

MINISTÈRE DE LA RÉGION DE
BRUXELLES-CAPITALE
Madame A. GEETS
Directrice f.f.
B.D.U. - Direction Etudes et Planification
C.C.N.- Rue du Progrès, 80 / bte 1
B - 1035 BRUXELLES

V. réf. : DEP / 1113 (corr. Mme V. Vause)
N. réf. : AVL/KD/FRT-2.50 et SGL-2.32/s.561
Annexe : 1 dossier

Bruxelles,

Madame la Directrice,

Objet : SAINT-GILLES. Avenue Ducpétiaux, 106 / FOREST. Avenue de la Jonction, 52.
Etude de définition pour la reconversion des prisons de Saint-Gilles, Forest et Berkendael.
Avis de la CRMS.

En réponse à votre demande du 22 octobre 2014, sous référence, reçue le 27 octobre, nous vous communiquons les *remarques* formulées par la CRMS en sa séance du 12 novembre 2014.

La CRMS a salué la qualité de l'étude qu'elle a analysée et qui permet de se rendre compte des contraintes et des potentialités des sites concernés en vue de leur réaffectation essentiellement à destination du logement. Elle constate toutefois que, jusqu'ici, la dimension paysagère a été sous-estimée dans ces approches alors qu'elle devrait constituer un outil de réflexion, d'évaluation et de composition pour la suite des opérations.

L'étude n'envisage qu'un seul type de logements. Elle montre que l'affectation résidentielle est loin d'être idéale pour des bâtiments aussi typés que des prisons et qu'il serait plus raisonnable et moins coûteux de destiner les anciens bâtiments des prisons à des programmes mieux adaptés à leur typologie. Puisqu'il paraît possible de réaliser sur ces sites entre 600 et 800 logements neufs, la Commission déconseille la reconversion des anciens bâtiments en logements. Elle préconise, pour ces cas, d'ouvrir le programme à d'autres utilisations (écoles, hôtels, PME, auberge de jeunesse, logements étudiants, commerces, bureaux, séniories, etc.), qui pourraient plus aisément trouver place dans des espaces assez atypiques.

Par contre, elle ne peut souscrire au scénario proposant la démolition pure et simple de la prison de Forest (qui a fait l'objet d'une étude patrimoniale poussée de la DMS, concluant à son intérêt intrinsèque), surtout si c'est finalement pour y réaliser une école. En effet, il existe précisément de nombreux exemples de prisons (avec plan panoptique) reconverties en universités ou en écoles – y compris en Belgique où la prison de Hasselt a récemment été aménagée et transformée pour accueillir la nouvelle Faculté de droit de l'université.

Enfin, la CRMS émet de sérieux doutes quant au réalisme et donc à l'utilité de la proposition de classement par petits morceaux des bâtiments principaux — une procédure qu'elle ne peut cautionner. Elle rappelle que le classement n'interdit pas les transformations et qu'il permet, en outre, plus de flexibilité en matière d'affectation lorsqu'il s'agit de privilégier des programmes permettant une meilleure préservation des bâtiments protégés (prescription 0.8 du PRAS). La CRMS préconise une protection prenant en compte l'enveloppe, la structure et la typologie des deux grands immeubles panoptiques, en plus de l'entrée et d'une partie du mur d'enceinte de la prison de Saint-Gilles (ouverture d'enquête) ainsi que de l'entrée de la prison de Forest.

L'étude a pour objet le développement d'un programme très précis et pratiquement exclusif sur l'ensemble du site des prisons de Saint-Gilles, Forest et Berkendael : **il s'agit d'étudier leurs possibilités de reconversion en logements** (équipements accessoires généralement limités au seul secteur scolaire ; autres possibilités éventuelles pour la partie centrale de la prison de Saint-Gilles qui serait mise au concours). **Le cahier des charges de l'étude mentionne une attention particulière à l'aspect patrimonial des ensembles de Saint-Gilles et Forest.** Par contre, la prison de Berkendael ne présentant pas d'intérêt architectural particulier, sa reconversion éventuelle ne se pose pas en termes de patrimoine.

L'étude se fonde sur une définition du contexte et un état des lieux préalables qui ont permis de découvrir, notamment, le beau jardin caché par le mur d'enceinte le long de l'avenue Ducpétiaux et la différence de niveaux existant entre le site des prisons et l'espace public. Elle analyse l'organisation spatiale, la distribution et les volumes bâtis des prisons de Saint-Gilles et de Forest afin de définir une approche méthodologique.

L'analyse patrimoniale des ensembles se base sur « l'étude historique et patrimoniale des prisons de Saint-Gilles et de Forest », élaborée par la DMS, et dont les conclusions sont confirmées par l'analyse du bureau "Origin", y compris pour ce qui concerne les bâtiments annexes ou de moindre intérêt qui pourraient disparaître au profit de logements neufs. **Mais, s'il va de soi que, dans l'évaluation des potentialités de reconversion des bâtiments existants, les considérations de type économique, fonctionnel et autres doivent nécessairement venir nuancer les aspects patrimoniaux, il est par contre prématuré d'intégrer ces critères dans l'évaluation patrimoniale à proprement parler. Surtout lorsque le programme est préétabli et particulièrement difficile à intégrer dans des édifices dont la typologie est contraignante.** Cet amalgame pèse défavorablement sur l'appréciation patrimoniale car c'est in fine un élément extérieur au bâtiment — à savoir la pertinence du programme donné (sur lequel les auteurs de projet n'ont pas de prise ici) — qui confère ou non une certaine valeur à l'immeuble.

En fait, l'intérêt patrimonial d'un bien et ses potentialités de réaffectation pour un usage déterminé sont deux aspects distincts (et indispensables) de la problématique qui nous intéresse ici. L'un et l'autre guideront les choix futurs, mais il est recommandé de ne pas les confondre au départ.

Cette remarque est importante car, dans le cas des prisons, l'étude montre qu'il est sans doute possible de reconvertir les ailes du dispositif panoptique en logements. Mais elle montre surtout que ce serait au prix de transformations extrêmement importantes et peu raisonnables si l'on veut atteindre une certaine qualité de logements. Pratiquement, il s'agirait, du côté « sud » de chaque aile, d'ajouter une nouvelle épaisseur bâtie abritant séjours et chambres ; du côté « nord », on suspendrait des volumes proéminents sous forme de bow-windows. A souligner aussi que les espaces communs des prisons (entrée, panoptique) n'ont pas d'affectation précise dans les évaluations effectuées, ce qui a également pour conséquence de grever considérablement le budget de rénovation et sa rentabilité.

On voit que, dans le cas qui nous occupe, le parti de réaffecter en logements les bâtiments anciens n'est pas sans conséquences sur l'économie et la faisabilité globales du projet. Son corollaire est la modification radicale de l'aspect des bâtiments pourtant jugés les plus intéressants et que l'on souhaitait préserver dans l'étude patrimoniale. Par ailleurs, le coût très élevé de l'opération de reconversion des bâtiments anciens est directement imputé sur le lotissement des terrains libérés – ce qui conduit à privilégier la solution la plus dense en dépit de son impact négatif sur la puissance des formes urbaines que l'on souhaitait préserver.

Pour ce qui est de ce lotissement, l'étude de faisabilité montre que la densification possible du sol (non occupé par les bâtiments panoptiques et l'entrée) diffère selon les scénarios étudiés. Deux scénarios, renvoyant à deux modèles de lotissement, ont été évalués :

- le modèle « Tempietto » préconise un remaillage des deux ensembles des prisons par prolongation du tissu urbain existant et en « dégageant » les bâtiments principaux ;
- l'autre, le modèle « Dioclétien », préconise la construction de villas-appartements disséminés en bordure du site et entre les ailes.

Sans surprise, en fonction des critères retenus, la première solution permet une certaine prise en compte paysagère du patrimoine tandis que la seconde permet une densification bien plus importante. Toutefois, elle ne serait applicable que sur le site de la prison de Saint-Gilles – la configuration plus rapprochée des ailes de Forest n’autorisant que le modèle « Tempietto ».

Sans prendre ouvertement parti, l’étude privilégie le modèle Dioclétien pour la prison de Saint-Gilles.

Pour la prison de Forest, la démolition totale du site pour édifier un complexe scolaire semblerait préférée in fine en raison de l’état des bâtiments. Ce parti est d’autant plus inexplicable que la suppression du bâti existant se ferait au profit de la construction d’un nouveau complexe scolaire. Et cela à l’heure où de nombreuses prisons du même type sont précisément rénovées avec succès pour accueillir des locaux scolaires, voire des facultés universitaires (comme c’est le cas, en Belgique, pour l’université de Hasselt).

La CRMS observe que la proposition de densification « Dioclétien », combinée à la modification volumétrique conséquente qui est préconisée dans la reconversion des ailes de la prison de Saint-Gilles en logements, a pour conséquence une disparition de la lisibilité de l’espace non construit — ce qui ôte également au projet une grande partie de sa force et de son efficacité au niveau urbain. Elle ne souscrit pas à ce principe. Elle rappelle aussi que la dimension paysagère de ce « nouveau morceau de ville » n’a pour l’instant pas été prise en compte alors qu’il s’agit d’un aspect absolument essentiel de tout projet de cette envergure : l’étude paysagère influera certainement autant sur l’aspect de la densité que les options de réaffectation des bâtiments préservés.

Les chiffres de production de logements donnés par l’étude varient selon les scénarios : ils sont de 136 logements rénovés dans les bâtiments remarquables des prisons (bâtiments panoptiques) pour 1084 logements dans les options où la prison de Forest serait démolie. Par contre, ils sont de 274 logements rénovés pour 946 ou pour 722 pour les scénarios où la prison de Forest serait conservée.

Dans tous les cas, les logements sont aménagés dans les bâtiments remarquables des prisons moyennant des transformations très importantes et très coûteuses (ajout d’une nouvelle tranche bâtie le long d’une des façades de chaque aile d’un côté ; suspension de « bow-window » le long de l’autre pour agrandir les logements tout en conservant la distribution centrale existante). Or, **le parti adopté pour la production des logements « rénovés » grève très lourdement la rentabilité économique de l’opération** qui apparaît comme peu réaliste dans l’hypothèse où la prison de Forest serait conservée. Il apparaît tout aussi peu crédible dans le scénario 136 logements « rénovés » / 1084 logements neufs car le jeu n’en vaut pas la chandelle : la partie la plus remarquable des prisons serait transformée au prix d’interventions onéreuses qui les rendraient en outre totalement méconnaissables alors qu’une légère densification des immeubles neufs permettrait aisément de retrouver cette centaine de logements tout en dégagant des superficies dans les anciennes prisons pour réaliser un véritable quartier mixte, dans des conditions de marché tout autres.

Plutôt que de tenter de créer des logements dans les anciens bâtiments panoptiques au prix d’efforts considérables (et à un coût peu concurrentiel), la CRMS préconise d’ouvrir le projet de réaffectation à une plus grande diversité de fonctions sur le site et, en particulier, à des programmes pouvant s’intégrer plus facilement dans la typologie des prisons (commerces, bureaux, PME, logements étudiants, séniories, hôtel... par ex.), **d’autant que certains de ces programmes répondent à une demande croissante du marché et pourraient aussi avoir une influence très positive sur l’économie globale du projet.** A ce sujet, la CRMS observe que les prix de vente annoncés par les auteurs de l’étude (2.500 et surtout 3.000 €/m² hors taxe) sont peu réalistes, ce qui fait miroiter des revenus considérables. Or, un tassement pour le logement moyen et haut de gamme est prévu pour les années qui viennent : le public recherche des appartements pour un budget (taxes et frais compris) de 200 à 250.000 € — et non pas, comme envisagé dans l’étude, de 275 à 325.000 €. D’autant que, sur un lieu aussi délimité que celui des anciennes prisons, le marché ne supporte qu’une vente de 40 à 60 logements par an, ce qui donnerait un chantier de 12 à 20 ans si l’on ne prévoit pas une plus grande diversité de fonctions. Observons, à ce propos, que le benchmarking de l’étude s’est limité ici à un listing des prisons belges, sans références à des projets de transformations de prisons de ce type désaffectées : ceci est un volet manquant de l’étude qui devrait également conduire à une ouverture vers d’autres utilisations (en particulier pour les bâtiments existants). Rappelons aussi, à proximité du

site, la présence de l'École européenne Berkendael (qui devrait persister à l'ouverture de celle de Laeken) et le nouveau siège de l'école Saint-Luc (devenu Loci) rue Wafelaerts, qui pourraient être demandeur d'extensions, de logements étudiants et d'une ouverture sur le site.

Enfin, comme la DMS, la CRMS estime qu'il est nécessaire de veiller à la préservation des principales caractéristiques patrimoniales des prisons car, comme le montrent les études patrimoniales qui sont venues en préalable de la réflexion globale, ces édifices présentent des formes urbaines exceptionnelles au niveau régional et un potentiel identitaire très important. La Commission n'encourage donc pas la proposition de classement préconisée par l'étude qui serait réduite, pour la prison de Saint-Gilles, aux bâtiments de l'entrée et au mur d'enceinte (procédure en cours), au centre du panoptique (chapelle) et à l'entame ainsi qu'à l'about des ailes.

La Commission ne peut souscrire à une protection aussi partielle et aussi peu réaliste, qui n'aura aucun impact positif sur un projet de reconversion. Elle estime que la protection des prisons doit, au contraire, encourager une véritable valorisation des lieux non seulement au niveau de leur typologie, de leur structure et des volumes intérieurs mais aussi au niveau des affectations. Elle rappelle que le classement n'interdit pas les transformations et qu'il autorise aussi plus de flexibilité en matière d'affectation lorsque les programmes permettent une meilleure préservation des bâtiments protégés (prescription 0.8 du PRAS).

Par conséquent, en plus de la procédure de classement en cours, la Commission préconise une protection plus cohérente des grands ensembles panoptiques (enveloppe extérieure, structure et typologie).

Par ailleurs, un élargissement du programme de reconversion des deux anciennes prisons et une approche plus précise des aspects paysagers (dégagement de certains axes, dégagement de certains espaces non construits, plantations, encouragement de certaines symétries, gabarits, etc.) pourraient être confirmés via la réalisation de PPAS pour les deux anciens sites, s'inscrivant dans un schéma directeur de l'ensemble des trois sites, dont l'objectif est d'assurer leur bonne articulation entre eux et sur la ville.

Veuillez agréer, Madame la Directrice, l'expression de nos sentiments très distingués.

A. VAN LOO
Secrétaire

J. VAN DESSEL
Vice-Président

Copies à : - B.D.U. – D.M.S. : M. Th. Wauters et Mme M. Kreutz (par mail) ;
- B.D.U. – D.U. : M. A. Goffart et Mme Fl. Vanderbecq (par mail) ;
- Cabinet de M. R. Vervoort : Mme P. Ingelaere (par mail) ;
- Régie des Bâtiments (par mail) ;
- Maître architecte (par mail) ;
- Communes de Forest et de Saint-Gilles.