Procès-Verbal de l'Assemblée Générale de Inter-Environnement Bruxelles du 13 juin 2024

Liste des membres présents et procurations

Yannick Van Praag	BruxellesFabriques
Christopher Libert	La Rue
Thérèse Hanquet	Comité Porte de Ninove
Marco Schmitt	AQL
Elisabeth Mareels	Midi Moins Une !
Michel Bastin	Les États Généraux de l'eau - EGEB
Jeannick Gele	Promenade verte de NOH
Karin Stevens	Les amies de la Forêt de Soignes
Wayan Brindel	Centre de Rénovation urbaine d'Anderlecht
Sébastien Kennes	Acteurs et actrices des temps présents -AADTP

Pour l'Organe Administratif d'IEB :

Michel Godard	Atelier de rechercher et d'action urbaine - ARAU
Isabelle Marchal	Membre à titre individuel
Céline Houtain	Acteurs et actrices des temps présents -AADTP
Christian Dekeyser	Groupe d'Action quartier européen (GAQ)
Patrick Wouters	BruxellesFabriques
Raphaël Rastelli	Midi Moins Une !

Candidats nouveaux membres :

Olivier Dubin	Équipes populaires

Équipe : Damien (scribe), Lambert, Claire (scribe), Martin, Matthias, Anne, Esther, Thyl, Andreas.

Procurations :

- Christine le Maire-Goyens (Comité Jourdan) donne procuration à Christian Dekeyser
- Dolores Baita (Coordination Senne) donne procuration à Patrick Wouters
- Amandine Tiberghien (Natagora) donne procuration à Karin Stevens
- Penelope Fiszman (Midi Moins Une) donne procuration à Raphaël Rastelli

- Mathieu Biotteau (ULM) donne procuration à Patrick Wouters
- Laure Mortiaux (Comité Quartier Meunier) donne procuration à Yannick
- Thomas Van Wijsbergh (FDSS) donne procuration à Céline Houtain

1. Approbation du PV de l'AG du 21 mars 2024

Le PV est approuvé moyennant quelques corrections de Patrick Wouters.

2. Présentation et approbation du rapport d'activités 2023

Thyl présente le RA et notre suivi au long court des dossiers RRU, Brouck'R, Key West, PAD Porte de Ninove, Mediapark, NEO,… Focus sur certains dossiers de : 1° justice environnementale : le Métro 3, embourbé et pour lequel nous défendons l'alternative Prémétro + (conférences de presse, recours contre l'ordonnance fast track), maintien et recensement du patrimoine arboré (62 000 arbres ont disparu en 13 ans) : création d'un outil collaboratif (Cartobru – ateliers), 2° droit à la ville : plaidoyer pour le logement social en collaboration avec l'IGEAT, l'ULAC, l'ULM dans un BEM, réalisation d'une vidéo sur la mauvaise volonté de créer du logement social sur les terrains publics, Quartier Nord : PAD Maximilien, projet de PPAS, rénovation des tours Proximus, nouveau CCN, participation à une émission de radio locale. Suivi du Plan air climat énergie (PACE) avec une attention particulière sur le PEB car les exigences de Renolution génère de la « rénoviction » (organisation d'une AA).

3. Actualisation du budget prévisionnel 2024 (document remis en séance)

Les primes ACS et Maribel ont été indexées. Produit exceptionnel d'assurance : remboursement faisant suite à un très ancien accident d'une travailleuse. Dans les produits, il faut ajouter une subvention de 5000€ de Bruxelles Mobilité et adapter le montant d'une subvention fédérale en environnement (ajout de 5000€). Il faut ajouter dans les dépenses les frais de la fête des 50 ans (affiches, badges, cartes postales et de mise au vert).

Approbation du budget prévisionnel

4. Échange autour de l'Urban ruling :

Claire : quelqu'un sait ce qu'est l'urban ruling ?
La Commission de concertation arrive en bout de course et les changements qu'on peut obtenir sont marginaux. En amont de la procédure de demande de permis, il y a la réunion de projet (prévue par XXX) qui réunit les administrations et le demandeur (le promoteur) afin de mettre d'accord ces parties prenantes. Le Cobat ne cadre pas ces réunions et n'oblige pas à la rédaction d'un PV – si un PV est rédigé, celui-ci n'est pas forcément rendu public.

En 2022, notre juriste a adressé une demande à la CADA (commission d'accès aux documents administratifs) basée sur l'argument que les PV des réunions de projet devaient être publics. Fin de non-recevoir d'Urban, auquel la CADA a imposé de transmettre les PV. Il aura fallu 6 mois pour obtenir les PV.

Lors d'un soirée au DK, on a évoqué avec le fonctionnaire délégué ce délai de 6 mois tout en lui demandant pourquoi ces PV ne sont pas publics. Selon lui, ils sont disponibles sur demande alors que notre expérience indique le contraire. Dans le cadre d'ateliers sur la réforme du Cobat, plusieurs fonctionnaires ont estimé que les PV devaient être publics et disponibles lors de la demande de permis.

Plus tard, on a découvert l'*urban ruling* ou les « project lines ». Lors d'un salon immobilier, on a réussi à avoir deux entrées. Lors d'une présentation, Immobel a présenté l'*urban ruling*, qui a lieu au moment de la vente d'un (grand) terrain, donc encore plus tôt que les réunions de projet liées à une demande de permis.

L'idée est d'élaborer un cadre sur ce qui est faisable ou non sur le terrain, ce qui affecte donc le prix de vente de l'opération immobilière. Par ex., on va insister sur la « mixité des fonctions » ou la part de logements dans le projet. Moyennant le respect des conditions élaborées dans le cadre de l'*urban ruling*, des dérogations peuvent être accordées au promoteur. Un peu plus tard, Pascal Smet fait une sortie sur le PAD Loi, qu'il estime mort. Il dit alors vouloir faire de l'*urban ruling* pour cadrer le devenir du quartier. Par le passé, l'*urban ruling* avait déjà été utilisé pour des bâtiments publics/parapublics (Proximus, Bordet)

Du côté du BMA, la démarche est appelée *project lines*. L'idée est d'aboutir à un lissage du prix de vente des terrains, suite à un projet (imprimerie??) où le prix avait fortement grimpé. Concrètement : c'est une note rédigée par Urban, remis au propriétaire qui le donne à l'acheteur. Selon le BMA, ces notes pourraient être publiques et apparaître sur le site d'Urban. Mais pour l'instant ces project lines ne le sont pas, même si le BMA en a photocopié lors de la soirée sur l'urban ruling. En tout cas, ce n'est qu'après la vente que ces document pourrait être rendus publics.

L'argument général avancé pour justifier ces mécanismes en amont est qu'ils réduisent l'incertitude dans le chef du promoteur. Pourtant, il existe des mécanismes qui permettent de fournir un cadre: le certificat d'urbanisme (qui fait l'objet d'une enquête publique) et XXX. Mais le certificat est jugé trop lourd et sa simplification pourrait faire l'objet de recours, en vertu du respect du principe de *standstill*. L'urban ruling apparaît ainsi comme un moyen de contourner la législation et les mécanismes existants. C'est pourquoi nous avons utilisé le terme de Black Box pour désigner ces négociations en amont et souligner le caractère secret de ces négociations.

Réactions de l'AG

T. Hanquet : le terrain de la Porte de Ninove, vendu il y a deux ans, devrait accueillir 5 immeubles de 15 étages. Or le RRU ne le permet pas. Y aurait-il eu *urban ruling* ?

M. Schmitt : un promoteur a acheté le terrain de l'Ancien ilôt TotalFina Elf (rue de la Loi) en pensant que le RRU serait d'application. Ce sont finalement les « visions partagées » qui ont prévalu. Cette situation créé de l'insécurité juridique et les investisseurs s'en vont, posant un problème économique lourd. L'enjeu est de rendre le cadre plus clair et plus stable. Claire : en effet, on est dans l'urbanisme de la négociation qui crée de l'incertitude.

W. Brindel : quelle est la différence réunions de projet et project lines ? Claire : au moment où un terrain est en vente, le BMA contacte le vendeur pour le convaincre d'un cadre que le futur acheteur devrait accepter. Les acheteurs potentiels reçoivent le même document qui décrit ce qui est possible. Les réunions de projet, elles, ont lieu pendant la phase de la demande de permis. Par rapport aux *project lines* relatives aux bâtiments KBC, plusieurs réunions ont eu lieu, et pas forcément avec les mêmes intervenants.

<u>Martin : cas du quartier Nord.</u>

Tour Proximus : projet construit avec *project lines*. Martin a du faire des recherches assez poussées pour comprendre ce qui s'est joué.

Quartier Nord : quartier d'avant-garde pour l'expérimentation urbanistique, comme au temps du Plan Manhattan. Au moment de la modification du PPAS (Schaerbeek) relatif au CCN, Atenor dépose une demande comportant de multiples demandes de dérogations. On entend parler dans la presse de plusieurs tours très grandes, alors que le bâtiment existant était déjà en dérogation par rapport à la norme de 35m. Les tours projetées par Atenor sont bien plus hautes, de 90 à 140m. Les autorités publiques valident le projet et les dérogations.

Ilôt Proximus : après quelques recherches, Perspective envoie les *project lines* qui formulent des ambitions pour cet ilôt. Proximus veut réduire le nombre de ses bureaux. On découvre les prescriptions des *project lines* quant à la mixité des fonctions ; on découvre qu'Immobel était à deux doigts de renoncer à l'opération de vente à Proximus. Très récemment, on apprend que Proximus va acheter une seule des 4 tours. Au bout du compte, on s'aperçoit que le permis obtenu par Immobel est similaire à ce que prévoyait les *project lines*.

Il s'agit de deux cas où les habitants sont absents, même si les mécanismes sont différents. Ils déforcent le mécanisme de publicité-concertation.

M. Schmitt : le traitement des promoteurs n'est pas égal, Atenor semble privilégié par rapport à Immobel. C'est de la concurrence déloyale. Pour Claire, Atenor a été en odeur de sainteté au moment d'Upsight, ce qui semble être le cas d'Immobel aujourd'hui.

T. Hanquet : le budget de la Région est largement basé sur le précompte immobilier et les transactions immobilières, ce qui n'était pas le cas dans les premières années de la Région, où c'était l'IPP.

C. Dekeyser : y a-t-il des réunions entre promoteurs pour se partager les terrains et les ventes ?

P. Wouters : on manque de connaissances sur les finances publiques : d'où viennent les ressources de la Région, par ex. ? Lors d'une dernière AA, on a abordé la question de la réforme de l'État, et ces questions budgétaires/financières ont été défrichées. Mais globalement ce sont des questions qu'on devrait creuser. Par ex., quel est la part des revenus mobiliers/immobiliers ? Quid d'une taxation sur des revenus globalisés, quel serait le montant de cette recette ? Qu'est-ce qui changerait si la taxation était basée sur le lieu du travail et non de la résidence ? On prévoit de creuser et de se documenter sur ces questions.

T. Hanquet : la question du tourisme. Qu'est-ce que ça rapporte ? Cela semble fortement influencer les décisions.

M. Schmitt: même les instances publiques manquent de connaissances. Perspective a fait une demande d'étude à un chercheur de Saint-Louis, dans le cadre d'une négociation avec un promoteur.

6. Candidature des Équipes populaires à l'AG

Olivier Dubin présente les EP où il travaille. Mouvement reconnu par la FWB, les EP sont issues du MOC et ont pour associations sœurs la JOC et Vie Féminine. Les EP fêtent cette année leurs 75 ans.
Les EP constituent un mouvement d'éducation permanente qui conçoit son travail sur deux volets : institutionnel (partenariats avec des missions locales, CPAS…) et le soutien à des collectifs tiers. Olivier a écrit un article dans un BEM sur les marchands de sommeil (affaire à Schaerbeek toujours en cours). Son travail consiste notamment à informer les habitants sur des questions de logement pour construire une dynamique collective à Auderghem. Traite également du numérique et organise des mobilisations avec Lire et Ecrire. L'action sociale lui tient à cœur et la misère des politiques liées au CPAS. Lutte contre le professionnalisme de l'engagement collectif. Travaille avec IEB depuis un moment dans le cadre de la plate-forme logement et les quartiers populaires.

Indiquer résultat du vote

7. Renouvellement de l'organe d'administration et candidature du CRU :

Renouvellement :

Céline Houtain : 19 oui
Michel Godard : 19 oui

Nouvelle candidature :

Wayan Brindel (CRU) : un pôle architecte/rénovation : octroi des primes (approche critique par rapport à Renolution) et travail en collaboration avec l'ULAC : rénove les biens de l'ULAC et pôle DLI qui travaille au côté des habitants pour améliorer le cadre de vie. Font partie du Réseau Habitat.

17 oui et 1 abstention.

8. Divers :

Patrick présente son projet de plaque commémorative des différentes luttes menées par IEB. Il montre en exemple la plaque sur le raccourcissement des lignes de tram 51, 3 et 4 à Albert, et celle apposée aux 5 blocs (Rempart des Moines) sur la destruction de logements sociaux.

Damien évoque les 50 ans à la Brasseries Atlas et invite les membres à nourrir la table d'informations qui sera installée. Les 50 ans seront précédés de trois balades : une à vélo à Neerpeede, une à pied autour du « Marais de Biestebroeck », une au centre-ville sur la touristification.

Il appelle aussi les membres à promotionner le BEM car les droits de timbre ont augmenté. Auparavant, le coût de l'envoi était supportable, du moins si la barre des 1000 envois était franchie. Désormais, le coût est à l'unité, et nous devons donc réduire le nombre d'envois gratuits.

Patrick propose d'ajouter le pdf en ligne. Andreas souligne que le pdf est déjà sur le site.

Michel B. demande si IEB compte aller à la manif anti-fasciste de dimanche ? IEB n'a rien organisé même si certains iront à titre personnel.

L'Assemblée Générale est clôturée.