



BULLETIN PERIODIQUE DE L'A.S.B.L. «PATRIMOINE INDUSTRIEL WALLONIE-BRUXELLES»

Numéro spécial : Actes du colloque

RECONVERSION DES SITES INDUSTRIELS DESAFFECTES

Bruxelles, Hôtel Ravenstein
18 NOVEMBRE 1987

organisé en collaboration avec la
Société Royale Belge des Ingénieurs et des Industriels



N'OUBLIEZ PAS VOTRE COTISATION : VOIR AU DOS DE LA COUVERTURE

Couverture: Usine Vandenheuvel à Molenbeek, démolie en 1987. (Photo La Fonderie).

Ce colloque a été organisé conjointement par :

Patrimoine Industriel Wallonie-Bruxelles et la Société Royale Belge des
Ingénieurs et des Industriels.

Programme

Monsieur L. BOLLE, Vice-Président de la SRBI, Doyen de la Faculté
des Sciences Appliquées de l'Université Catholique de Louvain :
Présentation de la S.R.B.I.I.

Monsieur A. STEINHART, Président du Comité «L'Ingénieur et l'His-
toire» de la SRBI : Organisation de la journée

Monsieur C. GAIER, Président de PIWB :

Introduction au colloque : 3

Monsieur R. CAILLAU, Secrétaire Général Adjoint de la Ville de Lille :
«*La rénovation des bâtiments industriels en logements et la reconquête
du tissu urbain au moyen de la reconversion des anciennes usines
textiles*» : 5

Monsieur J. DEFER, Directeur du Complexe touristique «Li Trimbleu» :
«*Valorisation par le tourisme d'un site industriel désaffecté*» : 12

Monsieur R. SCHOONBRODT, Président de l'Atelier de Recherche et
d'Action Urbaines : «*Un réseau européen d'entraide pour la reconver-
sion des sites industriels urbains*» : 16

Monsieur A. LIENARD, Ministre de la Région Wallonne, chargé de
l'aménagement du Territoire, de l'Eau et du Sous-Sol : «*Reconversion
des sites industriels wallons*» : 19

Madame B. MERENNE-SCHOUMAKER, Géographe, Maître de Confé-
rence à l'Université de Liège : «*La reconquête des anciens sites indus-
triels : constat et propositions*» : 27

Monsieur M. L.D. BERNARD, Président SDRB : «*Une politique pour la
reconversion des sites industriels à Bruxelles*» : 35

Monsieur P. VERMEYLEN, Secrétaire Général d'Interenvironnement
Bruxelles : «*Trois ans d'existence d'une bourse de locaux industriels
vacants à Bruxelles : constats et perspectives*» : 45

Monsieur G. VANDERHULST, Administrateur Délégué de La Fonderie :
«*Un projet de motion sur l'avenir du patrimoine immobilier industriel de
Bruxelles*» : 51

Conclusions par Monsieur C. GAIER, Président de PIWB. : 55

Réception de clôture.

N.B. : Certaines communications sont ici publiées d'après l'enregistrement réalisé lors du collo-
que, ce qui explique leur style «parlé». Les interventions des participants ne sont pas publiées.

Introduction

Les friches industrielles sont, si j'ose dire, à l'honneur. C'est que le monde occidental, et la Belgique en particulier, ont beaucoup vieilli ces derniers temps. En finirons-nous un jour avec l'héritage d'un siècle prodigieux, le 19^e, qui nous a tant donné et qui, aujourd'hui, nous coûte tellement? Il fut notre fierté, il est aussi notre chagrin. Car il n'a pas cessé de nous interpeller au cours de la phase post-industrielle que nous vivons et souvent à travers ses ruines, parfois grandioses, mais gênantes parce que, d'une part, elles ont perdu leur signification économique et que, d'autre part, elles conservent une valeur locative souvent élevée en raison de leur implantation en milieu urbanisé. Par surcroît, ne se chargent-elles pas d'une connotation affective et, pour tout dire, culturelle, en ce qu'elles font référence à nos racines d'«homo faber» et d'«homo technicus»? En outre, ce n'est point là leur moindre intérêt, elles constituent un défi sociologique inquiétant dans la mesure où elles trahissent un déclin ou au mieux une mutation dans l'appropriation et la répartition des richesses et des biens.

Nous avons mal à nos usines, à nos corons, à nos entrepôts... Ils sont sales, délabrés, rebutants et souvent même, avouons-le, inesthétiques, mais ils étaient source de vie. En ces temps difficiles, pour lutter contre la morosité voir la sinistrose, il faut supprimer ces chancres et surtout les remplacer. Et les remplacer par quoi? Par des terrains vagues en mal d'affectation, ou des structures nouvelles, mais alors avec quelles ressources et pour y faire quoi? Ou encore les revitaliser, les réhabiliter comme on dit maintenant, mais comment? A ce sujet, les points de vue s'affrontent et les spécialistes ici réunis en cette confrontation multi-disciplinaire nous diront leurs espoirs, leurs craintes et surtout, si possible, leurs réalisations.

L'ASBL «Patrimoine Industriel Wallonie-Bruxelles», qui coordonne, en Belgique francophone, sous l'égide de la Communauté Française, les initiatives du domaine qui lui est propre s'est associée au Comité «L'Ingénieur et l'Histoire» de la Société Royale Belge des Ingénieurs et des Industriels pour tenter de faire face à ce défi contemporain. Le nombre et la qualité des personnalités ici présentes, la variété et la compétence des intervenants, dépassent, je vous l'avoue, nos espoirs, car notre intention première portait simplement sur l'examen des priorités en matière de préservation du patrimoine immobilier de l'ancienne industrie. Le propos initial s'est donc élargi — et c'est

tant mieux — à la question de la reconversion. La présence de Monsieur le Ministre Lienard et du représentant du Ministre de la Région bruxelloise constitue, pour nous, une reconnaissance par les pouvoirs publics de la pertinence du sujet qui s'offre à nos débats.

Avant de déclarer ceux-ci ouverts, je tiens à remercier les intervenants de leur généreux concours, à remercier aussi tous ceux qui nous honorent de leur participation et, à travers eux, les organismes que la plupart d'entre eux représentent. Enfin, je me plais à rendre hommage au travail d'organisation de la SRBII, en particulier celui de son administrateur, M. A. Steinhart, président du Comité «L'Ingénieur et l'Histoire», et à celui de l'association que j'ai le plaisir de présider, spécialement ses administrateurs MM. J.J. Van Mol, G. Vanderhulst et J.P. Gailliez.

C. GAIER

Président de «Patrimoine Industriel
Wallonie-Bruxelles» A.S.B.L.

La rénovation des bâtiments industriels, moyen de reconquête d'un ancien quartier ouvrier : le quartier de Moulins à Lille

Jadis «Faubourg des Malades», la commune de Moulins connaît un premier développement important, au XVIII^e siècle, grâce à l'essor d'une nouvelle activité industrielle utilisant l'énergie éolienne, et qui se développe plus particulièrement autour du carrefour des routes d'Arras et de Douai.

L'abondance des moulins à vent est un des traits marquant du paysage lillois à cette époque; on en compte près de 277 vers 1800, 850 ouvriers y sont employés, leur production constitue le marché à l'huile le plus important de la région Nord (huiles de colza, d'œillettes-lin-camelina-chenevis). Outre la production d'huile, l'activité des moulins sert également à moudre le blé, fouler les draps et presser les plantes tinctoriales. D'autre part, les négociants lillois fournissent également du travail à domicile à plusieurs centaines de confectionneuses (les sarrautières).

Dans le même temps, la Ville, enfermée dans l'enceinte édifiée par Vauban, connaît une saturation dans son développement intra-muros; un certain reflux de la population commence à s'opérer, au-delà de la zone non aedificandi.

Ce phénomène conjugué à l'essor industriel, fait apparaître un intérêt croissant pour ce faubourg aux vastes espaces disponibles. En 1832, Moulins compte 2.746 habitants. Cet accroissement progressif de l'activité et de la démographie est suffisant pour justifier en 1833, la constitution de la commune de Moulins, indépendante de Wazemmes. Elle ne prendra toute son ampleur qu'en 1840 avec l'intervention de la famille Waellaert qui implante la première filature de lin, suivie rapidement de toute une autre série de fabriques.

Dès 1836, la commune acquiert des terrains en vue de l'urbanisation des quartiers avoisinants l'installation de ces fabriques. Cette époque voit la construction de l'église paroissiale Saint-Vincent de Paul (1838-1841), la Mairie, les écoles, le tracé de la Place Trévis (Déliot) et de cinq rues nouvelles donnant accès à des bâtiments publics (rue Racine — Avenue Froissart — Bossuet — Buffon...). L'afflux de

la population ouvrière, à loger près des usines, submerge fermes et jardins horticoles et entraîne la disparition progressive des moulins.

Sous l'effet d'une intense spéculation foncière, en raison également du temps de travail et du manque de moyens de transport, les cités et courées se multiplient et occupent les espaces laissés libres par l'industrie. Parallèlement, l'urbanisation de la commune se poursuit par le tracé de rues nouvelles (Wattignies — Postes — Courmont — Lamartine — Philippe de Comines — Faubourg de Valenciennes).

En 1850, Moulins (274 ha) compte 4.417 habitants, six ans plus tard, ce chiffre passe à 7.419 habitants.

L'industrie est en pleine expansion :

1850 : 3 filatures de lin — 4 ateliers de constructions mécaniques

1858 : 14 filatures — 14 ateliers.

Le paysage du village perd son aspect rural, il se constitue de petites maisons unifamiliales (1850 : 750 maisons — 740 ménages) plus de 40 courettes bâties sur le même principe qu'à Wazemmes. Les familles plus bourgeoises cherchent à s'installer sur les anciennes artères commerçantes (rue d'Arras — rue de Douai).

Cet essor industriel confère, à la commune, dès cette époque, cet aspect de faubourg usinier qu'elle a gardé de nos jours.

L'industrie métallurgique s'implante également à Moulins; en 1856 on compte 6 fonderies de fer (500 ouvriers), 13 ateliers de constructions métalliques (930 ouvriers). A Lille et surtout à Moulins, plusieurs firmes anglaises viennent s'installer : John Ward — Windsor Bros. — Harding Cocker, qui fabriquent principalement les métiers à tisser et à filer. La machine à vapeur contribue à la disparition des moulins (en 1857 : 17 moulins).

Définitivement trop à l'étroit dans ses remparts, la ville de Lille procède en 1858, à l'annexion des communes de Moulins, Fives, Wazemmes et Esquermes (La surface de Lille sera plus que triplée). Cette opération est destinée à revaloriser la Ville existante, essentiellement administrative et commerciale, menacée dans son expansion par le manque d'espaces; mais elle répond également à la nécessité de procurer des terrains aux industriels et de libérer des zones où pourront s'investir les capitaux spéculatifs.

L'occasion donnée est unique pour intégrer le quartier dans un plan d'ensemble; un premier plan est dessiné par Vandenberghe en 1859. Cette proposition impliquait un recentrage de la Ville en même temps

qu'elle déterminait trop d'espaces publics (jardins et places) non appropriables pour l'initiative privée. Jugé trop coûteux, ce plan ne fut pas appliqué; occasion manquée, car les quelque 510 hectares de terrains non bâtis sont abandonnés au commerce, à l'administration, à l'université, et aux résidences bourgeoises. Le mode de développement qui s'est ainsi créé n'a pas été l'occasion d'une restructuration de la Ville et le clivage entre le centre ancien et les communes annexées n'a été que confirmé.

Moulins, limité au Sud par les nouvelles fortifications, s'est donc développé autour de l'actuelle place Déliot, mêlant aux ateliers et fabriques qui continuent à s'implanter en grand nombre, un habitat ouvrier de plus en plus dense et insalubre. Vers 1858, l'ensemble des communes suburbaines (Esquermes — Wazemmes — Moulins) constitue une agglomération de près de 35.000 habitants.

La révolution qui a surtout affecté ces trois communes, a provoqué l'afflux de main-d'œuvre étrangère (surtout belge) dont la plupart s'est fixée à Wazemmes, alors que l'activité se déroule principalement à Moulins.

Lorsqu'en 1866, un plan d'ensemble est finalement adopté sur Lille, la Commune de Moulins est pratiquement bâtie et le plan n'apportera aucune modification sur les secteurs déjà construits.

A partir de 1900, une tendance au dépeuplement s'amorce en liaison avec le déplacement de la croissance industrielle et la construction de nouveaux quartiers en banlieue.

Moulins-Lille perd entre 1906 et 1946 plus de 4.000 habitants. Ce glissement s'accroît après 1950, sous l'effet de la récession textile, du départ de nombreuses activités et de la vétusté des logements.

La rénovation du quartier à partir de 1970

A partir de 1970, la Ville de Lille va se trouver confrontée aux redoutables effets de la première crise industrielle. Des pans entiers de son tissu économique sont abandonnés par leurs industries traditionnelles et présentent le triste spectacle des friches abandonnées. La ville ne peut rester inactive et s'engage résolument à partir de 1971 dans l'acquisition de ces friches. Au total, sur trois ans, plus de 40 millions de francs seront investis par la Ville pour ces acquisitions.

Une fois les acquisitions réalisées, la première démarche publique est la démolition et la recherche d'une réutilisation du terrain. C'est tout naturellement vers les HLM que se tourne le Maire de Lille, et c'est l'Office d'HLM de Lille qui va construire les premiers logements sociaux neufs dans le quartier. Cette reconstruction ne pourra se faire qu'au prix d'innombrables difficultés tenant, à l'époque, aux mécanismes de calcul des prix plafonds HLM.

En effet, ceux-ci sont surtout établis pour favoriser les constructions périphériques, mais ils rendent toute construction sociale impossible en cœur de ville. Il faudra donc que la Municipalité revende à perte les terrains acquis pour permettre à l'Office de passer dans les prix plafonds.

A partir de 1974, les mécanismes fonciers se dégrippent un peu et il est alors possible, au prix de dérogations et de négociations avec le Ministère, de faire mieux en ville.

Nous construisons alors les HLM de la deuxième génération comme celles de la résidence Fontenoy. C'est d'ailleurs en vue de la construction de cette résidence que l'on démolit l'ancienne usine Waellaert et que l'on découvre alors l'imposante bâtisse qu'est l'**usine Leblan**. Celle-ci était jusque là dissimulée derrière un haut mur et enserrée dans le tissu ancien. Devant une telle bâtisse, on est obligé de se poser la question de son maintien ou de sa démolition.

La Mairie de Lille décide alors de tenter une expérience tout à fait nouvelle en France: la réhabilitation d'une ancienne usine. Le programme sera le fruit d'une concertation entre les techniciens de l'Office, les responsables politiques de la ville, et les architectes. Il évoluera d'ailleurs sensiblement entre le premier jet et la réalisation finale. Celle-ci comporte des logements certes, mais aussi une église, des commerces, un théâtre, des ateliers d'artistes, une bibliothèque de quartier, une maison de quartier, et des bureaux. Cette grande variété d'utilisation est l'occasion d'un traitement architectural tout à fait intéressant qui fut alors l'objet de visites de délégations du monde entier. Ces usines ont l'avantage d'être de véritables châteaux-forts et de présenter des façades monumentales ainsi que des volumes très intéressants.

Le travail architectural a consisté à mettre en valeur ces volumes, à les utiliser au mieux pour les parties communes (placettes intérieures, déambulatoires, coursives éclairées), mais aussi pour les logements.

C'est ainsi que pour 100 logements que comporte la résidence, il y a 40 types différents. Certains disposent de petites terrasses, d'autres de très grandes, d'autres de loggias, d'autres encore de patios intérieurs. C'est cette qualité et variété des volumes qui ont fait l'attrait des habitants pour la Filature, et jamais nous n'avons rencontré de difficultés de commercialisation de ces logements. Par contre, il est certain qu'au niveau des commerces, après deux années de développement satisfaisant, la mise en sens unique de la rue a conduit à la fermeture du Grand Magasin, à une longue période d'inoccupation et aux difficultés de recherche d'un nouvel usage de ces espaces.

Aujourd'hui l'usine est à nouveau complètement occupée, les commerces ont été remplacés par un bureau de gestion de l'Office et par les Archives Départementales.

Les difficultés de gestion demeurent, les espaces publics sont nombreux et intéressants, mais ils présentent l'inconvénient d'être justement trop nombreux et trop étendus, d'où la difficulté d'entretien et de gardiennage. S'il est une leçon que l'on peut retenir de cette expérience, c'est bien celle de la difficulté de gestion des espaces publics. Nous n'insisterons pas plus sur l'exemple de la Filature qui est maintenant bien connu et qui eut surtout le mérite d'être le véritable détonateur d'un processus de rénovation complète du quartier.

Dans la foulée de cette opération publique, entièrement financée par la Ville et par des crédits HLM ordinaires sans aucune subvention de l'Etat, les promoteurs privés ont pris le relai et se sont lancés à leur tour dans la réhabilitation d'autres usines. C'est en particulier la Société Nord Tertiaire et son président, Monsieur Avital, qui ont eu le courage et l'ambition de reprendre le projet. Ils ont toutefois simplifié la restauration des usines en ne leur donnant en général qu'un type d'usage soit bureaux, soit activités secondaires et commerces. Mais le travail architectural a été aussi intéressant, voire même plus ambitieux, comme on peut le constater aujourd'hui par la réalisation faite à partir de l'ancienne usine Waellaert.

Au total, ce sont 7 anciennes usines textiles qui ont été réhabilitées dans le quartier de Moulins.

Pour assurer la cohérence de la rénovation de ce quartier, la Ville a accompagné ces opérations par d'autres types d'interventions, par exemple :

- Une opération programmée d'amélioration de l'habitat autour de la place Vanhoenacker;



1. La Filature, Ville de Lille, (Photo M.B.).

- la résorption de l'habitat insalubre et la reconquête de tout un îlot dit « Buffon Massillon ». A cette occasion fut tentée une expérience très originale de reconstruction de logements neufs individuels, avec la participation des futurs habitants, précédents occupants des courées voisines;
- la réhabilitation de courées de meilleure qualité. Le principe en général retenu est celui de la démolition de la moitié des maisons, pour aérer le tissu urbain, et la réhabilitation des maisons restantes en les regroupant deux par deux pour accroître leur surface.
- la réhabilitation des HLM anciens. En effet, le quartier est totalement ceinturé par une zone continue de logements HLM construits après guerre sur l'emplacement des anciens remparts et qui sont dans un état de vétusté très avancée nécessitant une réhabilitation lourde.

La politique se poursuit encore et plusieurs projets de constructions neuves de logements sociaux ou de logements en accession à la propriété se déroulent actuellement sur le quartier.

En conclusion, nul ne peut nier dans un quartier comme celui de Moulins le rôle prépondérant des initiatives, des incitations, qu'a eu la Ville en vue de la restauration des lieux, mais, dès que celle-ci a pu être relayée par le privé, elle s'est effacée. Néanmoins, l'effort doit être soutenu et continu. Il reste beaucoup à faire, toute une partie du quartier est encore à reconquérir et la tâche de la Ville sera encore longue et difficile. Les friches industrielles n'existent plus car elles ont été toutes réhabilitées, mais il nous reste encore beaucoup à faire au niveau de l'habitat ancien, qui date encore du milieu du XIX^e siècle.

R. CAILLAU
Secrétaire Général Adjoint
Ville de Lille

Valorisation par le tourisme d'un site industriel désaffecté

1. Situation du charbonnage de Blegny

Le charbonnage de Blegny exploitait les couches les plus anciennes de la fin du gisement s'étendant du Pas-de-Calais à Liège.

Les couches étaient minces, dérangées, difficilement mécanisables.

Le gisement houiller était peu recouvert de sédiments, les terrains étaient bien constitués, solides et perméables.

Le charbonnage, situé en dehors de la région industrielle, en plein vergers du pays de Herve, sans coron, possédait toujours sa propre mentalité; on entrait au charbonnage par une allée boisée et fleurie.

Avant la construction de l'autoroute E5, le site était difficile d'accès par la route, une ligne vicinale reliant Liège à Fouron-le-Comte, desservait le charbonnage.

2. Historique du charbonnage de Blegny

- En 1660, on trouve des traces d'exploitation de la «terre noire» par les moines de Val-Dieu.
- En 1779, Gaspard Corbesier fut nommé Maître des Fosses et obtient la Concession du charbonnage de Blegny-Trembleur.
- En 1895, premier arrêt de l'exploitation.
- En 1919, création de la S.A. des charbonnages d'Argenteau Trembleur et reprise des activités.
- En 1940, le 10 mai, l'armée belge démolit la tour d'extraction et le triage-lavoir.
- En 1945, la tour d'extraction actuelle fut reconstruite, avec reprise des activités normales.
- En 1971, début des subsides pour les frais de fonctionnement par l'état belge.
- En 1975, on décide d'arrêter les subsides le 31/3/80.
- 31/3/80: fermeture des activités industrielles du charbonnage.
- 30/6/80: ouverture des activités touristiques.

Tonnage annuel: 1934: 81.000 T;
1944: 10.000 T;
1970: 200.000 T.

3. Comment l'idée du complexe touristique naquit

Le charbonnage de Blegny-Trembleur, en 1973, autorise l'exploitation de la ligne vicinale Blegny — Warsage par l'ASBL Comté de Dalhem qui veut faire découvrir par un moyen original de transport le Pays de Herve si méconnu des touristes. C'est ainsi que naquit «Li Trimbleu». Rapidement l'ASBL complète cette exploitation par l'apport d'une plaine de jeux et d'un musée à Mortroux montrant la vie régionale, la fabrication du fromage de Herve, ainsi qu'une collection de charrettes. Au charbonnage, départ du train touristique, on construisit un restaurant.

En 1976, l'annonce de la fermeture du charbonnage prévue pour 1980 rendit inquiet les responsables de l'ASBL quant à leur avenir. Profitant de l'ouverture faite par Monsieur le Gouverneur de la Province de Liège, qui désirait maintenir le souvenir de l'industrie charbonnière dans la région liégeoise, les dirigeants de l'ASBL proposèrent le maintien du charbonnage de Blegny-Trembleur non plus en extrayant du charbon, mais en l'aménageant dans le but de le visiter. Avec l'aide de la Fédération du Tourisme de la Province de Liège et le Commissariat Général au Tourisme, ces dirigeants parvinrent à surmonter tous les obstacles qui furent nombreux et convaincre la Province de Liège et la Communauté Française du sérieux du projet et de son intérêt.

En 1979, les autorités provinciales décidèrent le rachat des installations du charbonnage et en 1980, la Communauté Française décida elle aussi d'investir.

Le charbonnage ferma ses portes le 31 mars 1980 et les touristes descendirent pour la première fois le 1^{er} juin de la même année.

Le Roi inaugura officiellement les installations en présence de nombreuses personnalités le 6 juillet 1980.

Depuis lors un long chemin fut parcouru, non seulement en améliorant la visite elle-même par l'ajout de machines en mouvement, en y incluant la visite d'une partie des installations de surface, mais surtout en y ajoutant toute une série de distractions.

Le complexe présente à sa clientèle une série d'attractions telle que golf miniature, go-kart, kart-cross, plaine de jeux, ainsi qu'un engin unique en Europe qui permet de monter sur le terril et de découvrir un splendide panorama.

Le but principal des promoteurs étant de maintenir l'image réelle du travail du mineur, la présentation didactique du complexe apparut

comme un élément important. Aussi, une équipe d'enseignants a rédigé des documents qui permettent non seulement à leurs collègues de préparer la visite, mais également aux enfants de travailler avec des cahiers pédagogiques conçus à leur intention.

4. Réflexions sur l'expérience du charbonnage de Blegny

Conserver un site archéologique industriel et l'exploiter pose de nombreux problèmes.

Il faut tout d'abord trouver un promoteur. Que se soit un individu, une association de fait, une ASBL, ces personnes doivent connaître l'industrie concernée, et vouloir réussir quelque chose dans une région souvent en difficulté.

Il faut vaincre les réticences des industriels qui craignent que la conservation de machines ou de sites soit onéreuse ou contraignante, du monde syndical qui craint la démystification du travail (surtout pour les métiers difficiles) en le montrant tel qu'il est au grand public, du monde ouvrier qui voit son entreprise fermer pour lui et rouvrir pour d'autres, du monde administratif qui voit des activités non prévues par la législation troubler sa quiétude.

Il faut enfin trouver les autorités intéressées par le projet et qui sont d'accord d'investir non seulement pour assurer la conservation, mais surtout pour garantir le nouveau fonctionnement.

Le choix du site à conserver est difficile, il doit être le prototype d'une industrie et il doit se trouver dans un environnement permettant de créer des attractions supplémentaires. Les autorités amenées à choisir sont souvent confrontées à des dossiers établis non pas en fonction de critères objectifs, mais souvent teintés d'esprit de clocher ou de régionalisme. Lorsque le choix est fait, la conservation doit se décider le plus rapidement possible, avant la détérioration du site. Des premiers investissements assureront une première exploitation. L'aménagement du site doit se faire progressivement en fonction des besoins de la clientèle.

La limite entre le site archéologique et le parc d'attractions est difficile à déterminer. Si le site permet de retenir les visiteurs pendant une journée, une restauration et des distractions seront assurées, tout en gardant au côté sérieux de la visite sa priorité et en l'adaptant à l'âge des touristes.

Le site conservé est en général en dehors des curiosités touristiques habituelles. Ce fait impose aux responsables de susciter le réflexe de la visite du nouveau site, non seulement chez les organisateurs de voyages, mais aussi auprès des particuliers.

Le contact avec les différentes clientèles est déterminant. A chacun une information spécifique s'avère utile, un responsable de groupe scolaire n'étant pas sensibilisé par les mêmes arguments que le responsable d'un club de danse qui fait sa sortie annuelle.

Le choix du personnel est important, car une autre mentalité doit être instaurée. Aussi l'ancien personnel n'est en principe pas réengagé, sauf le personnel technique et les guides qui, de préférence, seront des anciens ouvriers. Le contact avec la clientèle, la recherche de nouveaux clients, la découverte de nouvelles attractions sont importants.

5. Conclusion

L'archéologie industrielle fait partie du patrimoine au même titre que les œuvres d'art ou les monuments. Elle a en plus l'avantage de nous parler de nos aïeux, de nous montrer comment ils vivaient avec leur peine, leur joie, et surtout comment ils ont forgé notre présent.

L'archéologie industrielle ne consiste pas à conserver des sites ou des collections uniquement pour les chercheurs ou les spécialistes, elle doit être conçue surtout pour être mise à la disposition du grand public. D'autres sites doivent être sauvés et exploités et nous pensons que l'exemple du charbonnage de Blegny-Trembleur peut aider à susciter ces sauvetages.

J. DEFER

*Directeur du Complexe Touristique du
Charbonnage de Blegny-Trembleur*

La formation de fonctionnaires municipaux aux pratiques de reconstruction de la ville européenne

1. L'évaluation des besoins de formation

La Direction Générale de l'Environnement de la Commission des Communautés Européennes, sensible à la perte de la vitalité de certains centres urbains, a confié en 1985 à l'Atelier de Recherche et d'Action Urbaines une mission d'étude. Le but de celle-ci était de dégager les besoins de formation rencontrés par les agents qui participent directement ou non à la rénovation urbaine, comprise au sens actuel d'opération de réhabilitation des quartiers anciens.

La première phase de l'étude a consisté en une douzaine de visites auprès des municipalités qui se signalent par le caractère exemplaire des opérations de rénovation conçues, menées et abouties (par ex : Barcelone, Bologne, Bordeaux, Berlin, Bruges, Liverpool, Genève, Paris,...).

Ces visites ont permis de dresser l'inventaire qualitatif des initiatives poursuivies afin d'accroître la formation nécessaire, de saisir comme nécessité la rénovation urbaine ainsi que de gérer avec efficacité les opérations décidées.

S'en est suivi une proposition d'action que la Commission des Communautés Européennes pouvait entreprendre afin de répondre aux lacunes détectées dans la formation.

Cinq pistes d'action étaient finalement proposées :

1. L'organisation de rencontres européennes d'agents des municipalités, destinées à organiser des échanges à un niveau très technique sur le plan financier et celui des travaux eux-mêmes;
2. la publication régulière d'un bulletin de liaison destiné aux acteurs de la rénovation urbaine et abordant les problèmes financiers et techniques repris ci-dessus;
3. l'organisation de stages ouverts à ceux qui, dans les villes et les quartiers, contribuent à l'organisation de la demande de rénovation;
4. l'organisation de stages de durée moyenne (4 à 8 semaines) d'agents municipaux dans les villes étrangères afin d'y entrer en contact étroit avec les problèmes technico-financiers rencontrés en ces lieux lors de l'exécution d'opérations de reconstruction urbaine;

5. la création à l'Institut Universitaire Européen d'Etudes Interdisciplinaires d'un diplôme de post-graduat consacrant des formations professionnelles dans le domaine de la reconstruction de la ville.

2. La formation des agents municipaux par stages

La Direction Générale de l'Environnement de la Commission a choisi dans les cinq propositions de l'ARAU celle qui doit aboutir à la mise sur pied d'un processus de formation par stages de travail dans les villes européennes.

Les raisons de ce choix reposent sur un constat de l'ARAU qui relève en effet que les opérations de rénovation urbaine atteignent un certain volume et une qualité affirmée quand ceux qui en sont les initiateurs et les exécutants sont de formation professionnelle et culturelle élevée.

a. **Elaboration d'un cavenas théorique**

C'est pourquoi la Direction de l'Environnement de la Communauté a confié à l'ARAU l'étude de la faisabilité de ces séjours organisés au profit d'agents de villes européennes.

L'ARAU a, dans une première phase, détecté les municipalités de plus de 50.000 habitants de tous les pays d'Europe qui seraient candidates soit à envoyer des stagiaires, soit à en recevoir, soit à participer aux deux possibilités. Une petite centaine (sur un total d'environ 1.100) ont manifesté leur intérêt pour l'une ou l'autre modalité du projet.

La mission de détection et d'organisation théorique de l'ARAU s'est terminée par un colloque (fermé) présentant des réalisations exemplaires dans la reconstruction de la ville européenne. Chaque ville était présentée selon l'axe qui en fait le caractère exemplaire :

- Barcelone : le traitement des espaces publics;
- Bordeaux : la préservation du centre historique;
- Liverpool : le réaménagement d'un site portuaire;
- Berlin : la rénovation d'un quartier populaire;
- Maestricht : les procédures de participation et de concertation des habitants;
- Brescia : les techniques et les pratiques de la planification urbaine.

Ce colloque, qui réunissait à Bruxelles 26 fonctionnaires de 24 municipalités, a permis de visiter des collègues belges de Mons, de Bruxelles et de Bruges.

Un souhait porté par les participants du colloque demandait aux Autorités de la Commission d'accroître leurs efforts dans l'aide à la rénovation.

b. Première expérimentation

Le souhait exprimé lors des journées d'étude a été entendu et l'ARAU s'est vu confier le soin d'organiser des stages de formation.

Le caractère expérimental de cette organisation de stages tout autant que la faiblesse des crédits octroyés ont décidé l'ARAU à ne retenir que 6 villes :

- Witness and Runcorn (Liverpool) : réaménagement de sites urbains sur des friches d'industrie chimique;
- Vittoria (Espagne) : revalorisation du centre historique;
- Mons (Belgique) : rénovation d'un centre urbain situé dans une zone charbonnière marquée par le déclin;
- Roubaix (France) : réaffectation de bâtiments industriels de haute qualité architecturale;
- Venise (Italie) : reconversion à des fonctions urbaines d'anciens chantiers navals;
- Kallithea (Grèce - faubourg d'Athènes) : aménagement d'espaces publics dans un contexte d'extrême rareté foncière.

Les échanges entre les agents de ces villes (2 par municipalité) ont été précédés par une session de formation animée par des maîtres d'opération. Elle a aussi servi de définition des choix et des conditions concrètes des échanges.

Depuis janvier 1988, ces stages par échange sont terminés.

3. L'avenir

Toute la démarche de l'ARAU a coûté relativement peu de chose (quelque 6 millions en 3 ans). Avec des moyens aussi modestes, quelques « privilégiés » ont pu toucher du doigt ce que signifie à la base — donc dans les villes — la construction européenne.

La situation budgétaire de la Commission des Communautés Européennes ne permettra peut-être pas de continuer et d'étendre l'expérience.

Ni l'ARAU, ni les municipalités engagées, ni le développement de la rénovation ne peuvent se satisfaire de cet aboutissement. Il faut, par tous les moyens, que les espoirs nés au cours de ces contacts inter-villes s'épanouissent. Non parce que c'est plaisant, mais parce que c'est dans la nécessité de la reconstruction de la ville européenne.

R. SCHOONBRODT

Président de l'Atelier de Recherche et d'Action Urbaines

Reconversion des sites industriels wallons

Je tiens tout d'abord à me réjouir et à me féliciter de voir la Société Royale Belge des Ingénieurs et des Industriels prendre la peine de se pencher sur la problématique de la reconversion des sites industriels désaffectés, qui constitue manifestement un défi pour rendre notre paysage plus attrayant pour ceux qui y vivent et plus attractif pour ceux qui veulent encore y investir et notamment en ce qui concerne la Région wallonne, le vieux sillon industriel Haine, Sambre et Meuse.

Comme c'est une politique qui me tient à cœur, c'est avec plaisir aussi que j'ai accepté votre aimable invitation, même si mon agenda est perturbé. J'ai tenu à pouvoir exposer ici la politique qui a été suivie et que je souhaite voir se poursuivre en Région wallonne.

Je tiens tout d'abord à préciser qu'en ce qui concerne la Région wallonne, et je dirai tantôt combien nous avons déjà modifié la législation en la matière, la réglementation actuelle vise non seulement l'assainissement des sites industriels mais aussi tout site où une activité économique a été exercée, tels les ateliers artisanaux et les bâtiments de services commerciaux ou touristiques; en d'autres termes, les sites ayant fait l'objet d'une activité secondaire voire même tertiaire.

Ceci est important parce que nous connaissons dans tous les centres de nos petites et de nos grandes villes wallonnes toute une série d'ateliers d'artisans ou d'activités qui sont maintenant passées, et je pense ici par exemple aux sabotiers, aux ateliers de chaussures qui forment, s'ils sont abandonnés, autant de chancres au sein du noyau densifié de nos villes; nous avons dès lors estimé qu'il fallait étendre la définition du site industriel.

Mais il est indispensable, comme je le disais en préambule, de pouvoir modifier le paysage de la zone industrielle wallonne. Or ce but ne peut être atteint que si chacun, et notamment les ingénieurs, en sont réellement conscients. Il est donc indispensable, indépendamment des opérations de rénovation urbaine que vous connaissez toutes et tous, de pouvoir éliminer ou reconvertir ces bâtiments abandonnés qui sont autant de chancres qui abîment et enlaidissent notre paysage.

La tâche en région wallonne est particulièrement vaste. En entrée de charge il y a deux ans, j'ai sollicité mon administration pour dresser l'inventaire de l'ensemble des sites qui se trouvaient abandonnés: deux mille sites méritent d'être rénovés ou assainis.

Si je me réjouis d'être parmi vous c'est parce qu'il faut constater, et je crois que c'était l'esprit de l'époque — ce que je vais dire maintenant n'est donc pas péjoratif — que dans le monde des ingénieurs notamment, il était jusqu'à présent difficile de faire percevoir l'idée et d'atteindre une prise de conscience qui devait déboucher sur la conception de certains projets de reconversion des sites, chacun aimant — et c'est inhérent à la nature humaine — construire à neuf et chacun bien sûr tâchant d'y appliquer les techniques les plus nouvelles. Ainsi, lorsque l'Administration de l'Aménagement du Territoire timidement suggérait une reconversion, un assainissement, une amélioration, on considérait que c'était une administration tracassière et dès lors, elle était mal considérée.

Mais je pense, et les idées évoluent très heureusement, que l'image qui était donnée de l'ingénieur notamment à travers le département des Travaux publics était exagérée, qu'elle se reconvertit progressivement, et qu'il existe maintenant des réhabilitations remarquables qui ont été ou qui sont en cours de réalisation.

Je songe pourtant à quelques exemples d'opérations qui auraient pu être menées et où l'on a malheureusement cru devoir construire du neuf, parfois sans recherche. Je pense bien sûr à ces grandes voies de pénétration allant jusqu'au centre des villes, mais aussi aux buildings que l'on érige même en plein cœur de quartiers historiques. Ce travers ne concernait pas uniquement la Belgique mais bien toute l'Europe occidentale. Cette conception moderniste n'était même pas propre aux ingénieurs, elle était aussi le fait des promoteurs immobiliers, des entrepreneurs, des architectes; bref de tous les concepteurs qui étaient aussi responsables de cette volonté de faire du neuf à tout prix.

Mais l'esprit de l'intégration parvient maintenant à gagner l'ensemble des mentalités, ce qui ne peut que me réjouir. Les mentalités ont évolué, et on voit de plus en plus apparaître dans nos agglomérations des immeubles à appartements dont le gabarit respecte le voisinage et dont l'architecture s'intègre dans les constructions existantes. Et la meilleure preuve que la rénovation intéresse de plus en plus de monde est que vous y avez consacré aujourd'hui un colloque.

En effet, bien que l'objet de ce colloque soit limité à la rénovation des sites d'activité économique désaffectés, j'imagine que dans votre esprit, il s'agit de la rénovation en général, car vous admettez avec moi que la rénovation des sites industriels est étroitement liée à celle

de l'habitat, d'autant plus que la conception ancienne de notre industrialisation lie le coron ouvrier avec l'entreprise génératrice d'emplois.

La reconversion des sites désaffectés et la rénovation urbaine forment un tout et laisser subsister dans des quartiers habités les chancres que constituent nos vieilles usines abandonnées serait aberrant car un quartier délabré n'exerce aucune attraction. Sur le plan psychologique elles forment des poches de rejet car des bâtiments abandonnés, des ruines désolées font peur. Sur le plan social d'autre part, nous constatons que ce sont les personnes les mieux nanties qui quittent d'abord ces quartiers désolés et il ne reste plus alors qu'une population défavorisée autour de ces ruines industrielles.

Constater c'est bien, mais quels sont les moyens dont dispose la Région wallonne pour encourager la rénovation des sites et surtout pour y faire participer le plus grand nombre? Les premiers bénéficiaires sont les personnes morales de droit public, soit en bref les provinces, les intercommunales et les communes. Quant aux particuliers, sur ma proposition, l'Exécutif a approuvé le 26 février 1987 un arrêté permettant d'octroyer une aide à toute personne physique, propriétaire d'un site, qui rénove ledit site.

L'aide consiste en la prise en charge à concurrence de 5% par an, pendant deux ans, des intérêts d'un emprunt d'un montant maximum de 5 millions contracté en vue de la réalisation des travaux de rénovation. L'aide est remboursable en quinze annuités, sans intérêt, et l'obligation de rembourser prend effet cinq ans après la décision de l'octroi de l'aide.

Toutefois, si le bien est improductif ou inoccupé, l'exécution de l'obligation de remboursement est reportée jusqu'au moment où le bien est source de revenus ou est le siège d'une activité. Je ne puis toutefois préjuger du succès que rencontrera cette aide aux particuliers. L'arrêté en question n'a en effet été publié par le Moniteur qu'au mois de mai et il faut le temps pour que les propriétaires des sites qui pourraient être intéressés y réfléchissent. Mais j'ai demandé à l'administration d'en faire la plus large publicité puisque l'inventaire des sites a été dressé.

S'il s'avère que l'aide en question ne rencontre pas le succès escompté, le problème sera réétudié afin d'essayer de définir la forme d'aide qui serait la plus susceptible de rencontrer la faveur des intéressés; si l'incitant doit être augmenté nous le ferons bien volontiers parce

que je considère que pour arriver à une rénovation qui ne s'éternise pas, il faut que le secteur privé puisse y jouer un rôle.

Mais c'est surtout au niveau du public que l'action est menée; quels sont donc les sites qui peuvent être assainis à l'aide des subsides de la Région?

C'est la loi du 27 juin 1978 qui s'appliquait aux sites abandonnés, ancienne loi relative aux sites charbonniers qui est toujours d'application avec les modifications que je vais expliciter dans un instant.

D'abord, la loi du 27 juin 1978 s'appliquait aux sites abandonnés depuis plus de 5 ans. J'insiste sur la durée de ce délai car effectivement si l'opération consiste uniquement à démolir le site, il est évident qu'on peut le laisser abandonné 5 ans. Il n'y a pratiquement aucune perte pour la collectivité.

Mais il en va tout autrement si les bâtiments doivent être réutilisés et reconvertis en centre culturel, halls d'exposition, appartements ou nouveaux halls industriels par exemple. En effet, laisser des bâtiments à l'abandon pendant plus de 5 ans — on sait ce que peut être d'une part le vandalisme et d'autre part l'épreuve du temps — a comme conséquence un délabrement majeur, ce qui implique un coût de restauration bien supérieur à ce qu'il serait si la rénovation avait lieu rapidement.

C'est pourquoi, le 16 décembre 1986, j'ai obtenu du Conseil Régional le vote d'un décret supprimant ce délai et donnant la possibilité de rénover, sans délai, les bien abandonnés qui ont fait l'objet d'une activité économique et dont le maintien, dans leur état actuel, est contraire au bon aménagement du territoire ou à la bonne utilisation des lieux.

A la même date, et toujours sur ma proposition, deux autres innovations ont été introduites dans la réglementation sur la rénovation des sites d'activité économique désaffectés.

Anciennement, le périmètre de rénovation était limité aux bâtiments ayant été le siège d'une activité économique, si bien que nous ne pouvions pas intervenir au-delà du siège de l'activité, même s'il y avait autour de ce siège des bâtiments annexes comme nous les connaissons pour les charbonnages, telles les conciergeries par exemple.

Actuellement, puisque nous avons modifié cette loi, peuvent être inclus dans le périmètre des immeubles qui ont été le siège d'une activité autre qu'économique mais dont la disposition est nécessaire au bon aménagement, à la bonne reconversion des lieux.

Je crois que ceci est important car lorsque par exemple nous nous trouvons devant le problème très simple d'aménager une plaine de sports sur un site industriel désaffecté, si un bout de terrain n'avait pas servi à l'activité économique proprement dite, nous ne pouvions pas intervenir et nous devons donc laisser parfois, parce que la définition n'était pas suffisamment précise, des chancres annexes qui évidemment ne permettaient pas une réhabilitation convenable.

En outre, au contraire de ce qui existait auparavant, les personnes morales de droit public propriétaires d'un site rénové à l'aide de subside de la Région peuvent le vendre, à la condition que l'argent soit réinvesti dans la rénovation d'un autre site, ceci afin de rechercher l'effet multiplicateur, l'effet boule de neige, et aussi parce que j'estime que le public ne peut pas gérer un ensemble de sites même s'ils sont réhabilités.

Dès lors, nous avons estimé que pour poursuivre ces opérations, il y avait moyen de réinjecter de l'argent frais pour la vente des biens rénovés.

Quel est le montant de la subside que la Région peut accorder ?

En ce qui concerne l'acquisition, la Région accorde aux communes, provinces ou intercommunales, 50 % de la valeur du site ainsi que les frais d'acquisition. En outre, elle prend en charge, pendant 5 ans, le montant en principal et intérêts, d'un emprunt contracté pendant une durée de 20 ans, auprès d'un organisme public, pour couvrir le solde de 50 % de la valeur du site.

Mais en ce qui concerne les travaux, l'effort est considérable, la Région couvre à 100 % le coût de l'assainissement et de la rénovation. J'ai même été en ce qui me concerne beaucoup plus loin, c'est-à-dire que je garantis l'entretien avant la remise définitive du site au pouvoir subordonné qui devra le gérer; j'ai même passé des conventions pour que l'entretien soit assuré aux frais de la Région pendant les deux premières années.

On peut donc prétendre qu'étant donné la faible valeur vénale des sites à rénover, la Région prend presque entièrement à charge leur rénovation.

Vous me direz: quel est le résultat de cette politique que vous préconisez, quelles sont les réalisations en cours, qu'est-ce qui est projeté ? Depuis 1980 d'abord, je signale que plus de 1.600 millions ont été engagés par la Région pour la rénovation des sites.

A l'heure présente, je dispose d'un budget de 165 millions par an, au lieu, je tiens à le signaler, de 65 millions à mon entrée en charge, auxquels j'ajoute 30 millions pour le budget 1988, dotation spéciale pour la rénovation des sites sidérurgiques. Ceci concerne plus particulièrement les bassins de Liège et de Charleroi où comme vous le savez des pans entiers de la sidérurgie qui était au centre-ville vont s'effondrer et que dès lors si on tient à garder ce paysage attractif pour des nouveaux investisseurs, il est évident que très rapidement nous devons agir sur ces friches industrielles et sur des dizaines d'hectares qui vont être abandonnés. C'est dans ce sens que nous avons inscrit au budget 1988 un nouvel article pour les sites sidérurgiques désaffectés.

Comme, de plus, je suis également en charge de la politique de l'eau, nous avons inscrit également pour les ruines industrielles qui se trouvent dans les lits majeurs des rivières de la région wallonne — ce sont les moulins, ce sont les scieries par exemple, certaines tanneries aussi avec construction de barrages dans le lit de la rivière — un crédit de 30 millions pour leur rénovation et leur réhabilitation.

Il y a donc une action volontariste de la Région dans ce domaine. Par ailleurs, j'ai retrouvé aussi une série de crédits parallèles non utilisés — crédits Zeebruges — et dès lors avec l'accord des intercommunales concernées nous avons pu réinjecter quelques centaines de millions, reliquats de crédits parallèles.

Enfin, nous sommes en négociation avec le FEDER (Fonds Européen de Développement Régional) qui alimente l'enveloppe régionale pour une somme d'environ 300 millions par an et d'autre part, nous sommes en pourparlers avec le Ministre des Affaires Economiques pour que la SNSN (Société Nationale des Secteurs Nationaux) qui a notamment dans ses attributions la sidérurgie, puisse intervenir pour la réhabilitation des sites sidérurgiques.

Les moyens financiers mis en œuvre dans ce domaine sont donc importants. Je dirais que l'activité en matière de rénovation s'est exercée dans les domaines les plus divers et que des résultats tangibles ont été et seront encore obtenus puisque, comme je viens de vous le décrire, une série d'actions sont en cours.

A titre d'exemple, quelles sont celles qu'il me plairait de souligner?

Dans le domaine de la création de centres culturels — c'est une chose à laquelle on pense surtout depuis la fusion des communes car certaines petites communes tiennent encore à avoir une animation,

une vie propre — je signalerai la gare d'Eghezée, l'ancienne Tannerie de Gedinne, la Cour de Justice à Ouffet, la gare de Rochefort et l'usine Bettonville à Verviers qui ont été totalement transformées et qui sont ou deviennent des centres culturels animés.

Pour ce qui est de la reconversion en locaux administratifs, nous avons la laiterie de Tohogne à Durbuy ainsi que la tannerie Van Cutsem à Soignies dont la démolition vient d'être terminée. Une cité administrative sera érigée à la place de ce chancre situé à proximité immédiate de la collégiale sonégienne.

Autre exemple, nous avons signé la semaine dernière avec mon collègue des Travaux publics, à Bouillon, une convention qui permettra d'une part de convertir une ancienne entreprise en centre administratif et d'autre part de transformer un monument situé au bord de la Semois en centre d'accueil, d'animation et en même temps peut-être d'y installer un mess pour les fonctionnaires des Travaux publics et des autres administrations qui seront implantées sur ce site, totalement rénové à l'aide d'un schéma directeur d'ensemble qui fera de Bouillon une cité touristique plus attractive.

Autres types d'exemples aussi; en remplacement d'anciens sites industriels, des zones dans lesquelles des nouvelles activités peuvent être exercées ont été ou seront créées. C'est le cas pour le site dit «Renory» à Liège, l'ancien site sidérurgique «Minière et Métallurgie» à Musson, la restructuration des halls industriels à l'usine «Panama» à Aiseau-Presles et la restructuration du site «Glaverbel» à La Louvière. Le plus important, et cette convention sera signée demain, c'est le site que la Région wallonne a maintenant à gérer à Rodange-Athus, où sera créé le Pôle européen de Développement qui est en voie de réalisation.

D'autres sites pourraient encore être nommés et je pourrais les énumérer, surtout étant issu du Borinage: les nombreux terrils qui restent aussi à rénover ou en tous cas à utiliser au mieux des facilités. Ces terrils peuvent être exploités s'ils contiennent une importante réserve de matière énergétique mais pour autant que cette exploitation n'engendre pas d'inconvénients majeurs en ce qui concerne l'environnement et le voisinage. Ils peuvent aussi être soit rendus à la nature, soit humanisés davantage pour en faire, comme l'opération est aujourd'hui menée au terril de l'Héribus à Mons, un lieu de promenade, de détente et de sport pour les jeunes. Sur l'emplacement du nouveau charbonnage, des clubs de rugby ont demandé de s'installer. Une activité extraordinaire pourra être menée.

Certains sites ont aussi été rénovés pour être destinés à la création de logements comme l'usine Simonis à Verviers, qui est une réussite aussi sur le plan architectural. Et je ne le signalerai que pour mémoire — puisque vous avez eu un exposé particulièrement digne d'intérêt sur le sujet — le site de Blégny-Trembleur qui effectivement devient un pôle touristique de plus en plus connu.

Enfin, grâce à l'intervention de la Région, un ancien charbonnage, celui de Bois-du-Luc (La Louvière) a pu être sauvé intégralement. Ainsi, les générations futures pourront imaginer quel a été le travail des mineurs à une époque que déjà nos contemporains connaissent moins.

Je signale aussi que nous finançons une étude concernant le Bois du Cazier à Marcinelle pour tenter de mener, mais davantage en collaboration avec la Communauté française, une opération qui serait un témoignage des souffrances passées.

Mesdames, Messieurs, je vous demande d'excuser cette énumération qui a pu vous paraître longue mais vous voyez que dans toutes les régions de Wallonie il y a des choses qui bougent, il y a des opérations qui sont en cours; il y a des moyens financiers maintenant parce que l'idée a fait son chemin et que de la prise de conscience découle une action nécessaire. Je pense que nous sommes entrés dans une ère différente où manifestement il y aura cette volonté de plus en plus grande d'assurer le rajeunissement de tout notre territoire wallon.

En ce qui concerne l'Exécutif régional wallon, et je puis dire aussi le Conseil régional wallon car il y a consensus politique à cet égard, il y a une volonté de poursuivre l'action entreprise.

Il faut que tout le monde y contribue; je vois de plus en plus de communes et de mandataires communaux qui s'y attèlent mais j'en appelle aussi, car il y a certainement une rentabilité économique qu'il ne faut pas négliger dans ce type de restauration, aux organismes privés, les pouvoirs publics seuls ne pouvant évidemment pas tout faire.

Je vous remercie pour votre bonne attention.

A. LIENARD

*Ministre de la Région Wallonne chargé de
l'Aménagement du Territoire,
de l'Eau et du Sous-sol*

La reconquête des anciens sites industriels: constat et propositions

En quelques années, les sites industriels abandonnés se sont multipliés. Quelques chiffres en témoignent:

- Plus de 8000 ha en Wallonie (1),
- 15 à 20.000 ha en France dont 10.000 dans le seul Nord-Pas-de-Calais (2),
- 3000 ha dans la région de la Ruhr (2),
- plus de 45.000 ha en Grande-Bretagne (2), etc.

A l'origine de cette situation, *une offre largement supérieure à la demande*. En fait, dans de nombreuses régions d'ancienne industrialisation, la demande en terrains industriels se situe actuellement à seulement quelque dizaines d'hectares par an alors que les friches en couvrent plusieurs milliers et que les terrains équipés disponibles dans les zones industrielles en représentent quelques centaines (DATAR, 1986, p. 9). En outre, la demande est de plus en plus sélective quant à l'emplacement et surtout l'environnement de la future implantation.

Que faire dès lors de tous les sites abandonnés? C'est sans nul doute une question fondamentale à laquelle l'exposé tentera de répondre en dressant d'abord un bilan puis en proposant quelques solutions. Cet exposé reposera sur de nombreux travaux menés depuis 1975 par la Chaire de Géographie Economique de l'Université de Liège (3).

1. Le Constat

C'est par leur *aspect visuel* que les anciens sites industriels frappent d'abord tout habitant ou tout visiteur. L'image mentale extrême est souvent celle d'une grande friche en ruines, celle d'un charbonnage comme sur une photographie reprise dans un manuel scolaire français et intitulée «paysage industriel en Wallonie: image d'un bassin houiller et sidérurgique en crise». En effet, les anciens *sites charbonniers* posent des problèmes car ils couvrent de grandes surfaces, comptent peu de bâtiments réutilisables et surtout sont presque toujours proches de zones d'habitat ou de zones industrielles. Le fait est sensible en Wallonie où les sites charbonniers représentent plus de 3300 ha et où malgré des mesures légales prises dès 1967, beaucoup

n'ont pas retrouvé une nouvelle fonction (voir M. Simons-Rensonnet, 1980).

Certes, certains anciens sites charbonniers sont aujourd'hui réaffectés mais pas toujours de façon adéquate : beaucoup de parties sont sous-utilisées, beaucoup d'activités dégradent le site et son environnement. L'avenir des sites charbonniers nous apparaît dès lors fortement lié à l'action des Pouvoirs Publics seuls capables d'organiser une réelle rénovation.

Par ailleurs, il convient dès le début de cet exposé de souligner l'*extrême diversité* des anciens espaces industriels à la fois en surface, en qualité du bâti et aussi en termes de situation géographique. Quelles sont en effet les similitudes entre une petite usine en milieu urbain dense, des entrepôts en milieu péri-urbain et des anciennes surfaces sidérurgiques ? Le cas de ces dernières mérite notre intérêt car leur réaffectation est certainement plus difficile encore que celle des sites charbonniers en raison de l'importance des constructions diverses et de l'existence d'un sous-sol dévasté (parfois sur 20 m de profondeur).

Remarquons aussi que tous les anciens sites industriels ne sont *pas nécessairement vides de toute activité* : il y subsiste parfois une activité ou un dépôt de l'ancienne société ; les bâtiments et terrains peuvent encore être utilisés à titre précaire.

Les problèmes posés par les sites industriels désaffectés ne diffèrent cependant guère de ceux créés par les anciens sites tertiaires. En abandonnant des bâtiments, le *secteur tertiaire* engendre aussi des friches dont il convient d'autant plus de se préoccuper que les surfaces sont grandes et que les sites se trouvent en tissu urbain dense. Que faire par exemple à Liège de l'ancien site de la prison ou de l'hôpital de Bavière ?

La compréhension de la *genèse des friches* impose de mieux saisir les processus majeurs qui les ont créées à savoir d'exurbanisation des activités et le déclin (voire la fermeture) de nombreuses entreprises. Presque partout, cette deuxième composante est beaucoup plus importante que la première même en milieu urbain. Pour la ville de Liège, par exemple, 7 bâtiments abandonnés sur 10 entre 1966 et 1980 résultent de la fermeture des entreprises. Parallèlement, en raison de l'excédent de l'offre sur la demande signalé plus haut, beaucoup de bâtiments ne sont pas réaffectés. Ainsi à Liège sur 205 bâtiments libérés par leur activité première entre 1970 et 1980, 91 seulement avaient retrouvé une fonction en 1980 (4). Tout indique dès lors, la nécessité d'une action volontariste en vue de la réaffectation.

Pour mener à bien cette action, tentons de montrer à l'aide de quelques exemples les *facteurs favorisant les réaffectations*. Le taux de réaffectation apparaît lié à la fois à la qualité des bâtiments et à leur environnement. Les bâtiments les plus facilement réutilisés sont ceux qui s'avèrent être les plus fonctionnels dans leur configuration, leur état et leur accès. Peu (ou pas) d'étages, une construction en bon état, un bâtiment bien isolé thermiquement et d'une hauteur entre le plancher et le plafond « normale », le voisinage d'un terrain où il est possible d'organiser le parking ou le stockage sont des atouts majeurs. D'où des difficultés pour les grandes usines dégradées non facilement lotissables et/ou des bâtiments impossibles à chauffer. La réaffectation est aussi fortement déterminée par l'environnement immédiat (rejet des zones de friches), les caractéristiques du quartier et le dynamisme des entrepreneurs et pouvoirs publics locaux. En général, pour les activités économiques, les quartiers trop résidentiels sont délaissés et la préférence va à ceux qui regroupent déjà des activités voisines de celle du nouvel occupant et qui sont bien accessibles. En outre, souvent la réaffectation intervient rapidement après la libération des installations par leur activité première. Deux ans de désaffectation diminuent très fortement les chances de réutilisation.

De nombreuses réaffectations — surtout dans les vieilles usines du XIX^e siècle — ne concernent qu'une partie des bâtiments et/ou terrains. Par voie de conséquence, la réutilisation peut s'accompagner d'une dégradation partielle des installations et par une certaine *sous-utilisation* des sites.

La plupart des réaffectations sont du *type léger* : les modifications sont restreintes en raison d'une volonté de limiter les coûts, avantage majeur de la formule. A Liège, par exemple, seulement 12,5% des bâtiments réutilisés furent transformés (4).

En ce qui concerne les *firmes intéressées par les bâtiments de réemploi*, toutes les recherches indiquent que les premiers utilisateurs sont d'abord et avant tout des entreprises petites et moyennes qui souhaitent s'agrandir; le plus souvent, elles sont de nationalité belge et localisées au préalable non loin du bâtiment libéré. A titre d'exemple, à Liège (4), 70% des firmes étaient déjà installées sur le territoire de la ville et 75% comptaient moins de 20 personnes. En général, les activités tertiaires sont plus nombreuses que les activités secondaires et ceci est d'autant plus vrai que le site est central. Parmi les activités tertiaires, on relève de nombreux commerces de gros, des transporteurs,

des commerces de détail grande surface. Parmi les activités secondaires, on compte tout autant des petits ateliers traditionnels que des sociétés des secteurs nouveaux de l'économie urbaine (recyclage, économie d'énergie, etc).

Enfin, la réaffectation peut amener d'autres fonctions: logement, espaces verts, services publics, bureaux, zones de loisirs, etc. Sans nul doute, les vocations nouvelles des anciens sites industriels peuvent être multiples.

2. Les propositions

Aujourd'hui, nombreux sont ceux qui sont convaincus de la nécessité d'une action en vue de la reconquête des anciens sites. Mais tous ceux qui cherchent à agir concrètement rencontrent rapidement des obstacles. C'est à ces obstacles que nous nous intéresserons d'abord.

En fait, *les obstacles aux réaffectations* sont nombreux. Avec C. Gaudriault (1979), nous relevons des obstacles techniques (par exemple, coût des démolitions), des obstacles fonciers (par exemple, refus des propriétaires de vendre), des obstacles réglementaires (par exemple, rigidité des documents d'urbanisme, mesures de lutte anti-incendie) et des obstacles fiscaux (par exemple, taxe sur les plus-values). D'où des problèmes là où le réaménagement est coûteux (sites avec ruines, déchets, vieilles voiries, etc.), dans certains quartiers résidentiels et/ou pour la plupart des grands complexes industriels anciens. Mais aussi des difficultés pour des zones où des opérations de rénovation sont prévues et là où les propriétaires refusent toute réaffectation attendant ces opérations et les plus-values qu'elles pourraient apporter.

Toutefois, l'obstacle premier est *psychologique*, de nombreux entrepreneurs dynamiques ne souhaitant pas s'installer dans un site délabré au milieu de ruines. On comprend dès lors le handicap majeur de vieilles zones industrielles ou mixtes où les bâtiments abandonnés avoisinent les bâtiments utilisés. Là aucun avenir n'est possible sans une action de grande envergure.

Par ailleurs, un autre frein aux réaffectations est sans nul doute le *manque d'information sur le patrimoine industriel disponible*. Effectivement les sites pouvant être réutilisés ne sont guère connus des entrepreneurs car peu ou pas valorisés par les responsables publics qui ne se sont souvent préoccupés, jusqu'il y a peu, que des seuls parcs industriels en activité. Dans ce contexte, l'action d'Inter-Environnement Bruxelles (5) est sans nul doute exemplaire; son succès en est un bon témoignage.



Parc artisanal de Gastuche, vue générale. (Photo : J.-P. BROHEZ)

2. Gastuche

Situé dans la vallée de la Dyle dans la commune de Grez-Doiceau, le complexe de l'ancienne papeterie de Gastuche (17 ha) témoigne bien de la seule valorisation possible des grandes usines, à savoir le lotissement.

Racheté en 1979 par G. Pierre, responsable d'une entreprise de transports internationaux de Wavre, le site y a en effet été aménagé pour l'accueil de petites et moyennes entreprises. La rénovation a conduit à démolir certains bâtiments, à en réhabiliter d'autres et à lotir en fonction de la demande (lots de 100 à 1800 m²). L'infrastructure a également été renouvelée, en particulier l'accès routier par l'arrière et les zones de parcage. Aujourd'hui, le parc artisanal de Gastuche ainsi créé compte une vingtaine d'entreprises occupant septante à quatre-vingts personnes.

Avant de vouloir et/ou de pouvoir agir, il convient donc de lever ces obstacles, en informant d'abord puis en cherchant par quelques opérations à modifier les images de marque des quartiers et/ou rues d'anciens sites. A ce stade des actions, c'est sur les nuisances visuelles qu'il faut d'abord agir en démolissant et en verdurant le plus possible. En outre, il faut encore que les responsables régionaux ou locaux adoptent une stratégie commune afin que tous les efforts puissent converger pour réussir.

Quant aux interventions, elles impliquent la recherche d'une *adéquation idéale entre la réaffectation et les caractéristiques du site*, c'est-à-dire un nouvel usage adapté à la fois au bâtiment et à son environnement. Ceci demande la prise en considération des fonctions du quartier et de ses besoins. Tout doit être fait en effet pour éviter les nuisances.



3. Renory

Site industriel depuis 1879, Renory était pratiquement à l'abandon depuis 1930. Situé sur le territoire de la ville de Liège en bordure de la Meuse et de la gare de Kinkempois, ce site fut entièrement rénové grâce à la volonté de la Ville et les moyens dégagés par la Région wallonne en vertu de la loi du 27 juin 1978.

8,5 ha ont ainsi retrouvé une nouvelle affectation. Dix firmes y sont actuellement installées ou réinstallées offrant près de 500 emplois.

Le succès de l'opération s'explique sans nul doute par l'existence d'une volonté conjointe des secteurs public et privé de mener à bien ce projet mais aussi par les qualités mêmes du site à la fois en termes de situation géographique et d'organisation spatiale.

Ici, les établissements COLLARD. (Photo: Ph. GIELEN).

Dans la recherche de cette réaffectation, il faut sans nul doute envisager d'autres usages que les usages économiques. Donner une activité économique à tous les anciens sites industriels est d'ailleurs utopique dans le contexte actuel du marché foncier. On peut dès lors envisager de rendre le terrain à l'agriculture ou au boisement.

En outre, la réussite de ces interventions est liée à une *triple action* :

- une action préventive d'abord : il s'agit d'éviter l'apparition des friches en connaissant mieux le patrimoine industriel et en intervenant le plus rapidement possible dès la fermeture d'une entreprise;
- une action de restauration de l'attractivité du secteur : le choix de quelques points d'ancrage devrait susciter le renouveau;
- une action pour définir une stratégie globale d'intervention : il convient d'inscrire les opérations pilotes dans un plan général et cohérent reposant lui-même sur des études sérieuses et adopté par les pouvoirs publics et la population.

L'intervention des pouvoirs publics semble donc indispensable. Mais il s'agit moins pour nous d'une action concrète de rénovation que d'un encadrement des opérations en vue d'un meilleur aménagement du territoire et une meilleure qualité de vie des populations.

En conclusion

Réaffecter les anciens sites industriels est un problème important se posant dans la plupart des vieilles régions de l'Europe du Nord-Ouest. Ce problème motive d'ailleurs davantage aujourd'hui qu'hier. Les milieux économiques y sont même de plus en plus sensibles. Mais les réussites diffèrent selon les régions en raison de contextes économiques différents (le cas de Bruxelles et de Paris sont difficilement comparables à celui du sillon Wallon) mais aussi de volontés différentes des responsables publics (6).

Or, pour nous, le rôle de ces derniers est comme nous l'avons dit important pour faciliter les opérations (en informant, voire en aidant les cas les plus difficiles) et les encadrer afin que la nouvelles activité s'intègre au mieux dans le bâti et son environnement. En outre, pour certaines zones très déprimées, seules des interventions pilotes des pouvoirs publics sont susceptibles de restaurer une certaine attractivité.

Mais à côté de ces interventions publiques, l'intervention de chacun est indispensable et plus particulièrement l'intervention des firmes privées. En effet, pour tous, réussir la reconquête des anciens sites, c'est préparer l'avenir en donnant à chaque espace et sous-espace de nos régions une chance pour le futur. La reconquête des anciens sites devrait dès lors être un axe d'action prioritaire non seulement de la politique économique régionale mais aussi d'un nouvel aménagement du territoire.

B. MERENNE-SCHOUMAKER
Université de Liège

Bibliographie succincte

- J. BASTIE et Coll. — «La reconquête des espaces industriels», *Cahiers du C.R.E.P.I.F. (Centre de Recherches et d'Etudes sur Paris et l'Ile-de-France)*, n° 20, Paris, 1987, 131 p.
- DATAR, 1986 — «Les grandes friches industrielles», *La Documentation Française*, Paris, 1986, 149 p.
- C. GAUDRIAULT — «Friches industrielles en Ile-de-France. Définition, inventaire, expérience et réaffectation», *I.A.U.R.I.F. (Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région d'Ile-de-France)*, PARIS, 1979, 47 p.
- B. MERENNE-SCHOUMAKER — *La réaffectation des anciens sites industriels à des fins économiques : bilan et propositions*, dans «Le Patrimoine industriel et sa reconversion. Wallonie-Bruxelles», *Homme et Ville* Crédit Communal de Belgique, Liège, 1987, pp. 77-103.
- M.L. PAPY — *Les bâtiments d'anciennes activités industrielles de la Ville de Liège (1970-1981)*, *Mémoire de Licence en Sciences géographiques, Université de Liège*, 1981, inédit, 170 p. (Résumé dans *Liège aujourd'hui et demain*, E. Wahle, 1986, pp. 39-43).
- M. SIMONS-RENNONNET — «Assainissement et rénovation des sites industriels désaffectés», *Ministère de la Région Wallonne, Administration de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire*, s.l., 1980, 84 p.

Notes

- (1) D'après Cahiers de l'Aménagement du Territoire Wallon, n° 5, 1983, pp. 66-73.
- (2) D'après DATAR, 1986, pp. 9-10.
- (3) La liste de ces travaux a été publiée dans notre étude de 1987 dont nous reprenons ici les principales conclusions.
- (4) M.L. Papy, 1981.
- (5) Voir à ce propos, l'exposé de P. Vermeylen.
- (6) Voir à ce propos, J. Bastié et Coll., 1987.

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-
raissent

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^e 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 ± 500 à 2.000 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*

Trois ans d'existence d'une bourse des locaux industriels vacants à Bruxelles : constats et perspectives

Inter-Environnement Bruxelles réalise depuis novembre 1984 un inventaire systématique des locaux industriels vacants et a mis sur pied une Bourse de locaux vacants à destination des entreprises intéressées. La prospection des ces locaux est :

- limitée au Bruxelles ancien, soit environ les limites de la 1^e couronne (boulevards de la moyenne ceinture);
- réalisée par repérage à pied, complété par téléphone et parfois par visite du bâtiment;
- limitée aux locaux de plus de 200 m², en état acceptable de vente ou de location.

Notre but était de :

- *dynamiser ce segment du marché immobilier* et éviter ainsi la dégradation des bâtiments et de leur environnement d'habitat par la contagion de proche en proche;
- *favoriser le maintien d'activités de production* à Bruxelles;
- *sauvegarder un patrimoine bâti* souvent de qualité sur le plan architectural.

Rappelons que des bourses semblables existent dans la plupart des grandes villes européennes, à chaque fois à l'initiative des pouvoirs publics. Inter-Environnement Bruxelles en 1984 plaida auprès des instances bruxelloises pour qu'une expérience semblable se développe, et devant l'absence d'écho, s'y attela elle-même; il faut savoir que devant l'absence de rentabilité dans ce segment de marché, les agences immobilières ont peu de bâtiments anciens et centraux dans leur porte-feuille; nous avons pu nous réjouir de l'accueil et de la collaboration de certaines d'entre elles, qui offrirent leurs conseils éclairés pour la réussite de notre initiative.

Aucune étude systématique ne permet de préciser le total des superficies des bâtiments affectés au secondaire et au tertiaire entrepôt-transport, qui sont les secteurs qui nous intéressent. (Un tel chiffre est connu pour le tertiaire des services: 6,5 millions de m²).



4. Ce très beau bâtiment industriel (à gauche sur la photo), situé rue du Canal, offre 420 m² de surface commerciale et atelier. Il a été repris dans l'inventaire des locaux industriels vacants de Bruxelles, inventaire réalisé par Inter-Environnement Bruxelles.

En son absence, on peut seulement constater que le marché des bâtiments industriels et d'entrepôts est très segmenté entre :

- *les bâtiments récents* en proche ou lointaine périphérie où le marché est relativement soutenu; signalons que la S.D.R.B. relève que ses propres zonings sont proches de la saturation;
- *les bâtiments anciens* compris pour l'essentiel à l'intérieur du secteur prospecté par Inter-Environnement Bruxelles, où l'on peut distinguer d'une part *les bâtiments recyclables* c'est-à-dire en relativement bon état apparent, et d'autre part, les friches (bâtiments dégradés, terrains). Inter-Environnement Bruxelles a estimé qu'un regain d'intérêt pour cette seconde catégorie ne pouvait découler que d'un intérêt restauré (partiellement au moins) pour la première.

La majeure partie des bâtiment répertoriés sont donc intégrés au tissu urbain, majoritairement celui situé dans une bande de 2 km selon l'axe du Canal.

L'offre (de vente ou de location) peut être analysée à travers *les 14 bulletins* parus, chacun recouvrant un des six sous-secteurs prospectés. Quelques 356 annonces ont été publiées, comprenant les caractéristiques du bâtiment, son environnement, les prix de vente ou de location demandés, et parfois une photo.

Au total *des prospections systématiques* ont été réalisées sur l'ensemble du périmètre (environ 600 ha c'est-à-dire un peu plus du tiers de la superficie de l'agglomération bruxelloise), soit entre novembre 1984 et janvier 1986 une première fois et entre février 1986 et novembre 1987 une seconde fois. Le tableau ci-dessous donne les grandes conclusions suivantes :

	nov. 84/jan. 86	fév. 86/nov. 87	écart
Nombre de locaux vacants	194	166	- 16,5%
Surface totale disponible	313.790 m ²	233.250 m ²	- 26%
Prix moyen de vente	5.961 F/m ²	6.521 F/m ²	+ 8,6%
Prix moyen de location	929 F/m ² /an	873 F/m ² /an	- 6%

De ceci, on peut relever que :

- le nombre total de locaux vacants* est en net recul. Entre la première et la deuxième prospection 166 sur 194 ont trouvé acquéreur ou locataire.

Seuls 28 bâtiments sont restés «sur le carreau» les raisons semblent être :

- de type spéculatif (prix trop élevé par rapport à l'état réel, pas de réelle volonté de vente) dans 10 cas;
 - liées à des problèmes d'accessibilité (externe: rue difficile d'accès — interne: porte cochère et nombreux niveaux) dans 10 cas;
 - indéterminées dans 8 cas. Ils se concentrent surtout à Molenbeek et dans le Pentagone.
- b. *la surface totale disponible* a diminué de 26%: c'est le résultat le plus marquant. Cette diminution de l'offre, indice d'un certain redressement du marché, se marque surtout à Ixelles, Saint-Gilles, le Pentagone, et dans une moindre mesure à Anderlecht. A l'inverse, on note une augmentation de l'offre à Molenbeek.
- c. *le prix de vente* s'est accru de 8,6% en moyenne; les prix ont plus fortement augmenté dans les communes où un redressement se remarque (Ixelles, Anderlecht,...) mais ont fortement chuté dans d'autres secteurs (Molenbeek). A titre de rappel, les prix de vente des bâtiments neufs en zoning s'élèvent eux à 15 à 20.000 F/m².
- d. *le prix de location* a diminué de 6% en moyenne. S'il a fortement augmenté à Ixelles, dans tous les autres secteurs, il est resté stationnaire ou la baisse. Pour rappel, le prix de location du bâtiment neuf en zoning s'élève aux environs de 1.700 F à 2.000 F/m².

Les caractéristiques de la demande ont pu être analysées dans le cadre d'une étude (pour le compte de la Fondation Roi Baudouin) par voie d'interviews approfondies auprès de 60 chefs d'entreprises (40 demandeurs et 20 relocalisés).

Il s'agit en synthèse:

- d'entreprises du secteur secondaire (la moitié environ) de taille moyenne, en forte expansion; d'entreprises du tertiaire (25% commerce, 25% service) de création souvent récente cherchant à immobiliser un minimum de capitaux pour s'héberger;
- ces entreprises sont pour une majorité fortement impliquées dans le marché urbain (analyse de l'amont et de l'aval, de leur position dans la filière économique).

L'adéquation de la demande est bonne (taille, prix, distribution des locaux), excepté en ce qui concerne le facteur d'environnement (mauvais état général du quartier, voirie, parking, insécurité et inconfort); on note de manière générale le sentiment de «Zone d'échec» pour les rives du canal.



5. 43 rue de l'Avenir, autour d'une cour 3 entreprises se partagent les bâtiments: un fabricant-grossiste en boutons et boucles, un grossiste en vêtements et appareils téléfax, un atelier de confection. A l'origine, les locaux hébergèrent une fabrique de pain d'épice puis un grossiste en condiments.

Le résultat remarquable — ce recul d'un quart de la surface disponible des locaux en trois ans - confirme la pertinence de *l'outil auquel ont fait appel un peu plus de 1.000 demandeurs, dont environ 90 % de responsables d'entreprises*. La publicité de cette Bourse s'est faite à travers les medias mais aussi par le canal de la S.D.R.B., la Chambre de Commerce, certaines communes, l'Administration de la Région bruxelloise.

D'autres facteurs d'explication de ce résultat peuvent bien être avancés: une reprise économique timide mais réelle l'an passé, une reprise de l'immobilier à Bruxelles. Mais il est douteux qu'un résultat positif ait pu être atteint dans ce segment de marché immobilier sans l'existence de la Bourse.

Cette Bourse a fonctionné depuis fin 1984 dans un premier temps grâce à un objecteur de conscience en service civil qui réalisait l'essentiel du travail; depuis fin 1985, il a continué ce travail bénévolement dans le cadre d'une dispense de pointage.

A de multiples reprises Inter-Environnement Bruxelles a cherché à obtenir les moyens nécessaires au fonctionnement décent de ce service successivement auprès de la S.D.R.B., de la Province du Brabant, par le biais d'un C.S.T. ou T.C.T., sans obtenir de réponse positive. Se fondant sur les déclarations d'intérêt pour ce travail des Ministres compétents de l'Exécutif Régional bruxellois, Messieurs de DONNEA et THYS, Inter-Environnement Bruxelles a introduit des dossiers de demande de subventionnement auprès d'eux depuis près d'un an. Aujourd'hui, constatant leur refus de concrétiser cet intérêt, *Inter-Environnement Bruxelles a dû prendre la décision d'arrêter ce travail.*

P. VERMEYLEN
Secrétaire Général
Interenvironnement Bruxelles

Un projet de motion sur l'avenir du patrimoine immobilier industriel de Bruxelles

L'a.s.b.l. La Fonderie est née en mai 1983 d'un projet de revitalisation d'un ensemble d'anciens quartiers industriels et populaires quasi abandonnés sur les rives molenbeekoises du canal de Charleroi: le Projet Fonderie du Vieux Molenbeek.

Ce projet s'articule autour d'un site industriel unique *La Fonderie et les Ateliers de la Compagnie des Bronzes*.

Le projet de revitalisation en termes de logements pour le même type de population, d'équipements collectifs (parc, jardins, aires de sports et de jeux,...) et de relance de l'activité économique, se poursuit à l'initiative de l'asbl La Rue et du collectif Fonderie du Vieux Molenbeek. En effet, le projet n'en est pas resté là. Au plan concret, d'importants programmes de rénovation de l'habitat et d'équipements collectifs sont en cours de réalisation.

L'asbl La Fonderie a été fondée par un ensemble d'acteurs fondamentalement préoccupés d'inventorier et de valoriser l'histoire sociale et industrielle, ouvrière et populaire de l'ensemble de la région bruxelloise. Elle a son siège et ses bureaux sur le site de la Compagnie des Bronzes.

Avec l'appui de la Communauté Française, elle a créé un *Centre de documentation spécialisé* et rassemble les éléments mobiliers et d'archives des industries et groupes actifs de cette région bruxelloise, pour l'aménagement du *Musée de l'histoire sociale et industrielle de la région bruxelloise* dans les bâtiments industriels reconvertis de la Compagnie des Bronzes et de la Brasserie De Coster, rue du Cheval Noir.

C'est dans ce souci de sauvetage du patrimoine industriel que l'asbl La Fonderie est membre fondateur du P.I.W.B. et anime le groupe de travail bruxellois qui présente le projet de motion qui suit.

Les associations et administrations chargées d'études et d'animation dans l'entité bruxelloise:

- Atelier de Recherche et d'Actions Urbaines
- les Archives d'Architecture Moderne

- Inter-Environnement Bruxelles
- La Fonderie-Histoire industrielle et sociale
- Sint-Lukasarchief
- la Société de Développement Régional de Bruxelles
- la Société Royale Belge des Ingénieurs et Industriels

sont particulièrement soucieuses, pour des raisons diverses et complémentaires, de la qualité de Bruxelles et de son enjeu économique régional, européen et international.

Réunies en un *Groupe de travail* centré sur le *Patrimoine immobilier industriel bruxellois*, ces associations constatent que :

- 1.1 la dotation de Bruxelles en 1986 est de 2 milliards 400 millions et en 1987 de 2 milliards 500 millions de ristournes, dont une importante quote-part sera affectée à la rénovation urbaine et à l'assainissement des sites industriels désaffectés;
- 1.2 Bruxelles comporte un secteur industriel très diversifié et constitue le deuxième centre industriel du pays, avec autant de travailleurs manuels que Liège et Charleroi réunies, et à peine moins qu'Anvers;
- 1.3 Bruxelles a pourtant perdu plus de 70.000 emplois industriels en 10 ans;
- 1.4 Bruxelles dispose d'un réseau fer-route-eau-air exceptionnel, réalisé au prix d'importantes transformations et de désagréments pour l'environnement, la ville et les habitants;
- 1.5 de plus en plus de nouvelles entreprises d'origine européenne et internationales s'implantent à Bruxelles attirées par son rôle européen et sa fonction de centre international des affaires;
- 1.6 le patrimoine industriel de Bruxelles est riche, autant en termes historique et technologique, qu'en termes architectural et urbanistique. Il a été jusqu'il y a peu galvaudé et méprisé;
- 1.7 le coût de l'investissement immobilier et de la construction est particulièrement attractif par rapport à d'autres grandes villes européennes;
- 1.8 par ailleurs, le coût de reconversion des immeubles industriels désaffectés, valeur d'achat y compris, s'est avéré être encore inférieur au coût de la construction neuve;
- 1.9 c'est un atout réel pour les entreprises de produire en site urbain et, qui plus est, dans la capitale de l'Europe.

estiment que :

- 2.1 l'apport d'un certain type d'industries implantées en milieu urbain est indispensable à l'équilibre et à l'économie urbaine pour l'activité qu'elle induit directement ou indirectement;
- 2.2 il faut impérativement attirer l'attention sur le caractère non extensible des implantations en zonings, le gaspillage d'espaces ruraux et l'urgence de maintenir en ville une densité et un équilibre des fonctions urbaines d'habitat, de commerce, d'administrations et d'industries. Par ailleurs, certaines activités n'imposent pas ce type d'implantation en zonings (par exemple: informatique);
- 2.3 il s'agit de renverser l'impression d'échec qui marque les anciennes zones industrielles de Bruxelles. Cette impression est due, entre autres, à l'exode de certaines entreprises, au désintérêt des autorités publiques, aux importantes primes à l'implantation en zoning, à l'insécurité et à la malpropreté de très nombreux quartiers industriels anciens;
- 2.4 cela peut se faire en valorisant le patrimoine industriel existant, riche d'un passé historique et industriel et dont la qualité et l'implantation urbanistiques peuvent être ce «plus» décisif;
- 2.5 seule la fonction internationale et de centre des affaires est mise en avant sur le modèle d'autres métropoles, avec zonings proches des aéroports, autoroutes, meilleure sécurité des implantations neuves en zonings extérieurs, sans qu'une spécificité économique ou culturelle n'apparaisse;
- 2.6 contrairement à d'autres villes européennes (Liverpool, Lyon,...), Bruxelles n'est jamais présentée pour son patrimoine et ses capacités industrielles dans les représentations de la Belgique à l'étranger.

Les associations signataires se *félicitent* des déclarations de priorité donnée par l'Exécutif et par les organismes représentatifs des industriels à la reconversion des sites industriels et à la rénovation urbaine, afin de favoriser ainsi la relance économique et l'intégration des populations bruxelloises.

Les associations signataires se *félicitent particulièrement* des efforts déjà réalisés pour la réaffectation du patrimoine industriel immobilier bruxellois, notamment la publication de l'Inventaire visuel d'architecture industrielle par les Archives d'Architecture Moderne, les Tours d'Archéologie Industrielle et plusieurs Ecoles Urbaines de l'ARAU,

l'action significative de la Bourse aux locaux industriels vacants mise sur pied par Inter-Environnement Bruxelles et la valorisation de l'histoire industrielle et sociale réalisée par l'asbl la Fonderie.

Les associations signataires *demandent* aux autorités publiques d'engager le complément indispensable à ces efforts par :

1. une politique de revitalisation des activités industrielles de production compatibles avec «la ville» et qui valorise ses capacités professionnelles et humaines;
2. une politique urbanistique cohérente, non seulement pour Bruxelles en tant que capitale et centre d'affaires, mais aussi pour Bruxelles comme lieu de production pour sa population.

Ces politiques supposent :

- a. l'étude de l'impact de cette revitalisation industrielle compatible;
- b. l'octroi à la Bourse aux locaux industriels vacants de moyens d'action réels;
- c. l'établissement d'un inventaire du patrimoine industriel bruxellois non offert sur le marché;
- d. l'indication de ceux qui présentent un caractère historique, technologique, ou architectural à préserver et leurs atouts et possibilités de reconversion en entreprises de production, de services, en logements ou en bureaux;
- e. l'étude de la concordance éventuelle entre la demande des industries et des investisseurs et le parc immobilier ainsi défini;
- f. la proposition d'incitants du même ordre que ceux accordés en zonings de recherche, pour les entreprises s'installant dans le patrimoine industriel urbain existant.

Le groupe des associations signataires est preneur :

1. pour participer à une définition de ces politiques économiques, industrielles et urbanistiques;
2. pour se charger de l'inventaire et de la valorisation du patrimoine immobilier bruxellois non offert sur le marché;
3. pour contribuer à concevoir la promotion de ce patrimoine, aussi bien sur le plan international que sur le plan local et national. On constate en effet qu'une clientèle spécifique cherche à s'établir à Bruxelles et n'est pas informée de l'existence et des possibilités de ce patrimoine immobilier.

G. VANDERHULST
*Administrateur délégué
de La Fonderie*

Conclusions

La reconversion des sites industriels désaffectés est un sujet complexe. Il concerne surtout la vie économique et sociale, mais aussi la vie culturelle en ce qu'il touche à la préservation des racines techniques de notre civilisation. En soi, déjà, le concept est ambigu car il n'y a pas nécessairement convergence entre le souci de *rentabiliser*, de *réhabiliter* et celui de *préserver* pour des raisons historiques, sentimentales, voire esthétiques. Les débats de ce jour indiquent cependant que la dimension culturelle a acquis, en l'occurrence, droit de cité et doit être également, dans ce domaine, prise en compte.

Le rôle d'incitant et de coordinateur des pouvoirs publics est apparu à l'évidence. Ceux-ci ne peuvent bien entendu, fût-ce pour des raisons budgétaires, se substituer aux initiatives privées de rénovation, mais ils sont seuls capables de les orienter dans une direction compatible avec l'intérêt commun. Cependant, en ont-ils toujours les moyens, ou la volonté? Ici, la notion de continuité dans l'action prend tout son sens, en dépit des fluctuations et des variations du politique. L'Etat, la Région, la Commune, ne peuvent se contenter d'une stratégie de l'immédiat, encore faut-il développer une stratégie.

La liaison entre la rénovation des sites industriels et celle de l'habitat s'avère contraignante et quasi automatique. L'une ne va pas sans l'autre car toute modification de l'une entraîne des conséquences pour la seconde.

La nécessité se fait jour de dresser un véritable cadastre des friches industrielles et, surtout, de mettre au point des moyens «fluides» pour le communiquer aux rénovateurs potentiels. L'approche devra être résolument volontariste, afin d'aller au devant des besoins, ce que trop d'institutions ont tendance à négliger par inertie. Dans cet ordre d'idées, il faudra aussi lever l'équivoque de la dualité «zonings» extra-urbains et sites en ville. Le débat ne doit pourtant pas se résoudre en une question d'antagonisme de principe, même s'il apparaît aujourd'hui que les agglomérations se désertifient et que, dès lors, la tentation existe d'incriminer l'attraction centrifuge des parcs suburbains.

Car le succès des réhabilitations n'est pas automatique. Il tient à des conditions strictes, désormais connues, et qui, en tout cas, peuvent d'ores et déjà s'enseigner, et à l'application cas par cas de critères de

reconversion qui tiennent compte des phénomènes économiques et sociaux dans leur globalité. Aussi, la bonne fin dépend en partie d'une politique prévisionnelle qui supprime le hiatus, toujours nuisible, entre les activités passées et celles à rechercher.

En définitive, la rentabilité est l'objectif majeur, qu'il s'agisse de «ré-industrialisation» ou d'exploitation d'un site à des fins culturelles par le truchement d'une structure d'accueil de type touristique. Le subventionnement ne peut être que l'exception, ou le stimulant initial, et non point le ressort de ce genre d'initiative, en période de raréfaction des ressources et de cherté des deniers publics.

Le cas d'espèce de Bruxelles, ville au tissu ancien, mais souvent usé, de plus en plus engagée dans la modernité, est exemplaire — et difficile — à bien des égards. Un mouvement s'affirme en faveur d'une revitalisation de ses activités industrielles. Dans ce processus, il y a certainement place pour des formules de financement originales et une collaboration entre les secteurs publics et privé. Enfin, si la reconversion des sites d'entreprises secondaires ou tertiaires pose un problème, et non des moindres, on ne perdra pas de vue qu'il s'agit là d'un défi passager, car les friches ne sont heureusement pas inépuisables.

Le temps viendra où nous aurons effacé ces cicatrices des prospérités d'un autre âge, en espérant que les suivantes ne nous assaillent pas trop tôt ou alors que, cette fois, nous soyons plus aptes à en supprimer les effets.

C. GAIER,
Président de PIWB

Patrimoine Industriel Wallonie-Bruxelles

Association sans but lucratif — siège social :
Musée d'Armes, Quai de Maëstricht, 8, B-4000 Liège (Belgique)
Tél. 041/23.31.78 ou 23.15.62

Conseil d'administration

Président: Claude GAIER
Vice-Président: Jacques LIEBIN
Secrétaire: Jean DEFER
Trésorier: Claude-M. CHRISTOPHE

Membres: Albert BAETEN, André DAGANT, Henri-Joseph DELREE,
Jean-Pierre DUCASTELLE, Jean-Pierre GAILLIEZ, Luc-F. GENICOT,
Roger MOSSERAY, Jacques REYBROECK, Guido VANDERHULST,
Jean-Jacques VAN MOL.

Cotisations annuelles

Membre effectif:	FB 300
Membre adhérent:	FB 200
Membre adhérent protecteur:	FB 3.000

A verser au compte 068-2019930-29 de l'A.S.B.L.
Patrimoine Industriel Wallonie-Bruxelles,
8, Quai de Maëstricht, 4000 Liège.

Bulletin périodique

Publié avec l'aide de la Communauté Française
Rédaction: Luc-F GENICOT ou Jean-Pierre HENDRICKX, c/o C.H.A.B.
Collège Erasme, place Blaise Pascal, 1,
B-1348 LOUVAIN-LA-NEUVE — Tél. 010/47.48.73 ou 47.49.19
ou 47.45.89

Nous n'assumons aucune responsabilité en ce qui concerne les opinions
émises et les illustrations utilisées par les auteurs.

Les auteurs d'articles ont droit à dix exemplaires justificatifs du bulletin, les
auteurs de comptes rendus et de notes d'information à cinq exemplaires.

Editeur responsable: Claude GAIER, Musée d'Armes
8, Quai de Maëstricht — B-4000 LIEGE.