

Conférence de presse du mercredi 2 avril 2008

TOUR MADOU :

DEUX ENGAGEMENTS DE SAINT-JOSSE NON RÉALISÉS SIX ANS APRÈS LA DÉLIVRANCE DU PERMIS D'URBANISME !

Le permis délivré par la Commune de Saint-Josse pour la rénovation-reconstruction de la tour Madou en 2002 entraînait la démolition de logements notamment pour le percement de la nouvelle rue Léopold Lenders destiné à dégager la tour. Pour les compenser, il stipulait de rendre public l'auditorium prévu à contre l'immeuble et de construire de nouveaux logements.

Après vérification, l'ARAU constate que cet équipement n'est pas accessible au public : la Commission européenne, propriétaire des lieux, a décliné une fin de non recevoir à notre demande d'accès. Quant à la Commune, elle annonce que la Commission a déposé une demande de permis pour supprimer le caractère d'utilité publique de l'auditorium...

Par ailleurs, les logements promis n'ont pas encore été construits. Cela fait six ans que l'environnement urbain est dégradé par le trou laissé par le percement de la rue Lenders qui sert de parking sauvage.

L'ARAU n'hésite pas à parler de jeu de dupes en ce qui concerne la salle de la tour Madou : la Commission européenne s'assied sur les obligations contenues dans le permis et comble du cynisme, veut supprimer ce caractère d'utilité publique qui ne lui convient pas. Cette pratique de colon doit être dénoncée ! La Commune doit sanctionner la Commission européenne pour non-respect des dispositions du permis et doit refuser la demande de la Commission européenne de modifier l'affectation de l'auditorium.

L'ARAU a introduit une plainte auprès de l'administration régionale pour qu'elle instruisse l'infraction de la Commission européenne.

Quant aux logements non construits, un nouveau permis a été délivré en août 2007 pour un projet d'ensemble. Six années perdues au détriment des habitants.

Rétroactes

2001. Le dossier de la rénovation de la tour Madou est à l'enquête publique. Ce projet prévoit la démolition de plusieurs maisons rue Scailquin et chaussée de Louvain – dont une maison de 1780, la plus ancienne de Saint-Josse –, la démolition partielle de la tour, la reconstruction du socle de 14 niveaux et la transformation de la tour avec augmentation des surfaces de bureaux de près de 10.000 m² (de 48.640 m² à 58.325 m²).

Ce projet a été vigoureusement poussé par la Commune de Saint-Josse (le Bourgmestre, Jean Demannez, déclarant que « *La rénovation de la tour est une opportunité trop énorme pour que nous la fassions traîner* »¹) car il était censé rapporter d'importantes retombées financières grâce à la perception de la taxe sur les bureaux et le produit des charges d'urbanisme².

Cette position l'amènera à minimiser la portée des arguments avancés par l'ARAU, Inter-Environnement Bruxelles, le Comité général d'Action des Marolles, le BRAL, Pétitions-Patrimoine, le Comité de Défense des Habitants de Bruxelles-Centre ainsi que les associations de riverains et les habitants pour refuser ce projet. Les points litigieux ne manquaient en effet pas :

- accroissement des superficies de bureaux,
- démolition du patrimoine,
- disparition de 1.000 m² de logement par la démolition des maisons rue Scailquin et chaussée de Louvain,
- création d'une voirie de desserte à l'arrière du bâtiment utilisée comme voirie de service,
- un schéma d'implantation anti-urbain avec la création d'une voirie de desserte privatisée devant la tour,
- absence d'affichage conforme,
- absence d'étude d'incidences, le projet faisant seulement l'objet d'un rapport d'incidences, le demandeur se basant sur l'extension du nombre de m² supplémentaire et non sur la totalité de la superficie de bureau offerte par l'immeuble, ce qui aurait pu aussi déterminer le risque lié à la présence d'amiante dans l'immeuble,
- absence de prise en compte des conséquences sur la mobilité d'un parking de 470 places, le demandeur estimant ce nombre de places comme existantes et donc, ne devant pas faire l'objet d'une nouvelle étude d'incidences,
- nuisances liées au chantier,
- etc.

L'entreprise immobilière propriétaire de la tour à l'époque, IVG, avait introduit **trois dossiers distincts** :

- un premier pour la création d'une nouvelle voirie et le réaménagement de la place Madou,
- un second pour la démolition et la reconstruction des logements,

¹ *La Libre Belgique*, 26 octobre 2001.

² Le permis délivré à la SA Madou mentionne 635.256 € comme charges d'urbanisme destinée au programme de réalisation et de rénovation de logements mené par la commune sur son territoire. Le produit de la taxe annuelle devait être d'environ 2,2 millions d'euros par an (*La Dernière Heure*, 20 avril 2006)....

- et un troisième pour la rénovation-reconstruction de la tour.

Ces trois dossiers revenaient à saucissonner le projet d'ensemble. Cette manière de procéder lui permettait de reconstruire la tour et d'aménager la nouvelle voirie sans que les logements ne soient construits simultanément.

La suppression des logements était au cœur de l'opposition de l'ARAU à ce projet car elle était en dérogation à la prescription 0.12 du Plan régional d'affectation du sol et se réalisait au profit de l'extension d'un immeuble de bureaux. En outre, les compensations proposées n'étaient pas à la hauteur de l'enjeu du maintien de la mixité à cet endroit.

Paroles, paroles...

Un des points cruciaux pour l'ARAU consistait donc à savoir comment les logements démolis seraient-ils *effectivement* compensés.

Lors de la réunion de la Commission de concertation du 29 mars 2002, l'avocate de l'entreprise immobilière a précisé de quelle manière son client entendait les compenser :

- **par un auditorium de 190 places au sein de la tour, affecté en « équipement d'intérêt public » ;**
- « *par la création de commerces en zone de liseré commercial* » ;
- « **par la reconstruction de 1.500 m² de logement en zone de logement** [...] »³.

Concernant l'auditorium, le représentant du promoteur avait même assuré qu'une « **convention sera signée avec la commune et que celle-ci sera gestionnaire du caractère public de l'auditorium** ». C'était on ne peut plus clair.

Cependant, l'ARAU s'était interrogé sur le sens qu'il y avait de compenser la perte de logements par de l'équipement collectif et plusieurs intervenants se sont inquiétés de l'accès *réel* au public de cet auditorium.

La commune et la Région ont dès lors autorisé la démolition des logements moyennant cet accès public et la reconstruction de nouveaux logements. Ces deux conditions sont expressément mentionnées dans l'avis de la Commission de concertation. Le permis d'urbanisme prévoit le caractère d'utilité public de l'auditorium.

³ Procès-verbal de la Commission de concertation du 29 mars 2002.

Le droit impose l'accès public et la reconstruction de logements

Le droit est venu confirmer le caractère d'utilité publique de l'auditorium et la construction des logements rue Léopold Lenders.

1. L'accès public à l'auditorium

La Commission de concertation avait remis un avis favorable au projet « *Considérant que les immeubles de logement supprimés [...] sont compensés en zone administrative par la création d'un équipement d'intérêt collectif et la création de commerces le long de la chaussée de Louvain situé au PRAS en liseré de noyau commercial* », pour autant que le promoteur soit en mesure de « *joindre avant la délivrance du permis les garanties d'utilisation de l'auditoire en tant qu'équipement d'intérêt collectif* »⁴.

Le permis d'urbanisme « bétonnera » cette disposition : le fonctionnaire régional, dont l'avis doit être suivi par la commune, avait remis un avis favorable à la délivrance du permis sous réserve « *d'affecter l'auditorium à de l'équipement d'intérêt collectif ou de service public* » et d'ajouter que « *l'auditorium, en tant qu'espace mis à la disposition du public et en raison de sa capacité [...] doit être accessible aux personnes à mobilité réduite [...]* »⁵. Cette dernière disposition prouve qu'il ne faisait aucun doute dans l'esprit de la Région que cette salle **doit** être accessible au public.

2. La reconstruction des logements

La demande de démolition et reconstruction des logements reçu également un avis favorable de la part de la Commission de concertation, considérant que « *les immeubles de logements supprimés [...] sont compensés en zone d'habitation par la construction de nouveaux logements (821 m² supprimés et 1244 m² reconstruits dont 330 m² de commerce)* ». Soit 914 m² à reconstruire effectivement.

Il faut noter que la Commission de concertation regrettera dans son avis que les logements sont non traversant et qu'une partie des façades à rue est aveugle mais que « *le projet participe à un projet d'ensemble et qu'il y a lieu d'en préserver l'économie* ». En langage moins diplomatique, cela revient à dire que les logements ne sont pas d'une qualité optimale, à la limite du prétexte, mais qu'on préfère ne pas retarder le projet de reconstruction de la tour (voir plus haut les déclarations du Bourgmestre) !

Le permis d'urbanisme fut donc également délivré pour ce projet.

⁴ *Idem.*

⁵ Permis d'urbanisme n° 18.555.

Mais pas de réalisation

Les déclarations publiques des uns et des autres ainsi que le droit ont prévu l'accès public à l'auditorium et la reconstruction de logements mais rien de cela n'a été réalisé. Que s'est-il donc passé ?

1. Pourquoi l'auditorium n'est-il pas accessible au public ?

Suite à une demande de l'ARAU de pouvoir disposer de la salle pour une activité à caractère public, la Commission européenne répond sans équivoque : « [Nous regrettons] *de vous informer que la Commission européenne ne peut pas mettre ses salles de réunion à la disposition d'organismes externes pour l'organisation de conférences ou autre évènement* »⁶. Voilà donc les craintes des habitants (exprimées en 2002) confirmées : tout le monde a été grugé. Et qui s'en étonnera ?

Personne n'ignore en effet les réticences des Institutions européennes à ouvrir leurs bâtiments au public ou à autoriser la création d'espaces tiers (tels que des commerces, logements...) dans un périmètre donné autour de leurs implantations.

Pourtant, cela ne les autorise pas à violer le droit et c'est à la commune de Saint-Josse à faire respecter ce droit. Le permis en vigueur impose que l'auditorium soit considéré comme un équipement d'utilité publique.

Et, surprise !, dans un courrier de la Commune de Saint-Josse, l'ARAU apprend que la Commission a décidé « *d'introduire un nouveau permis d'urbanisme afin de modifier l'affectation de l'amphithéâtre, lequel perdra par conséquent son affectation dite « d'utilité publique », pour l'affecter à du bureau* »⁷.

La Commission européenne s'assied donc sur le droit et le prouve en faisant part de son intention d'introduire un permis modificatif (de régularisation ?) pour supprimer en toute légalité cet accès public ! Elle a donc recours au droit lorsque cela l'arrange : c'est la politique du fait accompli comme peuvent le faire les colons en territoire conquis ! Son attitude doit être dénoncée.

2. Pourquoi les logements ne sont-ils pas encore construits ?

Le permis pour la démolition-reconstruction a été délivré en 2002. Faute de travaux significatifs endéans les deux ans de sa délivrance, il fut périmé. Depuis, le terrain a été vendu à Deurnse Expansie puis revendu à « Château Promotion » qui a établi un projet de construction de 89 appartements et de 91 parkings. Au terme de plusieurs remaniements du projet initial, la dernière mouture de ce projet a reçu un permis d'urbanisme le 6 août 2007.

Cela fait donc six ans que cet espace est démoli, non entretenu, non urbain. Il sert de parking sauvage et dégrade grandement l'environnement urbain. En résumé, le promoteur privé n'a pas respecté ses obligations et la Commune s'est fait rouler dans les grandes lignes puisque cela fait autant de temps que cet espace est un no man's land, situé à l'arrière d'une

⁶ Courrier électronique de l'Office des Infrastructures à Bruxelles du 18/03/2008.

⁷ Courrier de la Commune de Saint-Josse-ten-Noode du 28/01/2008.

tour qui lui tourne le dos, le long d'une voirie de service. Faute d'avoir lié la reconstruction simultanée des logements à la reconstruction de la tour, la Commune attend encore la réalisation de ce projet...

Conclusion

Le dossier de la tour Madou rebondit : pour emporter la décision de la Commune et de la Région d'autoriser la reconstruction de la tour, le promoteur avait présenté trois compensations à la démolition des logements prévue pour dégager le socle de la tour : l'affectation de l'amphithéâtre de la tour en équipement d'intérêt collectif, la reconstruction de logements et l'affectation commerciale de rez-de-chaussée.

Le permis pour la tour Madou a été délivré conditionnant son exécution à l'obligation que l'auditorium soit affecté à de l'équipement collectif. Le permis (séparé) autorisant la démolition-reconstruction de logement a également été délivré.

Mais ni le caractère d'équipement public de la salle, ni la reconstruction des logements n'ont été mis en œuvre par le promoteur alors qu'il a pu reconstruire la tour, privatiser partiellement l'espace public sur la place Madou, démolir des logements (dont la plus vieille maison de la commune), percer une nouvelle rue (de service) pour dégager la tour... **Aujourd'hui, l'actuel propriétaire, la Commission européenne, refuse l'usage public de la salle de la tour Madou, en violation avec les dispositions du permis et veut les supprimer par un nouveau permis.**

Qu'a tiré la Commune de ce dossier ? Rien, si l'on excepte les charges d'urbanisme : pas d'accès à la salle à caractère d'utilité publique, pas de convention permettant la gestion de cette salle par la commune, pas de reconstruction des logements, pas de revenus liés aux bureaux (le plus important aux yeux du maire ten-noodois) puisqu'ils sont occupés par la Commission européenne...

Qu'en ont tiré les habitants ? Le mépris des institutions et leur situation s'est empirée car ils doivent subir les désagréments d'un espace non urbain, abandonné, et n'ont pas accès à l'équipement qui leur était promis.

L'ARAU déplore cette situation, d'autant qu'elle était prévisible.

Dans sa précipitation à satisfaire le promoteur, la Commune n'a pas exigé les garanties nécessaires à la bonne réalisation de l'ensemble du projet et de ses compensations, comme la Commission de concertation l'avait demandé : le cas de la tour Madou doit servir d'exemple.

L'ARAU considère qu'il s'agit là d'un jeu de dupes, dans lequel les habitants sont perdants par la faute de la Commission européenne. Elle agit en territoire conquis car, non contente de violer le droit, elle compte introduire une demande visant à supprimer le caractère d'utilité public de l'auditorium alors qu'elle connaissait, lors de l'acquisition de la tour, les obligations qui étaient liées. Elle était libre de choisir un autre immeuble si celui-ci ne lui convenait pas du fait de la présence d'un auditorium public.

L'ARAU a introduit une plainte à l'administration régionale qui devra instruire l'infraction à l'encontre de la Commission européenne en vertu de son pouvoir de police.