

# Une politique pour la reconversion des sites industriels à Bruxelles

---

## Introduction

Nous avons ajouté au texte figurant sur le programme, annonçant notre contribution, les mots: «à Bruxelles».

Ce que nous allons dire en effet s'inspire essentiellement de l'expérience bruxelloise. La situation de Bruxelles marque des différences notables, lorsqu'on la compare aux autres villes, ou à d'autres régions, qui, à un moment donné de leur histoire, se sont trouvées confrontées au problème de la reconversion de sites industriels anciens.

Bruxelles est la ville complexe. Sa volonté politique est divisée, mais surtout, son territoire est limité. Sur ce territoire limité géographiquement doivent coexister des fonctions concurrentes — mais non antinomiques — et cette situation nécessite des arbitrages permanents, c'est-à-dire une politique de développement.

Sans aucun doute, de tels arbitrages existent dans les villes qui ne présentent pas toutes les caractéristiques de Bruxelles. On peut croire cependant que, sous l'effet de certains facteurs (l'internationalisation notamment), la compétition entre les fonctions est devenue plus aigüe à Bruxelles qu'ailleurs.

Tout cela nécessite sans doute que l'on clarifie le mieux possible toutes les notions auxquelles nous aurons recours dans cet exposé sommaire.

## 1. La théorie du développement de Bruxelles

Si Bruxelles possède quelque chose en commun avec la plupart des grandes villes, c'est une corrélation certaine entre son développement urbain (et donc son «habitabilité») et son développement industriel ancien. Cette corrélation est à la base de la politique socio-économique voulue par les responsables bruxellois. Une telle corrélation pourrait d'ailleurs faire l'objet d'études économiques intéressantes, au même titre qu'elle a été l'objet d'études architecturales et sociologiques. Nous citons à cet égard l'effort entrepris par les Archives d'Architecture Moderne et la Fondation Roi Baudouin.

Si la vérité du passé demeure et si la force industrielle est toujours un moteur du développement, d'autres facteurs économiques appa-  
ris-

sent aujourd'hui, qui vont imprimer leur marque sur le paysage urbain bruxellois. Tout le problème est de savoir quels sont ces facteurs d'abord; ensuite, il faut examiner si leur localisation géographique actuelle se superpose aux anciens sites industriels, ce qui est notre problème aujourd'hui.

En ce qui concerne les facteurs nouveaux, on peut relever les éléments suivants:

1. *Le déclin des entités industrielles traditionnelles* telles que les ateliers métallurgiques, les ateliers chimiques (teintureries, savonneries, etc...), déclin qui a laissé inoccupées les friches industrielles qui sont aujourd'hui le sujet de notre exposé. Il faut constater cependant que ce déclin est loin d'être total et que nombre d'industries traditionnelles se sont adaptées et transformées: le fabricant de transformateurs se dirige vers la production d'alimentations électriques, l'ancien tanneur vers la maroquinerie de luxe, le restaurateur vers les grandes cuisines, le tisserand vers les acryliques, le mécanicien vers l'électronique, etc...

2. *L'émergence de la présence internationale*, tant en ce qui concerne les institutions publiques (C.E.E. — O.T.A.N. — ministères régionaux) que privées. En définitive, ceci signifie l'occupation massive de la place par des centres de décisions publics ou privés.

La conséquence, et aussi la cause immédiate de cet état de choses, dont tous les éléments constitutifs sont liés entre eux, apparaît être le développement des réseaux — nés des technologies spéciales — de *l'information totale, immédiate, interactive*: Bruxelles devient une ville de «data» informative et informatique, et computérisée.

Un aspect particulier du phénomène est visible dans le développement de la place financière de Bruxelles, devenue, s.e.o. la 7<sup>e</sup> place financière du monde. Les événements récents n'ont pas, d'ailleurs, infirmé ce point de vue.

3. Ce qui frappe dans ce bouillonnement c'est la relative absence, non de la culture, mais d'une «pensée culturelle». Bruxelles n'est pas (encore?) — et de loin — la Vienne du début du siècle.

Toutefois, cette modestie — qui est évidemment une question de dimension — de marché disent les économistes — ne se retrouve pas nécessairement au niveau des «industries culturelles».

Le terme «industrie culturelle» couvre, dans le présent exposé, l'ensemble des activités nouvelles de type culturel et de loisirs, nées

de nouvelles technologies. On y trouve, par exemple, le secteur audiovisuel ou celui des jeux informatiques, ou de nouvelles approches para-industrielles (parcs de loisirs, etc...), ou encore les para-industries nées des exigences nouvelles des «consommateurs» en matière monétaire et de consommation (code barres — guichets automatiques, etc...). Il n'est pas contestable que Bruxelles, en fonction de son marché, de sa position, de ses habitants, se place bien dans ce vaste secteur qui participe, comme les autres, de l'apparition de ces *technologies électroniques et informatiques*.

4. Ces technologies nouvelles viennent à point pour prendre le relais des industries anciennes et leur présence au sein du milieu urbain n'est pas une pure coïncidence. Leurs utilisateurs, leurs destinataires, leurs conditions d'exploitation, en font des technologies urbaines, s'adaptant parfaitement à l'espace urbain restreint et ne présentant aucune «pollution ou nuisance».

Elles viennent également à point pour compléter et enrichir — dirions nous ennoblir — l'ensemble du *secteur commercial* et de *services* que forme la base actuelle de la valeur ajoutée bruxelloise.

## **2. La théorie des «arbitrages» urbanistiques à Bruxelles**

Dès lors se dessine, pour les responsables politiques et aussi pour les urbanistes, une «projection» originale, où se trouvent étroitement connectés les Bruxellois et leurs activités futures.

Indépendamment du caractère limité de l'espace bruxellois — dont nous parlerons plus loin — les arbitrages «géographiques» demandés par une telle projection pourraient être aisés à convertir démocratiquement, puisque l'exercice des technologies nouvelles ne pollue pas — en soi — l'environnement habité, mais qu'au contraire, il en a besoin, et pour autant que les sites industriels nouveaux et anciens puissent, dans une certaine mesure, se superposer. Ce serait cependant compter sans la présence de deux facteurs contraignants, qui se révèlent en fait des «dysfonctions», ou si l'on préfère, des effets pervers des avantages comparatifs bruxellois.

Le premier de ces facteurs est constitué par l'emprise territoriale massive, mais juridiquement indispensable, des établissements publics nationaux et internationaux, et des espaces réservés aux nœuds routiers, ferroviaires et aux voies hydrauliques (emprises représentant environ 10% du territoire bruxellois).

Le second facteur, destructif d'un tissu urbain déjà limité, est constitué par la prolifération bien connue dans certains secteurs de la fonction dite «bureau», qui tend à empiéter en certains endroits sur les autres fonctions urbanistiques présentes, et plus particulièrement l'habitat, dont la protection est la condition sine qua non de la ville.

Il ne peut être question en effet de construire — reconstruire — ou développer une ville qui rééditerait des erreurs urbanistiques commises il y a 25 années.

Ces 2 phénomènes sont bien connus, plus particulièrement le second facteur, dont on peut dire qu'il est présent dans d'autres grandes villes.

### **3. Le maintien du bilan des espaces industriels à Bruxelles**

#### **3.1. La demande d'espaces industriels**

Le départ et le déclin des industries traditionnelles qui étaient installées à l'intérieur de la ville, a laissé plusieurs dizaines d'hectares de friches industrielles, dont il y aura lieu de se demander si les espaces ainsi constitués conviendront à la demande nouvelle qui se manifeste. En effet, la présence de ces activités nouvelles désireuses de demeurer à Bruxelles, où elles sont structurellement liées, induit une demande nouvelle de terrains et d'infrastructures d'accueil.

Tout le problème est d'évaluer cette demande en termes d'hectares, de mètres carrés, d'infrastructures et d'identifier quel est le type de localisation urbaine qui lui convient.

D'une manière générale, la demande d'implantation industrielle nouvelle, qu'elle soit de pointe ou traditionnelle ou adaptée, s'est transportée vers la petite périphérie. La S.D.R.B. a d'ailleurs contribué au phénomène en installant à Evere Bruxelles, Neder-over-Heembeek, Anderlecht, Meylemeersch, Forest-Bempt, des parcs industriels nouveaux. A l'heure actuelle, ces parcs sont saturés, lorsqu'il s'agit de parcs industriels purs, et en voie de l'être, lorsqu'il s'agit de parcs destinés aux entreprises de recherche travaillant avec les universités.

Le manque le plus évident d'infrastructures d'accueil industriel est celui qui se manifeste du côté des petites et moyennes entreprises industrielles, qui éprouvent de grandes difficultés tant à s'installer dans un zoning industriel qu'à rester sur place. Il est caractéristique de voir combien un site tel que l'ancien arsenal militaire rencontre du succès

auprès de ce type de demande industrielle.

Le problème est maintenant de savoir si toute la demande (qui va de la grosse entreprise informatique jusqu'à la petite menuiserie) est susceptible d'être accueillie par ce qui reste de terrains en petite périphérie.

Sans disposer de statistiques précises — et difficiles à obtenir — il semble déjà que l'on peut répondre par la négative à cette question.

Que va-t-il se passer alors? Ou bien, contrainte et forcée, cette demande quittera la région bruxelloise, ou bien elle refluera vers l'intérieur de la ville. Cette demande est-elle susceptible d'occuper les anciens sites consacrés à l'industrie et aujourd'hui, soit largement abandonnés, soit occupés par des exploitations de type entreposage léger, petits ateliers légers, entreprises débutantes etc... dont la précarité est souvent la caractéristique?

### 3.2. L'offre d'espaces industriels

Dès à présent, il est certain que l'intérieur de la ville peut constituer, pour un certain type de demandes, une solution d'implantation alternative et correcte, à la condition que les sites anciens soient aménagés et, dans une certaine mesure, reconvertis.

Il s'agit donc d'abord de traiter les sites «intérieurs» à la ville, comme on a traité les sites périphériques, ce qui signifie: leur donner une infrastructure capable d'en faire des sites d'accueil.

Cette infrastructure nouvelle sera sans doute importante. Le principal problème à résoudre, pour les sites urbains en tous cas, est celui de l'accessibilité des sites.

L'une des raisons de leur abandon en effet est l'impossibilité d'accéder aux bâtiments pour des gros camions de gros tonnage. On sait que ce type de camions est d'utilisation constante à l'heure actuelle pour l'approvisionnement industriel.

L'étroitesse des rues, ou leur encombrement, le manque d'espace de manœuvre ou de parage sont de nature à condamner des bâtiments industriels qui, autrement, pourraient être réutilisables.

Il faut donc dégager les accès et, éventuellement, recréer l'îlot, ce qui est une opération coûteuse et mangeuse d'espace.

Le second problème est celui des étages. La taille actuelle des industries et le type d'exploitation ne permettent plus, dans une mesure importante, l'exploitation industrielle sur différents niveaux.

Or, beaucoup de bâtiments industriels anciens (JQMOTTE, rue Haute, CHRISTIAENS, rue de l'Etuve, PHILIPS au Pont Van Praet, Ex.SARMA, rue du Frontispice, ex. MAT-LMB, rue Marconi) sont à étages.

Il se pose donc un problème de circulation verticale, de solidité de structures, d'espaces de chargement et de déchargement. Ces problèmes ont pour conséquence d'alourdir le prix de ces rénovations, si on les compare avec les réalisations industrielles que l'on peut trouver en grande périphérie, où les maisons spécialisées ont construit des bâtiments industriels à un niveau, flanqués de bureaux en façade.

Un troisième problème, valable essentiellement pour certaines entreprises œuvrant dans les technologies nouvelles, est celui de «l'image de l'entreprise». Ce problème est lié à la rénovation générale du quartier, mais aussi à la situation dans la ville, par rapport aux grands axes de communication.

Il faut savoir également que certains quartiers sont «IN» et d'autres «OUT».

Remarquons ici que la mixité de certains sites et quartiers ne constitue pas un obstacle à l'implantation de certaines entreprises industrielles non polluantes, bien au contraire. En conséquence, les tâches de rénovation industrielle devront aller de pair avec celles de l'habitat.

Le plus grand problème, en dehors du problème financier dont nous allons parler, est, nous semble-t-il, que la localisation du site reconverti réponde d'une manière générale aux souhaits «géographiques» des entreprises: présence de la clientèle, transports en commun, etc...

Il convient sans doute de maintenir constant le bilan des espaces industriels disponibles à Bruxelles et, sans doute, l'accroître dans la mesure du possible.

Cette réutilisation (les Américains disent re-use) implique dans une série d'aspects:

- la détermination urbanistique mais aussi économique de périmètres où se réimplantera l'industrie nouvelle;
- la création — ou l'amélioration — d'infrastructures au sens propre, permettant le réaménagement des sites et leur accessibilité nouvelle;
- le réaménagement des immeubles eux-mêmes, soit par leur rénovation, soit par leur destruction et leur reconstruction. Ce réaménagement comprend aussi celui des vastes espaces industriels en fri-

che (tels que les gares inoccupées et les terrains de la Société du Canal). Nous n'avons pas abordé directement cet aspect mais il importe à notre sens de ne pas le perdre de vue.

#### **4. Le problème financier**

Fournir à l'industrie bruxelloise de nouveaux espaces industriels signifie, étant donné les surfaces limitées dont nous disposons, aménager et reconverter les sites industriels anciens.

Dans cette optique, politique industrielle égale politique de rénovation. Politique industrielle signifie aussi aide de la Région. Cette aide est indispensable en tous cas au niveau des infrastructures nouvelles à réaliser, de l'exportation d'espaces d'accès et de manœuvre et, éventuellement, de rénovation même des bâtisses industrielles intéressantes à conserver. Ces opérations paraissent hors de portée, en effet, des seules forces du marché.

La réalisation des conditions urbanistiques, économiques et techniques nécessaires à la reconversion est donc aussi un problème financier où, semble-t-il, le secteur privé et le secteur public doivent se partager la tâche.

Ce n'est pas ici le lieu de définir ex professo une politique financière de la rénovation industrielle. Nous voudrions cependant nous en référer partiellement à l'expérience acquise par la S.D.R.B. à l'heure actuelle, dans son action d'implantation d'industries en petite périphérie.

Le mécanisme qui prévaut repose sur un principe: la S.D.R.B., organe public, contrôle le sol et y établit les infrastructures de base, assurant la viabilité. Cette opération n'est possible qu'en envisageant des subsides ou, en tous cas, des prêts à très long terme, car elle n'est pas directement rentable. Faut-il rappeler à cet égard qu'il y a des précédents? Citons l'opération financière à long terme qui a permis d'équiper Bruxelles en installations d'entrepôt maritime (la Société du Canal). Citons aussi le Fonds Brunfaut ou le fonds des bâtiments scolaires. L'établissement des infrastructures ne dégage en effet des conséquences économiquement intéressantes qu'à très long terme.

Le secteur privé, par ailleurs, construit ou rénove les bâtiments. Il reçoit, par le truchement d'un contrat d'emphytéose que lui consent la S.D.R.B., l'usage du sol aménagé préalablement par la puissance publique pendant un temps suffisant pour assurer sa sécurité juridique ou économique.

Rien n'empêche d'ailleurs que le sol soit revendu à l'entreprise privée, pour autant qu'une formule soit trouvée, assurant à la personne publique un droit de préférence en cas de revente, droit de préférence qui serait assorti d'un prix obligé, fixé de commun accord entre parties, dès le début des opérations.

Le prix de vente ou de mise à disposition sera d'autant plus favorable que l'entreprise bénéficiaire correspond aux critères voulus par la politique industrielle, et que la S.D.R.B. disposera de ressources publiques.

Il importe cependant, croyons-nous, que le prix ne soit pas symbolique. Le prix de location ou de vente doit permettre, à plus ou moins long terme, à la personne publique de reconstituer son capital de départ. On suppose aussi que le prix ne soit pas « spéculatif » et que, d'une manière générale, le prix de l'usage de l'infrastructure ou du sol demeure légèrement sous le niveau du taux de l'intérêt.

Une telle politique peut-elle être poursuivie — dans une mesure à définir — pour la reconversion des sites industriels anciens et, éventuellement, des sites mixtes et des sites d'habitat ?

Il semble bien que oui, d'autant plus que, dans ces opérations, comme dans les opérations traditionnelles de la S.D.R.B., celle-ci assure, notamment par l'expropriation, le remembrement indispensable de certains sites.

## **5. La S.D.R.B. et les rénovations d'immeubles**

La S.D.R.B. a rénové jusqu'ici deux bâtiments industriels: il s'agit d'anciennes bâtisses militaires qu'elle a conservées sur le parc d'Evere-Bruxelles. Elle se dispose, soit directement, soit par l'intermédiaire de la S.A. I.D.I.M. où elle possède une participation, de rénover deux bâtiments appartenant à l'ancien Arsenal militaire.

Elle a néanmoins étudié, ou fait étudier la rénovation à usage industriel de deux bâtiments importants: le bâtiment ex. MAT-LMB, rue Marconi à Forest et la bâtiment ex. SARMA, rue du Frontispice, bâtiment appartenant à la Ville de Bruxelles. Elle se dispose enfin à examiner la reconversion des bâtiments (architecturalement fort beaux) de la « Presse Socialiste », rue des Sables et rue Saint-Laurent.

Les décisions de rénovation de la S.D.R.B. se trouvent, dans chacun des cas, conditionnées par le fait:



- que les volumes intérieurs sont réutilisables pour certaines activités industrielles;
- qu'elle contrôle à tout le moins le sol, qu'elle loue à l'entreprise à un taux qui reste inférieur au taux de l'intérêt. Le coût final du bâtiment, pour l'entreprise, se rapproche donc du seul coût de la rénovation. Dans cette perspective, seuls sont rénovables, en principe, les bâtiments industriels à construire en petite périphérie.

C'est en effet le point de comparaison obligé de l'utilisateur industriel bruxellois.

Cette politique actuelle de la S.D.R.B. s'explique bien entendu par le fait que la S.D.R.B. s'adresse à des P.M.I., dont les ressources demeurent limitées. Il est évident que, au plus on monte dans le haut de gamme des utilisateurs, au plus cher peut coûter l'opération de rénovation.

## **6. L'habitat et la fonction économique**

L'expérience acquise depuis plus de 13 ans par la S.D.R.B. en matière d'infrastructures industrielles mises à disposition de la fonction économique est importante en matière de terrains, par contre l'expérience des reconversions de bâtiments est limitée, bien que significative.

Il est évident que les critères de sélection mis par la S.D.R.B. à son action d'implantation d'entreprises dans les sites rénovés s'adressent à des entreprises qui appartiennent aux «fonctions faibles» urbanistiquement, c'est-à-dire à celles qui ne peuvent payer à n'importe quel prix la réoccupation de la ville.

Et en cela, ces fonctions, exigeant tout compte fait des surfaces modestes (de  $\pm 500$  à  $2.000 \text{ m}^2$ ), se rapprochent d'une autre fonction urbanistiquement faible: celle de l'habitat et plus particulièrement de l'habitat social destiné aux plus déshérités.

Ce rapprochement nous paraît d'autant plus justifié qu'en fait l'habitat est une fonction mixte, c'est-à-dire assortie de commerces, d'artisanats et d'entreprises.

Il n'est donc que normal que la reconversion obligée des sites centraux de la ville — afin de maintenir constant le bilan des espaces affectés à l'économie — rencontre la reconversion de l'habitat, du commerce et de l'artisanat et que la S.D.R.B. élargissant ses critères d'intervention, complète son action dans ces domaines.

C'est ce qui a été décidé par l'Exécutif bruxellois et l'on peut estimer, notamment à la lumière de ce qui précède, qu'une telle décision ne manque pas de cohérence.

On peut souhaiter, pour cette raison aussi, que l'étude des périmètres de rénovation, estimée à bon droit indispensable par l'autorité, s'inspire de la présence dans le site à rénover, des fonctions économiques et plus précisément, de la nouvelle industrie. A cet égard, l'étude réalisée à la demande des autorités par l'Union des Entreprises de Bruxelles, sur les pôles de développement, montre bien les sites où cette nouvelle industrie — en même temps que l'ancienne — est susceptible de s'installer ou de se réinstaller.

L'enquête demandée à ce égard aussi par le Ministre de la Région bruxelloise à l'I.C.S.O.P. peut apporter, quand elle sera connue, bien des indications. Il en va de même des enquêtes de la Fondation Roi Baudouin. Citons aussi les études (Livres blancs) menées par la Commission française de la Culture à Bruxelles.

Il n'est pas douteux que la mise en œuvre d'une politique systématique de reconversion des sites industriels — et des sites d'habitat (car les deux sont entrelacés) — pose des problèmes financiers à la puissance publique. Nous pensons que le type d'objectif poursuivi, la garantie immobilière qu'il contient en soi, les retombées socio-économiques immenses qu'une telle action entraînera, tout cela doit inciter la puissance publique à solliciter et aménager la coopération du secteur privé, financier et industriel.

De nouvelles formules financières pourraient voir le jour dans le cadre d'une telle opération systématique de rejuvénation. Nous songeons notamment au certificat foncier. Cette technique particulière, connue depuis un quart de siècle, pourrait, dans l'état actuel des investissements boursiers, intéresser une partie du grand public, celui que la rénovation de la ville intéresse au premier chef.

Mais ceci est une autre histoire.

L.D. BERNARD  
*Président de la Société de  
Développement Régional de Bruxelles*