

Communiqué de presse du mercredi 27 juin 2012

Pro Winko - Toison d'Or : L'ARAU, BRAL et IEB exigent 30% de logements sociaux et moins de places de parking

Le 28 juin 2012 passera en commission de concertation de la Commune d'Ixelles une demande de permis d'urbanisme déposée par le promoteur Pro Winko pour boucher le trou qui se trouve avenue de la Toison d'Or. Ce terrain vague résulte de la démolition d'un îlot traditionnel mixte logements-commerces, obtenue par Heron Plaza de la Commune en 2004.



Le projet de Pro Winko

Le promoteur néerlandais Pro Winko, spécialisé dans le commercial, a racheté le terrain à Heron Plaza en 2005. La Commune a élaboré un PPAS conforme à ses attentes en 2008, entré en vigueur le 13 janvier 2009.

La Commission de concertation examine aujourd'hui la demande de permis modifiée suite à l'étude d'incidences.

Le projet se situe rue des Chevaliers, rue des Drapiers, et avenue de la Toison d'Or. Il consiste en une demande de permis d'urbanisme et d'environnement pour la construction d'un ensemble :

- de commerces (11.399 m², 4 grandes unités, des mega stores, un modèle commercial en voie de disparition suite à l'explosion du commerce en ligne et 2 moyennes surfaces) ;
- de logements (14.734 m² – 84 unités) ;
- et de deux crèches ;
- ainsi que de 322 emplacements de parking ;
- la demande intègre également la rénovation de 3 maisons rue des Chevaliers qui sont comptabilisées dans les logements moyens réalisés.

Ce projet est soutenu activement par la Commune d'Ixelles au motif qu'il comporte deux crèches, qui totalisent 78 places. Le promoteur annonce un chantier de trois ans seulement. La Commune semble perdre de vue d'autres aspects du dossier : la mixité sociale et l'impact du projet sur la mobilité.

1. 30 % de logements – au moins basse énergie – à caractère social

Pro Winko déclarait dans l'annexe A de la note explicative de la demande introduite en 2011 que « *ces appartements seront pour l'essentiel de standing moyen.* » Mais le standing a évolué entre temps. Le programme se compose en effet de 3 types de logements, explique l'étude d'incidences (page 26/59) :

« *Luxury, avec une surface moyenne de 106 m²,*

Top, avec une surface moyenne de 272 m²,

Penthouse, (dont certains avec piscine NDRL) avec une surface moyenne de 455 m² »

Voilà qui ne manquera pas de laisser rêveurs les lecteurs du rapport annuel sur la pauvreté, qui montre qu'un quart des familles bruxelloises vivent près du seuil de pauvreté. « *En ciblant différents types de logements, le projet veut cibler un public appartenant à la classe moyenne et supérieure de la population* », écrit l'étude d'incidences, (page 47/59). C'est bien l'inadéquation des projets actuels avec les besoins de la population qui nous inquiète.

Ixelles est LE mauvais élève de la Région en matière de logements sociaux puisqu'elle est lanterne rouge de l'ensemble des communes bruxelloise, **avec seulement 2,94 % de logements à caractère social**, chiffre issu du Monitoring des quartiers. **Le quartier Louise-Longue Vie lui-même ne dispose que de 0,34 % de logements sociaux.**

Voilà l'héritage de 75 ans de domination libérale à Ixelles.

Mais cela doit changer car la Région impose désormais, à travers sa déclaration gouvernementale, que chaque commune atteigne une proportion d'au moins 15% de logements « à caractère public ». Pour atteindre l'objectif fixé dans l'accord du Gouvernement, Ixelles elle doit saisir toutes les opportunités et imposer un quota de logements sociaux dans tout projet d'envergure tel que celui-ci.

Considérant la pénurie de logements accessibles aux ménages à bas revenus, considérant que le projet a été rendu possible par la démolition d'un îlot mixte qui comprenait des appartements abordables, considérant le déficit historique de logements sociaux dans la Commune d'Ixelles, **les associations signataires demandent que le projet soit modifié afin d'accueillir 30% de logements sociaux.**

L'étude d'incidences rappelle (page 11/59) qu'« *en situation préexistante, avant la démolition des bâtiments (soit avant mai 2004), le bâti du site était composé de maisons de maître néo-*

classiques rue des Drapiers et d'un immeuble Art Déco (en parfait état NDRL) avenue de la Toison d'or. Ces bâtiments représentaient au total plus de 15.550 m² de logements, commerces et bureaux ».

Ce qu'un acteur public comme la SDRB fait dans un projet comme Tivoli (réaliser 30% de logements sociaux passifs), le secteur privé doit être invité également à le faire afin de contribuer aux besoins sociétaux et d'y affecter une part de son importante plus-value (il faut ici rappeler que le premier projet de Heron comprenait, au total, 38.000 m² alors que Pro Winko entend, sur le même terrain, construire un total de 50.000 m²...)

La gestion de ces logements pourra être confiée soit à une SISP soit à une AIS dans le cadre d'une convention.

Les associations portent cette revendication depuis 2006. Elle n'est donc pas nouvelle.

À ceux, qui, dominés par des idées conservatrices concevraient difficilement la cohabitation de logements sociaux avec des commerces et des logements de luxe nous répondrons qu'ils se trompent d'époque. La Ville de Paris a négocié avec le plus grand groupe de luxe français, LVMH, l'intégration de 20% de logements sociaux dans le cadre de la rénovation de la grande enseigne « La Samaritaine » (voir annexe).

2. Trop de parkings vu l'excellente desserte en transport et la saturation des voiries

Par ailleurs, un des principaux enjeux du projet est son impact sur la mobilité au niveau du quartier et du sud de la Région. Elle est actuellement déjà très problématique et risque de s'aggraver avec les aménagements futurs.

Le projet est situé en zone A du RRU, c'est-à-dire « très bien desservie en transports en commun ». En effet, écrit l'étude d'incidences (page 8/59), « *le site bénéficie d'une bonne desserte en TC : nombreuses lignes de bus STIB, tram, lignes 2 et 6 du métro, stations de taxis, station CAMBIO, gares (Quartier Léopold et du Midi) accessibles aisément à pied ou en TC* ». En outre, des parkings publics en front d'avenue existent déjà et sont largement sous-utilisés. Le parking des Deux Portes, situé devant le site, présente 930 places de parkings, dont le taux d'occupation n'est élevé que certains samedis après-midi.

Soucieux de préserver la qualité de vie des riverains et de pousser les usagers à réduire l'utilisation de la voiture (comme le préconise le Plan Iris II et les objectifs régionaux en termes de réduction des émissions de CO₂), l'ARAU, BRAL et IEB demandent, comme ils l'ont fait dans le cadre de l'enquête publique sur le cahier des charges de l'étude d'incidences, de réduire le nombre d'emplacements de parking prévu. Plus précisément, nous demandons la réduction du nombre de places de parking au strict minimum, à savoir :

- 1 emplacement de parking par logement : 84
- pas d'emplacement de parking pour les commerces.

Conclusion

La Commune d'Ixelles doit enfin contribuer au **renforcement de l'offre de logements sociaux** et à l'effort collectif de **lutte contre la congestion automobile et la pollution de l'air**, conformément à la déclaration gouvernementale.

Signataires :
ARAU, BRAL, IEB

Pour toute information complémentaire, veuillez contacter Isabelle Pauthier, Directrice de l'ARAU, au 0477 33 03 78

La Samaritaine

Un article de Wikipédia, l'encyclopédie libre.



La Samaritaine

La Samaritaine est un [grand magasin](#) situé en bords de [Seine](#) au niveau du [Pont-Neuf](#) dans le [1^{er} arrondissement](#) de [Paris](#), actuellement fermé en raison de travaux de mise en sécurité.

La Samaritaine était le grand magasin parisien le plus important en surface de vente avec ses 48 000 m², devançant de peu les [Galeries Lafayette](#) et [Le Printemps](#). Son [slogan publicitaire](#), appuyé d'une importante [campagne publicitaire](#) dans les années 1960, est resté dans la [mémoire collective](#) des Parisiens : « On trouve tout à la Samaritaine ».

Ce site est desservi par la [station de métro Pont Neuf](#).

Historique

Le magasin est fondé en [1869](#), par [Ernest Cognacq](#), originaire de l'[Île de Ré](#), et plus tard [Marie-Louise Jaÿ](#), son épouse, ancienne première vendeuse du rayon costumes du [Bon Marché](#). Ernest Cognacq avait commencé par vendre des cravates dans un parapluie sur le Pont-Neuf, puis s'était entendu avec un petit café qu'il fréquentait [rue de la Monnaie](#) pour récupérer sa salle annexe peu utilisée et en faire un petit commerce^[1]. Le couple, ayant convolé, décide d'agrandir son magasin, qui, prospérant, s'étend et donne naissance en [1900](#) aux *Grands Magasins de La Samaritaine*.

(...)

Par acquisition des bâtiments proches de sa boutique, il agrandit régulièrement son magasin. Les pâtés de maisons sont entièrement réaménagés ou reconstruits progressivement de [1883](#) à [1933](#), notamment entre [1903](#) et [1907](#) par l'architecte [Frantz Jourdain](#) qui y applique les principes de l'[Art nouveau](#). Les divers agrandissements aboutissent en [1933](#) au grand magasin de dix étages et 48 000 m², réalisé dans un style typique [Art déco](#) par l'architecte [Henri Sauvage](#). Le magasin n° 2 dans sa totalité, ainsi que les façades et toitures du magasin n° 3, sont aujourd'hui inscrits au titre des [monuments historiques](#), depuis un [arrêté](#) du 25 juillet 1990^[2].

En proie au déficit dès les [années 1990](#), le magasin voit sa surface réduite. Le [13 février 1997](#), la [Chambre sociale de la Cour de cassation](#) rejette un pourvoi du magasin, qui conteste devoir réintégrer une salariée suite à l'annulation du [plan social](#) ayant conduit à son licenciement. Jusqu'alors, les juges considéraient que la « loi Aubry » du [27 janvier 1993](#) n'impliquait pas que l'annulation d'un plan social par la justice entraîne l'annulation des licenciements^[31].

La Samaritaine est rachetée en [2001](#) par le groupe [LVMH](#) qui avait précédemment racheté le [Bon Marché](#). Le [15 juin 2005](#), officiellement pour cause de mise en conformité du bâtiment aux normes modernes de sécurité de six ans, mais finalement, pour des raisons de [restructuration](#), comme le pensaient les [syndicats](#), le magasin est fermé pour une longue période.

(...)

Devenir du site de la Samaritaine

Un projet est présenté en juin 2008 par LVMH pour le réaménagement du site avec des bureaux, des commerces, un [hôtel](#) et quelques [logements sociaux](#), pour une ouverture prévue en 2013.

Lors d'une entrevue parue dans [Le Parisien](#) du 5 juillet 2009^[6], [Anne Hidalgo](#) précise que le projet sera discuté le lendemain au [Conseil de Paris](#). Il paraît acquis, selon l'élue parisienne, que LVMH construira, côté Seine, un hôtel de prestige livré en 2013 et qu'à l'arrière, côté rue de Rivoli, il y aura des logements sociaux, une crèche et des commerces. Anne Hidalgo estime que ce projet permettra la création de 2 200 emplois^[7].

Les projets de restructuration de la Samaritaine sont enfin définis. La structure rouvrira ses portes en 2013 et accueillera des surfaces commerciales, des bureaux, un hôtel, une crèche ainsi que des logements sociaux^[8].

LVMH annonce en novembre 2010 avoir pris le contrôle total de l'ancien grand magasin parisien. En vue de transformer le bâtiment en un hôtel donnant sur la Seine, des commerces, des bureaux, des logements sociaux et une crèche, le dépôt d'un permis de construire est prévu courant 2011, le tout pour un montant de travaux de l'ordre de 400 millions d'euros. Les travaux devraient durer au moins deux ans, et être confiés à l'agence japonaise [SANAA](#) et l'agence française [Edouard François](#)^[9].

Notes

- [↑] Ces informations étaient présentées au [Musée Cognacq-Jay](#), d'entrée libre et occupant le dernier étage du magasin.
- [↑] [Notice n° PA00086005](#) ^[archive], sur la [base Mérimée](#), ministère de la Culture.
- [↑] « Plans sociaux : la cohérence des juges », dans [Alternatives économiques](#), n° 146, mars 1997 ^[texte intégral archive].
- [↑] [Édouard Fournier](#) (1856), notes sur [La Lettre consolatoire écrite par le général de la compagnie des Crocheteurs de France, sur son rétablissement au-dessus de la Samaritaine](#), de Nicolas Horry (1612).
- [↑] [Entrée « Samaritaine \(la\) »](#) ^[archive] dans [Aubin Louis Millin](#), *Dictionnaire des beaux-arts*, t. 3, Desray, 1806, p. 477.
- [↑] Dominique de Montvallou, « Anne Hidalgo : « Sarkozy sature le paysage médiatique » », dans [Le Parisien](#), 5 juillet 2009 ^[texte intégral archive].
- [↑] Délibération du Conseil de Paris du 6 juillet 2009 : engagement d'une procédure de révision simplifiée du plan local d'urbanisme de Paris sur le site de la Samaritaine (1^{er} arrondissement). Approbation des objectifs

poursuivis et des modalités de la concertation :

<http://odjcp.paris.fr/odjcp/plugins/xmlpage/alpaca/2009%20DU%20162.pdf> [archive]

8. ↑ [L'Express.fr : La Samaritaine rouvrira ses portes fin 2013](#) [archive]
9. ↑ Pascale Denis, « LVMH prend le contrôle total de l'ancien magasin Samaritaine », dans *Le Monde.fr*, 25 novembre 2010 [texte intégral [archive] (page consultée le 6 décembre 2010)]

Bibliographie[[modifier](#)]

- [Jacques Hillairet](#), *Dictionnaire historique des rues de Paris*, Éditions de Minuit, 1985 (ISBN 2-7073-1054-9), p. 135

Liens externes[[modifier](#)]

- lasamaritaine.com, site officiel du magasin
- [La Samaritaine \(magasin n° 2\)](#), sur *Structurae.de*
- [Ouverture de La Samaritaine le dimanche en 1913](#)
-  [Portail de Paris](#)
-  [Portail de la vente et du commerce](#)
-  [Portail des monuments historiques français](#)

Ce document provient de «

http://fr.wikipedia.org/w/index.php?title=La_Samaritaine&oldid=76532550 ».

[Catégories](#) :