Avis d'Inter-Environnement Bruxelles
Enquête publique sur le projet du site Aciers Wauters (Revive)
PU n° 39099

Le présent projet prend place sur le site Aciers Wauters de 1,3 ha situé entre le quai de l'Industrie, la rue de Liverpool et la rue Heyvaert. Il s'inscrit dans le périmètre du PAD Heyvaert et dans un quartier très spécifique de la Région. Le quartier Heyvaert présente une centralité physique et économique puissante aux valeurs d'usage multiples : rôle essentiel d'accueil des migrants et des populations peu argentées tout en hébergeant la plaque tournante internationale du commerce de véhicules d'occasion et le marché hebdomadaire des Abattoirs. Le quartier permet à de nombreux ménages d'amorcer ou de poursuivre une trajectoire résidentielle au sein de la Région bruxelloise, en leur offrant des ressources matérielles, sociales et symboliques qu'ils ne pourraient trouver ailleurs. Suite aux politiques de revitalisation des territoires qui bordent le canal, des pressions immobilières ont commencé à se faire graduellement sentir sur le quartier et font peser un risque de rupture dans l'accès aux ressources du territoire pour leurs habitants et usagers ordinaires : moins de logements abordables et de commerces accessibles, déplacement d'activités pourvoyeuses d'emplois, éloignement des points d'appui associatifs ou communautaires… Le présent projet s'inscrit dans cette trajectoire même s'il prévoit des équipements collectifs et un pourcentage de logements censés être abordables.

Il importe de penser le projet au sein de l'ensemble des transformations en cours dans le quartier pour appréhender son équilibre dans les réponses qu'il est susceptible de fournir ou pas aux multiples besoins sociaux du quartier. D'autres projets immobiliers ont reçu leur permis récemment dans le quartier Heyvaert :

- le projet sur l'ancien site FACAR qui a reçu son permis le 11 décembre 2024 pour la construction de 43 logements (dont 20 publics), 12 appartements destinés à du co-living totalisant 82 chambres, un commerce de 486m² et un équipement d'intérêt collectif de 208 m².

- le projet SOCAR qui a reçu son permis le 15 juillet 2025 pour 98 kots étudiants rue de la Rosée.

- les projets ION et Matexi sur l'ancien Ilôt Bosch : le 1er qui a reçu son permis pour 53 appartements privés et le 2ème en attente de permis pour 101 appartements privés.

A proximité, des milliers de logements sont en train de se développer sur le site de Biestebroeck dont le millier de logements sur le site de City Dox, déjà construits, et les logements Citydev sur les sites Kuborn, Goujons et Marchandises.

Si la densité bâtie du quartier Heyvaert est à l'heure actuelle très raisonnable pour un quartier de centre ville (P/S variant entre 0,79 et 2,643), et que la densité du projet n'est pas excessive (P/S de 1,79), cette densité doit néanmoins être analysée au regard de l'ensemble des projets en train de se développer dans la quartier. A l'heure actuelle, le quartier Cureghem Rosée présente une densité de population (9.586,52 hab./km²5) en moyenne deux fois plus faible que dans les quartiers

environnants de première couronne, et cela, en raison notamment de la présence de nombreuses activités productives et de commerces de véhicules d'occasion. Le PAD Heyvaert envisage la construction d'environ 1800 logements supplémentaires dans le quartier, une densité très importante. **L'accroissement des densités en logements pose inévitablement la question de la corrélation avec le nombre d'équipements, espaces ouverts et verts en lien avec cet accroissement.** Certes le projet engendre une forte baisse de l'emprise bâtie des constructions, mais il remplace une activité productive peu demandeuse d'équipements connexes par notamment 185 logements susceptibles d'accueillir 437 nouveaux habitants, lesquels auront besoin, au même titre que les ménages existant et à venir dans les différents nouveaux projets, de crèches, écoles, commerces, espaces verts, équipements culturels et sportifs,… **Le projet** a beau être soigné architecturalement, ne pas imperméabiliser un sol qui ne le serait pas, avoir fait l'objet d'une consultation préalable auprès des riverain.es, tenté d'être conforme leurs besoins, il **présente en l'état nombre de carences au regard de son quartier d'implantation et des nécessités qui y règnent.**

L'absence de garanties liée aux logements sociaux

Le projet annonce fièrement vouloir produire 38 logements sociaux sur les 185 prévus soit 25,1% de la superficie plancher affectée au logement. Signalons qu'il ne s'agit pas d'une largesse du promoteur, mais bien d'une obligation liée au PAD Heyvaert qui stipule à la prescription PG 0.5. que « Les projets de construction, extension ou changement de destination de plus de 2 000 m² de superficie de plancher de logements comportent au moins 25% de logements sociaux ou assimilés sociaux, et devront nécessairement être mis à disposition de ménages à faibles revenus. La SLRB et /ou les opérateurs repris ci-dessous disposeront d'un délai de réflexion de maximum un an prenant cours à dater de la délivrance du permis d'urbanisme en vue de se porter acquéreur des logements. Le prix de revente des logements ne pourra pas dépasser le prix maximum du logement conventionné. En cas de concours entre plusieurs candidats acquéreurs, les acquisitions se réaliseront dans l'ordre de priorité suivant :
1° La SLRB ;
2° Les opérateurs immobiliers publics ;
3° les agences immobilières sociales ;
4° les associations sans but lucratif ;
5° les fondations d'utilité publique ;
6° les sociétés à finalité sociale. »

La lecture du rapport d'incidences laisse à penser que ces logements sociaux sont acquis. Or, à la connaissance d'IEB, aucun des opérateurs contactés par le promoteur n'a, pour le moment répondu à l'appel. Il n'y a donc aucune garantie que ces logements sociaux se feront. Or nous sommes dans un quartier avec une population fortement fragilisée sur le plan économique avec de faibles revenus (le revenu imposable médian par déclaration est de 17.299,87 € pour le quartier contre 21.870 € pour la moyenne régionale) et un taux de chômage élevé (27,69 % contre 17,78 % à l'échelle de la Région bruxelloise). Construire des logements financièrement abordables devient vital dans un tel quartier surtout lorsque l'on sait qu'il n'y a à l'heure actuelle que 2 % de logements sociaux et qu'en-dehors du projet FACAR, aucun des projets cités ci-dessus ne prévoit des logements sociaux. Ces nouveaux projets créent une pression sur les prix du logement vers le haut associé à un phénomène de spéculation immobilière. Le risque est bien réel que le prix du loyer augmente avec comme conséquence que certains locataires actuels aient du mal à rester dans le quartier. Ce risque de gentrification est d'ailleurs reconnu dans le projet d'arrêté adoptant le PAD. C'est pourquoi, dans son avis sur le PAD Heyvaert, la commune de Molenbeek avait demandé un % plus importants de logements sociaux.

En admettant même que les logements puissent être placés auprès d'une agence immobilière sociale (AIS), rien ne garantit que ces logements resteront publics et donc accessibles dans la durée. Ils pourraient se transformer en logements de standing une fois que le quartier aura été transformé. S'ils sont revendus à Citydev, ils repartiront sur le marché privé après 20 ans. Il n'est plus un secret pour personne que les loyers pratiqués à Bruxelles, à l'heure actuelle, sur le marché privé, sont en total décalage avec le revenu réel de ses habitant.es, ce qui conduit à un exode démographique chaque année. Si 20.632 personnes, ont déménagé de la Flandre et la Wallonie vers Bruxelles en 2024, 37.000 ont quitté Bruxelles pour s'installer dans les deux autres Régions. Au premier semestre 2025, plus aucune commune bruxelloise, y compris Molenbeek, n'affiche encore de loyer moyen inférieur à la barre symbolique des 1.000 euros par mois pour un appartement. Le loyer moyen à Molenbeek a augmenté de 7,39 % en un an.

Il appartient au pouvoir public de s'assurer au moment de la délivrance du permis que le projet contiendra bien les 25 % de logements sociaux promis.

Signalons accessoirement que nous ne sommes pas convaincus par le concept de mixité verticale des fonctions entre le logement et les activités productives. Est-il compatible de construire autant de nouveaux logements tout en voulant préserver ou développer des surfaces importantes d'activités économiques? Il y a un risque bien réel de tensions en raison des éventuelles nuisances sonores et de circulation routière susceptibles d'être produites par les activités économiques. A moins d'assumer que le quartier devienne essentiellement résidentiel, ce qui n'est pas l'objectif annoncé par le PAD, la Région devrait réduire ses ambitions sur le nombre de logements à construire dans le quartier. L'état des lieux du processus Share the City constate que l'activité productive disparaît dans les intérieurs d'îlot de ces zones qui comptent nombre d'entrepôts et ateliers. La souplesse du PRAS, qui n'impose pas de minimum d'activités, permet des projets avec un pourcentage important de logement. La mixité peu cadrée crée une mise en concurrence des fonctions et la fonction la plus forte, la plus rentable prend le dessus. Il signale également que les habitants sont plus exigeants vis-à-vis de leur qualité de vie – surtout depuis la crise Covid et l'augmentation du télétravail, et que les entreprises sont peu motivées à venir s'installer dans ce piège. En ce sens, une mixité horizontale serait plus judicieuse, en plaçant les activités de production à front de canal vers le quai de l'Industrie et les logements vers les mailles habitées de la rue Heyvaert.

L'absence de garanties de la présence d'équipements conformes aux besoins du quartier

Perspective (task force équipement) demande qu'il y ait 10% d'équipements dans le projet sans déforcer les activités productives. Or le projet prévoit 1.466 m² d'équipements pour 23.197 m² de superficies planchers hors sol, ce qui représente seulement 6,3 % des superficies. Or le rapport d'incidences signale que « *le quartier se caractérise par une offre relativement faible qui témoigne de la moindre densité de population par rapports aux quartiers voisins. Quelques écoles primaires, et des centres de formations professionnalisant sont concentrés en périphérie du quartier vers le centre-ville ou le quartier Duchesse, de l'autre côté du canal.* » (p. 70). Le diagnostic du CRU5 faisait le même constat : « le quartier Heyvaert et les abords des Abattoirs sont bien plus pauvres en aménagements ludiques » que ne l'est le territoire situé au nord. Les auteurs constataient qu'au cœur du quartier Heyvaert, « un vide d'équipements sportifs est notable.» Le diagnostic du PAD Heyvaert signalait que le nombre total de places en milieu d'accueil par enfant de 0,36 pour la moyenne régionale, était de 0,06 places dans le quartier de Cureghem-Rosée et 0,17 dans le quartier Duchesse 0,17.

Ces questions sont d'autant plus primordiales qu'on est dans un quartier avec une population nettement plus jeune qu'en moyenne à l'échelle régionale (âge moyen de 32,47 ans pour le quartier Cureghem Rosée contre 37,79 ans pour la moyenne régionale).

A la lecture du rapport d'incidences du projet, on apprend que sont envisagés deux maisons médicales, une maison de quartier et un équipement sportif. Mais suite à la réunion de présentation du projet du 9 septembre, il apparaît qu'à l'instar de ce qui vient d'être dit ci-dessus au sujet des logements, aucun opérateur, aucune maison médicale ne s'est présentée jusqu'à présent. Par contre, les occupations transitoires organisées dans les bâtiments par Revive pourraient être pérennisées telles que celles de Chahut asb (organisation de conférences gesticulées) ou de Skatoria (arts urbains et stages de skateboard pour enfants). Toute intéressante que soient ces activités, elles sont peu en phase avec le quartier et doivent être appréciées au regard des autres équipements qui se développent déjà à proximité. Le projet Manchester, juste de l'autre côté du canal, prévoit d'aménager des équipements d'intérêt public de type culturel (centre d'art) et socio-culturel (salle de quartier), des activités de type artistiques et créatives. Ne faudrait-il pas **plus de garanties que les équipements à venir s'adressent spécifiquement aux besoins des habitant.es en place et ne soient pas redondants avec ce qui se fait déjà.** Par ailleurs, si nous sommes sur le territoire de la commune de Molenbeek, nous sommes à la frontière de la commune d'Anderlecht. C'est donc les besoins du quartier Heyvaert qu'il faut observer, quelle que soit la commune concernée et donc la complémentarité avec les derniers développements en équipement des différents contrats de quartier de ce territoire. Signalons que **lors de la consultation, les habitants s'étaient dits demandeurs d'une bibliothèque,** équipement complètement absent dans un vaste périmètre. Des espaces publics numériques peuvent aussi aujourd'hui être d'une grande aide dans notre monde au tout au digital où tant les personnes âgées que des personnes précaires se retrouvent larguées.

L'absence de garanties d'un espace ouvert public

Le projet prévoit un grand espace ouvert remplaçant la dalle de béton existante par de la pleine terre et devenant une « prairie ». Le développeur aurait proposé de rétrocéder la totalité ou une partie de cet espace comme domaine public, mais aucun acteur public (régional ou communal) ne se serait montré intéressé. Toutefois, lors de la réunion publique du 9 septembre, nous apprenions que la commune de Molenbeek pourrait se montrer intéressée à reprendre la gestion de l'espace ouvert central. Mais pour le moment, le projet s'oriente dans une autre voie : une convention à établir octroyant un droit d'usage à une association (à créer) impliquant différentes parties prenantes : habitants du projet et occupants du socle actif du projet, secteur associatif local et riverains. L'association gérerait cet espace vert comme un "commun" et serait chargée de l'entretien ainsi que de l'organisation d'activités dans cet espace. Les horaires d'accès du public seraient définis par cette association.

L'expérience démontre que ce type de démarche risque de générer un espace très sélectif en fonction des énergies et du bon vouloir de l'association en charge de la gestion. Le parc Grisar à proximité de la gare du Midi est dans cette situation. Fermé depuis des années, il n'ouvre qu'en fonction des ouvertures de l'association qu'il héberge au grand dam des riverains. Récemment, l'espace public Clémenceau a été fermé et n'est aujourd'hui ouvert qu'en fonction des activités organisées par l'asbl Cosmos. Le risque que les espaces verts deviennent des accessoires des opérations immobilières a été pointé dans le cadre des ateliers de discussion autour du PAD Heyvaert. La seule garantie que cette espace soit publique est qu'il soit assumé comme espace public. La morphologie de l'îlot, l'emplacement de l'espace prairie attenant à l'équipement Halle Central permettrait de penser à la création d'un véritable espace public ouvert sur le quartier, orienté vers la rue de Liverpool qui se termine en cul-de-sac et permet précisément cette opportunité de rendre un véritable espace aux habitant.es au lieu que ces derniers se heurtent à un énième espace grillagé. Cela supposerait de répartir autrement le bloc de 32 logements qui clôture l'îlot côté Liverpool en vue des les intégrer aux autres blocs de logements existants tout en plaçant l'équipement et l'espace public ainsi retrouvé en valeur et à la lumière. Ou de réduire la densité en

logements dès lors qu'au vu des données en termes de nombre de places de stationnement, celles-ci sont insuffisantes au regard du nombre de ménages attendus (cfr infra).

Cet enjeu de l'espace public est un enjeu majeur qui résulte de la consultation en amont réalisée par le développeur et la Communa. Si le projet a l'intention d'apporter quelque chose aux habitant.es en place, c'est clairement par ce biais que le projet peut le faire. Un tel aménagement ne serait pas si éloigné des principes du PAD Heyvaert. En effet, ce dernier prévoit des dérogations au RRU sur les constructions à l'alignement. Le long du canal de nombreux bâtiments existants présentent des reculs parfois importants. Le PAD propose de préserver la possibilité d'implanter les immeubles en recul car cela participe de l'élargissement visuel du canal et permet soit l'aménagement de jardins ou cours avants, soit la création d'élargissements ponctuels de l'espace public là où cela semble pertinent. Ce dernier cas est indiqué et recommandé dans le cas où l'espace dégagé connecte des espaces ou équipements publics.

Un projet trop dense pour le nombre de places de stationnements prévues

Selon le rapport d'incidences, en journée comme en soirée et durant la nuit, la pression sur le stationnement dans le quartier du projet est forte. En journée, le taux d'occupation est de 96% soit à peine une quinzaine de places disponibles dans tout le quartier. En soirée, le taux d'occupation du stationnement est de 95% avec un peu moins de 20 places libres.

Or le projet se base sur une part modale très faible à la voiture estimée à 0,45 qui ne correspond pas au profil des ménages qu'on peut attendre d'un tel projet. Il ne prévoit que 69 emplacements (dont 3 en autopartage) pour 185 logements. Or si les ménages locataires ou isolés ont un taux de motorisation compris entre 0,4 et 0,5, le rapport d'incidences reconnaît que, dans le cadre de logement de moyen standing, la population attendue est susceptible d'être caractérisée par une motorisation plus élevée que pour des logements de plus bas standing. Il a, notamment, été montré que les ménages composés principalement d'actifs occupés au niveau de revenus élevés, dont l'âge est compris entre 30 et 55 ans, avec enfant(s) dans un ménage sur deux, sont motorisés à 80 %. Pour cette catégorie de ménage, le nombre moyen de voitures par ménage est de 0,9. Or plus de 50 % des logements du projet sont des logements avec plus d'une chambre, ce qui laisse supposer qu'ils seront occupés par des ménages avec enfants. Le taux moyen de motorisation est donc plus proche de 0,7 que de 0,45. La réunion de projet d'octobre 2023 signalait d'ailleurs que la proportion de parking en fonction des logements et autres activités était trop faible. **Le projet risque donc en conséquence de générer un report de stationnement sur une voirie déjà saturée.**

Des charges d'urbanisme inexistantes

La demande de permis d'urbanisme serait exonérée de charges d'urbanisme car l'on considère que les charges d'urbanisme consistent en la réalisation de l'imposition prévue par le plan (25% de logements sociaux). Or comme déjà signalé ci-dessus, aucune garantie n'existe en l'état sur la réalisation de 25 % de logements sociaux. Sans compter que les logements concernés sont rachetés au promoteur au prix des logements conventionnés. Il ne s'agit donc pas véritablement d'une charge/perte pour le promoteur. Si les 25 % de logements sociaux ne sont pas réalisés, l'intérêt public sera deux fois perdant. Rien ne permet d'ailleurs de considérer, aucune base légale, que l'application de la clause Heyvaert génère une dispense du paiement des charges d'urbanisme dès lors que ces logements sont rachetés au prix du logement conventionné.

Claire SCOHIER, pour IEB, le 16 septembre 2025