



ARAU
ACTION URBAINE

Communiqué de presse du lundi 10 décembre 2012

Réaménagement de la Place des Martyrs, nouvel écrin pour un hôtel fantôme

L'ARAU demande la réquisition de cet hôtel vide pour les sans-abris dans le cadre du plan grand froid

Début novembre ont commencé des travaux de réaménagement de l'espace public de la place des Martyrs et de ses abords (rues Saint-Michel, des Roses, des Œillets, d'Argent, du Persil). Remplacement des pavés actuels en pierre de Gobertange et plantation de nouveaux arbres devraient contribuer, selon le récent ex-échevin de l'urbanisme Christian Ceux, à la mise en valeur du patrimoine néo-classique de cette place située dans le centre historique de Bruxelles. Ce réaménagement devrait être profitable aux piétons, personnes à mobilité réduite et cyclistes (par l'aménagement d'un itinéraire cyclable régional en pavés plats) mais aussi... aux **clients fantômes de l'hôtel toujours vide**.



À l'angle de la rue Saint-Michel, « L'Hôtel Martyrs » apporte une grande animation à la place © ImmoBel

Si les travaux de gros œuvre ont été achevés en 2010 et que la tentative de commercialisation de l'hôtel de 46 chambres « *s'est poursuivie en 2011* »¹, il suffit de jeter un œil par l'une des fenêtres du bâtiment pour constater qu'un établissement hôtelier n'est pas près d'y ouvrir ses portes.

On peut donc se demander quand on verra cet hôtel de charme « [...] *apporter une nouvelle fonction d'animation et de mixité à la Place* »²...

Cet argument avait été utilisé, parmi d'autres, par l'immobilière Deka (Immobel), propriétaire de la presque totalité des immeubles de la Place des Martyrs depuis la fin des années 80, pour persuader les autorités d'accepter un **projet d'hôtel dans une zone qu'un PPAS³ réservait pourtant exclusivement au logement**. Le lobbying de Deka avait réussi à convaincre les autorités régionales ainsi que l'échevin de l'urbanisme de l'époque : « *Même si certains ont été opposés au projet de l'hôtel, ils doivent admettre qu'il permettra de développer la place économiquement et dynamiquement* [...] »⁴

Un permis obtenu en 2006 puis modifié en 2010 pour permettre la démolition d'escaliers du XVIII^e siècle « gênants »⁵

Deka, dont le nom provient d'un débit de peinture qui était installé à l'angle de la rue aux choux, projette d'installer, au début des années 2000, un hôtel dans un ensemble de bâtiments (voir carte page suivante) parmi les nombreux qu'il possède sur la place.

Dès mars 2001, la Ville de Bruxelles organise une série de tables rondes à propos de la Place des Martyrs (dont, pour rappel, les façades et les toitures sont classées depuis 1963) pour débattre, entre autres, de ce projet d'hôtel. L'ARAU n'est invité qu'à la première réunion.

L'argumentaire de Deka consiste à démontrer, en se basant sur la prescription 0.8 du PRAS⁶, qu'une affectation du bâtiment en hôtel, au contraire d'une affectation en logements, permettrait la sauvegarde du patrimoine.

La Région, par l'intermédiaire du Secrétaire d'État à l'urbanisme et au patrimoine Willem Draps, apporte son soutien au projet **à la condition que l'arrêté de classement soit étendu aux intérieurs de l'immeuble et que Deka démontre que l'affectation en hôtel permette de valoriser davantage le patrimoine que l'affectation en logement**.

¹ Immobel – Rapport annuel 2011, p.71.

http://www.immobel.be/images/stories/pdf/Annual_Reports/2011/RA2011_full_fr.pdf

² Avis conforme du fonctionnaire délégué, permis d'urbanisme du 10-04-2006 (réf. : 43S/02 – 04/AFD/166107)

³ Plan particulier d'affectation du sol n° 60-10 « Place des Martyrs ».

⁴ « La place des Martyrs au bout de son chemin de croix » in *La Tribune de Bruxelles*, 26 avril 2007.

⁵ Pour une vision plus complète de l'historique du dossier, lire le communiqué de presse de l'ARAU du 17 juin 2010 *Place des Martyrs : le martyre continue...* <http://www.arau.org/fr/urban/detail/28/places-des-martyrs>

⁶ Texte de la prescription : « *En vue de protéger le patrimoine, un immeuble inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé dans sa totalité ou partiellement dans ses éléments principaux, en vertu de l'ordonnance du 4 mars 1993 relative à la conservation du patrimoine immobilier, peut être affecté au logement, aux activités productives, aux commerces, aux bureaux ou aux établissements hôteliers, pour autant que l'impossibilité de conserver son affectation originelle sans modifier sa conception architecturale ait été démontrée et après que les actes et travaux auront été soumis aux mesures particulières de publicité et à l'avis de la Commission royale des Monuments et des Sites.* »

La Ville conditionne également son accord à cette démonstration et à l'acceptation de ses conséquences du point de vue de la protection incendie, l'affectation hôtelière étant particulièrement contraignante à ce sujet.

Après avoir plaidé pour le logement, l'ARAU prend acte que cet objectif n'entre nullement dans les intentions des propriétaires, ni même des pouvoirs publics. S'il ne s'oppose pas directement à ce projet d'hôtel, il demande que les logements qui seraient « perdus » dans le bâtiment soient recréés simultanément rue des Roses⁷, ce qui a partiellement été fait.

Un accord entre la Ville, la Région et Deka aboutit finalement le 10 mai 2005. S'ensuit une demande de permis d'urbanisme déposée le 19 août 2005, permis délivré le 10 avril 2006 pour « réaménager les immeubles à des fins hôtelières (modification du volume construit à l'arrière + restauration des façades maintenues et des toitures) »⁸

Pourtant, la condition d'extension aux intérieurs d'immeuble de l'arrêté de classement n'a pas été respectée... C'est que l'argument (purement « technique ») de sauvegarde du patrimoine avancé par Deka pour justifier le projet d'hôtel n'a plus lieu d'être. En effet, **le PPAS contraignant a entretemps été partiellement abrogé par la Ville de Bruxelles** (le 13 janvier 2005), décision approuvée par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale par arrêté du 26 mai 2005, trois mois avant le dépôt de demande de permis... un heureux hasard ? Cette abrogation partielle résulte d'un arrêt du Conseil d'État du 12 janvier 1996⁹ annulant le PPAS suite à une requête de commerçants de la rue Neuve considérant comme trop contraignante l'imposition de logements aux étages de leurs commerces.



Deux zones comprises entre la Place des Martyrs et la rue Neuve ont été retirées du périmètre du PPAS (en vert). En jaune, les parcelles concernées par le projet d'hôtel. Source : brugis.irisnet.be

⁷ Voir la conférence de presse de l'ARAU du 27 mars 2002 *Pas d'hôtel Place des Martyrs s'il entraîne la suppression de logements.*

⁸ Permis d'urbanisme du 10-04-2006 (réf. : 43S/02 – 04/AFD/166107)

⁹ Conseil d'État, arrêt n° 56.504 du 12 janvier 1996 (A.50.196/III-14.466)

La sortie du projet d'hôtel du périmètre du PPAS autorise Deka à une plus grande liberté quant à l'affectation. En effet, le promoteur ne doit dès lors plus se conformer qu'au PRAS qui autorise dans les zones d'habitation, moyennant mesures particulières de publicité, des établissements hôteliers d'une capacité maximale de 50 chambres.

Par la suite, on apprend que Deka bénéficie d'un « **coup de pouce** » de la Région sous la forme d'une subvention de près d'un million d'euros¹⁰ accordée en avril 2007 pour la restauration et l'entretien des façades et des toitures.



Le chantier en novembre 2008 © reflexcity.net

Les concessions continuent

Au mois de juin 2010, un membre de l'ARAU passant place des Martyrs constate la présence d'escaliers en bois du XVIII^e siècle dans un conteneur. Renseignements pris auprès de la Ville et de la Région, l'administration avoue qu'un **permis modificatif** a été accordé (en toute discrétion) **autorisant la démolition des trois escaliers dont le maintien avait pourtant fait l'unanimité** lors de l'accord du 10 mai 2005 : « *L'ensemble des personnes présentes [c.-à-d. les représentants de la Ville, de la Région et des propriétaires] sont d'accord pour dire que les escaliers seront restaurés in situ, que la cage d'escalier qui devra être modifiée sera remise en pristin état, que les plans préciseront les niveaux de situation existante, les niveaux de projet ainsi que les éventuelles nouvelles marches.* »

Cette suppression des escaliers est justifiée, dans les motivations du permis modificatif délivré le 27 mai 2010, par un avis du SIAMU considérant les 3 escaliers de bois comme dangereux.

¹⁰ Françoise Dupuis, répondant à une question orale de Serge de Patoul adressée à Emir Kir en Commission aménagement du territoire du Parlement bruxellois le 05-12-2007 : « *Les projets de rénovation sur des biens classés, menés actuellement par des propriétaires privés avec l'aide financière de la Région, sont très nombreux. En voici quelques exemples : **restauration d'un ensemble d'immeubles à la place des Martyrs (subvention 991.331,51 euros en avril 2007)**, [...] »*

Avant l'accord de 2005, le SIAMU s'était prononcé favorablement sur des plans ne prévoyant pas le maintien des escaliers. Une fois l'accord conclu, un dossier modifié est renvoyé au SIAMU qui n'y apporte aucune réponse, pensant que son avis n'intéresse personne : « *Le dossier « modifié » est renvoyé au SIAMU en date du 08/07/2005. Considérant la modification contraire avec tout ce qui avait été convenu auparavant, aucune réponse n'est donnée. En effet le SIAMU a eu la nette impression que ses considérations en matière de sécurité n'intéressaient personne, la CRMS en particulier.* »¹¹

Pourquoi le SIAMU, ayant jugé inutile d'émettre un avis « n'intéressant personne » sur la demande de permis de 2005, pense-t-il qu'il est bon d'en émettre un en 2009 ?

Interpellé sur ce permis modificatif en séance publique du Conseil Communal du 28 juin 2010, l'échevin de l'urbanisme Christian Ceux se contente de répondre que le permis a été délivré par la Région. Mais curieusement, l'avis de la Commission de concertation du 16 mars 2010 fait mention d'un avis favorable de la Ville de Bruxelles tandis que les représentants régionaux (SDRB, Direction Urbanisme et Direction des Monuments et des Sites de l'AATL) se sont pour leur part abstenus... Une conjuration des pertes de mémoire, en quelque sorte.

Non content d'avoir obtenu un permis lui permettant la création d'un hôtel, le promoteur Deka obtient donc également la suppression d'éléments patrimoniaux pour des (subites) raisons de sécurité : « [...] *pour des raisons de sécurité et dans l'objectif de rationaliser l'espace, le demandeur sollicite de transformer les trois cages d'escalier originelles et « devenues inutiles » en locaux techniques ;* »¹² Confirmation supplémentaire que **la volonté affichée de sauvegarde du patrimoine n'était qu'un alibi.**

Conclusion : tout ça pour ça

Au-delà des responsabilités individuelles, les pouvoirs publics eux-mêmes rechignent à la planification qui leur paraît trop contraignante dès lors qu'un investisseur, paré de bonnes intentions, leur fait miroiter des possibilités de développement économique ou de redynamisation. C'est pourtant sur la planification des besoins collectifs et des réponses qui y seront apportées que repose le projet de ville. En l'occurrence, c'est le logement qu'il faut développer en ville et non les fonctions prédatrices du patrimoine et du sol comme les bureaux et les hôtels. Les pouvoirs publics doivent se donner les moyens de contraindre tous les promoteurs au respect des plans.

A l'occasion du réaménagement de la Place des Martyrs, l'ARAU a voulu revenir sur ce dossier : montrer les concessions répétées qui ont été faites et rappeler que l'urbanisme d'opportunité n'apporte pas de garantie de bonne fin. L'ensemble d'immeubles destiné à l'hôtel est inoccupé depuis 40 ans alors que **les logements et commerces développés en face sur la place par le même Deka ont tous trouvé rapidement preneur...**

Les arguties juridiques et les contorsions urbanistiques, mues par la perspective, aléatoire, de profit plus grand, mènent à la spéculation et, dans ce cas, à des pertes financières et à la

¹¹ Courrier du SIAMU à l'immobilière Deka s.a. du 07-08-2009.

¹² Permis d'urbanisme du 27-05-2010 (réf. : 04/PFU/229266)

stérilité pour la collectivité. La valeur du terrain et du projet, sans doute inscrite à l'actif de Deka, est tout aussi fantomatique que cet hôtel. La location des immeubles aurait pu rapporter, depuis une dizaine d'années, des rendements bien réels.

Les promoteurs promettaient présence et animation de la place... Pour compenser le manque à gagner imposé à la collectivité (défaut de précompte immobilier, de taxes diverses, d'IPP en cas de logement, etc.), **l'ARAU propose que l'hôtel soit réquisitionné pour les sans-abris par la Région dans le cadre du plan grand froid.** Le CPAS peut l'aménager et le gérer. Le droit de réquisition doit opportunément être activé au bénéfice des sans-abris qui sont les martyrs de la société capitaliste.

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
www.arau.org