

Interpellation de M. De Bock : Le déclin de la chaussée d'Alseberg et sa reconquête / Mme Verstraeten : quartier de la rue Xavier De Bue/chaussée d'Alseberg : mixité des commerces et revalorisation de la chaussée.

M. le Président suggère de coupler les interpellations de M. De Bock et Mme Verstraeten. L'assemblée se range à cet avis.

M. De Bock rappelle que la nouvelle Zone de rénovation urbaine (ZRU) remplace l'ancien Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation (EDRLR).

Il a constaté avec stupéfaction que la chaussée d'Alseberg depuis l'Altitude 100 jusqu'à Calevoet fait partie des quartiers en grande pauvreté, cumulant des taux de chômage et de revenu médian largement inférieurs à la moyenne régionale et un habitat vieillissant, puisque plus de 60 % du bâti date d'avant 1961.

Il apparaît qu'à peine 3.500 habitants sont répertoriés par la Région, soit seulement 1.500 ménages, ce qui semble fort peu vu la densité du bâti le long de cet axe de pénétration urbain.

Cela signifie soit qu'un certain nombre de ces logements sont loués à des personnes qui ne sont pas domiciliées dans la commune soit qu'il y a peu de logements habités au-dessus des rez-de-chaussée commerciaux, à moins que les deux phénomènes ne se produisent en même temps.

Or, depuis de nombreuses années, on promeut la revitalisation urbaine en taxant les immeubles inoccupés et en imposant en matière urbanistique l'intégration d'accès séparés pour permettre à la fonction logement de se développer à nouveau.

M. De Bock aimerait obtenir des renseignements sur les initiatives communales prises en la matière. Combien de logements vides ont été taxés ces trois dernières années sur la chaussée d'Alseberg et combien de permis ont été introduits pour créer ou régulariser des logements au-dessus de rez-de-chaussée commerciaux ?

Pour M. De Bock, il est essentiel d'agir de façon urgente en faveur du développement de la fonction logement en parfaite harmonie avec la fonction commerce, afin de favoriser le dynamisme et la mixité du quartier et assurer la reconquête d'une zone en déclin. Ce déclin est d'ailleurs aussi imputable à la Région qui n'assure sans doute pas de manière suffisamment dynamique l'entretien de la voirie et son nettoyage.

M. De Bock profite de cette occasion pour proposer au Collège de s'engager en faveur de l'élargissement de l'association Uccle-Centre aux commerçants de la chaussée d'Alseberg, vu l'action menée par les associations de commerçants. Cette mesure permettrait d'étendre la dynamique communale sur cet axe.

Il souhaite également que le Collège développe un plan de redynamisation du quartier dont le financement serait assuré avec l'argent régional, afin de montrer l'exemple aux autres communes.

Il propose aussi la mise en place d'un incitant fiscal pour tout logement créé ou régularisé au-dessus d'un rez-de-chaussée commercial en permettant une exonération du précompte immobilier pendant les trois premières années, afin d'encourager les propriétaires à créer des logements de qualité au-dessus des commerces.

Mme Verstraeten rappelle que dans son édition du 6 décembre dernier, le journal Le Soir a publié un article relatif au quartier de la rue Xavier De Bue et de la chaussée d'Alseberg.

On y lit notamment les propos suivants : « La promenade qui mène du parvis Saint-Pierre à la Maison communale est coupée par la chaussée d'Alseberg qui contraste avec le reste du quartier ». Selon les commerçants du parvis, il s'agirait d'un autre monde !

L'article annonce également que la Région bruxelloise vient de classer le secteur de la chaussée d'Alseberg à hauteur de l'Altitude Cent en zone d'extrême pauvreté et que la majorité communale souhaite « redorer le blason de la chaussée en créant des habitations au-dessus des magasins ».

À cet égard, Mme Verstraeten souligne qu'il serait effectivement utile et même nécessaire de favoriser la création de logements au-dessus des commerces, notamment à l'aide d'incitants fiscaux.

L'article paru dans le journal décrit avec une certaine poésie le petit village cosu de la rue Xavier De Bue, plein de charme grâce à ses enseignes de luxe, qui tranche avec la chaussée d'Alseberg dont les commerces seraient réservés à un autre monde. Il s'agit là de la fameuse dualisation évoquée par le président du Comité des commerçants dans ses propos à la journaliste du Soir.

Pour ceux qui connaissent la réalité sur le terrain, ces allégations témoignent d'un manque de respect à l'égard des commerçants et des clients concernés.

Pour Mme Verstraeten comme pour d'autres citoyens d'Uccle, la variété des commerces est très profitable au noyau central d'une commune. De nombreuses erreurs ont été commises dans l'article quant à l'emplacement des enseignes citées.

Les responsables communaux ne devraient-ils pas réagir face à ce type de prose qui, en dénigrant une importante artère de la commune, pourrait pousser des commerçants à s'exiler, et aboutirait ainsi à l'émergence d'une réelle zone de précarité commerciale ? Il convient de noter que la réaction des commerçants de la chaussée, attestée par la pétition qui a recueilli 48 signatures parmi eux, est particulièrement vive.

Ne faudrait-il pas envisager un soutien aux commerçants, sous une forme à déterminer, avant le déménagement d'une grande partie de l'administration communale vers le nouveau centre administratif ?

Quelles actions le Collège compte-t-il mener en ce domaine alors que la grogne s'exprime parmi les commerçants de la chaussée d'Alseberg, dont la voirie, quoique gérée par la Région, fait partie intégrante de la commune ?

M. Cadranel signale la mise en place progressive d'un dispositif visant à assurer la collaboration d'Atrium avec d'autres organismes régionaux gérant notamment du logement, de manière à favoriser une bonne cohabitation entre les rez-de-chaussée destinés aux commerces et les étages dévolus aux logements. La commune pourrait peut-être effectuer une intervention dans cette voie.

Par ailleurs, quoique le classement de la chaussée d'Alseberg dans la zone de rénovation urbaine ne constitue pas en soi une bonne nouvelle, il permet d'introduire des dossiers pour des projets de rénovation urbaine ou des contrats de quartier. Il s'agit là d'un axe d'intervention communale plus adéquat que les incitants fiscaux pour développer une action en faveur des commerçants et des habitants de cette artère. Tout en comprenant qu'on puisse se montrer sévère envers la Région, M. Cadranel estime que le Ministre compétent a fait preuve d'un certain sens de l'initiative.

M. Wyngaard partage le point de vue de M. Cadranel selon lequel la qualification d'une part de territoire communal en zone de revitalisation urbaine n'a rien de réjouissant mais procure néanmoins, dans le cadre des contrats de quartier, une série de leviers grâce auxquels la commune pourrait être en mesure d'envisager le réaménagement de certains tronçons de cette chaussée et donc de rendre cet axe plus attractif.

M. Wyngaard aimerait savoir si des contacts ont déjà eu lieu avec les autorités régionales à ce propos.

Mme Dupuis rappelle que la commune se plaint depuis plus de 25 ans de la tendance des autorités régionales à ne pas reconnaître l'existence de poches de pauvreté sur son territoire. Elle se souvient à cet égard de considérations analogues qui ont été développées dans le passé à propos du quartier du Merlo. Souhaitant remettre ce débat en perspective, Mme Dupuis estime que le côté positif du contexte actuel réside dans le fait que la réalité ne peut plus être niée, et ce d'autant plus que même la presse en parle, même si ses descriptions s'avèrent souvent erronées. Il convient donc à présent de réfléchir à des solutions concertées qui supposent une intervention de la Région en termes de soutien, d'expertise et de subvention.

M. le Président remercie les intervenants pour leur interpellation car il s'agit d'un débat important, la chaussée d'Alseberg étant un des axes essentiels de la commune et le quartier d'Uccle-Centre un de ses principaux noyaux commerciaux.

Il souligne que l'expression « zone d'extrême pauvreté » utilisée dans la presse est une terminologie inexacte, vu que la décision du gouvernement régional porte sur une reconnaissance du secteur considéré en tant que « zone de revitalisation urbaine ». Les auteurs de ces articles de presse n'ont d'ailleurs pas pris la peine de contacter le Collège pour connaître la position de celui-ci sur ce dossier.

Dans les années 80, la rue de Stalle et la place de Saint-Job avaient également fait l'objet d'un classement en zone de revitalisation urbaine. Chacun peut constater aujourd'hui que la rue de Stalle, naguère en déclin, revit grâce au développement de toute une série de projets.

Il faut quand même admettre que la décision prise a une portée symbolique qui n'est pas négligeable, dans la mesure où elle reconnaît qu'Uccle est loin de se réduire à un îlot privilégié, réservé à quelques « réfugiés fiscaux ». La commune d'Uccle se caractérise par une mixité sociale et compte en son sein des quartiers moins favorisés, où nombre d'habitants sont confrontés à des difficultés en matière de revenus, d'emploi, de logement. À l'époque où le dispositif EDRLR (Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation) était encore en vigueur, le Collège avait demandé que des parties d'artères débouchant sur la chaussée d'Alseberg, telles que par exemple la rue des Carmélites, y soient intégrées, de même que la section de la chaussée d'Alseberg située au-delà du chemin de fer, où l'habitat est très dégradé. Mais les délimitations opérées se sont avérées plus restrictives.

Le dispositif actuel prévoit un budget d'un peu plus de 260.000 € pour une période de trois ans et demi. Le Collège va donc rentrer un dossier avant le 23 mai pour pouvoir bénéficier de ce montant. Mais il faut quand même bien être conscient du fait qu'il n'est pas possible de résoudre tous les problèmes et de revoir l'ensemble de l'espace public avec un tel budget.

L'ordonnance prévoit un axe 1 et un axe 2 pour les zones de revitalisation urbaine, l'axe 1 étant consacré à la lutte contre les immeubles à l'abandon et l'axe 2 à toute une série d'actions diverses. Vu que la commune d'Uccle est reconnue dans le cadre de l'axe 2, le dépôt de projets de lutte contre les immeubles à l'abandon n'entre pas dans les critères donnant au droit au subside de 260.000 €. L'axe 2 implique les actions menées en faveur du logement public mais il convient de se cantonner à quatre types de logement public, en l'occurrence les logements pour étudiants, personnes âgées, personnes handicapées et situations d'urgence. Le champ d'application est en effet resserré de façon telle que l'extension du dispositif à d'autres publics n'est pas possible. De plus, il y a lieu de nommer un coordonnateur chargé des contacts avec la Région sur ce dossier. L'architecte du service de la Rénovation urbaine, désigné pour exercer cette fonction, a déjà eu l'occasion de participer à une réunion de travail à caractère général. Le 9 février prochain, une seconde réunion de travail à caractère plus spécifique associera les différents acteurs régionaux. C'est évidemment toujours la question de la délimitation de la zone qui mérite d'être posée dans ce cadre. La semaine dernière, le Collège a décidé de mener un ensemble d'actions hors subsides, notamment dans le secteur commercial avec Atrium.

Pour ce qui concerne le subside de 262.000 €, le Collège envisage un développement de son action selon trois orientations. La première concerne la gare de Calevoet. Grâce aux contacts établis avec Mme l'Echevin Delwart, la SNCB pourrait marquer son accord sur la conclusion d'un bail emphytéotique à des conditions de loyer très modestes, de manière à ce que la commune reprenne la gestion du bâtiment de la gare.

Cette gare étant en très mauvais état, le Collège avait envisagé de rénover peut-être la salle des pas perdus, les toilettes étant laissées à la disposition du public, et d'accueillir un centre d'entreprises au rez-de-chaussée voire dans le reste du bâtiment. M. Biermann, en tant qu'échevin de la Mobilité, avait suggéré d'opter pour des entreprises actives dans ce secteur, par exemple des entreprises fabriquant ou vendant des vélos électriques pliables, dont certaines cherchent précisément à se relocaliser à Uccle. Dans cette hypothèse, il serait possible de prévoir du logement à l'étage. Cependant, il a fallu renoncer à cette idée car les entreprises, contrairement aux activités socio-culturelles, ne sont pas éligibles dans le cadre de l'axe 2. Dès lors, le Collège réfléchit à la possibilité de coupler logement et ASBL culturelles.

La seconde piste de réflexion consisterait à identifier l'un ou l'autre bâtiment exploitable, qui pourrait être dévolu par exemple au logement étudiant. Il y a une dizaine d'immeubles taxés comme bâtiments abandonnés où un projet de cet ordre pourrait être développé.

La troisième option vise les rez-de-chaussée commerciaux vides dans certains tronçons de la chaussée d'Alseberg, pour lesquels il n'y a guère d'espérance à court terme. En effet, avant de recevoir une nouvelle affectation, ces espaces pourraient être revalorisés grâce à des expositions de photographies, d'œuvres d'art, etc.

Grâce au renforcement des primes à la rénovation, il est possible pour les bénéficiaires de financer jusqu'à 70 % de leurs frais de rénovation. De surcroît, cette méthode s'avère beaucoup plus efficace que les incitants fiscaux. Néanmoins, ce dispositif est prévu uniquement pour les Espaces de développement renforcé du logement et de la rénovation (EDRLR) et non pour les Zones de rénovation urbaine (ZRU). M. le

Président espère donc que élus régionaux au sein du Conseil communal plaideront en faveur de la prise en compte des ZRU pour l'octroi des primes à la rénovation.

Les services de M. le Président étudient actuellement l'introduction éventuelle d'un dossier pour une reconnaissance en tant que quartier durable de la zone particulièrement dégradée allant de la gare de Calevoet jusqu'au garage situé avant le lavoir en y intégrant la station de chemin de fer.

La STIB a l'intention d'enlever tous les rails de tram entre le Globe et la gare de Calevoet pour ensuite remettre la situation dans son état initial. Le Collège est en contact avec la Région, et notamment avec le Ministre De Smet, de manière à profiter de l'occasion offerte par ces travaux pour rénover l'espace public constitué par la chaussée d'Alseberg, et ce d'autant plus que le territoire considéré fait partie de la zone de revitalisation urbaine déterminée par le gouvernement.

M. l'Echevin Dilliès précise qu'il ne faut pas attendre l'impossible en matière de commerce de la part de l'administration communale, dans la mesure où le service de l'échevinat compte, outre l'échevin lui-même, un seul agent qui, en dépit de son dévouement et de sa compétence, ne peut accomplir des miracles pour les 2.000 commerces et entreprises situés à Uccle. Néanmoins, la commune met tout en œuvre pour susciter un environnement propice à l'activité commerciale en agissant en faveur de la propreté, de l'embellissement, de la sécurité, du stationnement. Le travail mené en collaboration avec Atrium va permettre de traiter les suites du déménagement, qui inquiète un grand nombre de commerçants. Une période de transition sera sans aucun doute nécessaire mais cela ne signifie pas pour autant que les lieux désertés par l'administration communale vont demeurer vides éternellement. La commune veillera avec Atrium à garantir le meilleur accompagnement possible pour les commerçants. M. l'Echevin Dilliès rappelle à cet égard que le Collège a toujours été très proche des associations de commerçants.

La dualisation dans le secteur du commerce ne doit pas pour autant être niée. À titre d'exemple, M. l'Echevin Dilliès cite le cas d'une enseigne prestigieuse dans le domaine de la chaussure pour hommes qui vient de s'installer à Uccle : les intéressés ont effectivement établi leur magasin sur le parvis Saint-Pierre et non sur la chaussée d'Alseberg.

Quoi qu'il en soit, la commune s'efforcera toujours de faire le maximum en faveur du commerce même si elle dispose de moyens limités.

M. De Bock souhaiterait connaître le nombre de logements inoccupés répertoriés sur cet axe ainsi que le nombre de logements vides qui ont fait l'objet d'une taxation ces trois dernières années.

M. l'Echevin Dilliès répond qu'il y a une dizaine de logements taxés et que le nombre de logements inoccupés doit se situer dans le même ordre de grandeur.

M. De Bock estime qu'il faut se mobiliser pour ce quartier, tous partis et institutions confondus. De plus, il rejoint les critiques émises à propos de l'axe 1 et est disposé à les relayer : à partir du moment où une commune est exclue de l'axe 1, son action est effectivement contrainte à se cantonner à des enjeux qui sont loin d'être toujours prioritaires.

Mais pour réunir tous les acteurs disposant de leviers autour d'un projet mobilisateur, il convient d'avoir une vision commune de la situation. Les commerçants, les clients, les élus s'accordent-ils sur le même constat quant à l'état de décrépitude de la chaussée d'Alseberg ?

M. De Bock considère que les projets relatifs à Uccle-Calevoet sont enthousiasmants tout en regrettant que les 2,5 km de voirie situés en deça ne bénéficieront pas de la manne régionale. Le montant de 262.000 € est certes insuffisant mais présente du moins le mérite d'être octroyé.

La majorité a fort opportunément lutté contre le préjugé selon lequel Uccle serait uniquement une « commune de riches » en soulignant l'existence d'une dualisation en son sein. À cet égard, M. De Bock regrette que les quartiers Merlo et Neerstalle ne soient plus pris en compte alors qu'ils l'étaient dans le cadre de l'Espace de développement renforcé du logement et de la rénovation (EDRLR). La question de l'objectivation de ces quartiers se pose avec d'autant plus d'acuité qu'il est important d'identifier les poches de pauvreté requérant de l'argent public.

En tous cas, M. De Bock appelle de ses vœux une mobilisation des forces vives communales aux côtés des forces vives régionales, voire fédérales puisqu'Uccle-Calevoet relève des compétences d'Infrabel, afin de redynamiser la chaussée d'Alseberg grâce au retour d'habitants au-dessus des rez-de-chaussée commerciaux. Il faut en effet veiller à ce que le quartier commerçant de la rue Xavier De Bue tire vers le haut

la chaussée d'Alseberg et inverser la tendance opposée, suivant laquelle la chaussée d'Alseberg tire vers le bas le quartier du Parvis.

M. De Bock est partisan d'une politique volontariste en matière de taxation. Selon lui, il ne faut pas hésiter à taxer fortement les gens qui ne mettent pas leur logement en location, les propriétaires laissant leurs bâtiments vides étant quant à eux probablement plus difficiles à atteindre. L'incitant fiscal ne constitue peut-être pas le meilleur outil mais il doit incontestablement être utilisé.

M. l'Echevin Dilliès précise que la taxation est un instrument à manier avec prudence car il arrive que certains propriétaires soient prêts à accueillir n'importe quel commerce dans leur immeuble pour éviter la taxe. Dans un tel cas de figure, le quartier considéré est contraint de subir la présence d'un commerce qui n'est pas vraiment souhaité et n'est guère compatible avec les autres commerces déjà existants. M. l'Echevin Dilliès évoque à titre d'exemple le commerce provisoire installé actuellement au coin de la rue Xavier De Bue. Heureusement, celui-ci va bientôt céder la place à une extension de la pharmacie.

Mme Verstraeten insiste sur la nécessité de remédier aux problèmes de circulation avant que les rails situés du côté de la gare de Calevoet ne soient enlevés. En effet, la circulation est déjà difficile dans ce secteur entre 16h00 et 18h00 et risque de déboucher sur une pagaille généralisée s'il n'y a plus de rails.

M. Wyngaard attire l'attention de l'assemblée sur le tronçon de la chaussée d'Alseberg situé au nord de la commune à la limite de Forest, à hauteur de l'étoile Coghen ainsi que de la partie proche des carrés Pauwels et Tillens. Cette zone, qui comprenait naguère des commerces de proximité de grande qualité, s'est terriblement paupérisée au cours des vingt dernières années. Il serait opportun d'analyser la situation extrêmement préoccupante de ce quartier, qui n'a guère été abordée jusqu'à présent par le Conseil communal.

M. le Président répond que l'étude visant à effectuer des relevés, dont il a parlé précédemment, a commencé par le quartier évoqué par M. Wyngaard. De plus, le Collège a encore discuté ce matin des contacts à établir avec la commune de Forest pour solliciter de la part de la Région un autre réaménagement du carrefour entre la rue Vanderkindere et la chaussée d'Alseberg.

M. le Président s'est personnellement investi pour que les permis d'urbanisme soient délivrés le plus rapidement possible. Vu que le coin de la chaussée d'Alseberg et de l'avenue Coghen s'avère un véritable chancre urbain, le Collège a encouragé l'installation de la petite supérette, qui a fortement contribué à améliorer la situation. De plus, chaque fois qu'une demande de permis d'urbanisme est introduite, le Collège s'efforce d'imposer des accès séparés aux étages.

L'octroi d'un subside de 262.000 € s'avère évidemment un apport très utile mais ne constitue pas l'essentiel. Il est bien plus important de donner un signal incitant à la mobilisation de tous les acteurs susceptibles d'avoir un impact positif.