# *La légende de « l'urgentiste des quartiers oubliés »*

***« Si dans 50 ans, un historien du divertissement bruxellois devait se pencher sur les décennies 1990, 2000 et plus que probablement 2010, il ne pourrait faire l'économie de la contribution de celui qui a relancé la bière Vedett »*** [1]**. Liège a son Calatrava et sa gare-monument, Bruxelles a son Nicolay et ses cafés branchés…**

Depuis plusieurs années, les dernières trouvailles de Frédéric Nicolay nous sont contées par les médias bruxellois. Le ton est quasi toujours élogieux, admiratif, reconnaissant. La fascination qu'entretient cet entrepreneur sur la presse locale en mène plus d'un à puiser dans le dictionnaire des images fortes : homme *« de défis »*, *« gourou »* [2], *« le roi des cafés et restos branchés de la capitale »* [3],… la liste est longue. C'est que notre héros fait bien plus qu'ouvrir des bars et des restaurants à la mode (une trentaine à son actif), ce dont il n'a bien sûr pas le monopole. Si les faits et gestes de cet *« Edouard aux Mains d'Argent »* [4] sont scrutés avec tant d'attention bienveillante, c'est qu'ils ont un supplément d'âme : *« chaque fois qu'il lance un café, Frédéric Nicolay redynamise tout un quartier »* [5]. La place Saint-Géry et la rue Antoine Dansaert, par exemple : *« des quasi-chancres à l'époque qui n'avaient les faveurs de personne »*, et puis hop ! *« il y multiplie les cafés et les restaurants – Bonsoir Clara, Kasbah, Mappa Mundo, PP Café… –, autant d'adresses qui vont ramener le quartier à la vie »*. De quoi se forger une aura indéfectible de *« lanceur d'espaces »*.

**Les quartiers « où tout est à faire »**

Où ira-t-il ouvrir son prochain bar ? Quel sera le prochain quartier *mort* de Bruxelles qu'il va *ressusciter* ? Voilà bien ce qui passionne les journalistes dans les épisodes de cette épopée qu'ils relatent depuis une quinzaine d'années comme une sorte de rêve américain. Son héros, capable de transformer le plus banal des troquets en bar branché, de reconvertir le plus ordinaire des rez-de-chaussée en nouvelle adresse à la mode ne s'intéresse qu'à des quartiers *« oubliés »* ou *« difficiles »* auxquels il *« donne un souffle nouveau »* [6]. *« L'impact que l'ouverture d'un nouveau lieu peut avoir sur tout un quartier, voilà qui le passionne. La convivialité, la mixité sociale, la cohabitation des diverses activités humaines, ce sont ses sources d'inspiration »* [7]. Ce qui l'anime par-dessus tout ? *« Parvenir à dévoiler le potentiel des quartiers populaires les moins courus de la capitale »* [8]. *« J'aime les quartiers où tout est à faire, il y en a beaucoup pour l'instant »* [9], déclare-t-il. La Porte de Hal, où il a ouvert un café et est en passe d'en ouvrir un second ? *« C'est Sarajevo ! Tout est moche et personne ne fait rien pour l'embellir ! »* [10]. La place Saint-Géry et la rue Antoine Dansaert, où il a démarré sa carrière au début des années 90 ? *« Des quasi-chancres à l'époque qui n'avaient les faveurs de personne »* [11]. Le quartier de l'Alhambra, où il a récemment ouvert le Flamingo ? *« Pourri »* [12], *« sombre et délaissé »* [13], *« glauque »*. Le dernier tronçon de la rue Dansaert, côté canal ? À l'exception du Walvis et du Bistro du Canal, ouverts par lui-même, une succession de *« commerces pourris »* [14]… Etc. Ramener la vie, le souffle, la lumière… voilà une bien noble cause qui pare d'un vernis philanthropique ce qui ne serait autrement qu'une opération commerciale parmi bien d'autres.

Mais qu'on n'évoque pas la politique à Nicolay, il se garde bien d'en parler et affirme s'en tenir à bonne distance. Se présentant comme un *« self-made-man qui ne doit rien à*

*personne »*, *« c'est en toute indépendance et liberté qu'il met en musique ses plans ambitieux qui embellissent la ville et la rendent plus accueillante »* [15]. Sa seule envie est de créer *« des chouettes endroits »*. Son credo : avoir *« flair, audace et énergie chevillés au corps »* [16]. Voilà ce qui guide ses choix. Ainsi en va-t-il du Flamingo, comme de la plupart des autres cafés qu'il a ouverts : *« je suis passé devant le bâtiment, je l'ai trouvé beau, je me suis lancé »* [17]. Il suffisait d'y penser…

Voilà pour la légende, et ceux qui ont envie d'y croire. Restent tout de même quelques questions…

**Derrière la légende, les ingrédients d'un système**

Il arrive, il est vrai, que le concert d'éloges journalistiques soit interrompu de quelques commentaires un tout petit peu dissonants : *« Nicolay ne se lance jamais les yeux fermés dans un projet, il faut que soient présents les deux ingrédients qui lui permettent d'appliquer une recette maintes fois éprouvée. Ce qu'il cherche avant tout, c'est un quartier populaire délaissé, hors du circuit, dans lequel les prix de l'immobilier sont moins élevés qu'ailleurs et où tout est à faire »* [18]. Les contours flous d'un système apparaissent même parfois : *« le système Nicolay consiste à investir un coin de Bruxelles oublié, à y générer du mouvement et, in fine, à se faire emboîter le pas par une cohorte de créatifs et autres hipsters »*. Mais qu'on ne lui adresse pas la critique d'être celui *« par qui la gentrification arrive »*, sous peine de se faire traiter en retour d'*« esprits chagrins »* [19]. *« Il faut lui laisser qu'il s'agit plus d'un engrenage non maîtrisé que d'une stratégie claire »* [20], conclut un journaliste.

Les ingrédients de ce système méritent pourtant d'être précisés, ne fut-ce que pour quitter cette posture d'émerveillement béat devant un entrepreneur à qui l'on prête des pouvoirs quasi magiques de *résurrection* de quartiers *oubliés*.

**Bienveillance médiatique**

Le premier élément du système, c'est la couverture médiatique du « phénomène » elle-même. L'anonymat ou le mépris médiatique n'est pas la meilleure garantie qui soit pour qui cherche à créer des lieux branchés. Des commentaires fréquents, élogieux et un tant soit peu décalés, voilà un bien précieux allié. D'autant plus si ceux-ci mettent bien en avant le « concept » : une patte reconnaissable faite de bois exotique, de plafonds sombres, de comptoir sur roulettes, de zinc fabriqué à Paris, de coffrages en béton, de racks à casiers trouvés aux Pays-Bas… À l'intérieur, musiques actuelles, journaux internationaux, boissons à des tarifs légèrement supérieurs à la moyenne, service au bar pour réduire les coûts de personnel,… Et sur la devanture, un nom original, qui fonctionne dans plusieurs langues (Belga, Zebra, Walvis, Potemkine, Mappa Mundo,…). Une fois le lieu aménagé, le « concept » imprimé et les contrats passés avec des fournisseurs, Fred Nicolay confie ses bars, clef sur porte, à des gérants qui les exploiteront tout en en respectant le cahier des charges.

Mais à force de répétition du « concept » (et de son imitation par d'autres entrepreneurs, avec plus ou moins de succès), tous ces bars finissent par se ressembler, comme n'importe quel autre type de commerces qui connaît une telle multiplication. Au point même d'inquiéter Nicolay lui-même, qui voit Bruxelles devenir *« une ville chiante où il n'y aura plus rien à faire »* : *« aujourd'hui, on part de rien pour faire des choses dans les différents quartiers. Le jour où tout sera fait, tout sera rénové, on n'y fera plus rien. Ça va ronronner »* [21].

En attendant, il reste bien de la marge pour le « concept ». Celui-ci est entièrement partagé par Jean-Sébastien van Keymeulen, architecte et designer associé au lancement de plusieurs « cafés Nicolay », dont le Barbeton, ouvert à l'angle de la rue Dansaert et du Rempart des Moines dans un rez-de-chaussée occupé jusque-là par une agence de voyage. *« Autour, il n'y avait qu'un no man's land dont peu se souciaient. Maintenant, le café tourne bien et donne un coup de boost à la seconde partie de la rue Dansaert, en direction du canal »* [22]. On notera tout de même que tous les *no man's land* de la ville n'ont pas la chance de se trouver localisés dans l'un des quartiers les plus densément habités de Bruxelles… mais sans doute pas par la clientèle recherchée. D'ailleurs, le même architecte-designer dit *« bien comprendre les préoccupations des habitants quant à l'impact sur □□leur quartier. Mais c'est précisément un impact positif : grâce à la nouvelle dynamique, les valeurs immobilières dans le quartier vont augmenter »* [23]. Bye-bye le *no man's land*, welcome le *rich man's land* !

**Appuis commerciaux**

Faire parler de soi dans les médias, bien sûr, ne suffit pas. Pouvoir compter sur des brasseurs pour l'investissement dans l'achat, la rénovation, la décoration et la promotion des lieux, ça aide aussi beaucoup. La brasserie Moortgat est l'allié principal des « cafés Nicolay ». La multiplication de ceux-ci est donc aussi liée avec la stratégie entrepreneuriale de la brasserie. Côté pile, elle mise sur l'expansion internationale de son produit-phare, la Duvel, pour laquelle elle compte notamment sur la fréquentation internationale des cafés qu'elle contrôle désormais sur la place Saint-Géry, grâce aux *« trouvailles »* de notre *« concepteur d'atmosphère »* [24]. Côté face, elle a entrepris en 2003, à l'initiative du même Nicolay, une stratégie marketing visant à re-positionner l'une de ses bières, tombée en désuétude, comme un produit « jeune et branché ». Pour la remettre en avant, pas besoin de coûteuses campagnes de publicité massive pour le grand public, des techniques de marketing locales font bien mieux l'affaire. D'abord, ne la vendre que dans un nombre limité de cafés et restaurants, dans des lieux choisis et entièrement contrôlés où le public sera le premier à être familiarisé avec le nom et le logo desdits produits, où le barman qui en vendra le plus de bouteilles se verra offrir un voyage. Ensuite, donner à la marque une image tendance, en proposant par exemple aux clients d'imprimer leur photo sur l'étiquette de la boisson ou sur les sous-bocks. Après une période de test durant laquelle le goût ou l'étiquette peuvent être modifiés en fonction des résultats de ventes, ces nouvelles boissons seront lancées sur un marché plus vaste. Résultat, la Vedett est aujourd'hui disponible en grande surfaces et est même vendue jusqu'en Chine…

Et pour ceux qui auraient encore soif, la « tactique Vedett » a aujourd'hui été clonée en « tactique Volga ». Cette fois, on trouve la brasserie Saint-Feuillen aux cuves et toujours notre héros à la mise en marché.

**Politiques de revitalisation cherchent entrepreneurs revitalisants**

Le troisième ingrédient du système n'est pas le moindre : l'alliance objective entre les « cafés Nicolay » et la volonté politique de *revitaliser* les quartiers centraux bruxellois.

Ceci donne parfois lieu à quelques débats marqués d'un questionnement sur un possible favoritisme car, c'est bien connu, la réussite provoque la jalousie. D'où l'accusation répandue selon laquelle Frédéric Nicolay est fréquemment chouchouté par les pouvoirs publics, ceux-ci ayant des attentions toutes particulières à son égard. Certains élus et certaines administrations se félicitent ouvertement de lui faciliter la tâche. Par

exemple, lorsqu'il s'agit de lui procurer l'espace pour installer une terrasse, élément-clef de la réussite commerciale de ses établissements. Porte de Hal, l'un de ses bars a ainsi pu bénéficier d'une vaste terrasse, non pas sur le trottoir mais dans un parc public. Les autorités fermèrent les yeux sur la présence non autorisée d'une camionnette qui y vendait et y faisait la publicité pour l'une de ses nouvelles bières. Il faudra qu'un conseiller communal de l'opposition, par ailleurs voisin des lieux, dénonce la situation pour que la buvette mobile disparaisse subitement. Le même élu portera encore plainte contre un chantier entamé par Nicolay pour transformer un magasin de photocopies en café, toujours sans permis. Autre exemple, rue de Laeken : *« le concepteur de bars le plus en vue de Bruxelles a frappé fort avec une terrasse éclairée par un héliostat placé au sommet d'un immeuble voisin »* [25]. Pour placer les 20 imposants miroirs qui suivent le soleil toute la journée afin d'en réfléchir la lumière vers la terrasse du Flamingo, pas besoin non plus d'attendre de permis…

L'homme, apparemment, a du mal à s'accommoder de règles qu'il considère trop contraignantes, alors que son intention consiste juste à *« faire bouger les choses »* [26]. Il n'hésite d'ailleurs pas à annoncer dans la presse qu'il en est ainsi et pas autrement : *« je vais le faire, sans demander les autorisations, sinon cela prendra des mois, ou ne mènera à rien… »* [27]. Et cela n'a pas l'air de déranger les autorités publiques, ce qui a de quoi faire grincer les dents notamment de cafetiers rencontrant bien plus de difficultés lorsqu'ils veulent installer trois tables sur un bout de trottoir…

**Ouvrir un café, changer un quartier**

Le soutien public à la petite entreprise Nicolay peut s'avérer encore plus déterminant quand il s'agit de trouver des locaux pour ouvrir ses établissements. Son aura *« d'urgentiste des quartiers oubliés de Bruxelles »* [28] a amené plus d'un élu ou urbaniste à lui souffler de potentielles implantations et à attirer son attention sur de nouvelles opportunités… en espérant qu'il vienne donner un précieux coup de pouce à la *revitalisation* du quartier visé. Outre qu'ils favorisent le tourisme, les bars de Nicolay attirent un public correspondant culturellement et sociologiquement à la nouvelle image que les pouvoirs locaux veulent donner à ces quartiers et à la population qu'ils souhaitent y voir s'installer. Pourquoi donc se passer de ce levier qui a fait ses preuves ? D'autant qu'il est fréquent que l'ouverture d'un bar de Nicolay fasse des émules et suscite l'arrivée d'autres commerces, des répliques d'esthétique similaire et s'adressant à un public semblable, facilitant ainsi le travail d'Atrium (l'agence régionale qui vise *« la rénovation et la relance »* [29] des quartiers commerçants) et d'autres agences favorisant le city marketing. *« Cela va sans dire »*, Nicolay reconnaît (en contradiction avec sa propre légende) être *« encouragé dans ses diverses initiatives puisqu'en règle générale, celles-ci aboutissent à une dynamisation du tissu urbain là où c'est le plus nécessaire et cela sans argent public »* [30].

L'apparition de tels bars n'est donc pas étrangère à la transformation sociale d'un quartier. Elle fait même parfois partie d'une opération plus large, aux accents immobiliers plus explicites. Il arrive même à Nicolay d'investir personnellement dans l'espace public aux abords des cafés qu'il lance : il a ainsi fait planter des platanes place Saint-Géry, aménagé une petite *« agora »* et créé une *« aubette design »* près du canal, dans un quartier où il a par ailleurs *« massivement investi dans l'immobilier »* [31]. L'achat d'un rez-de-chaussée commercial peut ainsi s'accompagner du rachat des étages supérieurs ou d'immeubles voisins, lesquels seront rénovés et remis sur le marché à destination d'un public fréquentant ces établissements. L'annonce d'appartements à louer au-dessus d'un bar situé le long du canal avait par exemple été diffusée dans les

cafés de la place Saint-Géry…

Parfois, cependant, la sauce ne prend pas. Ainsi, il y a une dizaine d'années, Nicolay avait dû renoncer à occuper un rez-de-chaussée commercial vide, appartenant au CPAS de Bruxelles, place du Jardin aux Fleurs. Les habitants des étages et quelques voisins s'étant mobilisés par crainte de voir la place se transformer en un nouvel *« haut lieu de la branchitude bruxelloise »* [32], à l'instar de la place Saint-Géry bordée de terrasses ne désemplissant jamais, avec toutes les nuisances que cela comporte pour les voisins. Devant les habitants, Nicolay avait promis un café sans terrasse et sans bruit, mais avec concerts. Les habitants ne le crurent pas. Aujourd'hui, une boutique de mode pointue occupe le rez-de-chaussée, et une partie de l'immeuble appartient à Nicolay qui le loue en prétendus « lofts ».

**Un Flamingo en terrain (presque) conquis**

Une de ses réalisations les plus récentes est le Flamingo, dans le quartier Alhambra, à deux pas du KVS (théâtre flamand). Là, le même CPAS n'a pas hésité à lui confier le rez-de-chaussée d'un bâtiment acheté et rénové avec l'argent de l'assistance sociale et des subsides régionaux, aux fins d'y ouvrir l'un des plus grands bars de Bruxelles (200 places en salle et 150 en terrasse) – *branché* cela va sans dire.

La presse pense d'ailleurs que le Flamingo sera susceptible de *« donner une impulsion suffisamment forte pour faire de la rue de Laeken un quartier plutôt branché »* [33]. Objectif confirmé par le président du CPAS, Yvan Mayeur, qui précise : *« Nous voulons voir se dérouler ici la même chose qu'à la place Saint-Géry. Là où il y a des terrasses, il y a moins de violence »* [34]. *« Il fallait faire quelque chose »* [35] pour attirer de nouveaux habitants dans le quartier, ajoute-t-il. Et de passer de la parole aux actes : au-dessus du bar, 20 logements rénovés par le CPAS sont loués à des tarifs qui correspondent plus aux loyers du marché privé qu'aux politiques de logement social que le CPAS est censé mener [36]. Qu'on en juge : un appartement 1 chambre entre 645€ et 740€, un appartement 2 chambres entre 775€ et 810€ [37]…

Pas étonnant dès lors que le bar ouvre au moment-même où la Ville de Bruxelles lance une opération pour interdire la prostitution dans le quartier. Au Flamingo, *« Les prostituées ne seront pas les bienvenues »* [38], précisait-on dès avant l'ouverture. Le CPAS a d'ailleurs tout récemment acquis un autre bar, le Tropicana, tout proche, lieu de repli des prostituées et lieu de contrôle du « business ». Il a même dû mettre le prix fort lors de la vente publique (1,25 millions d'euros) pour rafler la mise. Mais que les personnes soucieuses de la bonne gestion publique se rassurent, le CPAS annonce dès à présent que le prix d'achat sera récupéré dans le montant des futurs loyers. Et, au rez-de-chaussée, exit le Tropicana, et bienvenue à *« quelque chose du genre du Flamingo »*, dixit Yvan Mayeur [39].

La légende du « découvreur » de lieux « abandonnés de tous » a ici particulièrement de mal à passer tant l'empilement de programmes publics tendant tous dans le sens de la « revitalisation du quartier » est important : activisme immobilier du CPAS, répression de la prostitution de rue, rénovation complète du KVS, Contrat de quartier, rénovation des espaces publics, etc… Et si la légende de Frédéric Nicolay et consorts résidait précisément dans cette capacité à prendre des risques là où il n'y en a presque pas, à investir là où l'argent public est concentré et aux mêmes fins que celui-ci ?

- **Gwenaël Breës & Mathieu Van Criekingen**

Extrait du dossier « Service au bar » paru dans le n°266 de « Bruxelles en mouvements », septembre-octobre 2013.

---

# *Une Croisette à Anderlecht ?*

**Comment les ambitions d'un architecte-promoteur, suivi par les pouvoirs publics, ont transformé un bassin industriel en zone « tendance » prisée par les investisseurs immobiliers.**

À l'heure où la Région bruxelloise doit fixer le sort d'une partie du bassin de Biestebroeck dans son nouveau Plan régional d'affectation du sol (PRAS « démographique ») et où la Commune d'Anderlecht devrait conséquemment réanimer le processus d'élaboration d'un Plan particulier d'affectation du sol (PPAS) pour cette zone, il est intéressant de se demander comment et pour quelles raisons les autorités ont ouvert le débat sur la planification de ce périmètre… Dans le cadre d'une réflexion de fond sur la crise du logement et l'avenir du canal, ou pour s'adapter sur mesure aux projets d'investisseurs privés, comme c'est trop souvent le cas à Bruxelles ?

Celui qui a donné le coup d'envoi et fait mousser l'intérêt des promoteurs pour le bassin de Biestebroeck est l'architecte Philippe De Bloos. En 2010, maquette et vidéo à l'appui, il présente au salon immobilier Realty le projet « Rives » : une transformation radicale du bassin industriel en marina bordée de logements de luxe. Pour convaincre les plus sceptiques, il promet la création de pas moins de 5000 emplois. Par sa démesure, son projet est irréaliste, mais qu'importe : il crée une image et est susceptible de lancer une dynamique. Le Bourgmestre d'Anderlecht y voit une opportunité de se débarrasser d'un *« ghetto industriel crapoteux »*. Lui qui avait demandé à l'architecte d'inclure dans son étude la rive habitée du côté de la rue Wayez, s'empresse donc d'afficher son soutien à cette initiative ambitieuse et innovante comme il les aime. Tant sa Commune que la Région annoncent ensuite assez rapidement leur intention de revoir les affectations de la zone. En prenant soin d'afficher publiquement leur réticence conjointe et appuyée pour la fonction industrielle et leur nette préférence pour le développement d'une zone à la fois récréative et de logements de standing. Un dessein semblable à celui qui est caressé par De Bloos et quelques investisseurs…

**Planification à la dérive**

Dans les mois qui suivent la présentation de « Rives », le signal est bien compris. Quelques promoteurs confiants acquièrent dans le périmètre d'importantes parcelles, pourtant inscrites dans le PRAS comme industrielles, sans attendre le lancement d'une quelconque procédure de révision des affectations. Face à l'appétit apparent des investisseurs et à leur confiance affichée, les valeurs foncières (au départ peu élevées en raison de cette affectation industrielle) s'envolent. Un phénomène qui va s'accroître avec le début des discussions autour du PRAS et du PPAS, qui confirment la volonté de modifier les affectations. En 2011, la Société de développement régional de Bruxelles (SDRB) s'inquiète des effets de cette spéculation, estimant qu'il sera trop tard lorsque les nouveaux plans auront abouti : la majorité du foncier sera passée aux mains des promoteurs, les pouvoirs publics n'auront plus beaucoup de marge de manœuvre pour tenter d'imposer leurs vues. La SDRB préconise donc l'adoption d'un plan de préemption, qui pourrait lui permettre d'être informée de toutes les transactions et peut-être même d'encadrer la situation. Le droit de préemption rend en effet les pouvoirs publics prioritaires dans toute transaction immobilière dans un périmètre déterminé, mais comme

la fixation du prix de vente y est basée sur le prix du marché, ce dispositif n'est efficient que lorsque les valeurs immobilières sont basses. Il n'y a donc pas de temps à perdre. Le Gouvernement bruxellois, saisi de la demande de la SDRB au début 2012, ne l'entend pourtant pas de cette oreille : un an plus tard, le plan de préemption est toujours en train de mariner au frigo. Un coup d'épée dans l'eau pour la SDRB. De son côté, la Commune d'Anderlecht ne se montre pas plus pressée de contenir la hausse des valeurs foncières : plutôt que d'entamer la phase d'élaboration de son PPAS, elle commande une étude préalable qui nécessite de longs mois d'élaboration.

Pendant ce temps, d'autres acquisitions s'opèrent tranquillement dans le périmètre. Il faut dire que le travail des promoteurs a été prémâché par un certain… Philippe De Bloos. Patron d'un bureau d'architecture qui porte son nom, l'homme entretient une certaine confusion des genres : à la fois architecte, il se profile aussi tel un urbaniste « visionnaire » qui n'hésite pas à concevoir des projets bouleversant des zones qui ne lui appartiennent pas et pour lesquelles il n'a pas de client, et joue aussi le rôle de conseiller ou d'entremetteur avec des hommes d'affaires et des grosses sociétés de promotion immobilière. Par excès de modestie probablement, il semble penser que cette façon de jouer sur plusieurs registres passe inaperçu. Lorsqu'en 2011 il se retrouve confronté à la fronde des habitants de la place Brugmann (Ixelles) mobilisés contre le projet de parking géant qu'il a mis à l'étude, il affirme agir uniquement en tant qu'architecte pour le compte d'une société privée. Il suffit à un journaliste [1] de vérifier les statuts de cette société, pour se rendre compte que 99% des actions en sont détenues par un certain De Bloos Philippe. Mauvais pour la crédibilité de l'architecte-promoteur…

L'homme sait pourtant s'entourer. Ayant des intérêts dans une série de sociétés immobilières (dont au moins trois ont des visées directes sur les quais de Biestebroeck, d'autres s'occupant par exemple de projets de grande ampleur le long des voies de chemin de fer à Uccle), il s'adjoint comme bon nombre de promoteurs des conseils juridiques de STIBBE, un cabinet d'avocats spécialisé en aménagement du territoire – et travaillant à ce titre pour la Région, notamment dans l'élaboration du futur PRAS. La CEO de la société qui pilote « Rives », Edith Lieckens, est une administratrice de société liée à la Fondation Boghossian et qui siège aux côtés de De Bloos dans plusieurs sociétés. Lui-même a travaillé pour cette fondation libanaise, qu'il conseilla notamment pour la rénovation de la Villa Empain (Ixelles) en 2006. Il n'est donc pas étonnant de retrouver des membres de la famille Boghossian derrière la société qui a acquis un vaste terrain le long des quais de Biestebroeck, en 2007… trois ans avant la médiatisation de « Rives ». Au passage, il semble que cette société demande aujourd'hui 18.000.000 d'euros pour ce terrain qu'elle a acheté au tiers de ce prix il y a six ans.

**« Vivre au bord de l'eau »**

L'intérêt de De Bloos pour Biestebroeck commence en 2006, lorsqu'il apprend l'intention de l'usine Univar (Petite-île) et des AMP (boulevard Industriel) de déménager. S'inspirant d'un projet réalisé à Bordeaux, il perçoit le potentiel du bassin pour y développer un méga-projet sur 45 hectares et 300 mètres de quais. Avant de présenter publiquement « Rives », il tente désespérément de rassembler dans une association foncière les 18 propriétaires de la zone, ce qui aurait dû lui permettre de prendre les commandes d'une grande et unique opération. Ce rêve étant tombé à l'eau, il s'assure tout de même de signer lui-même des options d'achat pour plusieurs parcelles stratégiques, se rendant ainsi incontournable auprès des différents promoteurs et pouvant dès lors imposer une vision d'ensemble pour la zone, du moins le pense-il.

Atenor est l'un des premiers à prendre la balle au bond. De Bloos cède au promoteur une option d'achat pour les 5 hectares d'Univar et reçoit en échange la promesse de pouvoir

dessiner l'un des bâtiments du futur projet, lequel s'inscrirait dans le cadre de « Rives ». D'autres promoteurs (CFE, Project2, Foremost Immo, SIF, Denys…) prennent à leur tour la route de Biestebroeck, pour y développer des projets jouant également la carte de la proximité avec la gare du Midi et ayant pour leitmotiv la « mixité » et le *« vivre, travailler et se détendre au bord de l'eau »*. Il en va ainsi du « Watergate », sur l'ancien site de Shell. De « Key West », sur la pointe du bassin, un projet qui garantit déjà son inscription dans le futur PRAS. Et, comme la marina c'est un peu la Croisette, De Bloos attire même Christophe Lambert sur les quais d'Anderlecht. L'acteur de « Greystoke », aujourd'hui associé à un ancien publicitaire et reconverti dans le vin et l'immobilier, amène avec lui des actionnaires : un holding actif dans les services aux entreprises et un fonds d'investissement danois. Leur projet ? Rénover les anciennes brasseries Atlas pour les transformer en *« lieu de création, de vie et de travail »*.

Mais, malgré les efforts de Philippe De Bloos, tous ces projets évoluent séparément. Chaque promoteur imagine de son côté son propre bassin d'eau entouré de logements de luxe, à l'image d'Atenor qui s'éloigne vite du concept de « Rives » pour développer « City Docks ». Il manque une vision d'ensemble, se désole De Bloos. Dépité, il peste contre l'individualisme des promoteurs et le manque d'ambition des autorités. Alors qu'il a été le premier sur le coup et qu'il a refilé le bon plan à tout le monde, le voilà réduit à gérer quelques éléments épars de l'ensemble. D'autres architectes travaillent désormais sur la zone. Des urbanistes et des élus, aussi, à la Région et à Anderlecht. L'architecte-promoteur a perdu son pari personnel. Mais son opération a créé un « buzz » immobilier qui a bel et bien des effets dans le réel. Des effets qui ne se perçoivent pas encore lorsqu'on se balade sur place, mais qui ont déjà modifié une grande partie de la propriété et des valeurs foncières dans le périmètre et ont profondément changé l'approche politique et urbanistique de la zone.

Sans surprise, le PRAS que le Gouvernement bruxellois vient d'adopter récompense dans les grandes lignes l'architecte « visionnaire » et surtout les promoteurs qui ont suivi son appel du pied. Pour connaître la vision qu'ont les pouvoirs publics du futur bassin de Biestebroeck, il ne servait donc à rien d'attendre les nouvelles règlementations régionales et communales. Il suffisait d'aller faire un tour sur les sites web des promoteurs pour s'en faire une idée assez précise.

• Gwenaël Breës

Article paru dans le n°263 de « Bruxelles en mouvements », mai 2013.

[1] « Brugmann s'interroge », « Le Soir », 15 octobre 2011.

---

# *Après moi le déluge*

**Avant de se retirer « prématurément » de la présidence de la Région bruxelloise (en pleine législature, mais après 20 ans de pouvoir tout de même), Charles Picqué a pris une dernière grande décision : offrir les rives du canal à la promotion immobilière…**

Au départ, on vous propose d'écrire une chronique dans une gazette et vous vous dites :

pas de problème. Les sujets intéressants, mal traités ou occultés par les médias ne manquent pas ! Vous intitulez votre chronique de manière à indiquer que la résignation n'y aura pas cours. Vous êtes décidé à n'y évoquer que des sujets mobilisateurs susceptibles de provoquer une envie d'agir plutôt qu'un sentiment d'impuissance. Pourtant, quelques numéros plus tard, vous vous rendez compte qu'elle s'est transformée en catalogue de mauvaises nouvelles. Que s'est-il passé ?

Vous êtes le reflet de votre époque. L'esprit submergé de sujets révoltants, l'énergie et la colère constamment sollicitées par les manifestations d'un système qui court malheureusement à notre perte plutôt qu'à la sienne, vous ne savez plus à quelle cause vous consacrer. Vous vous êtes ainsi transformé peu à peu en perpétuel indigné. À l'image de la plupart des mouvements sociaux qui ont inventé des slogans censés souligner leur approche propositionnelle, mais qui se retrouvent le plus souvent dans une position défensive, contestataire, cherchant à faire barrage aux offensives de l'économie financiarisée et à préserver ce qu'ils pensaient être des acquis sociaux.

La précipitation et la complexité actuelles sont telles que la moindre revendication de justice sociale paraît relever de l'utopie. Vous ne vous étonnez donc plus de rencontrer des militants déboussolés (anarchistes défendant le rôle l'État contre le pouvoir de la finance, décroissants soutenant des industries contre la voracité du patronat,…), ni de vous voir disqualifier sans nuances dès lors que vous critiquez une décision politique pourtant « moderne », « créative » ou « innovante ». Bref, vous êtes un idéaliste ringard, un conservateur poussiéreux. Parfois, vous vous demandez même si la situation peut s'améliorer avec l'arrivée de nouvelles générations qui n'ont jamais connu de contexte plus favorable.

Évidemment, vous pourriez choisir la résignation, le désabusement, l'oubli. Opter pour la « consommation responsable » et l'action individuelle dans vos choix quotidiens. « Ouvrir les yeux », comme on vous y encourage, et accepter enfin le « réalisme ». Ou encore vous décider à changer le système de l'intérieur, quitte à prendre le risque que ce soit l'inverse qui se produise… Mais vous connaissez trop d'exemples de militants engagés dans des partis politiques et qui, une fois au pouvoir, ont rangé leurs principes pour mieux avaler des couleuvres géantes et vous expliquer ensuite à quel point ce serait pire sans eux. Finalement, vous vous dites qu'au fond, il n'est pas si mal ce rôle de porteur de mauvaises nouvelles (voire de lanceur d'alertes comme on dit aujourd'hui, ça sonne mieux)…

Et puisque vous pensez encore que les enjeux locaux offrent aux habitants des prises tangibles (et d'autant plus si les pouvoirs publics ont encore un mot à y dire), vous choisissez comme toujours un sujet local et terriblement sexy, susceptible d'intéresser les masses populaires à lire votre rubrique.

**La mauvaise nouvelle du mois : le PRAS-D**

De quoi s'agit-il ? Comme son nom l'indique, le « Plan régional d'affectation du sol » découpe le territoire bruxellois en zones pour fixer les fonctions qui peuvent s'y développer. Transformer une terre agricole en terre à bâtir ? Un quartier d'habitat en zone de bureaux ? Une activité productive en centre commercial ? Si le PRAS le veut, les promoteurs le peuvent (et l'histoire a parfois montré que l'inverse pouvait aussi être vrai).

Heureusement, la Région bruxelloise est actuellement gouvernée par une équipe « progressiste » qui, bien qu'éprouvant quelques difficultés à trouver une cohérence entre ses différentes composantes, agit avant tout pour le bien commun. La fière équipe,

pilotée jusqu'ici par le socialiste tendance social-démocrate Charles Picqué, vient donc d'adopter un nouveau PRAS-D… avec D comme « démographique », car voilà le défi actuel de Bruxelles : faire face à l'essor démographique.

L'urgence est telle, que l'adoption du PRAS-D n'a pas pu attendre l'élaboration du nouveau PRD-D (le « Plan régional de développement », affublé d'un second D pour « durable »), un plan qui lui est pourtant hiérarchiquement supérieur car il détermine les grandes orientations politiques pour l'avenir de Bruxelles. En toute logique, un PRAS ne pourrait être élaboré hors du cadre d'un PRD existant préalablement. Mais la logique s'accommode mal des urgences démographiques… Cette fois, le PRAS-D a été entériné alors que le PRD-D n'en est même pas au stade de l'enquête publique.

Ce tour de passe-passe réglementaire a bien sûr des vertus. Il permet d'abord de transformer sans plus attendre une série de zones industrielles situées le long du canal de Bruxelles en zones de logement ou de « mixité ». Et cela tombe bien : ces dernières années, des investisseurs privés ont commencé à s'approprier ces zones. Le PRAS-D récompense ainsi leur ardeur spéculative et leur permet de générer de grasses plus-values foncières et immobilières dont les autorités publiques se contenteront d'aspirer les miettes. Pour la petit histoire, le PRAS-D ouvre par ailleurs la voie au projet public-privé « Neo » et à son méga-centre commercial et de congrès (indispensable à « l'internationalisation » de Bruxelles, bien entendu). Le boom démographique a bon dos…

**Un beau cadeau d'adieu**

« *Nous ne chassons pas une activité pour une autre, mais permettons, dans ces espaces d'industries urbaines, de faire du logement* », réplique Charles Picqué aux nombreuses critiques émises pendant l'enquête publique du PRAS-D et qu'il a choisi de ne pas suivre.

Son gouvernement ignore-t-il que logement et industrie sont des fonctions difficilement compatibles ? Qu'il ne faudra pas longtemps avant que la cohabitation entre habitants et activités productives, entre bateaux de plaisance et péniches, pose problème ?

Le canal qui relie Anvers et Charleroi permet à Bruxelles de disposer d'un véritable Port, une fonction essentielle dans une perspective écologique, énergétique, sociale et économique à long terme. Vouloir le transformer en « fleuve », installer des marinas dans ses bassins et construire du logement sur ses rives, privera durablement le Port d'accès stratégiques à la voie d'eau.

Pourtant, la gentrification résidentielle des abords du canal n'est pas une fatalité, pas plus que l'incurie à résoudre cette crise du logement qui n'a pas attendu les études démographiques pour être aiguë… Tout ça est affaire de choix politiques. D'autres solutions, connues de longue date, sont à disposition des pouvoirs publics s'ils le souhaitent : construction des nouveaux logements publics promis depuis des années, réquisition des maisons vides, transformation des bureaux vides, imposition d'un pourcentage de logements sociaux aux communes, etc. S'il avait voulu frapper un grand coup, le gouvernement bruxellois aurait même pu revoir la planification de certains sites ayant un très grand potentiel de nouveaux logements, mais dans lesquels il a préféré tailler la part du lion aux fonctions tertiaires « internationales ».

À l'heure de quitter ses fonctions, Charles Picqué entend donc s'auréoler de gloire en léguant aux générations futures un PRAS-D censé permettre de loger *« 20.000 habitants supplémentaires*« . Il omet de préciser que ces logements seront vendus ou loués sur le marché privé… c'est-à-dire impayables par une grande partie des futurs nouveaux

Bruxellois (les prévisions démographiques ne s'annoncent pas particulièrement galopantes dans les quartiers bourgeois, et les perspectives économiques pas folichonnes pour les plus pauvres ni pour les classes moyennes !).

Quant aux près de 40.000 personnes inscrites sur les listes d'attente du logement social (parfois de longue date)… elles peuvent encore attendre leur tour, ou aller voir ailleurs si les loyers sont moins chers.

Les générations futures s'en souviendront.

• Gwenaël Breës

Article paru dans le n°7 de « Kairos, journal antiproductiviste pour une société décente ».

---

# *Plouf*

**Plouf, un pavé dans le canal ! Un journal caustique conçu collectivement et publié par Inter-Environnement Bruxelles pour penser la ville autrement et résister avec humour aux assauts de la spéculation immobilière à Bruxelles.**

Télécharger le journal en pdf.

Lire les articles sur le site d'Inter-Environnement Bruxelles :

- Pourquoi ce plouf ?
- Une marina à Anderlecht ?
- À moins d'une demi-heure de trajet : 5 ans d'espérance de vie en moins
- Le canal a un nouvel ami
- La gentrification
- Je revitalise, nous revitalisons, ils s'en vont
- Bruxelles a mal à son ventre
- Un centre commercial va-t-il envoyer l'utopie ouvrière à la casse ?
- Atenor ne perd pas le Nord !
- 340 millions d'euros pour éviter un procès
- Quartier Midi : plus dure sera la chute
- Chiffres du jour
- Du rêve au piège en eaux troubles
- Les promoteurs spéculent, la Région encourage… et les habitants trinquent !
- Le canal, une vision à contre-courant
- Histoire
- Et maintenant un exercice : le pic du pétrole
- Sous les pavés, il n'y a pas que les platanes…

- Adieu Molenbeekois, bonjour bourgeois !
- Bonjour croisières, adieu dockers
- La gentrification n’est pas une fiction
- Vague de terrains à engloutir
- La bataille du canal
- Près de chez vous


---

# *La bataille du canal*

Bruxelles a un canal et donc des quais. Ceux-ci ont contribué durant des décennies au développement économique et social de Bruxelles, et constituent encore un réservoir d’emplois pour des milliers de Bruxellois.

Mais le canal et ses abords suscitent aujourd’hui un regain d’intérêt. Aveuglés par l’appât du gain, certains pouvoirs publics et investisseurs privés prétendent « réhabiliter » cette partie de Bruxelles perçue comme un nouvel Eldorado. Il s’agit de transformer le canal en marina, ses rives populaires en lieux de villégiature pour nantis, ses bâtiments industriels en lofts, ses péniches en bateaux de plaisance et les œufs de lompe en caviar…
Mêlant le ton de l’humour noir à celui d’un faux reportage de propagande, « La bataille du canal » nous présente quelques-uns de ces projets pharaoniques.

Un film de Gwenaël Breës, Philippe Branckaert, Axel Claes, Alice Riou et Claire Scohier pour le PleinOPENair 2011.

• La bataille du canal | 20 minutes