



*Rencontre avec le Président de la SDRB*

## “LA PLANIFICATION DOIT FIXER DES PRIORITÉS D’INTERVENTION”

*A l’occasion de son Assemblée générale du 20 juin dernier, l’Association a demandé au Président de la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (SDRB), M. Denis Grimberghs, d’évoquer sa vision des relations avec les communes dans le double cadre de l’expansion économique et de la rénovation urbaine. Pour prolonger le débat avec la salle, Trait d’Union a rencontré M. Denis Grimberghs.*



Denis Grimberghs  
Président de la SDRB

### En quelques mots

La Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (SDRB) est une institution publique pararégionale qui a vu le jour en 1974. Elle est active dans deux domaines :

#### Expansion économique

La SDRB a pour vocation de soutenir le développement économique et l’emploi de la Région de Bruxelles-Capitale. Ses activités se concentrent principalement sur des infrastructures d’accueil pour entreprises notamment des parcs industriels et scientifiques et des bâtiments pour entreprises.

La SDRB dispose d’un important patrimoine immobilier: près de 200 hectares de parcs et terrains pour entreprises et 75.000 m<sup>2</sup> de locaux pour des activités économiques.

Elle a créé Inventimmo ([www.inventimmo.be](http://www.inventimmo.be)), une banque de données entièrement dédiée à l’immobilier professionnel à Bruxelles : bureaux, ateliers, dépôts, terrains industriels, etc. Fin mai, l’offre dépassait les 1700 biens.

#### La rénovation urbaine

La SDRB produit des logements pour des habitants à revenus moyens dans des quartiers caractérisés par un déficit en construction résidentielle et ceci dans le but de maintenir ou de ramener les habitants dans la Région. Ces différents projets de logements sont réalisés grâce à un partenariat entre le secteur public et le secteur privé.

### Pourriez-vous présenter les deux grandes missions de la SDRB et l’évolution de l’institution ?

**Denis Grimberghs** : “L’expansion économique est la mission historique de la SDRB, mais il y a déjà plus de 20 ans est venu s’y ajouter la problématique du logement sous l’angle de la rénovation urbaine. En 1988, peu avant la création de la Région, l’exécutif bruxellois encore logé au sein du Gouvernement fédéral décrétait la nécessité de contrer l’exode de la population par la production de logements et la rénovation urbaine. Cette politique se veut alors un complément de celles menées à leur niveau par les communes via les rénovations d’îlots, qui préfigurent alors déjà les futurs contrats de quartier. On a donc à l’époque senti la nécessité de disposer, au delà des initiatives communales, d’un outil régional spécifiquement axé sur le logement dans les quartiers en difficulté, afin de stabiliser les revenus moyens. Ces logements sont érigés sous la houlette de la SDRB et proposés à l’acquisition. La SDRB apporte une attention particulière à la qualité des constructions. Leur prix de vente assez réduit est rendu possible par la subvention, à hauteur d’environ 30 % du coût du projet, par notre contrôle du foncier, mais aussi par une bonne maîtrise et une bonne ingénierie des coûts de construction.

*Nous devons de plus en plus intégrer nos deux métiers en faveur d’un véritable développement urbain qui parvienne in fine à concilier un besoin en pleine croissance de logements et le maintien d’une activité économique essentielle à la vie tant de la Région que de ses habitants.”*

### Cette conciliation de l’économique et du logement, comment y parvenir ?

**Denis Grimberghs** : “Ne tournons pas autour du pot, cela passera certainement à la fois par une densification dans l’utilisation de l’espace ET par une préoccupation accrue d’intégration des fonctions économiques dans la ville en réalisant le projet d’une ville mixte comme annoncé par les autorités régionales depuis tant d’années.

La SDRB plaide en outre pour que soient maintenus des espaces spécifiques nécessaires au déploiement de cette intégration, notamment pour fixer les activités économiques moins compatibles avec d’autres fonctions.

C’est évidemment un grand défi puisque le territoire est géographiquement limité - et non extensible - et que les demandes croissantes s’expriment aussi bien sur le





logement qu'à l'égard des entreprises et des services. Il reste bien quelques réserves, mais elles seront insuffisantes pour répondre à tous ces besoins. On devra donc réorganiser l'espace, et cela sans faire exploser les coûts du foncier, sinon les fonctions faibles seraient éjectées de la Région. Et par 'fonctions faibles', je vise bien ici l'économique, qu'il est déjà difficile de maintenir actuellement à Bruxelles. Il ne faut pas rendre cette tâche encore plus complexe.

L'imaginaire collectif aime à penser que la ville s'agrandit sur de nouveaux territoires. C'est un leurre. La tension s'exerce aussi et surtout sur le territoire existant. On devra donc aussi penser en termes de démolitions/reconstructions, même si c'est extrêmement sensible à Bruxelles du fait des traumatismes du passé.

Le dialogue Région-communes pour concilier tous ces enjeux est important pour réfléchir ensemble, définir des objectifs communs et obtenir un horizon permettant à chacun d'agir au niveau de ses responsabilités propres, en cohérence avec les autres pouvoirs. On pourrait ainsi mieux maîtriser le foncier par le biais de la capacité réglementaire ou planificatrice des communes.

Un de mes illustres prédécesseurs à la présidence de la SDRB, Luc Bernard, a eu à l'époque une intuition visionnaire en développant une politique non pas de vente pure et simple mais

### Du bureau au logement... ou au redéploiement d'autres types d'activités

En mars dernier, à l'occasion de la sortie du nouveau numéro de l'Observatoire des bureaux, le Ministre Benoît Cerexhe abordait la question de la reconversion d'une partie du parc :

"Une offre surabondante et persistante en certaines portions du territoire nous renforce dans la conviction qu'il faut procéder sans tarder à des reconversions. Le Ministre-Président a (...) fait allusion à la conversion des bureaux en logement. Mais dans un contexte où les perspectives démographiques annoncent une croissance soutenue de la population bruxelloise, il ne faut pas oublier non plus de donner un emploi à ceux que l'on va héberger.

Mentionnons à cet égard, un autre observatoire : celui des activités productives qui met en évidence une demande soutenue pour des ateliers et des entrepôts et une offre insuffisante pour y répondre.

La SDRB dispose déjà d'une solide expérience en matière de conversion d'immeubles industriels en immeubles mixtes notamment avec la rénovation de l'ancien site Renova Bulex et plus récemment du site Lavoisier (ex British American Tobacco). Je souhaite qu'à l'avenir son expertise soit mise aussi au service de la conversion des bureaux en un usage mixte qui permet d'assurer une présence suffisante d'activités de service et de logements, sans pour autant compromettre la vocation économique du site."

d'emphytéose pour l'accueil des activités économiques. Même si les clients étaient un peu réticents au départ, l'idée à fini par s'imposer. Ainsi, la Région conserve un certain poids lors de l'affectation des parcelles ou lorsque l'activité change de mains. L'emphytéose se révèle, en effet, bien adaptée en cas de cessation d'activité puisqu'elle permet de récupérer le terrain plus facilement, que ce soit lors d'une faillite ou d'une mise en liquidation ou lors de toute autre modalité de transmission des activités.

Même si l'idée mettra encore du temps à se concrétiser, on commence à parler aussi d'emphytéose pour l'immobilier résidentiel.

Mais il ne faut pas se limiter au binôme résidentiel-économique. Il est tout autant important de permettre le déploiement d'équipements collectifs. A ce titre, les zones bleues au PRAS, dévolues donc à l'équipement, autorisent à peu près toutes les autres fonctions, avec dès lors une tension accrue sur le prix du foncier... ce qui complique l'implantation desdits équipements."

**Parlant du PRAS, quelles recommandations la SDRB apporte-t-elle à son nouvel avatar, le PRAS démographique ? Et que pensez-vous de la ZEMU (Zone d'entreprises en milieu urbain), ce nouveau type de zone qui in fine réinsère du logement dans des secteurs précédemment dévolus à l'industrie !**

**Denis Grimberghs :** "Même si la SDRB est un outil de la politique régionale, elle a été créée en fonction d'objectifs déterminés. Dès lors, il est logique qu'elle marque ses préférences, ses choix et émette les observations qu'elle estime nécessaires. Ainsi du PRAS démographique. Nous avons déjà obtenu certaines choses dans le projet soumis à enquête publique<sup>1</sup> et nous remettrons en sus un avis. La SDRB pense ainsi que certains curseurs nécessitent des amendements, pour s'assurer par exemple que la mixité prônée ne se fasse pas au détriment de certaines entreprises déjà établies qui seraient dès lors en difficulté. Nous estimons nécessaire de prévoir une clause de sauvegarde pour les entreprises existantes installées dans les nouvelles ZEMU.

La ZEMU est ainsi une idée que la SDRB soutient, à savoir un territoire où l'économie trouve sa place, mais intégré dans un environnement également dévolu à d'autres fonctions, notamment résidentielles. Ce nouveau type d'espace a été établi à partir de zones précédemment industrielles (ZIU), et de celles de forte mixité (ZFM). La ZEMU protège mieux les entreprises d'une éviction que les zones de forte mixité. Les politiques évoluent pour s'adapter aux besoins du moment. Auparavant, le logement était en danger et il convenait de le protéger. Ce n'est plus le cas actuellement, comme le montrait encore récemment l'observatoire des permis d'urbanisme, qui révélait qu'une partie des projets de logement était accordée en dehors des zones dévolues à cette fonction.



Rappelons que d'après 'L'Observatoire des permis logement'<sup>2</sup> : 'La production de logements est surreprésentée dans les 'zones de mixité' ('zones mixtes' et 'zones de forte mixité'). En effet, ces zones concentrent un tiers (34 %) de la production de logements alors qu'elles ne constituent que 14 % de l'espace affectable au logement dans la Région. Ces zones connaissent une dynamique résidentielle particulièrement positive dont le phénomène des lofts est une composante non négligeable. A l'inverse, les 'zones d'habitation à prédominance résidentielle' qui représentent 28 % des zones d'accueil potentiel du logement ne contribuent que pour 14 % à la production régionale de logements'.

*Ainsi, pour régénérer l'habitat, je me demande s'il ne conviendrait pas de repenser certaines prescriptions pour les zones d'habitation à prédominance résidentielle visant à y encourager une certaine forme de densité qui soit compatible avec l'environnement urbain."*

### **Ce qui nous conduit aux projets de la SDRB et à son avis pour répondre à ce défi démographique !**

**Denis Grimberghs** : "Le PRAS démographique a été conçu pour répondre à la croissance annoncée de la population, ce qui se traduit en premier lieu par une attention soutenue au logement. La SDRB va répondre à cette demande en produisant 900 logements d'ici à 2015. Cependant, nous sommes tous conscients que cela ne suffira pas. Il faudrait pouvoir produire plus de logements, à niveau de subsidiation égal. Pour y arriver, il nous faudra compter sur la baisse de la TVA pour la construction du logement produit dans le cadre de la politique sociale du logement, sur une hausse de nos prix de vente, et sur des nouveaux mécanismes fixant des obligations pour le secteur privé de produire du logement moyen, en dehors donc des subsides attachés aux projets réalisés en partenariat avec la SDRB. On pourrait imaginer que cette obligation soit justifiée par les plus-values générées par le changement d'affectation qu'engendrent les plans urbanistiques qui redonnent la part belle au logement.

*Il existe de nombreux mécanismes pour favoriser la construction de logements moyens : les permis naturellement, les charges d'urbanismes, les PPAS, et des dispositifs dans les contrats de vente de terrains cédés par les pouvoirs publics ... Cependant, pour obtenir une politique globale cohérente, il est urgent d'harmoniser tous ces mécanismes. Le PRAS démographique serait d'ailleurs une bonne occasion pour cela.*

*Et pour la partie économique, la SDRB demande qu'on lève les freins à certaines activités.*

*Par exemple, le différentiel fiscal entre les communes ne peut pas être trop lourd. On voit également certaines communes taxer les immeubles industriels vides, à l'instar du mécanisme analogue*

*pour les logements. Or pour le bâti industriel, une certaine vacance est inhérente au cycle de vie même de l'industrie, qui se distingue de celui du résidentiel. Le bâtiment industriel vide résulte souvent d'une faillite et la taxe grève dès lors non pas le propriétaire défaillant, mais bien, in fine, l'ensemble des créanciers du failli. Et pour revenir au logement, un dernier exemple : certaines communes taxent aussi la production de logements, par le biais de taxes sur les chantiers. On perçoit bien les freins que ce mécanisme peut engendrer sur la production desdits logements."*

### **Quels types de collaboration avec les communes envisagez-vous ?<sup>3</sup>**

**Denis Grimberghs** : "Elle peut se développer de plusieurs manières.

*Notamment sous l'angle des équipements. A celui qui impose dans des permis que soient compris de l'équipement collectif – une crèche par exemple – il revient aussi de prévoir qui devra acquérir cet équipement et qui prendra donc en charge les coûts.*

*Ensuite, par une réflexion commune sur la maîtrise du foncier. La SDRB achète encore des terrains. Si les communes souhaitent vendre certaines parcelles parce qu'elles ne s'estiment pas le meilleur opérateur pour construire elles-mêmes, nous pourrions être intéressés. De même, lors de toute opération de remembrement foncier, une collaboration est également nécessaire.*

*Ce seront des sujets dont la SDRB pourra discuter avec les élus lors du tour que nous prévoyons de faire lors de l'installation des prochains collèges issus des élections d'octobre prochain."*

### **Nous avons évoqué le présent du PRAS démographique. Tournons-nous vers le futur proche : qu'attendez-vous du PRDD ?<sup>4</sup>**

**Denis Grimberghs** : "J'en attends qu'il fixe des priorités d'interventions publiques. Le deuxième PRD ouvrirait trop d'opportunités. On sait bien qu'il n'y a pas suffisamment d'argent public ou privé pour mener à bien toutes les programmes 'prioritaires' envisagées. Aussi est-il fondamental d'indiquer les priorités, par type ou zones d'intervention, et d'établir un calendrier. Pour illustrer mon propos, je citerai la ZIRAD<sup>5</sup>, qui a suscité beaucoup de débats. Est-ce vraiment sur cette zones que l'on doit à ce point débattre alors même que son intitulé indique à suffisance que son aménagement sera différé ! En n'ouvrant pas tous les appétits simultanément, on peut, au contraire, créer la pression nécessaire pour porter l'attention sur les zones dont l'aménagement ne souffre pas de nouveaux délais. Ce type de plans doit donc nous permettre de clarifier globalement les choix et d'ordonner les réalisations."

<sup>2</sup> Téléchargeable sur <http://urbanisme.irisnet.be> > Etudes et publications > Etudes et observatoires > L'Observatoire des permis logement

<sup>3</sup> Rappelons que la SDRB est représentée dans les commissions de concertation communales sur la planification urbanistique.

<sup>4</sup> A propos de l'élaboration du PRDD, voir "Plan régional de développement durable – interview de la coordination régionale", in Trait d'Union 2011/6, page 6-11 ou sur [www.avcb.be](http://www.avcb.be) > documents [14/12/2011]

<sup>5</sup> Zone d'Intérêt Régional à Aménagement Différé



### Le PRDD intègre une vision de durabilité dans la planification urbaine. Qu'en est-il de l'intégration du développement durable dans les politiques et réalisation de la SDRB ?

Depuis 2007, la SDRB est devenue une institution éco-responsable et exemplaire. Elle crée exclusivement des logements qui répondent aux normes passives ou basses énergies. Depuis lors, tous les projets futurs, qu'ils concernent le logement ou les entreprises, auront dû s'inscrire dans une politique durable.

Parmi les exemples récents, la SDRB annonçait ainsi en décembre dernier entamer la construction de 119 nouveaux logements passifs et basse énergie à Anderlecht, mettant ainsi fin à un chantier urbain.

Pour l'expansion économique, on citera le projet **Brussels Greenfields** dont les objectifs sont d'assainir les terrains pollués autour du canal et favoriser l'implantation d'entreprises, créant ainsi de l'emploi. Le projet Brussels Greenbizz de la SDRB fait partie des huit lauréats du

programme Brussels Greenfields, cofinancé par la Région de Bruxelles et le FEDER (Fonds Européen de Développement Régional). Un 2<sup>e</sup> appel à projets de Brussels Greenfields a été lancé le 27 juin 2011. Les candidatures peuvent être introduites jusqu'au 28 juin 2013. Les projets sélectionnés bénéficient de subventions destinées à couvrir une partie des frais d'assainissement, et ce jusqu'à 75 %. Le programme prévoit également un accompagnement administratif tout au long du projet. Un accompagnateur aide les lauréats à prendre les contacts nécessaires, il répond à leurs questions financières, administratives, juridiques, etc.

#### Brussels Greenbizz

Brussels Greenbizz fait partie du nouveau quartier durable Tivoli à Laeken. Un incubateur d'entreprises à vocation environnementale ainsi que des ateliers de production seront créés. Ce projet est issu d'un partenariat entre la SDRB, Bruxelles Environnement, l'ABE et le Centre Scientifique et Technique de la Construction.

Source : [www.sdrb.be](http://www.sdrb.be)

### Qu'attendez-vous, notamment en termes d'expansion économique, de la "zone métropolitaine" dont le principe est décidé par la sixième réforme de l'état ?

**Denis Grimberghs** : *"Entre voisins, il est indispensable de se parler, et autrement qu'à l'occasion de délocalisations de ce qu'on ne veut plus en ville. A cette occasion, il sera important d'éviter une vision par trop bruxello-centriste. A l'inverse, une certaine Flandre envisage dorénavant Bruxelles comme simple périphérie d'un triangle d'or Malines-Anvers-Gand. Il est au*

*contraire essentiel de dialoguer sur pied d'égalité. Ce qui est d'autant plus complexe que les interlocuteurs les plus importants de la Région sont moins ses homologues que les communes limitrophes des frontières bruxelloises ou les provinces du Brabant Flamand et du Brabant Wallon. Ce sera donc difficile. Mais je pense que les communes*

*auront un rôle à jouer pour rééquilibrer le débat, que ce soient celles de Vilvorde, de Halle ou de Waterloo...*

*Mon espoir est que cette zone métropolitaine ne se traduise pas en un nouveau 'bidule', une création institutionnelle supplémentaire qui rajouterait une couche de complexité à des relations qui n'en demandent pas tant. Il faut au contraire chercher la fonctionnalité. Peut-être en commençant par définir les enjeux de cette zone. La mobilité me semble devoir en être le premier."*



En mars dernier, à l'occasion de la sortie du nouveau numéro de l'Observatoire des bureaux <sup>6</sup>, le Ministre Benoît Cerexhe abordait la question de la zone métropolitaine :

*"Comme Ministre de l'Economie et de l'Emploi, je suis particulièrement bien placé pour voir combien la faiblesse de la dimension coopérative entre Bruxelles et sa périphérie nous enferme chacun, nous Bruxellois, comme les autorités politiques de la périphérie, dans un jeu de concurrence à somme nulle quand celle-ci n'est pas négative.*

*Comme vous le savez, je plaide pour l'adoption d'une vision socio-économique commune et intégrée à l'ensemble de la zone métropolitaine bruxelloise. Cette approche pourrait présenter un projet de développement économique cohérent et réfléchi, où les espaces à vocations économiques permettent le déploiement d'une activité économique diversifiée, complémentaire et non concurrente."*



Propos recueillis par Philippe Delvaux  
avec l'aide de Robert Petit

#### Plus d'info

[www.sdrb.be](http://www.sdrb.be)

Il y a quelques années, à l'occasion des 20 ans de la mission de rénovation urbaine, un site dédié a été créé : [www.20ans-logement-bruxelles.be](http://www.20ans-logement-bruxelles.be)

Suivez la sdrb sur Twitter : [@sdrbgomb](https://twitter.com/sdrbgomb)

6 Téléchargeable sur <http://urbanisme.irisnet.be> > Etudes et publications > Etudes et observatoires > L'Observatoire des bureaux