

Bruxelles, le 6 mai 2008

RAPPORT FINAL

Rapport pour le Fonds Quartier Européen

Programme de développement de la mixité fonctionnelle dans le quartier européen

Table des matières

1. INTRODUCTION	3	
2. Développement des activités commerciales et assimilées	5	Deleted: 5
2.1. Développement d'activités dans des immeubles appartenant au secteur privé.....	5	Deleted: 5
2.2. Développement d'activités dans les immeubles occupés par la Commission européenne.....	6	Deleted: 6
2.3. Charte d'animation commerciale ou charte de diversité urbaine	8	Deleted: 8
2.4. Projet d'Agence Immobilière Commerciale.....	9	Deleted: 9
2.5 . Exemples d'activités privées non commerciales et non administratives dans le Quartier Léopold	11	Deleted: 11
3. Immeubles concernés par des restructurations d'îlots	12	Deleted: 12
4. Immeubles identifiés en vue de la réaffectation de bureaux en logements par transformation ou reconstruction	15	Deleted: 15
5. Développement d'activités d'enseignement	16	Deleted: 16
6. Conclusion.....	18	Deleted: 18
Liste des annexes	20	Deleted: 20
ANNEXE 1 : Liste d'immeubles pouvant être restructurés	21	Deleted: 21
ANNEXE 2 : Note sur la problématique des PME et des bureaux de représentation dans le quartier européen	22	Deleted: 22

1. INTRODUCTION

Les missions confiées à CLI par le Fonds Quartier Européen portent sur le développement du logement et du commerce dans le périmètre du quartier.

Le rapport intérimaire présenté en 2007 contenait un certain nombre de propositions :

1. Segmenter le quartier en sept sous-quartiers.
2. Concentrer les efforts sur les quartiers Léopold et Schuman.
3. Présenter des solutions qui tiennent compte des particularités juridiques, financières et fiscales des opérations bureaux.
4. Insérer les fonctions commerciales et l'habitat en cohérence avec la politique de densification du quartier (en ce compris une meilleure occupation des immeubles et terrains inoccupés).

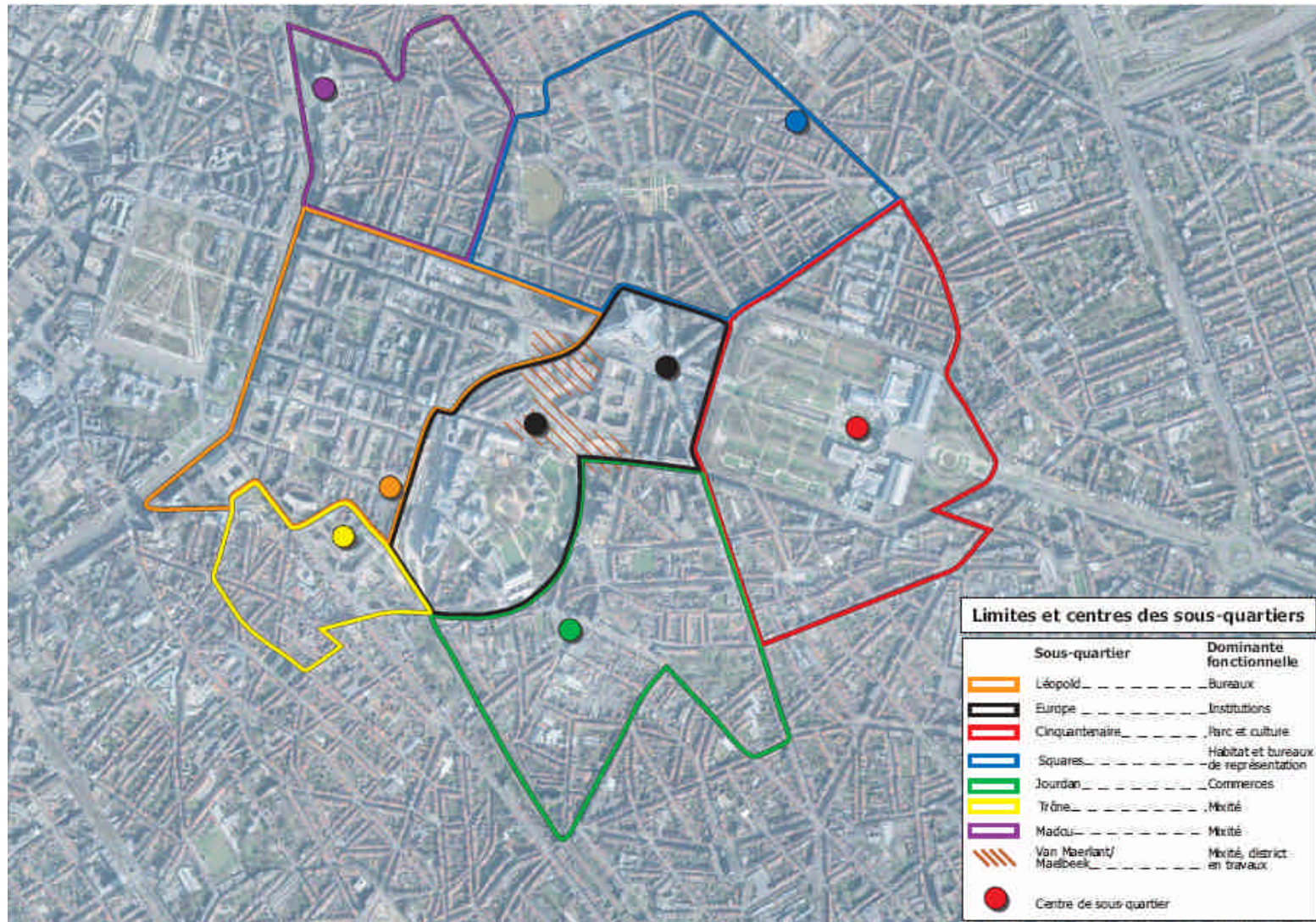
Outre l'élaboration du rapport, la mission a consisté à participer à un certain nombre d'entretiens avec les acteurs publics et privés concernés. Cela a permis :

- d'identifier et d'amorcer un certain nombre d'opérations ;
- de défendre les points de vue étudiés ; à cet effet, on peut constater les convergences qui existent entre l'analyse effectuée et les choix présentés conjointement par la Région de Bruxelles-Capitale et la Commission européenne en septembre 2007, visant à présenter un programme de concentration des services administratifs de la Commission dans le quartier de la rue de la Loi.

L'évolution de la problématique des implantations de la Commission a confirmé l'intérêt qu'il y avait à se soucier de la reconversion des immeubles de bureaux libérés : en effet, selon de nombreux occupants et acteurs immobiliers, si les immeubles deviennent vacants, c'est parce qu'ils sont obsolètes ; même si dans certains cas, des immeubles libérés peuvent encore être réutilisés en bureaux, dans de nombreux cas ils doivent faire l'objet de travaux dont l'importance suppose l'obtention de nouveaux permis. Cependant, le changement d'affectation n'est pas motivé par des impositions réglementaires, mais essentiellement par le souci de répondre à de nouveaux besoins immobiliers, et par la préoccupation d'une plus grande mixité urbaine.

Cette question de restructuration concerne ainsi, potentiellement, tous les immeubles de la Commission européenne, à l'exception du Berlaymont, du Charlemagne, du Belliard/Breydel, du Madou Plaza et des bâtiments non obsolètes situés dans le périmètre du Projet Urbain Loi (P.U.L.).

La liste de ces immeubles a été publiée dans la première partie de l'étude. La carte des quartiers figure ci-après.



2. DEVELOPPEMENT DES ACTIVITES COMMERCIALES ET ASSIMILEES

2.1. Développement d'activités dans des immeubles appartenant au secteur privé

Les premiers immeubles identifiés sont situés :

- 35 avenue des Arts
- 36-38 avenue des Arts
- 39-40 avenue des Arts
- 51 rue du Commerce
- 78 rue de la Loi
- Square de Meeûs (angle rue du Luxembourg)
- rue Belliard : immeubles 12-14 et 30-36 (Commission)

Il s'agit d'immeubles existants ou en chantier.

Les interventions ont été diversifiées selon les cas :

- 35 avenue des Arts : négociation avec le représentant du propriétaire afin de conserver le volume en double hauteur du hall bancaire dont le propriétaire envisage la transformation en deux niveaux de bureaux.
- 36-38 avenue des Arts : il s'agit d'un nouvel immeuble (en chantier) remplaçant deux immeubles dont les rez étaient occupés par une agence bancaire et une librairie ; le permis prévoit du commerce ou des équipements. L'objectif est de permettre la location du rez à des occupants commerciaux.
- 39-40 avenue des Arts : l'objectif porte sur l'amélioration d'un intérieur d'îlot (40 x 80m) et la création d'un « pavillon » commercial + terrasse.
- 51 rue du Commerce : il s'agit de l'immeuble abritant deux équipements culturels à conserver et pérenniser.
- 78 rue de la Loi : ancienne banque Bonnewyn-Renwart pour laquelle une réaffectation culturelle ou commerciale est recherchée.
- Square de Meeûs : surface commerciale de +/- 100m² au rez d'un immeuble de bureaux récent. Contacts avec le représentant du propriétaire pour établir une activité renforçant l'axe commercial « Luxembourg ».
- Rue Belliard : les services administratifs de la Commission occupent deux blocs (26/28 et 32/36) totalisant +/- 150m de façade (en englobant le 30) et dans lesquels une activité culturelle ou commerciale temporaire ou permanente pourrait être étudiée, d'autant plus que ces immeubles semblent figurer parmi ceux que la Commission pourrait abandonner à moyen terme.

2.2. Développement d'activités dans les immeubles occupés par la Commission européenne

La mixité fonctionnelle est appelée à concerner trois catégories d'immeubles communautaires :

- les immeubles existants ;
- les implantations futures ;
- les immeubles ayant vocation à être quittés par les services administratifs de la Commission.

La Commission européenne a accepté dans une nouvelle version de son document « *Projet de manuel des normes applicables à l'immeuble-type* », de considérer que les services de la Commission ne devaient pas impérativement être les seuls occupants de ses immeubles.

Lors de réunions, le Commissaire Kallas a déclaré que la Commission pouvait accepter de partager des immeubles avec des occupants commerciaux localisés au rez-de-chaussée mais que cela n'était pas valable pour de l'habitat. Lors d'une réunion de contact entre la Commission et le Fonds Quartier Européen, le directeur de l'O.I.B. a pour sa part précisé que ce partage n'était envisageable que pour de nouveaux immeubles conçus à cet effet.

Les modalités pratiques d'un éventuel partage avec des locaux commerciaux n'ont pas fait l'objet, à notre connaissance, d'une publication spécifique.

Une telle occupation devrait répondre en tout cas à deux principes :

- assurer une sécurité maximale ;
- garantir une autonomie totale de chacun des occupants en matière d'accès et de techniques.

Plusieurs cas de figures peuvent se poser :

- immeubles neufs conçus à cet effet,
- immeubles existants non encore occupés par la Commission et pouvant être transformés,
- immeubles existants occupés par la Commission et pouvant éventuellement être transformés tout en maintenant les services de la Commission,
- immeubles existants occupés par la Commission mais destinés à être libérés : dans ce cas, la transformation en commerces s'accompagnerait d'une réaffectation des étages.

Dans tous les cas de figures, une occupation partielle de rez-de-chaussée d'immeubles abritant les services de la Commission supposerait la solution de divers problèmes :

1. La conformité aux permis d'urbanisme et d'environnement, ou la demande de nouveaux permis : les permis relatifs aux rez-de-chaussée peuvent stipuler dans le quartier trois affectations principales : bureaux, commerces ou équipements publics. Pour les immeubles existants, il faudra refaire l'historique des permis pour essayer de préciser la situation existante de droit. S'il n'y a pas de permis valable à usage commercial, de nouvelles demandes de permis devront être introduites, accompagnées

de demandes d'autorisation conformes à la législation sur les permis socio-économiques.

2. La conformité au régime fiscal, notamment en matière de TVA et de droits d'enregistrement, ainsi que de précompte immobilier : la Commission occupe plusieurs catégories d'immeubles si l'on classe ceux-ci sous l'angle de leur statut juridique :
 - immeubles appartenant à l'Union Européenne qui a pu se refinancer de diverses manières,
 - immeubles appartenant à l'Etat belge,
 - immeubles pris en location par la Commission,
 - immeubles pour lesquels la Commission dispose d'un droit d'usufruit,
 - immeubles en emphytéose,
 - immeubles repris sous diverses formes à d'autres institutions publiques

L'affectation privée, par bail commercial, d'une partie du bâtiment aurait un certain nombre de conséquences :

- l'établissement d'un revenu cadastral séparé et l'enrôlement au précompte immobilier,
 - le paiement de la T.V.A. due sur les constructions si celle-ci n'a pas été payée lors des travaux,
 - éventuellement le paiement de droits d'enregistrement sur le transfert du terrain si cette mutation s'est effectuée sous un régime d'exonération,
3. L'autonomie technique en eau, gaz, électricité et télécommunications : cette autonomie est demandée par la Commission pour des raisons de sécurité et de garantie contre d'éventuelles interférences dans le fonctionnement du bâtiment. Cette autonomie s'imposera sans doute aussi pour les raisons économiques et fiscales mentionnées ci-dessus, les Institutions Européennes ayant un statut particulier dans ce domaine.
 4. La mise au point d'un statut en matière d'assurances : même problème, éventuellement aggravé par des obligations que l'occupant aura à souscrire pour garantir la Commission de toute nuisance.
 5. L'adoption d'un statut juridique ad hoc (concessions, sous-locations, etc.) n'entravant pas les affectations futures de l'immeuble en cas de départ de la Commission.

La conclusion de contrats semblables à ceux proposés par la Régie Foncière de la Région de Bruxelles-Capitale pour l'immeuble 2 rue Royale nous paraît une hypothèse de travail raisonnable.

Ces problèmes sont plus simples à résoudre lorsque la Commission est locataire que lorsqu'elle est emphytéote, usufruitière ou propriétaire.

C'est là une des raisons pour lesquelles nous proposons d'étudier en priorité le 10 rue Guimard dans lequel la Commission est locataire de Cofinimmo. Nous proposons de prendre contact avec Cofinimmo dès approbation du présent rapport.

2.3. Charte d'animation commerciale ou charte de diversité urbaine

Cette charte qui n'aurait pas de force juridique serait signée, par exemple, par :

- la Région ;
- la Commission ;
- la Ville de Bruxelles ;
- le Fonds Quartier Européen

Le but serait d'exprimer dans quelle mesure, dans quelles limites et avec quels objectifs, les signataires entendent promouvoir la diversité des activités et des publics dans le quartier. Pratiquement, nous proposons que cette charte soit :

- Définie dans le temps (par exemple 5 à 10 ans)
- Fixe des objectifs réalistes à atteindre au cours de cette période
- Soit assez précise pour suggérer des solutions ou lignes de conduite
- Contienne des procédures d'évaluation et d'information

La Charte est l'un des outils qui vise à accroître l'attractivité du quartier, essentiellement en termes de commerce et d'habitat. Elle peut, pour certaines de ses dispositions, faire l'objet d'un règlement communal applicable à la zone concernée.

Les principaux objectifs poursuivis sont énoncés dans le plan de revitalisation, à savoir :

1. implanter des enseignes attractives et complémentaires,
2. réoccuper les espaces commerciaux vacants,
3. augmenter la clientèle potentielle,
4. développer l'habitat dans les espaces potentiellement disponibles à cet usage.

Au stade actuel, le texte de la charte n'a pas de valeur réglementaire ; elle ne constitue pas non plus un contrat, bien que les signataires pourraient, sur certains points, décider de lui conférer cette force contractuelle qui, bien entendu, ne s'appliquerait qu'à eux.

A défaut de valeur juridique, le texte a pour but de communiquer les objectifs et les outils que les autorités communales comptent fixer et mettre en œuvre.

Établir un tel texte pose immédiatement la question de savoir qui en sera le « pouvoir organisateur » habilité, par exemple, à le faire évoluer, à en présenter les résultats, à coordonner les différents intervenants.

Rappelons quelques unes des dispositions de la charte du Fonds Quartier Européen :

« ...les membres s'engagent à contribuer, par leur activité et influence, à améliorer sensiblement la qualité architecturale et urbanistique du quartier et à rendre celui-ci plus agréable pour ceux qui y travaillent, y habitent ou le visitent. Ils s'engagent en particulier à favoriser la mixité fonctionnelle, encourager en concertation avec les pouvoirs public la création d'espaces publics de qualité promouvoir une mobilité efficiente, rechercher la durabilité des matériaux de construction, investir dans des constructions respectueuses de l'environnement, ... »

Il semble en fait exister deux catégories de chartes :

- soit des actes unilatéraux qui expriment les objectifs d'une organisation publique ou privée sans adhésion explicite,
- soit un document exprimant les intentions collectives des signataires

Dans le cas du Fonds Quartier Européen, les signataires contributeurs forment le comité de gestion et décident de l'utilisation des fonds.

La charte commerciale est aussi appelée à devenir un outil de gestion, comparable aux règlements d'ordre intérieur des centres commerciaux. Ceux-ci font partie intégrante du bail et ont une valeur juridique. Pour contourner cette difficulté, l'asbl « Atrium » (créée par la Région pour revitaliser les noyaux commerciaux¹) pourrait diffuser auprès des propriétaires de locaux commerciaux un règlement d'ordre intérieur unifié rédigé sur base des objectifs de la charte.

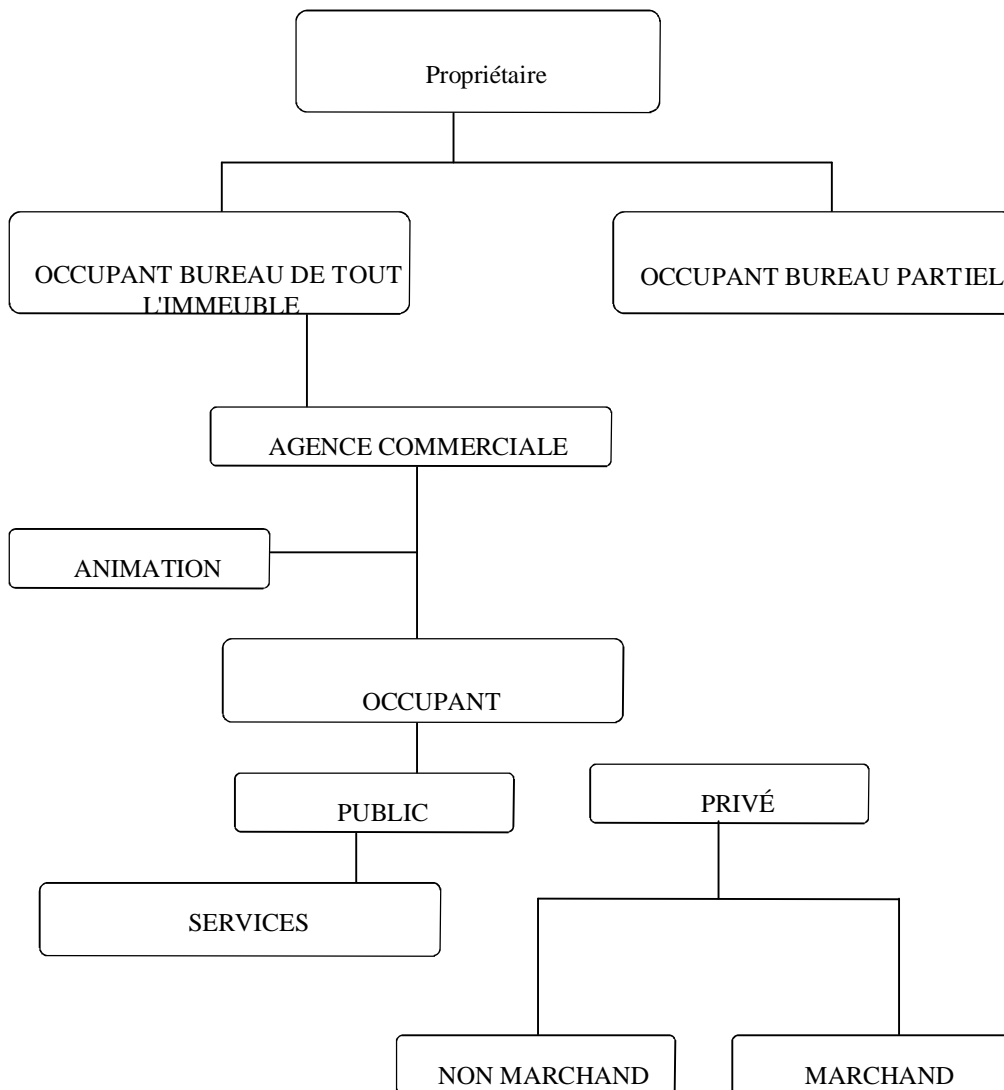
2.4. Projet d'Agence Immobilière Commerciale

La structure d'agence immobilière commerciale tend à essayer de résoudre une partie des problèmes juridiques et administratifs de la mixité commerciale de grands immeubles de bureaux occupés par une administration publique ou même privée.

Ce processus vise à créer une personne morale de droit privé ou public qui serait interlocuteur unique de, par exemple, la Commission, pour la création et la gestion de surfaces commerciales, limitées dans le temps et l'espace, au sein des grands bâtiments de bureaux.

¹ Atrium :
Boulevard Adolphe Max 13-17, 1000 Bruxelles
Tél : +32 (0)2 502 41 91
Fax: +32 (0)2 511 70 70
atrium@atrium.irisnet.be

**SCHEMA DE DEVELOPPEMENT COMMERCIAL
DANS DES IMMEUBLES DE LA COMMISSION**



2.5 . Exemples d'activités privées non commerciales et non administratives dans le Quartier Léopold

Rue du Commerce :	- Atelier M. Hastir - Centre interdiocésain - salle de réunions
Rue d'Arlon :	- Concert Noble - Cercle du 1 ^{er} Régiment des Guides
Rue Montoyer :	- Maison des Ailes
Rue d'Egmont :	- Club de la Fondation Universitaire
Rue Belliard :	- Goethe Institut
Avenue des Arts :	- Musée Charlier
Chaussée de Wavre :	- Musée des Sciences Naturelles
Rue Wiertz :	- Musée Wiertz
Rue du Trône 108	- British Council
Avenue de Tervueren	- Institut Cervantes

Certaines de ces activités sont des illustrations des institutions que le Fonds suit et soutient.

3. IMMEUBLES CONCERNES PAR DES RESTRUCTURATIONS D'ÎLOTS

L'étude de la problématique de la restructuration d'îlots a été proposée sur base de la constatation que certains îlots avaient une taille disproportionnée par rapport à la structure urbaine en damiers. En effet, celle-ci correspond à des compositions urbaines assez rigoureuses (Barcelone, New York, San Francisco) qui ne semblent que partiellement respectées dans le cadre du Quartier Léopold.

Certains îlots sont très longs, comme par exemple Arlon - Belliard - Trèves - Jacques de Lalaing, problèmes partiellement compensés par le passage pour piétons dans l'immeuble 53-55 rue d'Arlon, ou l'îlot Loi - Joseph II - Etterbeek, dans lequel la Commission établit un passage sur sol privatif à hauteur de la station de métro Maelbeek.

Le plus grand îlot du quartier Léopold est cependant le quadrilatère formé par la rue Belliard (la rue de la Science, la rue Jacques de Lalaing et la rue d'Arlon : 130 m x 240 m (3 ha) contre 80 m x 100 m (80 ares) pour l'îlot de l'église Saint-Joseph.

La taille de cet îlot imposait par exemple aux visiteurs du Concert Noble de marcher plus de 300 mètres x 2 pour rallier le parking rue de la Science pourtant mitoyen à la grande salle du Concert Noble, d'où la nécessité le plus souvent de prévoir des navettes par mini bus génératrices d'un trafic supplémentaire inévitable.

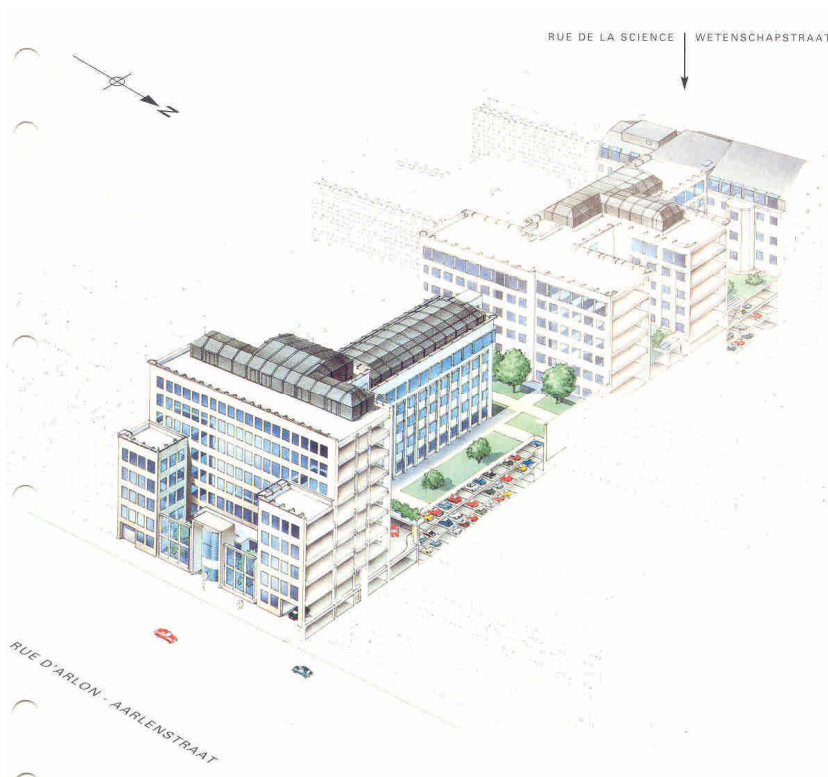
Un tel passage piéton existe entre la rue de la Science et la rue d'Arlon sur la parcelle 33 rue de la Science-88 rue d'Arlon. Ces immeubles sont actuellement occupés par la Commission européenne mais devraient être libérés. En outre, la parcelle est mitoyenne du bâtiment KB.

Nous proposons donc d'intégrer l'ouverture au public de ce passage dans la problématique de la réaffectation de ces bâtiments, réaffectation qui pourra d'ailleurs se faire partiellement en logements.

Toujours dans cet îlot, la Régie des Bâtiments de l'État est propriétaire d'importantes parcelles traversantes entre la rue de la Science et la rue d'Arlon mais il ne semble pas que leur ouverture soit envisageable.

Dans le sens Nord-Sud, une perméabilité de l'îlot se heurterait vraisemblablement à la présence du Goethe Institut, de l'Ambassade d'Espagne et du Conseil d'État.

La création de ce passage devrait être discutée avec le nu-propiétaire (voir liste) de l'immeuble dont la Commission est usufruitière et avec cette dernière au sujet du calendrier de réaffectation.



S.A. / N.V.



4. IMMEUBLES IDENTIFIES EN VUE DE LA REAFFECTATION DE BUREAUX EN LOGEMENTS PAR TRANSFORMATION OU RECONSTRUCTION

4.1 Le premier rapport soulevait un certain nombre de problèmes et de potentialités :

- 1) La création de logements n'est réaliste à cet endroit que si les mécanismes de marché le permettent ; des logements conventionnés seront réalisés sur une partie de l'îlot van Maerlant.
- 2) Même si les mécanismes de marché rendent actuellement le logement possible, le développement d'outils juridiques et financiers sophistiqués rendent cependant rentable pour certains acteurs la production d'immeubles de bureaux, même superflus.
- 3) La structure de propriété des bureaux et logements est très différente : dominance d'acquéreurs occupants individuels en logements, bailleurs professionnels en bureaux.

Sur le plan pratique, la situation actuelle peut se décrire comme une coexistence de cas très différents :

- 1) Maisons et appartements occupés en bureaux, et donc reconvertibles.
- 2) Immeubles de bureaux des années '50 et '60 : assez facilement reconvertibles.
- 3) Immeubles de bureaux des années '70 à '90 : difficiles à réutiliser en bureaux comme en logements, sauf travaux lourds.
- 4) Immeubles à construire : ?

Des actions spécifiques devraient donc être conçues dans chaque catégorie de cas.

Mentionnons également que la Ministre de l'Urbanisme de la Région de Bruxelles - Capitale a fait réaliser en 2007 un rapport sur la problématique de la conversion de bureaux en logements. Ce rapport n'a cependant pas été diffusé.

4.2 Au cours de l'étude, nous avons identifié et étudié plusieurs cas de conversion d'immeubles de bureaux ou de sites de bureaux en logements. Il faut cependant noter que les propriétaires et promoteurs n'ont pas encore donné suite aux propositions qui leur étaient faites.

5. DEVELOPPEMENT D'ACTIVITES D'ENSEIGNEMENT

Un premier diagnostic, préalable au démarrage de l'étude, avait mené à s'interroger sur la possibilité de créer un pôle d'enseignement spécifique et cohérent avec la vocation internationale du quartier.

Le premier projet était de tirer avantage de la présence dans le quartier de professionnels - fonctionnaires européens notamment - de haut niveau, ainsi que de certaines infrastructures.

Le projet de « Conservatoire européen des Arts et Métiers » étudié avec l'asbl Palais 46 (par ailleurs initiatrice d'un projet de Cité des Métiers), vise à permettre à des jeunes diplômés de l'enseignement secondaire, de suivre un programme d'une durée de 6 à 12 mois animé par des professeurs issus notamment des milieux européens.

Entre temps, d'autres problématiques ont été identifiées dans le domaine de l'enseignement :

- l'amélioration des locaux du Lycée Jacquain (enseignement de la Ville de Bruxelles) ;
- des besoins en crèches ;
- le projet d'implanter une école secondaire menant au baccalauréat européen.

Le fil directeur a été d'analyser le potentiel que pouvaient offrir des immeubles de bureaux obsolètes. L'utilisation d'immeubles de bureaux neufs ou obsolètes, mais redondants, en locaux scolaires est particulièrement présente depuis 1975, et on peut notamment noter :

- | | |
|--------------------------|-----------------------------------|
| • Mont des Arts 6-10 | Lycée Gatti de Gamond |
| • 427 avenue Louise | École des Arts de la Cambre |
| • Place Flagey | École d'architecture de la Cambre |
| • Chaussée de Charleroi | École d'architecture Saint Luc |
| • Pl. Madou/Bisschofheim | EPS |
| • Av. de l'Astronomie | EPS |
| • rue Godecharle | École Marie Haps |
| • rue Gatti de Gamond | EPS |
| • rue d'Arlon | Haute école |
| • rue d'Arenberg | ESHAL |

Les immeubles de bureaux offrent en général une sécurité incendie performante et d'assez grands plateaux ; les problèmes à régler concernent :

- la climatisation
- les charges
- le revenu cadastral
- les circulations verticales

Par contre, des revenus pourraient être trouvés du côté des parkings et éventuellement des commerces. Un immeuble de bureaux a été identifié (voir ci-après) et pourrait accueillir une école ou une crèche.

S.A. / N.V.



6. CONCLUSION

Le projet de développer des activités diversifiées dans le quartier européen s'est révélé tout à fait compatible avec les intentions de la Région de Bruxelles-Capitale et avec celles de la Commission européenne.

A partir du moment où le Parlement et le Secrétariat du Conseil européen ont géré leurs propres besoins en surfaces, la Commission est en effet devenue le principal interlocuteur européen en matière de projets.

Le Fonds Quartier Européen a été étroitement associé aux réflexions de la Région sur le quartier et a notamment pu faire valoir que la notion de mixité était indissolublement liée à la concentration et à la densité. Ces notions semblent en effet constituer une résultante des préoccupations des différentes parties prenantes.

Comme la problématique de la densité et celle des immeubles élevés sont toutes deux l'objet d'études en cours à l'initiative de la Région, il est vraisemblable que les futures opérations immobilières qui seront projetées dans le quartier intégreront ces deux facteurs. Les chargés d'études de ces différentes problématiques pourraient être invités par le Fonds à exposer leurs travaux.

Le contexte semble actuellement favorable à la mise en œuvre des objectifs et des propositions suivantes :

1. Le développement de la fonction logement dans le Quartier Léopold : outre l'intérêt de diversifier les fonctions, le développement du logement pourrait utilement réduire les surfaces de bureaux, réduction souhaitable pour le quartier et opportune pour les investisseurs ; en effet une régulation de l'offre semble l'un des principaux moyens de réduire l'excédent, lequel devrait encore être aggravé par les immeubles à libérer par la Commission en dehors du P.U.L.

Divers moyens ont été proposés :

- ces reconversions doivent être étudiées dès que la vacance ou l'obsolescence d'un immeuble de bureaux est perceptible : ces interventions doivent se faire très fort en amont, c'est-à-dire avant que le propriétaire de l'immeuble ne mette à l'étude une solution tout bureaux. Un examen systématique de solutions, immeuble par immeuble, pourra être apporté sur base de l'inventaire des propriétaires ;
- la participation des acteurs à un marché des droits en concertation avec les autorités communales et régionales : il s'agit là d'un point essentiel qui fait également l'objet d'une étude commanditée par la Région ; l'un des objectifs est de répondre à l'objection que dans certains cas la reconversion en commerce, logement ou équipement peut faire perdre le droit à une réutilisation ultérieure, même théorique, en bureaux. Le mécanisme du transfert des droits nous paraît l'un des moyens efficaces de concilier les impératifs économiques à court, moyen et long terme avec la

complémentarité sociale. Il permet d'éviter les mécanismes taxatoires en créant des « droits de tirage » liés à la valeur économique des différentes formations ².

- la contribution à une meilleure information sur l'habitat dans le quartier (par exemple, par une publication, exposition et/ou conférence avec les Archives d'Architecture Moderne).
- 2. Le maintien, et si possible le développement, d'entreprises locales et de PME : cette diversité des fonctions économiques est importante pour l'insertion du quartier dans la société civile. Cette préoccupation a pu être soulignée lors de contacts avec les milieux économiques et sociaux et est en cohérence avec les objectifs que le Fonds s'est fixés.
- 3. Le développement de fonctions culturelles : la notion d'habitat est évidemment liée à celle d'habitabilité : à cet effet le renforcement de l'attractivité actuelle du quartier par de nouvelles mesures devrait être un facteur de succès des opérations résidentielles, comme ce fut le cas dans les années 90 pour la revitalisation des quartiers du centre ville de Bruxelles. A court terme, ce développement pourrait se faire par exemple sous forme d'occupation temporaire de rez-de-chaussée vacants.
- 4. L'implantation d'institutions d'enseignement : à cet effet, des contacts pourraient être pris avec les organismes européens concernés ainsi qu'avec le Lycée Jacquain et la Ville de Bruxelles, pouvant par exemple aboutir à la transformation d'immeubles de bureaux en écoles européennes, communales ou mixtes (en cas d'agrégation par le réseau européen). Bien entendu, ces questions d'enseignement devraient être examinées en concertation avec les communautés et pouvoirs organisateurs compétents en la matière.

A cet effet, la libération des gabarits, qui est assez favorablement envisagée par les autorités urbanistiques, peut certainement offrir un outil de nature à dégager les moyens financiers nécessaires tout en contribuant à une meilleure répartition entre espaces publics et privés (meilleure utilisation des intérieurs d'îlots et gestion plus créative et conviviale de l'emprise au sol, en priorité adaptée aux déplacements piétons et à la fonction commerciale et de service). Ces diverses restructurations devront particulièrement prendre en compte la problématique de la gestion de chantiers de plus en plus importants, voire envahissants.

Enfin, compte tenu de ces évolutions et mutations urbaines, le rôle du Fonds Quartier Européen dans l'information, la concertation, la participation et l'initiation nous paraît appelé à devenir de plus en plus important.

² Voir annexe 3

Liste des annexes

Annexe 1 : Liste d'immeubles pouvant être restructurés

Annexe 2 : Note sur la problématique des PME et des bureaux de représentation dans le quartier européen

Annexe 3 : Note sur le marché des droits fonciers

ANNEXE 1 : Liste d'immeubles pouvant être restructurés

Immeubles occupés par la Commission dns le périmètre Loi - Joseph II

	M²			
Joseph II 27	12.353			
Joseph II 30	13.650			
Joseph II 54-60	19.109			
Joseph II 70	19.100			
Loi 56	8.014			
Loi 70-74	18.455			
Loi 41	28.000			
Spa 3	11.500			
Sous-total	130.181			

Immeubles à restructurer dans le périmètre

	M²			
Joseph II 73-75	10.000			
Joseph II 77-79	6.450			
Joseph II 99	8.436			
Loi 102	4.230			
Loi 84-86	17.804			
Loi 120	9.604			
Loi 130	43.700			
Sous-total	100.224			

Immeubles qui pourraient être quittés sur la Ville de Bruxelles en dehors du périmètre

	M²			
Belliard 32-34	13.049			
Luxembourg 46	16.976			
Luxembourg 14a	5.000			
Montoyer 34	12.198			
Montoyer 51	10.724			
Montoyer 75	7.435			
Science 27-29	15.000			
Sous-total	80.382			

Remarque : potentiellement, d'autres immeubles - Demot et Square de Meeûs par exemple - pourraient également être quittés.

ANNEXE 2 : Note sur la problématique des PME et des bureaux de représentation dans le quartier européen

Les préoccupations urbanistiques des différents acteurs ont beaucoup porté ces derniers temps sur l'implantation des grands projets administratifs européens. Il paraît maintenant important d'intégrer deux éléments qui nous semblent fondamentaux au développement du quartier :

- L'évolution des fonctions liées aux activités européennes, à savoir les associations professionnelles, ONG, représentations, lobbies, etc. : le mode de travail de ces organismes est en pleine mutation (voir ci-après) et deux préoccupations apparaissent. D'une part, leur offrir des espaces répondant le mieux possible à leurs besoins, d'autre part, insérer ces espaces de la manière la plus harmonieuse possible dans le quartier et faire profiter la ville des retombées exceptionnelles que ces activités peuvent apporter.
- Le maintien et, si possible, le développement des PME locales qui sont implantées dans le quartier ou qui souhaiteraient l'être : une préoccupation croissante, qui a d'ailleurs fait l'objet de discussions à la commission régionale de développement dans le cadre de l'examen du schéma directeur du quartier européen et du plan de développement international apparaît, visant à garantir ces synergies entre emploi international et emploi local dans le cadre d'une valeur ajoutée optimale.

Sources : - B. Fessler, Mémoire ISURU, 2001

Superficie de toutes les catégories par zone (PRAS)

	Commission	Parlement	Conseil	Com. régions	RP	Mission	Fédéral	Régional	BLUE	CL	Délégation
ZA	616 714	190 000	152 000	20 799	46 257	7 455	278 855	34 621	319 800	21 784	11 490
ZFM	21 590	-	-	-	5 453	1 265	19 260	6 087	12 217	855	6 549
ZM	7 400	-	-	-	-	280	-	-	8 471	2 095	2 557
ZH	42 800	160	-	-	-	-	5 905	-	30 609	2 166	270
ZHPR	4 085	-	-	-	-	635	7 710	-	17 984	5 925	555
ZEC	-	63 773	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	692 589	253 933	152 000	20 799	51 710	9 635	311 730	40 708	389 081	32 825	21 421

Zone	Institution financière	Ambassade	Autre bureau	Logement	Équipement	Commerce	Atelier	A louer	En rénovation	Espace vide
ZA	199 039	40 682	317 992	47 250	29 625	54 526	440	83 456	388 831	64 625
ZFM	3 728	4 018	18 164	79 021	20 691	24 426	5 469	1 996	2 427	10 916
ZM	220	-	13 858	105 521	13 144	21 995	165	4 870	2 799	11 789
ZH	50	300	10 201	284 083	5 369	11 290	1 903	3 634	20 638	10 376
ZHPR	4 670	2 448	16 888	421 137	11 410	33 077	1 033	2 076	2 720	7 412
ZEC	-	-	-	-	100 831	-	-	1 180	4 339	4 050
Total	207 707	47 448	377 104	937 012	181 069	145 314	9 009	97 212	421 753	109 169

ZA : Zones administratives

ZFM : Zones de forte mixité

ZM : Zones mixtes

ZH : Zones d'habitation

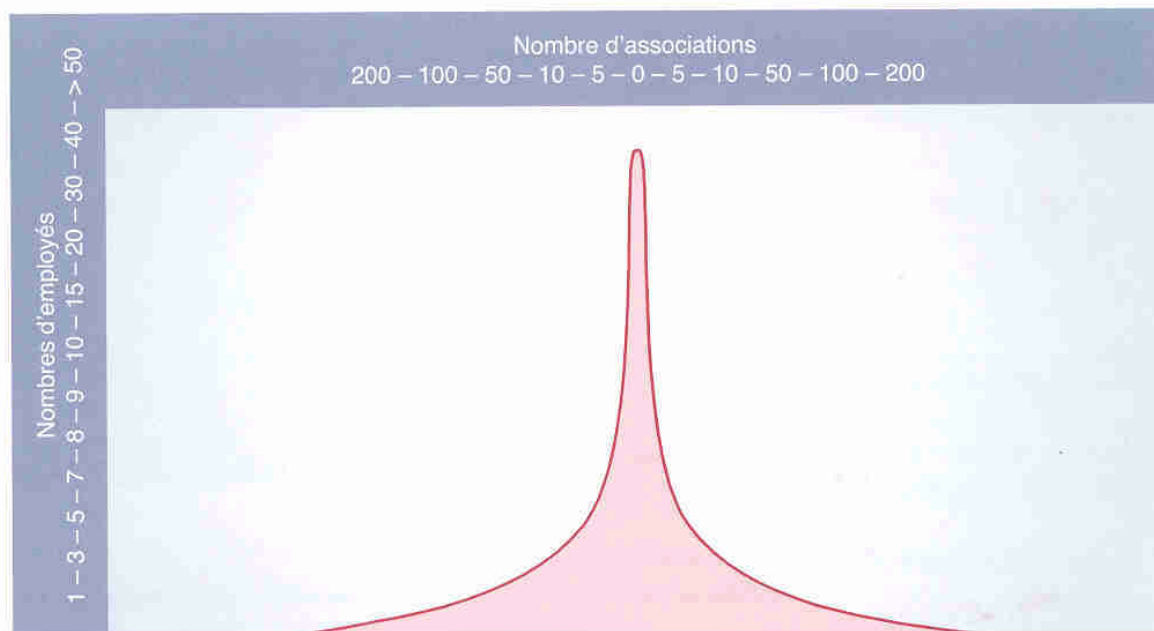
ZHPR : Zones d'habitation à prédominance résidentielle

ZEC : Zones d'équipements d'intérêt collectif ou de service public

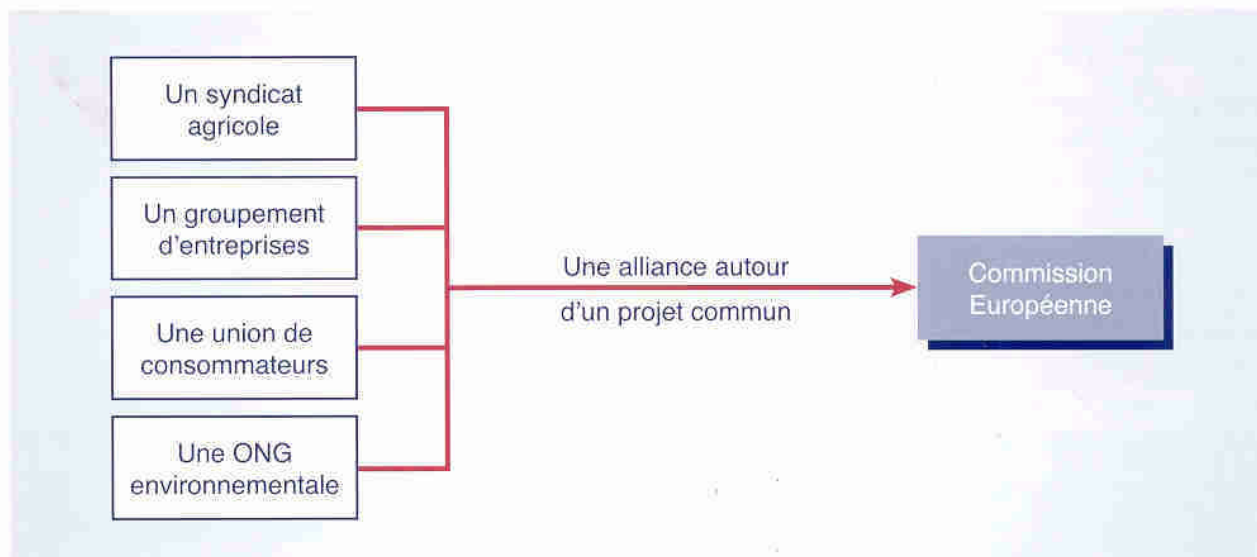
Acteurs	Description	Nombre de structures	Nombre de collaborateurs
Associations professionnelles européennes	Représentent les intérêts catégoriels de leurs membres dans tous les secteurs de la vie économique : tabac, alimentation, agriculture, chimie...	+/- 1 200	5 000
Associations professionnelles nationales	Il s'agit des fédérations nationales ayant un siège à Bruxelles.		
Entreprises	Entreprises ayant établi un bureau européen à Bruxelles.	+ 500	2 000
Cabinets d'avocats	Juristes spécialisés en droit communautaire.	+/- 200	2 300
Consultants en affaires européennes	Sociétés exerçant des activités d'information, de lobbying et de communication pour des entreprises, des ONG ou des associations professionnelles.	+ 150	1 300
Syndicats européens	Essentiellement la confédération européenne des syndicats et ses branches spécialisées.	+/- 20	100
Représentations des collectivités territoriales	Bureaux ou « délégations » de villes ou régions.	+/- 200	1 500
ONG	Organisations sans but lucratif, actives dans le domaine de l'environnement, de la culture, du social et les associations de consommateurs...	+ 750	4 000
Think tanks	Centres de réflexion ou de recherches sur les questions européennes.	+/- 50	300
Nombre total	+/- 3 000 structures employant environ 16 500 personnes		

Estimation de l'auteur à partir du Public Affairs Directory 2006 – Landmarks Publishing. Tél. +32 (0)2 779 95 49.

Un paysage extraordinairement fragmenté



Le tableau ci-dessus est particulièrement éclairant. Il démontre qu'une myriade d'associations professionnelles est présente à Bruxelles avec une taille moyenne extrêmement faible (et donc un pourcentage important de micro structures).



Ainsi, les nouvelles voies de l'influence à Bruxelles vont consister à passer d'un lobbying d'opposition à un lobbying de propositions.

ANNEXE 3 : Note sur le marché des droits

Ce mécanisme, totalement distinct de celui des charges d'urbanisme, a été initialement développé dans certains pays ou villes (New York par exemple) pour donner plus de souplesse à la réglementation des gabarits et des droits de construire en hauteur (air rights).

L'une des illustrations les plus emblématiques est la première Trump Tower à New York (5th Avenue) dont le gabarit a été autorisé par rachat des droits de construire de l'immeuble voisin Art Déco Tiffany, ce qui en a pérennisé la conservation.

Ce « marché » existe également à New York et Chicago par exemple, dans le domaine de l'espace public, la création d'un tel espace accessible ouvrant le droit d'accroître les gabarits selon un « barème » compensatoire précis.

On peut ici aussi citer l'Atrium créé à New York entre la Trump Tower, l'immeuble IBM et le siège historique d'ATT.

Il faut noter que ces règlements ont la particularité d'être adaptés et d'évoluer en fonction des différentes conjonctures et des objectifs des parties prenantes.