

Analyse du mardi 6 décembre 2011

Évolution urbanistique du quartier Saint-Géry

Le déclin urbain, le retour en ville, le logement compromis :
cercle vicieux ?

Le 5 septembre dernier, les habitants du quartier Saint-Géry interpelaient le Conseil Communal de la Ville de Bruxelles¹. Ils entendaient dénoncer le « **caractère monofonctionnel entièrement dédié au secteur horeca** » que ce quartier a depuis plusieurs années revêtu.

Les nuisances, engendrées par le développement incontrôlé² de bars, restaurants et autres discothèques, sont nombreuses : envahissement de l'espace public par les terrasses, nuisances sonores dépassant de loin les normes en vigueur, problèmes de sécurité, etc.

Déjà en 1997, Pierre Delhez, à l'époque membre du comité de quartier Saint-Géry, s'inquiétait de cette situation : « *Il ne faut pas que le quartier devienne une seconde rue des Bouchers. Nous avons choisi de vivre dans le centre-ville en connaissance de cause. C'est un quartier animé. Mais **il ne faut pas qu'il soit mort la journée et vivant uniquement la nuit.** Sinon, comment dormir ? Les habitants partiront...* »³

La Ville de Bruxelles semble impuissante à mettre un terme à ces dérives dont elle a pourtant

1 Conseil Communal de Bruxelles, séance publique du lundi 5 septembre 2011
www.bruxelles.be/artdet.cfm/docY9IpEeHrGiE=

2 A ce sujet, le Bourgmestre Freddy Thielemans déclarait, lors de cette même séance : « *Le problème du quartier Saint-Géry réside dans le fait qu'il a connu un développement fulgurant, que nous avons initialement considéré comme positif. En effet, il s'accompagnait d'un retour d'activités dans un lieu qui était alors en perdition. Mais ce qui a été réalisé aux halles Saint-Géry n'était peut-être pas idéal.* »

3 *Une fête organisée entre voisins... Le quartier Saint-Géry est encore habité !* Le Soir, 19 août 1997.

parfaitement connaissance ; celles-ci ayant en effet fait l'objet, rien que cette année, de plusieurs interpellations ou questions lors de séances du Conseil Communal⁴ ainsi que de réunions de travail entre les habitants et les différents services de la Ville.

Les habitants ont constaté, dans les dernières années, l'installation de nombreux nouveaux établissements horeca en lieu et place d'autres types de commerces (magasins d'alimentation, garage, boutique de vêtement, etc.). Ils ont également relevé la transformation de restaurants ou cafés en discothèques.

Ces changements de destination, autorisés ou non, ont modifié le visage du quartier, faisant disparaître la mixité commerciale au profit d'une « monofonctionnalité horeca » engendrant de nombreuses nuisances.

Plusieurs dossiers sont ouverts pour infraction à la réglementation horeca et des procès-verbaux concernant la réglementation sur les terrasses et les nuisances sonores sont dressés⁵ sans toutefois déboucher sur des solutions permettant de répondre concrètement aux problèmes rencontrés par les riverains alors que la **situation met clairement en cause l'habitabilité du quartier.**

Certains considèrent Saint-Géry comme un quartier « gentrifié ». Mais il ne faut pas confondre le profil des « usagers » de l'horeca avec celui des habitants qui comportent toujours des ménages peu aisés ainsi qu'une résidence pour personnes âgées gérée par le CPAS. Et quel que soit le statut socio-économique de ceux-ci, ils ont **droit au sommeil et à la jouissance normale de leurs logements...**

Comment est-on arrivé à cette situation alors que la politique de la Ville a pour objectif l'installation d'habitants dans les quartiers centraux et que le quartier Saint-Géry se situe dans la zone de « revalorisation prioritaire de la fonction résidentielle » du Plan Communal de Développement ?

Pour tenter de répondre à cette question, il est utile de se pencher sur l'évolution urbanistique du quartier et de mettre en perspective les actions menées par les pouvoirs publics pour sa « réhabilitation » et pour favoriser le retour des habitants qui avaient déserté le quartier.

4 Voir les questions adressées par, entre autres, Bruno De Lille, Marie Nagy, Els Ampe, Catherine Lemaître lors des séances publiques des 4 avril et 20 juin 2011.

<http://www.bruxelles.be/artdet.cfm/docK6t4+8zva9s=>

<http://www.bruxelles.be/artdet.cfm/doccjULpBS+exo=>

5 Quelques chiffres avancés par Freddy Thielemans lors de la séance du 20 juin 2011 :
De mai 2010 à juin 2011

- 67 PV dressés par la police pour non respect de la réglementation des terrasses (concerne 13 établissements) ainsi que de nombreux PV dressés par le service horeca de la Ville. Ces PV ont conduit à 18 avertissements et 2 sanctions.
- 31 PV dressés par la police pour tapage nocturne amenant à 21 avertissements et 2 sanctions.



Des opérations de « rénovation urbaine » très lentes à se concrétiser

Le quartier Saint-Géry, berceau historique de Bruxelles, connaissait, **dans les années 70**, un état d'abandon avancé, victime, comme le reste des quartiers centraux, du déclin urbain : périurbanisation, fermeture des commerces, désaffectation de nombreux bâtiments ou encore des menaces de projets urbains de grande ampleur (tours, parkings, projet de « petit ring » autour de la Grand-Place, etc.).

Ce projet de « petit ring », qui envisageait de ceinturer la Grand-Place, a fait peser la spéculation le long de son hypothétique tracé. La Ville avait également pensé un projet de parking sur l'îlot Saint-Géry. C'était la conception de la rénovation urbaine de l'époque : la rénovation au bulldozer, démolir pour reconstruire du neuf.

Dans des immeubles d'une certaine qualité historique ou patrimoniale (mais pas rénovés), habitait une population diversifiée dont une part d'artistes aux faibles revenus dont le mode de vie s'accordait aux activités nocturnes. Ceux-ci étaient, pour la plupart, locataires.

Façades et immeubles (dont certains à l'abandon) étaient peu entretenus, donnant au quartier un aspect négligé.

C'est dans ce contexte que s'opère la « rénovation urbaine » au début des années 80, comme le rappelle Freddy Thielemans⁶ : *« Lorsque j'étais encore chef de cabinet de M. Brouhon⁷, le quartier Saint-Géry était un véritable chancre. **La Ville a souhaité réhabiliter ce quartier selon deux critères : y attirer à nouveau les commerçants et permettre à de nouveaux riverains de s'y installer. Pour des raisons historiques, une certaine mixité devait être garantie.** »*

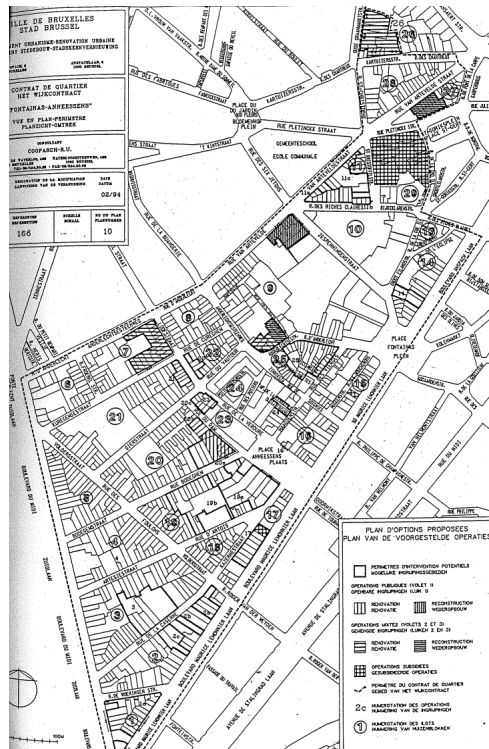
Mais, à en croire l'étude réalisée dans le cadre du contrat de quartier « Anneessens-Fontainas » (1994-1998, voir carte ci-dessous), la situation, en 1994, n'avait que peu évolué : *« Ce quartier du pentagone cumule les handicaps : taux de chômage élevé, faiblesse du niveau des revenus, du niveau de scolarisation, importante population immigrée d'origine maghrébine, **vétusté du bâti**, taux d'inoccupation des immeubles très important, **absence quasi totale d'investissement, dégradation des espaces publics, insécurité...** »⁸*

6 Conseil Communal de Bruxelles, séance publique du 4 avril 2011

7 Freddy Thielemans a été, de 1983 à 1988, chef de cabinet d'Hervé Brouhon, bourgmestre de Bruxelles de 1983 à 1993.

8 Ville de Bruxelles, Contrat de quartier Anneessens-Fontainas, dossier de base, 25 février 1994.



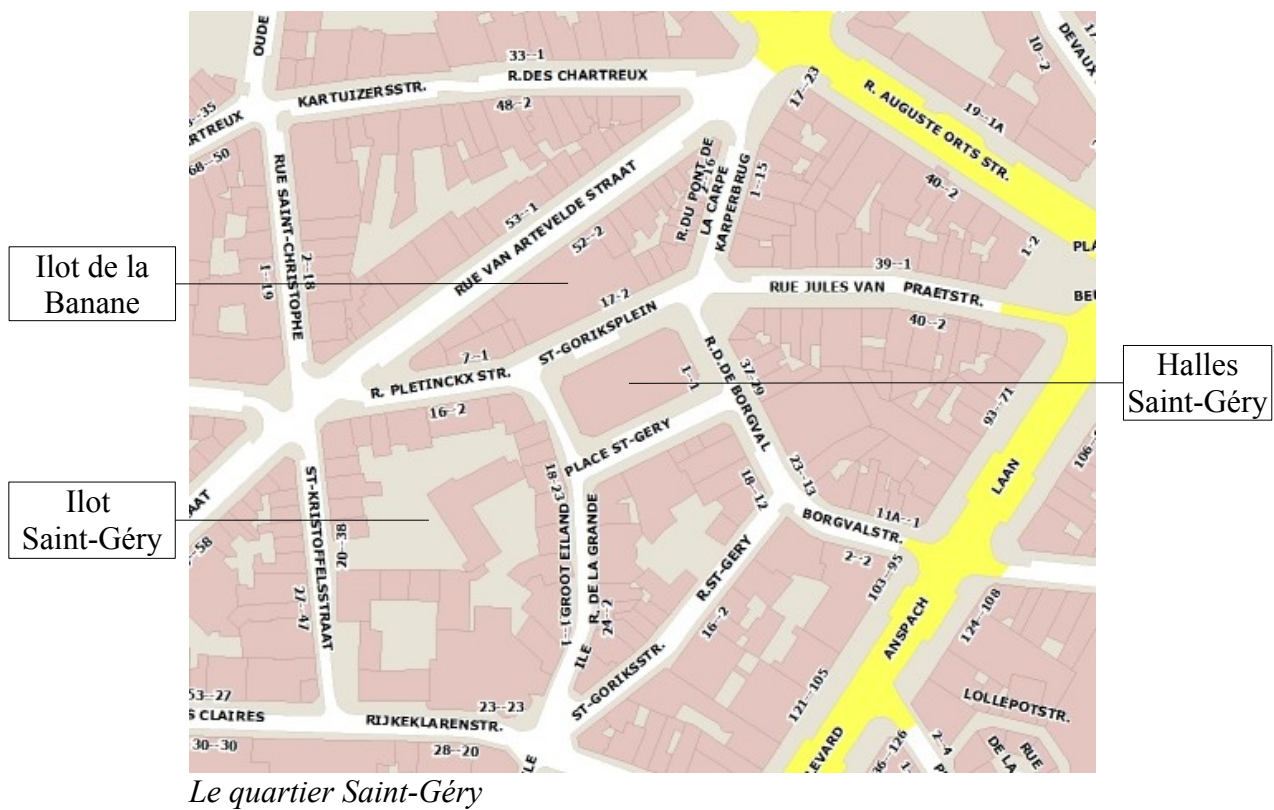


Contrat de quartier Anneessens-Fontainas. Cooparch 1994.

Les exemples de la question de l'affectation des Halles, de l'interminable chantier de l'îlot dit de la « Banane » ou encore des opérations de réhabilitation de l'îlot Saint-Géry illustrent les problématiques auxquelles la rénovation de ce quartier a été confrontée et que l'on pourrait résumer par cette phrase extraite d'une conférence de presse organisée par l'ARAU en 1991⁹ : « *Les habitants du quartier Saint-Géry ont fait confiance à la Ville de Bruxelles en venant s'y installer. Ils entendent bien veiller à ce que la rénovation du quartier ne dérive pas sous la pression d'investisseurs privés exploitant la **démission des pouvoirs publics face à leurs responsabilités.*** »

9 Comité Saint-Géry, ARAU, IEB, BRAL, *La réussite de la rénovation du Quartier Saint-Géry compromise par des investisseurs cultivant impunément l'illégalité ?*, conférence de presse du 9 avril 1991.





1. La question de l'affectation des Halles

Les Halles Saint-Géry¹⁰ sont situées au cœur du quartier et conditionnent sa santé. Inaugurées en 1882, elles furent conçues par l'architecte Adolphe Vanderheggen. Elles accueillent alors un marché qui connaît le succès jusqu'en **1973**, date de l'ouverture d'un marché de gros au quai des Usines.

En **1974**, la Ville de Bruxelles, envisageant des travaux de rénovation du quartier, projette d'abattre le bâtiment afin d'y réaliser un square. Dans cette optique, les Halles sont fermées le 28 février **1977**.

Face à ce qu'il dénonce comme un risque potentiel de « sablonnisation », l'ARAU s'oppose à la démolition¹¹ et propose de rétablir la fonction commerciale des lieux ou d'en faire un jardin d'hiver.

¹⁰ Le terme « Halles » est la dénomination actuelle du bâtiment. Par le passé, on utilisait plus volontiers le terme « Marché Saint-Géry ».

¹¹ ARAU, *À l'occasion du millénaire, la Ville de Bruxelles veut-elle raser le Marché Saint-Géry ?*, conférence de presse du 25 janvier 1979.



Les Halles Saint-Géry

Peu de temps après, on apprendra que les halles ne sont plus menacées de démolition. Dans la foulée, plusieurs projets de réhabilitation voient le jour. La Ville soutient la réaffectation en un musée des enfants, un restaurateur propose d'y installer un marché de l'alimentation destiné aux restaurants, IEB est favorable à la création d'un « hôtel artisanal », etc.

Les commerçants du quartier ont refusé, par peur de la concurrence, l'affectation en commerce du secteur alimentaire. Il est piquant de constater que c'est l'affectation qui est actuellement envisagée pour l'église Sainte-Catherine dont la typologie est loin de convenir aussi bien...

Vers la **fin des années 80**, la S.A. Saint-Géry projette de faire des halles une galerie commerciale de produits de luxe. A cette fin, elle passe un accord avec la Ville en 1986 : en échange d'un bail emphytéotique de 30 ans (étendu par la suite à 60), elle s'engage à restaurer les lieux et à les organiser en surfaces commerciales. Les Halles sont classées le 21 janvier 1987. La galerie est **inaugurée en 1989** mais cette affectation ne prend pas et le projet échoue rapidement.

La S.A. Saint-Géry se retourne alors contre la société de la Grande Source à laquelle elle avait confié l'exploitation des bâtiments par un bail commercial de 9 ans, bail qui se voit totalement résilié **fin 1990**. L'administrateur de la S.A. Saint-Géry déclare alors : « **Le bâtiment est**



fermé. (...) *Tout va être nettoyé. Nous sommes actuellement en pourparlers pour de nouveaux projets.* »¹²

Ce coup d'arrêt est symptomatique d'une rénovation manifestement en panne et les habitants, qui se sont regroupés en association le 5 septembre 1990, évoquent alors de multiples problèmes rencontrés dans le quartier¹³ : agressions, casses, bagarres, tapage nocturne, taudification...

En **avril 1991**, l'ARAU organise une conférence de presse¹⁴ où il fait part de sa conviction en la possibilité d'une réanimation commerciale du site.

Mais en juin de la même année, les Halles s'affichent comme à vendre ou à louer...

Les candidats ne se bousculent pas et les Halles accueillent alors divers événements, ce qui fait réagir Michel Demaret, bourgmestre faisant fonction, en ces termes : « *La société ne respecte pas ses engagements. (...) Alors qu'ils doivent n'y organiser que des commerces, ils le louent pour des soirées, pour des manifestations, ça fait plein de bruit et le voisinage n'est pas content. Alors, nous avons lancé une procédure pour mettre fin au bail.* »¹⁵

Ce n'est qu'**en 1994** que la S.A. Saint-Géry trouve finalement un locataire : la société Zone 5 qui propose d'aménager dans les Halles un labyrinthe vidéo-laser. Le bourgmestre Demaret s'y oppose.

Suivront d'autres projets de réaffectation : brasserie, marché de produits artisanaux, marché bio, etc.

L'année suivante s'ouvre un centre commercial et de loisirs destiné à la jeunesse (boutiques, cinéma, restaurants, bars, etc.) qui connaît également l'échec.

Fin 1996, la Ville délivre un permis temporaire pour l'organisation de soirées mais, face aux plaintes des riverains durant l'enquête publique, le permis d'exploitation définitif n'est pas octroyé et l'échevin de l'urbanisme Henri Simons déclare : « *Les halles ne sont pas [acoustiquement] isolées . Elles n'ont pas été construites pour abriter des concerts. L'isolation des lieux semble peu crédible. Leur conception architecturale ne s'y prête pas.* »¹⁶

Les Halles se contentent alors de rouvrir de temps à autre pour accueillir des événements privés.

12 *Quand Saint-Géry part en enfer*, Le Soir, 12 janvier 1991.

13 *Saint-Géry en panne de rénovation ?*, Le Soir, 12 septembre 1990.

14 Comité Saint-Géry, ARAU, IEB, BRAL, *La réussite de la rénovation du Quartier Saint-Géry compromise par des investisseurs cultivant impunément l'illégalité ?*, conférence de presse du 9 avril 1991.

15 *Bruxelles ne veut plus d'un Saint-Géry fourre-tout*, Le Soir, 19 mai 1993.

16 *Le sommeil des riverains ne sera bientôt plus troublé, pas de discothèque a Saint-Géry*, Le Soir, 9 janvier 1997.



C'est seulement **en 1998** qu'une solution d'affectation pérenne semble se dégager : l'ASBL « Patrimoine et culture » est fondée sous l'impulsion de Charles Picqué et Didier Gosuin afin de faire des Halles un centre de promotion du patrimoine. L'ASBL investit les lieux en avril 1999 et gère depuis lors un centre d'information, d'exposition et d'événements sous l'égide de la Région de Bruxelles-Capitale.

Les Halles accueillent également un guichet d'information du Centre Urbain, ASBL ayant pour mission l'information des habitants de la Région de Bruxelles-Capitale en matière d'urbanisme et d'environnement.

2. L'interminable chantier de l'îlot de la Banane

L'îlot dit de « la Banane » est situé entre les rues Van Artevelde, du pont de la carpe, Pletinckx et la place Saint-Géry (voir cartes).

Tout comme les Halles, cet îlot a souffert de nombreuses années d'un abandon caractérisé. C'est en **1983** que la Ville de Bruxelles, propriétaire de plusieurs des maisons de l'îlot, décide d'expropriations afin de réaliser des travaux de rénovation de cet ensemble d'immeubles à l'abandon.

En **décembre 1988**, la Ville vend à la S.A. Saint-Géry un ensemble de 14 maisons situées entre le 24 et le 44 de la rue Van Artevelde et entre le 4 et le 15 de la place Saint-Géry (voir carte ci-dessous) pour la somme de 18,5 millions de francs belges (soit environ 458.000 €).

L'année suivante, la S.A. Saint-Géry reçoit, le 5 septembre, un avis favorable de la Commission de Concertation pour un projet de logements aux étages et de commerces au rez. Dans un premier temps, la SDRB avait envisagé de participer à ce projet de rénovation. Son action se limitera finalement aux immeubles situés 8-10 rue Van Artevelde.

Le 12 septembre 1990, un contrat, comportant une clause d'obligation de fin des travaux pour le mois de septembre 1993, est signé.

Dans le même temps, l'ensemble est une première fois revendu par la S.A. Saint-Géry pour 76,2 millions (près de 1,9 millions d'euros, soit plus de 4 fois le prix payé à la Ville) à la société Cofic qui, un an plus tard, le revend à son tour au promoteur Bruocsella pour 95 millions (environ 2,3 millions d'euros)...

En 1991, alors que les travaux commencent, le promoteur réalise que le projet de logement est difficilement réalisable. Il demande alors à la Ville de pouvoir tout raser (l'intérieur des bâtiments avait déjà été démoli et seules les façades subsistaient) et de construire un hôtel.



La Ville refuse mais délivre néanmoins un second permis pour la réalisation de deux étages de commerces, d'un parking en sous-sol et de 3500m² de logements à la condition que les façades soient conservées.

En **juillet 1992**, les travaux redémarrent mais s'arrêtent rapidement pour cause de problèmes financiers du promoteur engagé dans une opération de fusion.

De quoi se perdre dans le dossier, comme semble s'être perdu Michel Demaret : « **On ne sait même plus qui est propriétaire du terrain**, a précisé le bourgmestre. Il semble que les banques aient revendu une partie du terrain. Nous devons encore contacter le notaire. Le groupe a tout essayé pour modifier son projet. Il a d'abord voulu le transformer en hôtel. Nous avons refusé. Sa dernière proposition fut d'y installer des kots pour étudiants. Projet vite abandonné car non rentable. »¹⁷



Façades de l'îlot de la Banane

Mais une solution semble être trouvée par la Ville.

Elle est exposée dans le cadre du contrat de quartier de **1994**¹⁸ : racheter l'ensemble et le revendre à un partenaire privé afin qu'il réalise les travaux (avec l'obligation de les terminer dans un délai de deux ans). Retour, donc, à la situation de 1983...

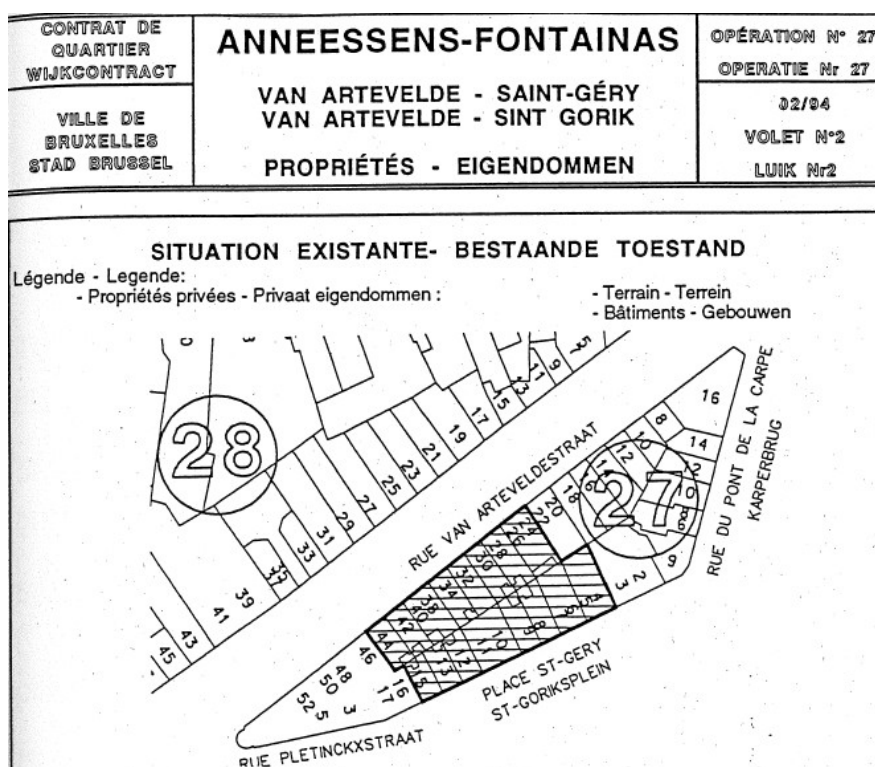
En **1995**, le rachat est effectué pour la somme de 37,8 millions de francs belges (9,5 millions à charge de la Ville et 28,3 millions à charge de la Région) soit plus du double des 18,5 millions que la Ville avait obtenus de la S.A. Saint-Géry en 1988... À cette somme, il faut encore ajouter 7 millions de surcoût lié au maintien des façades (à charge de la Ville). Ensuite, un appel d'offre est lancé et il est remporté par la S.A. Stratel-Quai du commerce qui obtient un permis et rachète le terrain en **1998** pour 9 millions à la condition d'y réaliser du logement accessible à des occupants aux revenus modestes.

¹⁷ *Échec de l'opération urbanistique. La dent creuse de Saint-Géry se gâte.* Le Soir, 19 octobre 1993.

¹⁸ Ville de Bruxelles, Contrat de quartier Annessens-Fontainas, dossier de base, 25 février 1994.

Le chantier démarre l'année suivante et les « Terrasses Saint-Géry » (qui accueillent actuellement un supermarché Lidl au rez et des logements aux étages) sont finalement inaugurées en **2002, 19 ans après que la Ville ait lancé le projet de rénovation !**

Le logement en ville, il ne suffit pas d'y croire et d'attendre que la « main invisible » du marché accouche d'une demande susceptible d'assumer le prix du foncier et de la construction ; il faut disposer d'un cadre urbanistique et juridique et d'outils qui permettent d'enrayer l'envolée des prix.



L'ilot de la Banane. Cooparch 1994.

3. Les interventions sur l'espace public et l'îlot Saint-Géry

- Espace public

Parallèlement aux projets immobiliers exposés, des interventions sur l'espace public ont également été réalisées.

En septembre 1989, une enquête publique sur projet de rénovation des abords des Halles Saint-Géry est menée. Ce projet prévoit alors :

- une piétonnisation d'une partie de la place et de la rue Borgval ;
- une semi-piétonnisation du reste de l'espace ;



- un élargissement des trottoirs.

En septembre 1990, le feu vert est obtenu pour les travaux visant à la conversion en piétonnier et à l'installation d'éclairages dans le but de « rassurer ». Début 1991, le Conseil Communal vote le budget de 14,65 millions de francs belges.

Le contrat de quartier de 1994 ne concerne pas l'espace public qui fera l'objet, l'année suivante, de travaux d'aménagement dans le cadre des « Chemins de la ville »¹⁹. Ces travaux se terminent en novembre 1995.

Actuellement, un projet de réaménagement d'un budget d'un million d'euros est à l'étude.

- Ilot Saint-Géry

C'est en **1979** que la Ville de Bruxelles prend la décision de rénover de cet îlot quasiment vidé de ses habitants. Cette désertion est en grande partie imputable à des projets immobiliers successifs (dont, notamment, le projet de parking évoqué plus haut) qui avaient fait planer des menaces d'expropriation et de démolition sans compter la spéculation les accompagnant.

Les travaux sont lancés en **1985** mais sont confrontés, quelques années plus tard, à l'incendie de l'église des Riches-Claires qui survient le **15 juin 1989** et qui touche plusieurs habitations voisines dont un bâtiment en cours de rénovation...

Lenteurs administratives aidant, la restauration de l'église ne débute que **fin 1991**.

Mais un désaccord survient entre la Ville de Bruxelles et la Fabrique d'Église concernant la rénovation du couvent attenant : trois ailes de ce bâtiment sont propriété de la Fabrique d'Église, la quatrième appartient à la Ville. Et ce n'est qu'en **2008**, près de vingt ans après l'incendie, qu'un accord est finalement trouvé entre les deux parties et que la rénovation peut enfin voir aboutir son parachèvement.

19 Le projet "Les Chemins de la Ville" a pour but d'améliorer la liaison entre le haut (la Place Stéphanie) et le bas (la Place Sainte-Catherine) de la ville. Mis sur pied en 1990, ce programme englobait quelque 50 projets qui gommèrent peu à peu les imperfections du passé. Le réaménagement de la Rue de Namur est le dernier maillon de cette ambitieuse collaboration entre Bruxelles-Ville et la Région.
<http://www.brussel.irisnet.be/a-propos-de-la-region/le-ministere-de-la-region-de-bruxelles-capitale/pouvoirs-locaux/direction-des-travaux-subsidies>



Conclusion

La situation dans laquelle se trouve actuellement le Quartier Saint-Géry reflète le manque de contrôle des pouvoirs publics sur son développement, abandonné aux mains du marché, et une gestion pour le moins hasardeuse.

La « réhabilitation » ne s'est pas faite sans mal, c'est peu dire. Et il a fallu près de 20 ans pour que les projets aboutissent enfin...

On aurait pu croire que, fort de cette expérience, la Ville accorderait un soin tout particulier au maintien de bonnes conditions d'habitabilité pour les habitants qu'elle avait souhaité voir revenir et s'installer durablement.

Mais il ne semble pas en aller ainsi. La Ville ne fait rien pour mettre un terme aux nuisances provoquées par les établissements horeca. Dès lors, le Quartier Saint-Géry est gravement menacé de la perte de ses habitants...

Pourtant, des outils existent et certaines communes les mettent en œuvre (le bourgmestre peut, par exemple, décider de la fermeture temporaire des établissements contrevenants ou encore proposer une charte aux commerçants).

Si la Ville désire le maintien du logement au centre, elle se doit de mettre en place des politiques efficaces de lutte contre les nuisances qui mettent en danger l'habitabilité de ces quartiers.

Pour toutes informations complémentaires, veuillez contacter Madame 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
www.arau.org

