Inter-
Environnement
Bruxelles

À l'attention du College du Bourgmestre et des échevins
du secrétariat de la commission de concertation
Département d'urbanisme de la Ville de Bruxelles
Anspachlaan 6
1000 Brussel

Concerne : Avis sur l'enquête publique sur la Galerie Bortier : "Rue de la Madeleine 55, rue Saint-Jean, 17-19 1000 Bruxelles", Dossier 04/PFU/1984947:

La présente enquête publique porte sur la régularisation des transformations, changements d'utilisation et changements de destination effectués dans le passage de la Galerie Bortier depuis sa transformation en novembre 2024. Après le bâtiment de la Bourse transformé en Musée de la Bière et le bâtiment de l'Hotel Continental transformé en ensemble mixte d'Horeca et de commerces, ce projet est un nouvel exemple de la stratégie de la Régie foncière de la Ville de Bruxelles, organisme communal autonome propriétaires de ces bâtiments, visant à renforcer l'attractivité touristique du Pentagone plutôt que de soutenir des projets sociaux ou culturels répondant aux besoins des habitants et habitantes.

Rétroactes

Le passage Bortier a abrité pendant 175 ans, bouquinistes, antiquaires, relieurs, éditeurs et galeristes en faisant un des centres névralgiques du circuit du livre bruxellois. Faute d'investissements et de vision d'ensemble de la part du propriétaire public, les libraires présents se sont trouvés ces dernières années dans une situation de précarité croissante qui ne pourrait être qu'imputable à la crise traversée par le secteur du livre : loyers trop chers aux tarifs arbitraires, baux non renouvelés, cellules laissées à l'abandon pendant plus d'une décennie, grande salle d'exposition mal gérée…

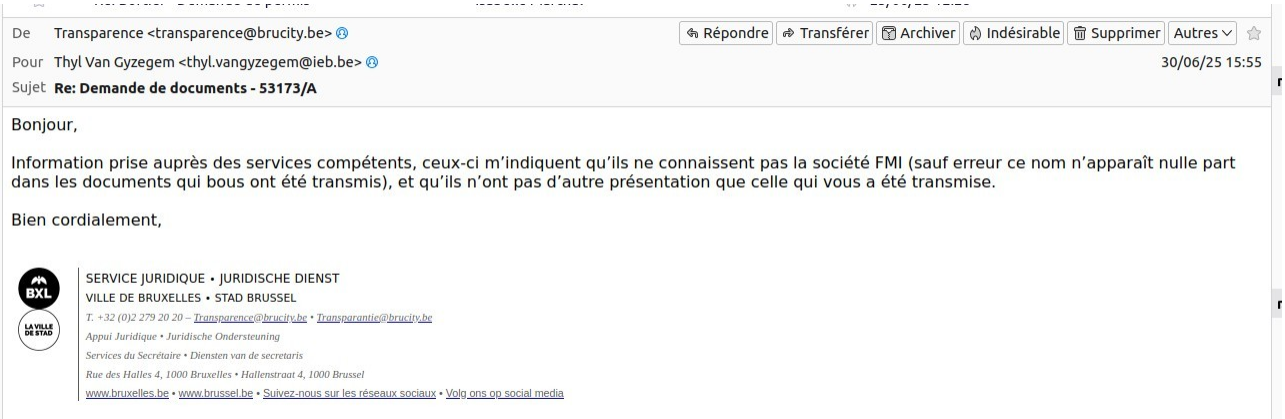
En janvier 2022, entendant "redynamiser" le passage, la Régie foncière lance un appel à manifestation d'intérêts qui suscite six candidatures. Parmi ces candidatures, une association de libraires (comprenant les occupants des cellules 7 et 12 de la Galerie) remet un projet intitulé "Galerie Bortier 2030 – Trait d'union" qui met le livre à l'honneur et qui récolte le plus haut score dans le rapport d'analyse[1]. Le projet est finalement écarté en raison d'une rentabilité financière insuffisante. Les différents participants à l'appel à candidatures ne reçoivent pas de suivi ni de motivations adéquates quant à leur écartement.

C'est finalement à la SA Choux de Bruxelles, acteur spécialisé dans la création et la gestion de "food market", que la Ville de Bruxelles envisage de confier la gestion de 7 cellules commerciales de la galerie. Ce choix se fait en dehors de toute procédure démocratique et transparente, cet acteur n'ayant pas participé à l'appel de manifestation d'intérêt, et pose question quant à la nature des critères retenus. Aucun locataire n'est consulté, aucun cahier des charges ni appel à projets n'a été rendu public.

Une pétition est lancée en 2023 pour demander la préservation du caractère culturel de la Galerie, apporter un soutien aux libraires qui y sont présents et s'opposer au développement d'un nouvel espace Horeca dans un centre-ville dont l'offre est déjà saturée. Elle récolte plus de 13.000 signatures[2]. La Ville n'y répond d'aucune manière.

1 : https://www.bruxelles.be/sites/default/files/bxl/rapport%20d'analyse%20biff%C3%A9.pdf
2 : https://www.change.org/p/soutien-aux-libraires-de-la-galerie-bortier

Sinon en clôturant, deux ans après sa date d'échéance, l'appel à manifestation d'intéret. Le même jour, le 15 février 2024, le Collège de la Ville autorise la Régie foncière à conclure un bail commercial avec la SA Choux de Bruxelles. Le seul document existant de présentation formelle du projet est d'ailleurs daté de février 2024[3] . Bien que la note explicative (page 7) affirme que "*la société FMI présente leur projet pour la première fois le 3 octobre 2023, avec les mêmes contours et objectifs que celui existant*", le service "Transparence" de la Ville de Bruxelles n'en retrouve pas la trace :



De Transparence <transparence@brucity.be>
Répondre | Transférer | Archiver | Indésirable | Supprimer | Autres
Pour Thyl Van Gyzegem <thyl.vangyzegem@ieb.be> 30/06/25 15:55
Sujet **Re: Demande de documents - 53173/A**

Bonjour,

Information prise auprès des services compétents, ceux-ci m'indiquent qu'ils ne connaissent pas la société FMI (sauf erreur ce nom n'apparaît nulle part dans les documents qui bous ont été transmis), et qu'ils n'ont pas d'autre présentation que celle qui vous a été transmise.

Bien cordialement,

SERVICE JURIDIQUE • JURIDISCHE DIENST
VILLE DE BRUXELLES • STAD BRUSSEL
T. +32 (0)2 279 20 20 – Transparence@brucity.be • Transparantie@brucity.be
Appui Juridique • Juridische Ondersteuning
Services du Secrétaire • Diensten van de secretaris
Rue des Halles 4, 1000 Bruxelles • Hallenstraat 4, 1000 Brussel
www.bruxelles.be • www.brussel.be • Suivez-nous sur les réseaux sociaux • Volg ons op social media

Notons que ceci est peut-être imputable à l'imbrication de différentes structures financières dans ce dossier qui n'en favorise pas la lisibilité (la société FMI dépose ou "présente" un projet, le bail est signé avec la SA Choux de Bruxelles, le présent demandeur est BIVOUWAGG S.R.L).

Quoi qu'il en soit, un bail est signé, prenant cours le premier mai 2024 et dont les conditions particulières d'exploitation sont les suivantes : "*des artisans de métiers de bouche, des produits bruxellois, des stands destinés aux livres, vinyles, photographies, des marchés, des expositions, des ateliers pour enfants*[4]".

Préalablement à la réouverture de la Galerie en novembre 2024, des travaux ont été réalisés en l'absence de permis d'urbanisme adéquat. En effet, les travaux menés s'écartent sensiblement des conditions d'exploitation du bail et visent à transformer les librairies d'occasion en espace Horeca : on y constate l'installation d'aménagements et d'appareillages spécifiques à cet usage : mise en place de hottes, comptoirs, tuyauteries d'évacuations d'air, installation de pompes à bières, d'appareils professionnels de fabrication de glace…

C'est la raison pour laquelle, en date du 12 novembre 2024, IEB a porté plainte au service Inspections et Sanctions Administratives (ISA) d'Urban.Brussels. En date du 13/11/2023, un procès-verbal d'infractions est rédigé à l'encontre du propriétaire et maitre d'ouvrage pour l'installation de hottes professionnelles et de leurs évacuations en toiture.

En date du 20/12/2024, un procès-verbal d'infractions est rédigé à l'encontre du propriétaire, du maitre d'ouvrage et des différents exploitants pour :

3 : https://www.bruxelles.be/sites/default/files/bxl/BORTIER%20FEB%20242%20-%20REGIE_biff%C3%A91.pdf
4 : https://www.bruxelles.be/sites/default/files/bxl/Bail%20Borthier%20biff%C3%A9.pdf

Fédération des comités de quartier, associations et collectifs d'habitant·es
34-36 rue du Chimiste, 1070 Bruxelles – 02 801 14 80 – info@ieb.be – www.ieb.be
BE33 2100 0902 0446 – TVA BE 0414.383.406

- Le changement de destination de l'espace accolé à la salle de la Madeleine. Cet espace d'équipement a été changé en commerce proposant de la consommation sur place (salon de thé).
- Le changement d'utilisation de 4 commerces en 3 restaurants et 1 bar (Naanry, Polpo, Gazzosa et le bar Bibine).

La réalisation de travaux modifiant l'aspect du bien classé (suppression de vitrages chez Dierendonck et Sœurs, le placement d'un volet remplaçant le vitrage, le placement d'enseignes pour chacun des commerces).

Toutes ces interventions rentrent en contradiction avec l'offre proposée et acceptée par la Ville de Bruxelles qui stipulait : « *De manière générale la galerie reste dans son jus, notre intervention se limitant à revoir les éclairages signalétiques, remettre en fonction les ouvrants des fenêtres*»[5].

Interpellée à ce sujet lors de la Commission de Développement territorial du 16 décembre 2024 la Secrétaire d'État Ans Persoons confirme qu'aucun permis d'urbanisme n'a été enregistré ni demandé et qu'ils sont effectivement nécessaires. D'où la présente enquête publique.

La politique du fait accompli

Le non-respect des règles urbanistiques en vigueur par un acteur public de premier plan censé donner l'exemple est préoccupant et dénote d'une volonté d'avancer le plus vite possible, de faire constater un fait accompli et de le régulariser ensuite. Il s'agit là d'une attitude inacceptable, tant dans le chef de la Régie foncière, qui a encouragé ces travaux, que du nouvel exploitant du lieu, qui ont clairement tenté de se soustraire à une réglementation qui s'impose à tous.

Les changements d'utilisation et de destination dans la Galerie Bortier auraient dû donner lieu à une demande de permis introduite dans le mois de la prise en location, comme stipulé dans le bail au point 2.3 (voir ci-dessous). Or, le dépôt de la demande de permis à l'administration régionale n'a eu lieu que le 07 mai 2025, soit un an plus tard…

2.1. Le bien est loué **à destination** et à usage commercial exclusif dont la destination et la dénomination de l'enseigne éventuelle sont reprises dans les **Conditions Particulières**. Le Preneur ne pourra donc y habiter.

2.2. Le Preneur ne peut pas changer la destination du bien loué ou la dénomination de l'enseigne sans l'autorisation écrite expresse et préalable du Bailleur. Les Parties conviennent que le changement de destination du bien loué ou de la dénomination de l'enseigne, sans l'autorisation écrite expresse et préalable du Bailleur, représente un manquement contractuel grave dans le chef du Preneur, ainsi qu'un motif éventuel de résolution du contrat de bail à charge du Preneur.

2.3. Le Preneur s'engage à ouvrir son commerce et à débuter ses activités endéans le mois de la prise d'effet du bail.
En cas de nécessité de permis et/ou d'autorisations spécifiques, le preneur introduira son dossier complet endéans le mois auprès des instances compétentes. Le preneur avertira le Bailleur des démarches effectuées et des éventuelles complications *par courrier recommandé*.

5 : Ibid note 2, page 8.

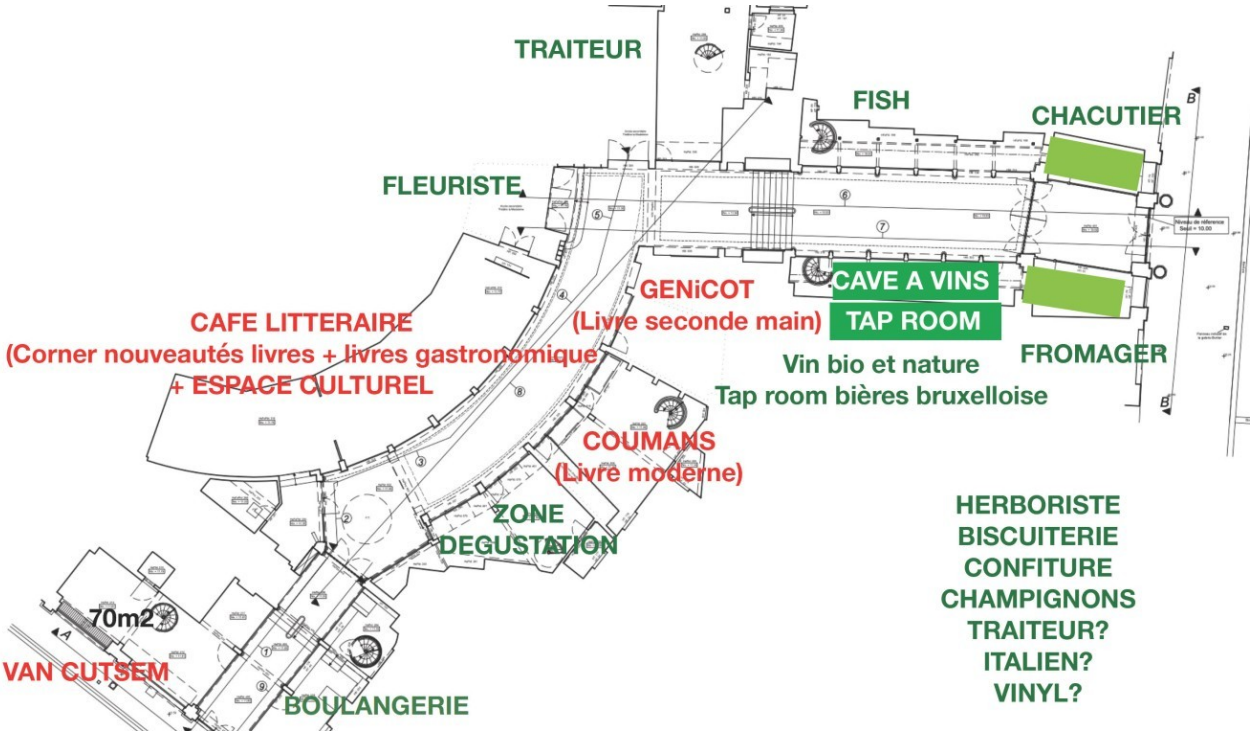
Fédération des comités de quartier, associations et collectifs d'habitant·es
34-36 rue du Chimiste, 1070 Bruxelles – 02 801 14 80 – info@ieb.be – www.ieb.be
BE33 2100 0902 0446 – TVA BE 0414.383.406

Le changement d'utilisation de commerces vers des restaurants et des bars, proposant des places assises, comme c'est le cas à la Galerie Bortier, nécessitait une demande de permis en bonne et due forme.

Dans l'analyse de l'appel à manifestation d'intérêt de l'année 2022, la Régie foncière prenait d'ailleurs soin de préciser à un candidat malheureux que «*l'affectation Horeca doit être accessoire*»[6].

Concernant le changement d'affectation, qui concerne le fait de supprimer un espace d'équipement public, la note explicative avance (page 7) que « *La régie des bâtiments et l'exploitant ignoraient, jusqu'au 13/11/24, que cet espace n'était pas affecté à du commerce, celui-ci ayant été loué, par la Régie foncière, en cellule commerciale*».

Pourtant la note d'intention du demandeur de février 2024, base sur laquelle le projet a été approuvé ne semble pas l'ignorer puisqu'il prévoit l'implantation d'un équipement culturel à cet endroit :



D'ailleurs, il est étonnant que la note explicative passe complètement sous silence la suppression de 117 m² d'équipements publics au profit du commerce, qui n'est n'apparait que dans l'annexe sur les superficies. Dans un contexte de manque d'équipements publics à l'échelle régionale, est-il judicieux pour un acteur public d'en supprimer au profit de l'Horeca ?

6 : Ibid note 1, page 7.

Fédération des comités de quartier, associations et collectifs d'habitant·es
34-36 rue du Chimiste, 1070 Bruxelles – 02 801 14 80 – info@ieb.be – www.ieb.be
BE33 2100 0902 0446 – TVA BE 0414.383.406

Le rôle des pouvoirs publics n'est-il pas d'oeuvrer à préserver les fonctions urbaines moins rentables, mais plus utiles pour la collectivité ?

Par ailleurs, le respect du PRAS est-il établi au regard de la prescription 8, précisant que moyennant mesures particulières de publicité les zones d'équipements collectifs peuvent être transformées en commerces, à condition que ces derniers soient le complément usuel d'autres équipements ou de logement ? Si l'ilot comporte bien des logements, ceux-ci ne sont jamais mentionnés dans la présente demande.

Cohabitation difficile

Non mentionnés, les logements sont pourtant bien concernés par la présente demande de régularisation. En effet, il nous revient, de la part des locataires des appartements situés aux étages de la Galerie, que depuis la transformation des lieux en food court et zone événementielle privée, les nuisances sonores y sont régulières, y compris au-delà des heures autorisées de 22h, souvent jusque près de minuit. La police a plusieurs fois été appelée sur les lieux. Quant aux nuisances olfactives, elles sont quotidiennes et impactent la qualité de vie des locataires midi et soir.

Vers une privatisation totale ?

Il existe une différence significative entre les mètres carrés concernés par le bail signé par la SA Choux de Bruxelles et les mètres carrés concernés par la présente demande de permis. Alors que le bail concerne 6 cellules commerciales pour un total de 399 m² de surface louée, l'annexe 1 de la présente demande de permis concerne 727,65 m². En d'autres termes, la demande de permis porte sur une demande de changement d'utilisation en Horeca de l'ensemble de la galerie, et donc du passage public, et non pas uniquement des cellules louées par le demandeur. Inter-Environnement Bruxelles dénonce fermement cette manoeuvre : la Galerie Bortier, dans sa partie centrale, est un passage public et doit rester publique !

Un changement d'affectation total pourrait en tout cas faciliter la possibilité de « privatisation totale ou partielle » que propose l'exploitant sur son site internet[7]. Celle-ci propose des évènements festifs en soirée, avec DJ et ambiance discothèque, pouvant accueillir de 150 à 300 personnes. La note explicative ne fait aucune mention particulière de cette privatisation « by night » qui constitue un non-sens par rapport à une affectation qui est censée être le complément usuel de logements, qui se déroule dans un ensemble partiellement classé au niveau patrimonial et qui, comme le rappelle le SIAMU dans son avis, constitue une sortie de secours pour la salle de la Madeleine en cas de sinistre.

7 : https://bortier.be/wp-content/uploads/2025/02/Galerie-Bortier-Brochure-events-2025-1.pdf

Fédération des comités de quartier, associations et collectifs d'habitant·es
34-36 rue du Chimiste, 1070 Bruxelles – 02 801 14 80 – info@ieb.be – www.ieb.be
BE33 2100 0902 0446 – TVA BE 0414.383.406

Permis d'environnement

L'organisation d'évènements, spectacles et fêtes qu'elles soient temporaires ou régulières, dans des lieux d'une surface totale couverte supérieure à 200 mètres carrés est soumise à l'obligation de l'obtention d'un permis d'environnement 135 de Classe A[8]. Or la présente demande n'est pas mixte et aucune demande de permis d'environnement n'a été déposée à notre connaissance.

Gestion patrimoniale

Face à l'improvisation de la gestion actuelle de la Galerie Bortier, Inter-Environnement Bruxelles soutient la suggestion de la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) qui dans son avis du 09 juillet 2025 « *invite à élaborer un plan de gestion patrimoniale, afin d'assurer une gestion cohérente et harmonieuse de la galerie, et d'encadrer les éventuelles rotations d'occupation dans un souci constant et sur le long terme de respect de sa valeur patrimoniale* ».

Conclusion

Au regard des éléments qui précèdent, **Inter-Environnement Bruxelles demande de refuser la présente demande de permis.** Sur le plan urbanistique, cette régularisation reviendrait à avaliser la mauvaise gestion et le mauvais exemple d'un opérateur public. Sur le plan politique, cette régularisation reviendrait à avaliser le choix d'un développement exponentiel de l'Horeca dans le Pentagone au détriment de la qualité de vie des riverains directs, de la nécessité de préserver des fonctions plus faibles économiquement parlant comme les équipements publics et d'une privatisation partielle de lieux qui s'adressent à toutes et tous.

Pour IEB,

Thyl Van Gyzegem
11/09/2025

8 : https://environnement.brussels/pro/reglementation/obligations-et-autorisations/salles-de-spectacle

Fédération des comités de quartier, associations et collectifs d'habitant·es
34-36 rue du Chimiste, 1070 Bruxelles – 02 801 14 80 – info@ieb.be – www.ieb.be
BE33 2100 0902 0446 – TVA BE 0414.383.406