales est rendu indispensable par le désenfumage de la nef (à réaliser par d'autres moyens)**

Les architectes se proposent tranquillement de « démolir 200 m<sup>2</sup> de façades latérales ») de chaque côté du bâtiment, rue Maus et rue de la Bourse afin de garantir le volume d'air suffisant au désenfumage de la nef en cas d'incendie. Se pose du coup la question de la clôture de ces ouvertures qui ne sont pas des circulations. La CRMS demande d'organiser le désenfumage par d'autres moyens mécaniques afin d'éviter de créer des problèmes de stabilité.



En résumé, il faut toujours se poser la question de la plus-value qu'apporte le projet par rapport à la situation existante. Ici, il est évident que la restauration de la Bourse et son ouverture au public constituent une plus-value mais la meilleure architecture ne donne que ce qu'elle a. La contestation était et restera, à notre avis, au niveau du choix unilatéral et non concerté du programme. La perspective de la gestion des lieux par un privé ajoute un risque de dérives...

Un architecte travaillant sur le projet de restauration d'une partie de l'îlot Falstaff voisin s'est étonné, pendant la commission de concertation, des atteintes patrimoniales qui pourraient être acceptées (éventuellement du socle palladien, skybar avec geste « iconique », le toit en forme de gaufre qui filtre la lumière et laisse passer la pluie...) alors qu'on lui impose, en face, de préserver un maximum de patrimoine... L'effet « deux poids, deux mesures » contribue fortement au discrédit de la fonction politique.

## **Publicité du cahier des charges d'exploitation**

---

A cet égard, la Ville, qui présente jusqu'à présent des expositions « clé sur porte » va devoir *up grader* considérablement son offre, s'associer avec des partenaires crédibles et changer d'approche (rappelons que les bâches publicitaires accrochées entre les colonnes d'un portique sont indécentes sur un monument classé même si l'arrêté mal nommé de « minime importance » le permet pour des périodes « temporaires », une exposition de trois mois tous les trois mois, par exemple).

Lors de la présentation du projet au *Stads salon urbain* du 6 octobre 2017, le consortium d'architectes et de communicants a bien expliqué que :

- Le projet lié à la promotion de la bière avait été rejeté dans les étages afin de promouvoir la grande nef comme espace de circulation
- Que tout un travail avait été réalisé sur l'image de marque, le *naming* (la terminologie) et l'ambiance. Ne dites plus *Beer Palace*, dites *Belgian Beer Experience*. Le lieu s'appellera Bourse/Beurs car c'est comme cela qu'il est connu. Qu'est-ce que cela change ? Cela induit l'idée que, si le centre d'expérience de la bière ne fonctionne pas les surfaces pourront être dévolues à d'autres fonctions.

La Ville va confier la gestion des lieux à un exploitant privé à qui elle délèguera la tâche entre autres d'écartier les populations indésirables, le projet sera « réversible » (nouveau maître mot de l'acceptabilité) et la gestion sera « évolutive ». Le projet, qui a été développé en collaboration avec l'association des brasseurs et en tentant de répondre aux objections soulevées, contient en réalité déjà plusieurs fonctions :

<b>Surface totale</b>	<b>12.500 m<sup>2</sup></b>
<b>Nef + billetterie</b>	257 m <sup>2</sup>
<b>Musée <i>Beer World</i></b>	2.061 m <sup>2</sup> + 2265 m <sup>2</sup> Soit +/- même surface que pour l'horeca
<b>Musée archéologique</b>	588 m <sup>2</sup>
<b>Horeca + terrasse + shops</b>	2.500 m <sup>2</sup> <b>soit +/-20 % de la surface totale</b>
<b>Horeca « pur » (sans terrasse et magasins)</b>	1.150 m <sup>2</sup> (sky bar 389 m <sup>2</sup> + 195 m <sup>2</sup> + 347m <sup>2</sup> )
<b>Shops</b>	604 m <sup>2</sup> + 219 m <sup>2</sup> = <b>823 m<sup>2</sup></b>

Nous pouvons en conclure qu'il s'agit en grande partie d'un projet d'Horeca et de commerce, ce qui est peu conforme à la vocation du fonds Feder. Rappelons que le projet trouve place dans l'axe 2 du programme opérationnel 2014-2020 de la Région qui consiste à « renforcer l'entrepreneuriat et à améliorer de développement des PME dans les filières porteuses ».

**Mais ces 20% de surfaces consacrées aux restaurants, brasseries et magasins sont surtout peu conformes au Plan Régional d'Affectation du Sol : peut-on considérer ces 2.500m<sup>2</sup> comme de l' « équipement d'intérêt collectif ou de service public » ?**

L'ARAU exige donc une publicité du cahier des charges de l'appel à soumissionner en vue de la gestion du site. Un certain nombre de garanties devront en effet être inscrites à ce stade et en particulier :

- Le maintien d'une majorité de surfaces consacrées à des fins culturelles (le projet est subsidié à plus de 80% par Beliris, la Région, la Ville, le Fonds FEDER)
- La mise sur pied d'un comité d'accompagnement scientifique destiné à encadrer la programmation des expositions temporaires,
- Une coopération avec les autres acteurs culturels bruxellois (rappelons que la Ville poursuit une politique culturelle relativement exclusive dans laquelle elle est trop souvent juge et partie) ;
- La Bourse doit rester une tribune : accès public aux escaliers, autorisations de manifester sur la place,...
- L'accès gratuit à la terrasse sans obligation de consommer au *sky bar*,
- L'élaboration d'un contrat de maintenance et, en particulier de nettoyage, y compris de l'auvent (évitons l'effet Rogier, ascenseur des Marolles, pavillons des stations de métro, etc.)
- L'interdiction des bâches publicitaires (mêmes « provisoires »),
- L'interdiction de la diffusion de musique amplifiée électroniquement comme l'a promis le Bourgmestre Philippe Close à la Platform Pentagone lors de la réunion du 5 octobre.

## **800.000 visiteurs dans « le plus grand piétonnier du monde » ? Quelle étude de mobilité ?**

---

800.000 visiteurs, c'est le chiffre avancé par la Ville de Bruxelles (en période de croisière, un an après l'ouverture, c'est-à-dire passé le réflexe de curiosité).

Ce chiffre extrêmement ambitieux par rapport aux standards bruxellois : 620.000 visiteurs à l'Atomium, qui est le site le plus visité de Belgique et 300.000 au Musée Magritte. Il n'est pas rare que les « business plan » développés dans le cadre de l'élaboration des projets (et de la collecte de fonds) tablent sur des objectifs inatteignables (ADAM, au Heysel, annonçait un équilibre financier à 110.000 visiteurs, il en annonce 25.000)

Mais c'est cet objectif quantitativement très élevé qui conduit à l'éventrement irréversible du socle de la Bourse. Or il est irréaliste, non démontré. **L'éventrement doit donc être**

**recalibré afin de maintenir l'effet de massivité et de stabilité de la plinthe palladienne.**

L'autre question est évidemment celle de l'accès dans le plus grand piétonnier d'Europe et des éventuels problèmes de mobilité que ce type de site peut générer... puisque la question de l'accès par des autobus est à proscrire.

## **Incidences environnementales sur Bruxelles et les Bruxellois**

---

Considérant le caractère possiblement « évolutif » du projet en fonction de la gestion par un privé il nous paraît prudent de mettre par écrit les affirmations des architectes. Concernant, en particulier, le sky bar qui fera interaction avec l'espace public.

Ce sera « un bar distingué » a déclaré Paul Robbrecht au Stads salon urbain, un « bar de dégustation auquel nous voulons donner une certaine noblesse et une préciosité ». « Il n'y aura pas de bruit », la Ville aura un droit de regard sur les horaires d'ouverture. La Ville a le pouvoir de maîtriser les nuisances sonores. Comme dit l'adage « ça va mieux en le disant » mais son inaction dans le quartier Saint-Géry incite à la prudence.

## **Conclusions**

---

Certains ont proposé de réaffecter la Bourse à des fonctions liées à la citoyenneté qui réalisent plus adéquatement l'objectif d'en faire « **un lieu d'expériences, de débats, de liberté, d'appropriation, de transparence** » qu'un temple de la mousse, fut-elle née en Belgique.

Aucune alternative, à part l'alternative 0 (situation existante) n'a été étudiée dans le rapport d'incidences, alors que de nombreuses idées ont été exprimées pendant la Commission de concertation...

C'est pourquoi l'ARAU demande que le principe de la restauration de la Bourse soit acquis mais que son affectation soit mise en débat. En aucun cas un objectif si improbable pour Bruxelles (800.000 visiteurs) ne doit légitimer une atteinte majeure au patrimoine sous prétexte d'un « geste architectural fort ». Fort contesté sans doute et c'est ce qui fera le plus de dégâts sur le pan politique.

---

Pour toute information complémentaire, veuillez contacter Mme Pauthier, Directrice de l'ARAU, au 0477 33 03 78

Atelier de Recherche et d'Action Urbaines asbl  
Boulevard Adolphe Max, 55  
B-1000 Bruxelles  
T. +32 2 219 33 45  
F. +32 2 219 86 75  
[info@arau.org](mailto:info@arau.org)  
[www.arau.org](http://www.arau.org)