Perspective.brussels
Rue de Namur, 59
B-1000 Bruxelles

Par courrier postal (une preuve d'envoi peut être utile, tel un cachet de réception) et/ou par email : josaphat@perspective.brussels

Réponse à l'enquête publique relative au Plan d'Aménagement Directeur Josaphat

Bruxelles, le **DATE** (au plus tard le 25 novembre 2021 comme date de réception)

Madame,
Monsieur,

J'exprime un avis négatif sur la proposition de PAD Josaphat, car il délaisse totalement les alternatives portées par les associations et citoyens, qui, pourtant, permettraient d'atteindre les objectifs du PAD sans dégât majeur à l'environnement.

1. Les bureaux vacants

La tendance précédait déjà la crise que nous connaissons : le télétravail augmente, ce qui impacte l'immobilier bruxellois, en même temps que d'autres facteurs. Le récent rapport de Perspective sur le sujet le montre : le taux de vacance des bureaux a augmenté (de 954 870 m² en 2018 à 978 424 m² en 2020). Les effets de la crise corona ne sont pas encore totalement visibles, alors que beaucoup de nouveaux bureaux sont prévus (415 202 m² déjà approuvés).¹

La Régie des bâtiments est un bel exemple particulièrement révélateur. Alors qu'en 2012, elle fournissait encore 100 postes de travail pour 110 employés à temps plein, en 2018, elle n'en utilisait plus que 82, et seulement 58 dans un avenir proche². C'est loin d'être le seul. Bientôt, la Tour des finances, à Botanique, n'abritera plus un seul agent des finances, qui seront tous regroupés au North Galaxy près de la Gare du nord, avec un taux d'utilisation proche ou inférieur à celui de la Régie des bâtiments. D'autres acteurs majeurs, comme la Commission européenne, ont également annoncé des réductions drastiques.

La Banque nationale de Belgique estime que les surfaces de bureaux nécessaires diminueront de 22 % au cours des cinq prochaines années.³ Le gouvernement doit jouer un rôle de pionnier afin d'utiliser ces espaces pour créer des logements abordables et agréables pour les habitants de Bruxelles. Les associations et citoyens y ont sérieusement réfléchi et proposé des solutions.

¹ https://perspective.brussels/sites/default/files/documents/bbp_obsbur_39_web2.pdf

² <https://perspective.brussels/fr/actualites/observatoire-des-bureaux-ndeg39> pp. 58

³ <https://perspective.brussels/fr/actualites/observatoire-des-bureaux-ndeg39>

2. Les opportunités du boulevard Léopold III

Dans son plan (I Love Josaphat), le collectif de citoyens Team Léopold III propose, à juste titre, de mieux utiliser le potentiel du boulevard Léopold III. “*Le boulevard Léopold III se situe tout près et parallèle au site Josaphat: c’est un axe majeur construit dans les années 1960 pour relier le centre-ville à l’aéroport. Le long du boulevard Léopold III, il y a plusieurs immeubles de bureaux qui sont vacants ou qui le deviendront bientôt. Il y a aussi plusieurs parcelles qui sont à peine construites et que l’on pourrait facilement densifier. De plus, plusieurs de ces sites sont propriété publique. Ne serait-il pas plus logique de densifier aux endroits les plus accessibles et autour des nouveaux nœuds de transport public?*”. Selon leurs calculs, on pourrait ainsi créer 1552 logements. Le gouvernement doit examiner toutes les opportunités AUTOUR de la friche Josaphat, pour préserver les espaces végétalisés qui existent encore, et dont les futurs citoyens auront besoin.

3. Plus de logements abordables, pas plus de buildings

Le PAD Josaphat se base encore et toujours sur une augmentation de la population bruxelloise de 10.000 habitants par an. Or, les dernières projections ne montrent qu’une augmentation annuelle inférieure à 2.000 habitants⁴ (pour une ville de plus de 1,2 million d’habitants), hors crise sanitaire et développement du télétravail. Les besoins de logement sont surestimés. Bruxelles n’a pas besoin de plus de logements mais de plus de logements abordables. On vient de très loin : sur la période 2014-2019, la SLRB a construit en moyenne seulement 152 logements sociaux par an⁵. Heureusement, la rénovation se porte mieux. C’est elle qui est porteuse d’avenir.

Je demande de renoncer au PAD dans sa forme actuelle, pour mettre davantage d’efforts dans la reconversion des bureaux (un des immeubles de logement avec terrasse et vue sur la friche est le fruit d’une reconversion de bureaux par le promoteur Matexi), prendre en compte les alternatives sérieuses et détaillées présentées par la société civile (écoutées poliment mais jamais prises en compte, même via une seule question ou remarque qui aurait témoigné d’une lecture effective...) et développer d’abord le quartier de la gare, à l’est des voies ferrées, sur une zone déjà bâtie. En outre, je demande que les terrains publics le restent, et que le pourcentage de logements sociaux soit augmenté, si possible à 60 %.

Je vous remercie de l’attention que vous réserverez à la présente.

PRENOM NOM

ADRESSE

SIGNATURE

⁴ 1.214.921 habitants en 2020 pour 1.312.750 habitants en 2070, soit une augmentation moyenne de 1.956 habitants par an <https://ibsa.brussels/themes/population/projections-demographiques>

⁵ <https://slrb-bghm.brussels/fr/particulier/quoi-de-neuf/actualites/le-logement-social-bruxellois-en-chiffres-cles-quel-bilan>