



2007/10/23

HENRI SIMONS

Introduction

Pourquoi la question de la densité resurgit-elle de façon aussi forte aujourd'hui ? De manière générale depuis la création de la Région bruxelloise, nous avons une approche globale de la planification du territoire : PRD, PRAS, PDI, etc... Cette approche nous fait prendre conscience de certains problèmes de base liés à l'aménagement du territoire, parmi lesquels, la question de la répartition de la population sur le territoire. La culture de la maison individuelle est une vraie source de questionnement pour les décideurs politiques : dans les centres urbains, comme dans les zones de deuxième couronne : quelle pourrait être une forme d'occupation du territoire acceptable dans l'intérêt général? Une deuxième nouveauté réside dans la préoccupation de plus en plus grande pour les questions liées au développement durable. Il est en voie d'être acquis qu'il est nécessaire d'économiser l'espace partout. Cet aspect de l'aménagement de nos villes va profondément bouleverser nos habitudes, et l'intérêt qu'il y a à vivre dans une ville dense risque d'évoluer dans un proche avenir. Enfin, il y a l'évolution de la société et des modes de vie qui nous amène à questionner notre manière d'habiter : mobilité, vieillissement, regroupement générationnel, individualisme. Ces évolutions nous poussent à réfléchir une forme plus souple d'un habitat devant pouvoir s'adapter à des usages plus variés. Cette question est donc aujourd'hui au coeur du développement urbanistique de la région. Nous tenterons ici de dresser quelques lignes directrices en lien immédiat avec la situation bruxelloise.

Spécificités de Bruxelles sur la question de la densité

Bruxelles est une ville peu dense (60 habitants à l'hectare, contre 240 habitants à l'ha pour Paris par exemple). Les quartiers les plus denses se trouvent dans le centre historique de Molenbeek, le bas de Schaerbeek et de Saint Gilles, Saint Josse. Dans une moindre mesure, l'ouest du pentagone et le haut d'Ixelles.

Sans entrer dans le détail, cette densité faible peut être expliquée par plusieurs facteurs urbanistico-historiques :

- Une typologie d'habitat individuel : même si elle est très variée, la forme d'habitat typique à Bruxelles reste celui de la maison individuelle. Cette forme urbaine implique une structure de fonctionnement des quartiers qui est moins dense que dans une ville d'immeubles à appartements.
- Par ailleurs, les zones centrales à Bruxelles ont subi au cours du siècle dernier, deux chantiers majeurs ayant entraîné une perte d'habitants très importante dans des zones centrales : le voûtement de la Senne, et surtout la jonction nord-midi.
- Enfin, une série de tendances ont impliqué la réaffectation massive de quartiers d'habitat en bureaux (quartier nord, quartier européen) sur de larges portions du centre de la région.

Ces évolutions expliquent pour partie la faible densité bruxelloise. Un chiffre pour illustrer ces évolutions : le passage de la population du pentagone de 160.000 habitants en 1880, à 40.000 en 1996 (un peu plus aujourd'hui sans doute).

Les avantages de la densité

Ils sont nombreux :

- Pour les équipements collectifs
- Pour les déplacements en général (transports en commun, mobilité douce)
- Pour la dynamique commerciale
- Pour l'environnement et la consommation d'énergie
- Pour les rapports sociaux et le modèle de société (convivialité, proximité, contrôle social)

La faible densité à Bruxelles a ainsi des conséquences sur l'efficacité de ces avantages.

- Un manque d'équipements collectifs de proximité (sport, enfance, éducation, etc.)
- Rentabilité faible des transports collectifs. Un bon exemple est à trouver dans les mauvais chiffres liés à la mise en place récente du réseau de bus de nuit noctis : Bruxelles ne concentrant pas beaucoup de fonctions liées à la vie nocturne dans son centre, et de population susceptible d'y participer, la rentabilité d'un tel système reste à prouver.
- Certains problèmes de sécurité et de contrôle social.
- Un manque de dynamisme commercial dans certaines zones.
- Un étalement urbain et donc une augmentation de la navette périphérie-centre, très énergivore.

Applications concrètes à Bruxelles

L'appauvrissement de Bruxelles, la fuite de la classe moyenne, les limites administratives de la RBC.

Les tendances observées à Bruxelles ces dernières années confirment une dualisation grandissante de la population. Le solde migratoire est positif (plus d'arrivées que de départs), mais les arrivées concernent des populations à bas revenus ou à très haut revenus, alors que la classe moyenne continue de quitter la ville. La classe moyenne, qui crée le lien social entre classes se réduit donc considérablement, laissant deux « blocs » se partager les quartiers de la ville. Les récentes évolutions démographiques montrent bien une reconquête de certains quartiers centraux par une population aisée, alors que les phénomènes de précarité se concentrent dans des quartiers connexes. Cette fuite de la classe moyenne pose, en outre, un problème au niveau du budget régional, puisque le bilan financier de ces mouvements démographique est très désavantageux pour Bruxelles, surtout quand on sait que les revenus élevés qui s'installent à Bruxelles, sont très souvent liés à des institutions internationales exemptés d'imposition. Cas d'application d'Uccle, qui a encore plus que la moyenne bruxelloise, un manque chronique de logements moyens. Ceci implique que des familles au dessus des critères de revenu du logement social, ont néanmoins un revenu trop faible pour accéder au marché privé. La tentation de déménager en périphérie est donc grand, accentuant encore la navette automobile. A côté de ce premier constat, un deuxième vise le peu de logements sociaux dans la région, même si les chiffres montrent des disparités communales : par exemple, dans une commune comme Ixelles, il ne représente toujours aujourd'hui que 3.45% de son parc de logements, 4.5% à Schaerbeek, 5% à Saint Gilles, contre 12% à Anderlecht, 11% à Bruxelles et Molenbeek, et 18% à Watermael. Il y a donc une marge. Face à ces constats, il est compréhensible qu'une densification de certaines zones, particu-

lièrement en deuxième couronne, soit défendue. L'argument se base ici sur une simple stratégie de survie pour la Région bruxelloise, qui ne peut plus continuer à voir sa classe moyenne la désertir sans prendre des mesures pour inverser la tendance. Une de ces mesures consiste à urbaniser qualitativement des zones peu densément bâties afin de permettre une régulation du marché qui rendra plus attractive le retour d'une classe moyenne à Bruxelles

La rénovation urbaine : la lutte contre les terrains à l'abandon, la réhabilitation d'ensembles industriels (bourse d'achat collectifs), le rééquilibrage des zones administratives.

La question de la densification ne touche pas uniquement les zones de deuxième couronne. Dans les zones centrales, la question peut se poser avec la même importance. En effet, nous l'avons dit, Bruxelles est une ville peu dense. L'objectif de densification peut donc toucher les zones centrales, sur plusieurs aspects :

- La lutte contre les immeubles/terrains à l'abandon. A cet égard, l'expérience menée avec la Délégation au Développement de la Ville (DDV) est intéressante car elle a permis la réhabilitation d'un grand nombre de sites inoccupés en y réintégrant des habitants
- La réhabilitation d'immeubles industriels désaffectés. Cet aspect entre dans la même logique de travail assidu de la DDV afin de remettre sur le marché des biens qui ne pouvaient pas intéresser des individuels. La bourse d'achat collectif a permis de mettre en contact l'offre et la demande et a abouti à la rénovation de nombreux immeubles.
- Le schéma directeur sur le quartier européen prévoit également un rééquilibrage des fonctions dans le quartier au profit du logement. Par ailleurs, Le débat sur la forme urbaine et la densité prend une tournure très concrète dans ce quartier, puisque le gouvernement bruxellois propose d'augmenter sensiblement la densité du quartier autour de la rue de la loi. Se pose la question de savoir comment ?

Il y a donc clairement moyen de densifier la ville centre également. Ces initiatives vont dans le bon sens et doivent être encouragées. Elles permettent en effet de concrétiser les avantages liés à la densité tels que présentés ci-dessus. Un centre-ville dense est un centre ville qui vit : les espaces publics sont animés, les commerces fonctionnent, les cafés sont remplis, les transports en commun sont plus rentables, le contrôle social est meilleur, etc.

La confusion entre densité et forme urbaine : le débat sur les tours

La question qui se pose est alors de savoir comment densifier ?

Il y a aujourd'hui une fausse idée qui est très présente par rapport à la densité : densifier signifie monter en hauteur, donc : densifier= construire des tours. Cette erreur provient d'une confusion entre la question de la densité (combien de logements dans une surface donnée), et de formes urbaines (typologie de bâtiments).

Or les quartiers de tours ne sont pas forcément plus denses, des études récentes le montrent très bien. Des immeubles haussmaniens (R+5) peuvent parfois avoir une densité plus forte que des barres de logements (R+15 ou R+30).

En effet, il n'y a pas de corrélation entre un choix de typologie d'habitat (individuel, collectif, etc.), et la densité qui en résulte. Et inversement, un choix de densité n'implique pas un type bien précis d'habitat. Les possibilités sont multiples.

Il y a une nécessaire pédagogie à mettre en place dans la défense de certains projets « denses ». Il faut par exemple sans doute distinguer les questions liées à la construction proprement dite, et celles liées à la façon de vivre en ville, les commerces, la présence de services, la mobilité, le bruit, etc... C'est sur ces questions que les habitants se mobilisent car ils touchent leur qualité de vie dans un quartier. Avant de parler de nombre de logements ou de hauteurs, il faut parler de qualité de projet : qualité des espaces publics, équipements, infrastructures, services, etc... Bref, déplacer le débat du quantitatif au qualitatif. Et ce n'est qu'en apportant une attention particulière à ces éléments qualitatifs que l'on pourra rassembler les conditions d'acceptation de la densité.

La nécessité d'un débat et d'un travail sur les mentalités pour avancer vers une ville contemporaine.

Pour parler efficacement à Bruxelles du débat sur la ville dense, il est probablement également nécessaire de travailler à une sortie du « traumatisme urbanistique bruxellois ». Il est indispensable que les bruxellois puissent porter un nouveau regard sur leur ville, et voir son évolution comme une chance et non comme un handicap. Il faut regarder vers l'avenir avec confiance et identifier les lieux de potentiels. C'est le cas par exemple de la jonction nord-midi. Présentée comme une erreur urbanistique par beaucoup, il est néanmoins possible de se réapproprier ses espaces afin d'y amener des activités, de la vie, et donc de la densité. Les exemples d'interventions autour de recyclart (gare Bruxelles Chapelle), la chapelle des Brigittines, l'ensemble du palais du vin, les espaces publics et le skate park, etc... sont tout à fait exemplatifs d'une bonne utilisation d'un potentiel de densification. Aujourd'hui cette zone qui était marginale est devenue une petite centralité de quartier avec des activités économiques et culturelles, de nouveaux habitants, une appropriation de ses espaces publics, etc..

Bruxelles est une ville hétéroclite, elle ne sera jamais la ville ancienne cohérente que sont Paris ou Amsterdam. Mais cette hétérogénéité est aussi ce qui fait son charme. Un nouveau regard sur cette ville permettrait d'en tirer parti au mieux.

Conclusion

Il s'agit bien d'une question cruciale pour le développement urbain de la région bruxelloise. A cet égard, il nous semblerait intéressant qu'une étude sur la question soit menée par exemple par le SRDU (mission d'agence d'urbanisme). Afin d'identifier de manière plus précise les spécificités de la question à Bruxelles, et de tirer des lignes directrices en la matière pour l'avenir.

N'oublions pas, cependant que la densité n'est pas un outil « normalisable ». Il s'agit plutôt d'une « valeur » à défendre, en fonction du contexte, sur base de principes forts :

- Faire accepter la densité par la qualité. Celle-ci doit concerner tous les aspects d'un projet : urbanisme, environnement, mobilité, mixité, espaces publics, etc.
- Diversifier l'offre et les typologies d'habitats proposés pour répondre à une demande et contrer la fuite des habitants.
- Innover : il y a un vrai enjeu dans l'invention de nouvelles formes urbaines et dans la définition d'une nouvelle vision de Bruxelles.

Henri Simons