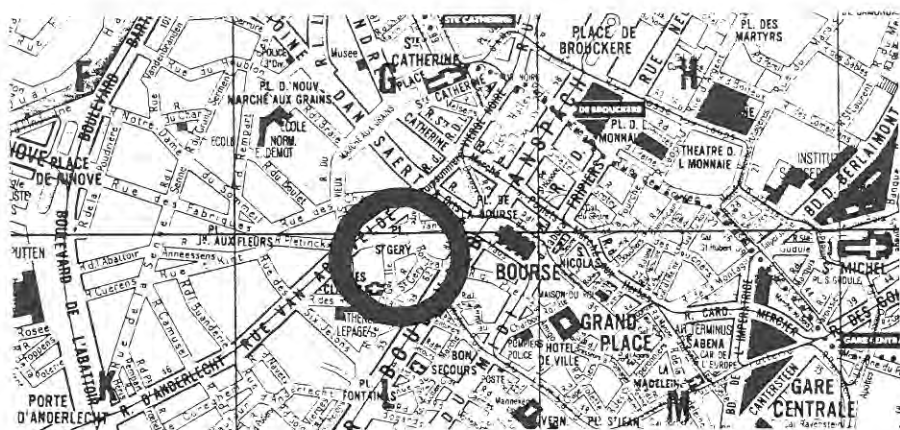


Du marché aux «Halles Saint-Géry», ou l'échec d'une tentative de réhabilitation d'un ancien site bruxellois d'activité économique ¹

Présentation du marché Saint-Géry et de son environnement

Le marché Saint-Géry, au centre de la place du même nom, à Bruxelles, constitue le centre de gravité du quartier Saint-Géry. Celui-ci est situé en plein cœur de la ville, à environ deux cents mètres de la Bourse, à l'ouest du boulevard Anspach (carte 1).

L'ensemble de ce quartier, qui est le berceau historique de la ville, bénéficie d'un important programme de rénovation lancé par la Ville de Bruxelles en 1979, mais qui n'a effectivement commencé qu'en 1985. Les travaux menés par la Ville portent sur un îlot bien précis: l'îlot Saint-Géry, constitué en partie de bâtiments de grande valeur historique et architecturale: un ancien relais de poste, «Le Lion d'Or», dont les origines remontent à 1622, deux anciennes maisons du XVII^e siècle ainsi qu'une annexe de l'ancien couvent des Riches Claires, datant de la même époque et surmontant un ancien bras de la Senne tout récemment réhabilité. Le résultat est remarquable, alors qu'il n'est que partiel car les restes du cloître du couvent doivent encore être prochainement rénovés. En outre, la très belle église baroque des



Carte 1 - Localisation du quartier Saint-Géry (De Rouck, s.l.n.d.).

Riches Claires, gravement endommagée par un incendie en juin 1989, fait l'objet actuellement de lourds travaux de restauration. Tous ces travaux de réhabilitation de notre patrimoine ont eu un effet bénéfique sur le reste du quartier qui connaît un mouvement de renouveau, très lent mais cependant perceptible, comme en témoigne la récente rénovation du marché Saint-Géry, un ancien marché alimentaire.

Saint-Géry, tout comme le reste du centre-ville, a fortement souffert du mouvement de modernisation urbanistique des années soixante, qui s'est traduit par l'existence d'un certain nombre de projets démesurés, qui, même s'ils n'ont pas été réalisés à Saint-Géry, ont cependant eu pour conséquences l'abandon des activités commerciales, le départ de la population et le délabrement des maisons sur lesquelles planaient des menaces d'expropriation qui rendaient tout entretien inutile. La figure 1 présente un des projets qui menaçaient directement le marché couvert ainsi que les autres bâtiments historiques que nous venons de mentionner.

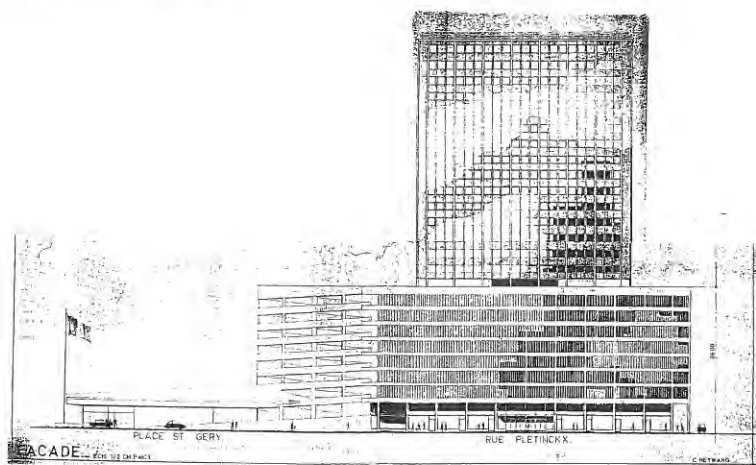


Fig. 1 - Projet d'immeuble sur la place Saint-Géry; architecte C. Heywang, vers 1965 (Archives de la Ville de Bruxelles).

La médiocrité du projet permet de se rendre compte à quel point le quartier l'a échappé belle, même si celui-ci manque de cohérence au niveau urbanistique. En effet, on remarque la présence quasiment côte à côte des bâtiments anciens, de maisons de style néo-classique, d'immeubles à appartements datant les uns des années trente, les autres des années soixante et d'une vaste façade en ciment faisant partie de l'ancien complexe cinématographique du Pathé Palace.

On voit donc que, hormis les bâtiments anciens de l'îlot Saint-Géry, les immeubles du quartier datent au plus tôt du XIX^e siècle, alors que Saint-Géry est le berceau de la cité dont la fondation remonte au X^e siècle. A cette époque, ce quartier portait le nom de «la Grande Ile», ou «Ile Saint-Géry», dont la Senne délimitait les contours. Le voûtement de la rivière, réalisé dans les années 1870, a très fortement affecté le quartier et lui a donné sa morphologie actuelle. Aujourd'hui, ni le tracé des nouvelles rues ni les constructions existantes ne laissent un instant imaginer l'aspect antérieur des lieux.

Description et historique du marché Saint-Géry ²

Le marché Saint-Géry même a été construit en 1881 selon les plans de l'architecte A. Vanderheggen (figures 2 à 4). De style néo-renaissance flamande ³, le marché est de forme rectangulaire (42 m x 21,75 m), et ses quatre angles ont été coupés afin de permettre les accès en vis-à-vis des quatre rues aboutissant sur la place Saint-Géry.

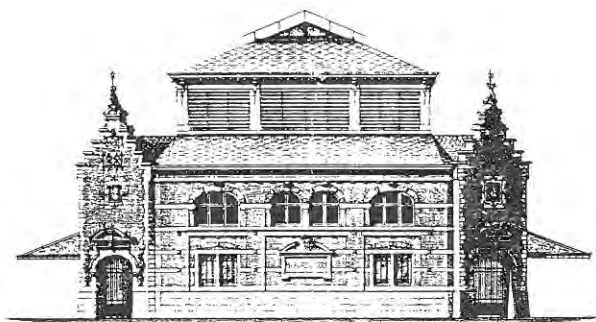
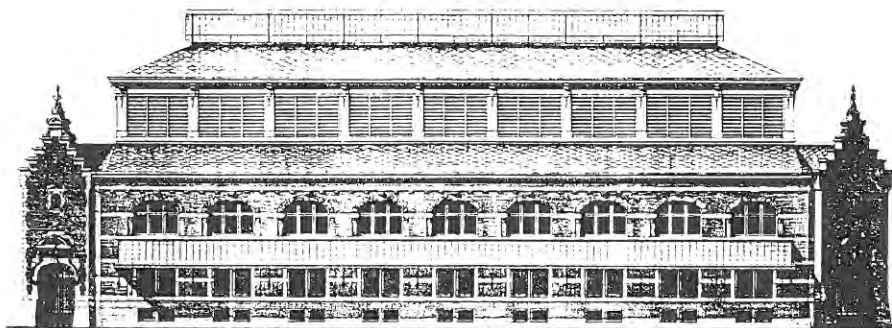


Fig. 2 et 3 - Le marché Saint-Géry.

Plans parus dans «L'Emulation» 1882-1883 (Inter-Environnement Bruxelles, *Le marché Saint-Géry, proposition de reconversion en hôtel artisanal*, 1983, p. 118).

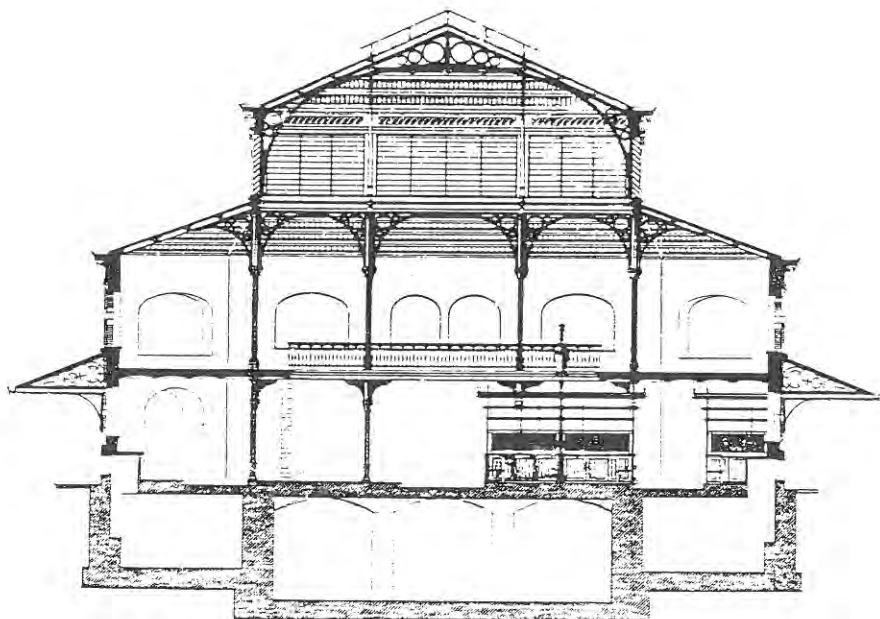


Fig. 4 - Coupe transversale. Plan paru dans «L'Emulation» 1882-1883 (Inter-Environnement Bruxelles, *Le marché Saint-Géry, proposition de reconversion en hôtel artisanal*, 1983, p. 117).

La façade de l'édifice est en briques et en pierres bleues. Le socle du bâtiment est une masse qui s'oppose à la structure légère et claire de la charpente métallique ⁴, illustration du nouvel usage du fer et du verre. Une toiture à versants, surmontée d'une verrière à lamelles, permet aération et luminosité, encore accrue par l'existence d'un lanterneau disposé sur toute la longueur du marché, assurant de la sorte un éclairage zénithal. A l'intérieur, nonante-six échoppes, également dessinées par l'architecte, étaient réparties selon deux axes perpendiculaires qui se croisaient à un obélisque-fontaine ⁵, ainsi que le long des deux allées latérales; vingt-quatre colonnes métalliques supportent les six fermes en arc de la charpente, franchissant un espace central d'une portée de 11,70 m ⁶. A l'étage, le bâtiment est parcouru par une galerie qui ne comptait pas d'échoppes mais quarante-deux bancs. Sous le dallage du rez-de-chaussée existe un système de cani-

veaux qui a efficacement empêché l'humidité ascensionnelle d'altérer le bâtiment. Au sous-sol, une vaste salle, «remarquable ouvrage en maçonnerie de briques constitué d'un quadrillage de piliers de section carrée»⁷ servait de glacière. En périphérie de cette salle se trouvent des caves ventilées par des soupiraux.

Lors des travaux du voûtement de la Senne, la Ville de Bruxelles décida de construire à cet endroit un marché en matériaux durables. En effet, depuis 1804, la place Saint-Géry était le lieu du marché aux toiles et au lin, et il existait dès 1813 un projet de marché couvert permanent de forme carrée qui fut abandonné suite aux troubles politiques de 1830. En 1843, on y associa un marché aux fruits; enfin, en 1867, on déménagea à Saint-Géry le marché de la viande, du lait, des oeufs, fromages et autres laitages qui se tenait au marché des Récollets (ou marché au Beurre), supprimé et détruit en 1869 pour y construire la Bourse. Le marché se tenait alors dans un hangar provisoire à l'intérieur duquel avait lieu la vente de tous les produits, à l'exception de la viande, vendue à l'extérieur sur des étals disposés par l'administration communale. L'ampleur du marché poussa les édiles communaux à construire une infrastructure permanente. Le 25 mars 1882, l'occupation des stands fut mise pour la première fois en adjudication⁸.

L'intensité de l'activité du marché baissa fortement après la seconde guerre mondiale. La Ville de Bruxelles décida de fermer le marché le 28 février 1977, évoquant comme raison le fait que celui-ci était délaissé par les commerçants suite à l'ouverture le 2 mai 1973 d'un marché de gros au quai des Usines et suite aux incertitudes planant sur l'avenir des lieux, entretenues par des rumeurs de démolition⁹.

Les différents projets d'aménagement de la place et du marché

On prévoyait en effet la démolition du marché couvert, à l'exception des caves voûtées qui auraient été maintenues à des fins d'animation ou de commerce. On imaginait sur la place un square public planté d'arbres, au centre duquel on aurait trouvé l'obélisque-fontaine ainsi remis en évidence. En outre, il n'aurait plus été possible aux voitures de faire le tour de la place. Enfin, du côté du Borgval s'élèverait un pavillon abritant l'accès aux caves rénovées¹⁰. Ces projets ne furent jamais réalisés. Heureusement, car le marché Saint-Géry est, avec les Halles de Schaerbeek reconverties en centre culturel, un des seuls

témoins de cette forme de la vie quotidienne de la population au XIX^e siècle, les autres édifices du genre ayant été détruits (Halles Centrales, marché de la Madeleine, marché aux Poissons, marché des Récollets,...). L'A.R.A.U.¹¹ et le comité de Bruxelles-centre réagirent en 1979, année choisie pour la commémoration de la fondation de Bruxelles: «Dansera-t-on au son du Millénaire sur les ruines du marché Saint-Géry?» se demandait-on dans un article plaidant pour une réutilisation du bâtiment, mettant en évidence sa valeur intrinsèque et ses avantages (conservation remarquable, grande souplesse d'utilisation, luminosité)¹². De plus, la construction donne à la place une cohérence urbanistique, sans l'écraser par sa présence. Enfin, connaissant la lenteur des prises de décision et toutes les tergiversations qu'elles entraînent, la place Saint-Géry débarrassée de son marché risquait de rester longtemps une plaie urbanistique dans le quartier.

Dès le moment où il a été décidé de maintenir le bâtiment commença une longue recherche en vue de le réaffecter. Cette recherche n'est malheureusement pas terminée, malgré les nombreuses propositions et une tentative infructueuse sur laquelle nous reviendrons ultérieurement.

Il est très difficile d'énoncer de façon exhaustive les différentes solutions proposées. Nous nous attarderons sur les projets dont nous avons eu le plus souvent connaissance. Alors que beaucoup pensent que «la réaffectation du marché à sa vocation marchande reste la solution logique, à condition qu'elle se distingue de la réalité des grandes zones commerciales du centre-ville»¹³, peu d'initiatives vont dans ce sens et toutes sont restées à l'état de projet. Quelles sont-elles?

Inter-Environnement Bruxelles propose la création d'un **hôtel artisanal**¹⁴, répondant à une nécessité de «revitalisation économique». Cet hôtel artisanal aurait pour rôle de promouvoir de nouvelles entreprises en leur offrant une structure d'encadrement adaptée (assistance technique, facilités locatives, aides à la gestion,...). Ces entreprises auraient en commun le fait d'appartenir à un secteur bien défini: celui de l'ameublement et du décor du logement¹⁵.

L'A.R.A.U., quant à lui, y verrait bien un **jardin d'hiver** (figures 5): la structure générale du bâtiment, sa très grande luminosité, son étendue permettraient la création d'un jardin d'hiver, à la fois lieu de rencontre et de promenade, véritable square couvert avec bancs, buvette, concerts, billard, expositions, salles de réunion»¹⁶. Ce projet,

même s'il est accompagné de dessins agréables, semble être assez utopique. «Il est hautement hypothétique de préjuger de l'utilité sociale d'un tel équipement ¹⁷».

Autre projet fréquemment évoqué, le transfert du **Musée des Enfants**, trop à l'étroit dans ses locaux de la rue Ten Bosch. L'idée, introduite fin 1979, fut abandonnée à la fin de 1982 ¹⁸.

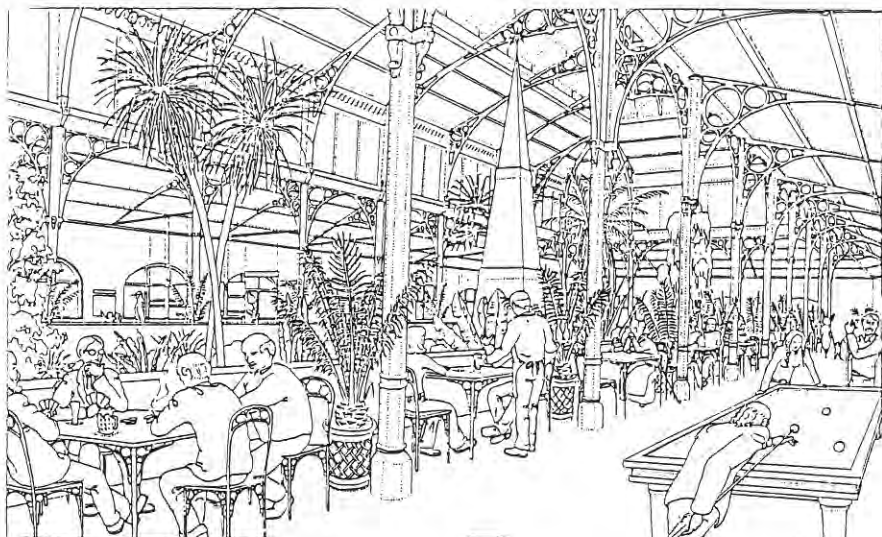


Fig. 5 - Projet de jardin d'hiver, par l'A.R.A.U.
(A.A.M., *La reconstruction de Bruxelles*, 1982, p. 155).

Nouvelle proposition: la création d'un **marché de l'alimentation** (crustacés, poissons, viandes, fruits, légumes,...) réservé aux **restaurateurs**, par l'initiateur du «Village Gourmand», au Sablon, qui rassemblait une série de magasins spécialisés dans l'alimentation raffinée. «Ce que je veux faire du marché Saint-Géry, explique ce promoteur dans une interview au journal *Le Soir*, c'est pour les restaurateurs, ce que j'ai fait avec le 'Village Gourmand' pour les particuliers, c'est-à-dire la recherche de la perfection dans le rapport qualité-prix. Je n'aurai jamais chez moi un client achetant un oeuf à 150 F parce qu'il a faim. Mais s'il veut quelque chose de bon, il le paiera. Et pas pour le décor: pour la qualité» ¹⁹. Projet ambitieux dont on ne s'étonnera pas qu'il n'ait jamais abouti, le «Village Gourmand» ayant très rapidement fermé ses portes.

Les Services Techniques de la Ville de Bruxelles présentèrent trois esquisses d'utilisation du marché: la première imaginant une **pâtisserie**, la deuxième un **théâtre**, tandis que la troisième reprenait l'idée d'un **jardin d'intérieur**; trois propositions «classées sans suite le jour de leur présentation au Collège»²⁰. Une autre idée circulant à la Ville était d'en faire «**un centre d'artisanat et de services**» où les jeunes diplômés des écoles techniques de la Ville de Bruxelles pourraient s'installer à leur compte²¹. Cette idée, émise en 1979, devançait en quelque sorte la proposition d'Inter-Environnement Bruxelles que nous venons d'évoquer.

Enfin, dernière proposition, celle «d'intégrer au sein du marché Saint-Géry une **bibliothèque**, des **locaux de consultation médicale, psychologique, juridique, sociale**, des **espaces de rencontre, d'information, d'exposition,...**» destinés partiellement aux immigrés qui constituent une part non négligeable de la population du centre-ville²².

Faute de moyens financiers, toutes ces propositions sont restées lettres mortes. Leur diversité témoigne de la polyvalence potentielle des lieux, mais aussi du manque apparent de volonté des autorités communales (la Ville de Bruxelles est propriétaire du marché), expliquant la lenteur avec laquelle ce dossier a été traité. Ce marché, fermé depuis 1977, était toujours à l'abandon en 1985. Ce n'est qu'à la fin de cette année-là qu'un espoir de solution a semblé prendre consistance.

La S.A. Saint-Géry et la rénovation du marché

Le 20 décembre 1985 en effet, la Ville signe avec la S.A. Saint-Géry un bail emphytéotique²³ de trente ans et un renouvellement de trente ans également, dont la redevance s'élève à 1500 fr. par an. L'emphytéote s'engage à rénover complètement le marché à des fins commerciales devant répondre à un critère d'animation, à ses frais, risques et périls.

La Ville réalise là une bonne affaire. En effet, ses possibilités budgétaires sont limitées et elle n'a pas les moyens d'assumer elle-même la remise en état et l'exploitation du marché. Elle s'est donc totalement déchargée d'un dossier épineux, tombé entre les mains d'une société de droit privé, la Société Anonyme Saint-Géry, dont le siège social est à Bruxelles, mais dont l'actionnaire principal est anglais. Sa mission



Photo 1 - L'intérieur du marché Saint-Géry en 1965.
Photo P. Hannaert, journal «Le Soir».

est de rénover et de remettre en route les «Halles Saint-Géry», nouvelle appellation du lieu. Le permis de bâtir est accordé en décembre 1986, mais les travaux ne commencent qu'en 1988. Le classement inattendu du bâtiment en janvier 1987 a retardé le début des travaux, notamment à cause des complications administratives qui ont fait suite au classement. Car l'administration des monuments et des sites a changé trois fois de tutelle en l'espace de deux ans, et elle n'a pas voté de budget pour l'année 1987, ce qui signifie que la S.A. n'a pas reçu les subsides auxquels elle avait droit. Dès lors, la société a pris à sa charge l'entièreté des frais, tout en continuant à revendiquer ces subsides qu'elle n'a toujours pas perçus. En outre, un changement d'actionnaire au sein même de la société aurait également retardé la procédure²⁴. L'administration n'a pas du tout aidé la S.A. Saint-Géry à mener à bien ses projets de rénovation. C'est d'autant plus regrettable que celle-ci n'impliquait aucune dépense par la Ville.

La rénovation est signée par l'architecte J. Zajtman. Les travaux, de grande importance, se sont terminés en juin 1989. Peu de démolitions ont été effectuées, si ce n'est celle des échoppes de boucherie qui occupaient tout le rez-de-chaussée (photos 1 et 2) et qui ne manquaient pas de style. La structure totale a été entièrement maintenue.



Photo 2 - Vue intérieure du marché en 1988. (Photo «Le Soir»).

Trente-deux boutiques bien individualisées ont été prévues, dont vingt sont situées au rez-de-chaussée en pourtour du bâtiment et douze dans une des allées latérales de la galerie. L'installation d'échoppes amovibles (une vingtaine) est possible dans l'espace central du rez-de-chaussée. Un restaurant est installé dans les caves voûtées, tandis qu'une buvette est prévue dans la seconde allée latérale de la galerie. Enfin, un espace d'animation est prévu sous l'aspect d'une plateforme créée entre le rez-de-chaussée et la galerie. Tout est pensé jusque dans les moindres détails: monte-charge entre sous-sol et rez-de-chaussée, alarme, sanitaires séparés pour le restaurant et le reste du bâtiment, réseau d'animation audio,... Sans compter les gros travaux: maçonneries décapées, charpente décapée, protégée et repeinte, nouveau revêtement au sol, installation de chauffage, remplacement et fermeture des verrières, nouveau réseau d'adduction d'eau et d'évacuation à l'égout,...²⁵.

Le résultat final est assez convaincant (photos 3 et 4). Peut-être peut-on regretter les couleurs utilisées pour repeindre les charpentes: rose et bleu clair, et la médiocre qualité du matériau retenu pour individualiser les boutiques (blocs de béton), de même que la présence très visible et peu esthétique des installations de ventilation liées au chauffage.

Une fois les travaux de rénovation terminés, la S.A. Saint-Géry devait assurer l'exploitation des Halles. Elle chercha alors à louer les boutiques et échoppes à des commerçants. Le 25 juin 1989, c'est l'ouverture officielle du «nouvel espace commercial». A ce moment, huit boutiques sur les trente-deux prévues sont ouvertes (bijoux, pralines, «cookies», ameublement etc); le bar et le restaurant sont également loués mais pas encore ouverts. Au total, 50% de la surface sont loués. Quelques magasins extérieurs aux Halles ont accepté de participer à l'inauguration dans le but de faire du remplissage. Une société, «La Grande Source» est locataire du bar et du restaurant. En septembre 1989, elle décide d'occuper l'ensemble des Halles et conclut un bail commercial avec la S.A. Saint-Géry. «La Grande Source» ne cherche pas de nouveaux locataires pour le reste des boutiques: au contraire, elle résilie les baux commerciaux des huit locataires en place qui se voient forcés de quitter les lieux. «La Grande Source» ouvre le bar et le restaurant en mars 1990. Très vite, elle s'avère incapable de payer le loyer (15 millions par an + les charges). Elle n'a pas réussi à mettre les Halles en activité de manière rentable, et même si le restaurant et le bar fonctionnent bien, c'est insuffisant. Elle a cependant organisé des manifestations épisodiques (marché de Noël, concert de jazz). La S.A. Saint-Géry entame une procédure judiciaire à l'encontre de son locataire, prononcé en faillite et lourdement condamné.

Depuis janvier 1991, les Halles sont donc vides, elles sont louées pour des manifestations occasionnelles: soirées privées, défilés de mode, expositions,... La S.A. Saint-Géry cherche une nouvelle affectation aux lieux. Soit elle les sous-loue à nouveau, soit elle vend le bail emphytéotique et se débarrasse de toute l'affaire.



Photo 3 - L'intérieur du marché après rénovation.

Raisons de l'échec de la réaffectation

Plusieurs causes sont citées pour expliquer cette regrettable affaire. D'abord, l'**exigüité des boutiques**: elles ont toutes entre 8,80 et 14,60 m² de surface, sans aucune possibilité de stockage des marchandises, ce qui est vraiment très petit. Si on ne voulait pas faire des Halles une seconde galerie Agora, il fallait louer deux ou plusieurs cellules pour disposer d'une surface convenable.

Ceci conduit à la deuxième cause d'échec du projet: le montant trop élevé du **loyer**, établi à 25 000 fr./mois boutique ²⁶. La nécessité de multiplier ce montant par deux ou par trois pour disposer d'une surface convenable écartait d'office les candidats ²⁷.

A ceci s'ajoute une troisième cause d'échec, la **conception même du projet**. Les promoteurs (rappelons qu'ils sont en partie anglais) ont voulu faire du marché Saint-Géry un «Covent Garden» bruxellois, à l'image de cet ancien marché couvert situé à Londres, reconverti en un ensemble de boutiques et qui connaît un grand succès touristique. Mais Bruxelles n'est pas Londres et il aurait sans doute mieux fallu cerner la réalité locale. Les deux études de marketing réalisées dans ce but ont conclu à l'opportunité de faire du «chic et branché», comme les boutiques de la rue Antoine Dansaert, située à peine à deux minutes à pied de Saint-Géry. La faiblesse de cette conclusion apparaît d'autant mieux quand on sait que la rentabilité de ce type de commerce est très relative: les fréquences de changement de leurs exploitants en témoignent. La nécessité de disposer de surfaces commerciales plus vastes semble d'autant plus forte que le genre de boutique qui était envisagé a besoin d'assez bien d'espace, et nous avons évoqué les difficultés que cela implique vu le montant du loyer. En outre, les Halles étant situées dans un quartier très populaire, ces boutiques ne s'adressaient pas du tout à la population locale. Une visite de l'intérieur des Halles permet de se rendre compte que ce projet était inadapté au quartier. Les promoteurs auraient dû faire une étude des circuits commerciaux. Celle-ci aurait sans aucun doute conclu au fait que les acheteurs ont un comportement très paresseux et qu'il leur faut une forte motivation pour traverser le Bd Anspach, réellement considéré comme une frontière sociologique ²⁸. Les Halles telles qu'elles se présentaient n'offraient aucune activité locomotrice originale, les quelques boutiques installées ne proposant que des articles déjà très répandus dans tous les magasins de la rue Neuve, de City 2, de la rue des Fripiers, de la galerie Agora, du centre Anspach,... bref de ce que l'on appelle couramment le «bas de la ville». Il ne faut pas oublier que tous ces lieux sont proches des Halles et qu'ils sont de puissants concurrents. Les Halles devaient donc offrir quelque chose d'exceptionnel, ce qu'elles n'ont pas réussi à faire, même si le cadre l'était, destiné à une clientèle de luxe que l'on n'attire pas avec ce genre de

boutiques et que l'on ne trouve pas dans cette partie de la ville, de fréquentation populaire par opposition au «haut de la ville» (Galeries Louise, de la Toison d'Or, Bd de Waterloo) de fréquentation plus huppée.

Se pose en outre la question de l'**accessibilité des lieux**. En admettant que les gens traversent le boulevard Anspach, il leur faut passer par la rue Jules Van Praet ou le Borgval, qui ne sont guère agréables à parcourir, étant donné l'état de délabrement de la plupart des bâtiments. Cette considération renforce la nécessité qu'il y avait à faire des Halles un lieu d'exception, tout au moins s'il fallait à tout prix en faire un lieu de commerce. En plus, il faut encore préciser que Saint-Géry n'est pas un lieu de passage obligé des utilisateurs du métro ou pré-métro alors que c'est le cas de City 2 ou du centre Anspach (à partir desquels il existe en effet un accès direct à ces moyens de transport), et qu'il ne dispose pas des mêmes facilités de parking.

Tout ensemble commercial d'une certaine envergure, telles que se voulaient les Halles Saint-Géry, se raisonne en termes de circuits et de concentrations de personnes. Or, le lieu est en dehors des circuits traditionnels même si son implantation en plein centre de la ville lui assure une importante clientèle potentielle et par là une vaste zone de chalandise. Cette dernière considération a, semble-t-il, été privilégiée et jugée suffisante pour assurer le succès de l'entreprise. Mais il existe d'autres facteurs qui influencent une implantation commerciale, et ceux-ci n'ont pas été envisagés (notamment les caractéristiques de la population, la concurrence, l'environnement, l'accessibilité, les surfaces nécessaires et la forme des cellules, le passage, la visibilité,...²⁹).

Ceci dit, la question reste posée: quelle serait l'activité commerciale d'exception susceptible d'attirer la clientèle?

Conséquences de cette situation

L'échec de cette tentative de réhabilitation a jeté un froid sur le quartier, dont le renouveau se fait attendre plus longtemps que prévu. La rénovation des Halles avait attiré dans le quartier une série de commerces «branchés»: galeries d'art, bijoutier, vêtements de style,... occupant des maisons rénovées. Aujourd'hui, un certain nombre de commerçants a quitté les lieux et d'autres s'apprêtent à les suivre. Seuls survivent à Saint-Géry ceux qui cumulent plusieurs activités. Cette évolution n'est pas bonne pour ce quartier hétérogène qui voit se développer d'autres commerces moins attrayants (night-shops,

boîtes de nuit, bars,...) dans des maisons le plus souvent délabrées. L'évolution du quartier est entrée dans un cercle vicieux. La remise en activité des Halles est une condition indispensable au redémarrage du quartier. D'un autre côté, la réussite de la réaffectation des Halles ne sera assurée que si le quartier retrouve une allure nette et agréable, qui invite à la promenade et à la flânerie. Ce n'est certes pas le cas actuellement. On ressent à Saint-Géry une atmosphère de négligence, entretenue par l'état de dégradation avancée de certaines maisons, la saleté des trottoirs et l'existence d'un vaste chantier à l'arrêt depuis plusieurs mois.

Quel avenir pour les Halles?

Il n'aurait sans doute jamais fallu enlever aux Halles leur fonction de marché. A cet égard, les motifs avancés par la Ville en 1977 pour justifier sa décision ne sont pas convaincants. Le problème ne semble pas avoir été étudié à fond. N'aurait-il pas été judicieux de tenir compte de l'existence, à trois cents mètres de là, du marché Sainte-Catherine (marché alimentaire essentiellement), qui se tient quotidiennement et qui s'est maintenu? A-t-on envisagé de transférer ce marché qui se tient en plein air dans le lieu couvert que sont les Halles, lesquelles ont,



Photo 4 - Vue extérieure du marché en 1991.

du reste, été conçues à cette fin. Ici aussi, la question reste posée. Quoi qu'il en soit, les travaux effectués dans les Halles sont tels que le retour à une affectation en tant que marché alimentaire est devenue impossible, alors que c'est le souhait de la majorité des habitants et commerçants de l'endroit.

La S.A. Saint-Géry et quelques agences immobilières explorent activement d'autres solutions. Il est difficile de chercher à en faire à nouveau un lieu de commerces de luxe vu les déboires exposés plus haut. On a évoqué la possibilité d'en faire un lieu de vente d'**antiquités** et de **brocante**, mais ce secteur est déjà bien représenté à Bruxelles avec le Sablon ou le Vieux Marché.

Une **affectation culturelle** ne serait peut-être pas une mauvaise idée, mais le prix de la location ne le permettrait pas étant donné que bien souvent les associations culturelles disposent de moyens financiers réduits. De plus, il y a un handicap majeur au cas où les organisateurs prévoieraient des conférences ou des projections audiovisuelles: c'est la présence de l'obélisque-fontaine en plein centre du marché qui coupe littéralement le rez-de-chaussée et qui masquerait alors la vue de la moitié des participants. Et l'occupation d'une moitié de la salle n'est pas suffisante, celle-ci étant quand même assez petite. De plus, les besoins en salle de conférences sont satisfaits par l'auditorium des Riches-Claires à une cinquantaine de mètres de là. Ces considérations limitent donc fortement les possibilités de réaffectation culturelle à un lieu d'exposition, qui serait sans aucun doute très agréable mais probablement insuffisante pour assurer la rentabilité des lieux.

L'orientation la plus plausible est celle du **secteur Horeca**. Le volume du bâtiment semble bien adapté à ce genre d'activité. Plusieurs possibilités sont envisageables: soit il y a réhabilitation du bar à l'étage et du restaurant au sous-sol, laissant ainsi la possibilité de faire du rez-de-chaussée un lieu d'exposition; soit une taverne ou brasserie occuperait l'ensemble des lieux. Cette réaffectation est sans doute celle pour laquelle les chances de succès sont les plus élevées.

Les demandes d'information auprès de la S.A. Saint-Géry sont réelles; elles émanent le plus souvent de groupes étrangers qui exercent précisément leurs activités dans le secteur Horeca. Il est évident que l'importance du projet nécessite des assises financières solides que peu de candidats peuvent assurer.

Un **réaménagement des accès** est certainement une condition indispensable à la reprise de l'animation des lieux. A cet égard, la mise en piétonnier de la place Saint-Géry a été étudiée par la Ville. Non seulement le Borgval et la rue Jules Van Praet mais aussi toute la place de la Bourse nécessitent une révision de leur aménagement. La question de la rue Jules Van Praet a déjà été envisagée à la Ville. Il est projeté de mettre un nouveau revêtement de sol qui serait dans la continuité de celui prévu pour les abords du marché. Quant à la place de la Bourse, elle a besoin d'un profond «lifting» car elle est dans un triste état avec ses maisons inoccupées et délabrées. Telle qu'elle est, elle n'incite guère à la promenade et par conséquent à aller voir ce qu'il y a au-delà. Et la présence d'un chantier dû à des fouilles archéologiques n'arrange rien. Cependant, en plus d'un projet d'hôtel qui est envisagé sur un des côtés de la place, il est prévu de l'autre côté la création d'un musée archéologique souterrain qui s'ouvrirait à l'automne 1992³⁰. Cette réalisation, qui entraînerait un réaménagement de la place de la Bourse, fait naître l'espoir d'en faire un nouveau pôle d'attraction à partir duquel il ne serait pas trop difficile de mener les visiteurs vers le quartier Saint-Géry. De même, lorsque la rénovation du cloître et de l'église sera terminée, ces lieux seront redevenus attractifs et feront sûrement l'objet d'une fréquentation accrue, qui ne pourra être que bénéfique pour les Halles Saint-Géry.

Sophie COEKELBERGHS, géographe

NOTES

- 1 D'après un mémoire de licence en Sciences géographiques: «*Le quartier Saint-Géry. Evaluation d'une opération de rénovation urbaine à Bruxelles*», présenté à l'Université de Liège en février 1992, sous la direction de Madame B. Mérenne-Schoumaker.
- 2 Pour ce paragraphe, nous nous basons essentiellement sur l'article de Ch. SPAPENS, «*Le marché Saint-Géry à Bruxelles*», in *Brabant*, n°3, 1983, pp.14-23.
- 3 V.V.I.A., *Per kanaal door Brussel*, V.V.I.A. et Kredietbank, Gand, 1987, p.23.
- 4 FONDATION ROI BAUDOQUIN et R.T.B.F., *La mémoire des pierres, découvrez le Bruxelles industriel*, Bruxelles, 1986.
- 5 La place Saint-Géry avait son centre auparavant occupé par une église, construite au XVI^e siècle et démolie à la Révolution française. On y installa alors en 1802 un obélisque-fontaine de 12 m de haut qui provenait de la cour de l'abbaye de Grimbergen. Il fut maintenu en place lors de la construction du marché, dont il occupe l'espace central.
- 6 R. VANDENDAELE, «*Le métal dans l'architecture au XIX^e siècle*», in *Poelaert et son temps*, catalogue de l'exposition organisée du 29/11 au 27/12/1980, Crédit Communal de Belgique et Institut supérieur d'architecture V. Horta, Bruxelles, 1980, p.94.

- 7 Idem, *ibidem*.
- 8 Rapport n°40 de la séance du Conseil communal de la Ville de Bruxelles du 31 janvier 1977, *Bulletin communal*, 1977.
- 9 *ibidem*.
- 10 La presse de l'époque a largement fait écho à ces projets, par exemple l'article non signé «La place Saint-Géry, berceau de la ville, aménagée et plantée», in *La Libre Belgique*, 29/04/1976.
- 11 Atelier de Recherche et d'Action Urbaines.
- 12 A. BRAUMAN, «*Sauver le marché Saint-Géry*», in *La ville et l'habitant*, bulletin de liaison d'Inter-Environnement Bruxelles, n°3, février 1979, Bruxelles, pp.1-2.
- 13 INTER-ENVIRONNEMENT BRUXELLES, «*Le marché Saint-Géry, proposition de reconversion en hôtel artisanal*», in *Livre blanc n°2 de la campagne et de l'action pour la réaffectation du patrimoine architectural, Bruxelles 1983-84*, Commission française de la Culture de l'agglomération de Bruxelles (C.F.C.), p.122.
- 14 Idem, *op. cit.*, p.123.
- 15 Idem, *ibidem*.
- 16 A. BRAUMAN, *op. cit.*, p.2.
- 17 Ch. SPAPENS, *op. cit.*, p.20.
- 18 Ch. SPAPENS, *op. cit.*, pp.20-21.
- 19 J.C. VANTROYEN, «*Le marché Saint-Géry redeviendra une véritable halle... grâce à un restaurateur français*», in *Le Soir*, 20/10/1983.
- 20 Ch. SPAPENS, *op. cit.*, p.23.
- 21 Minute n°570 datée du 14/05/1979, Echevinat du commerce, des affaires économiques et des fêtes publiques, Ville de Bruxelles.
- 22 Ch. SPAPENS, *op. cit.*, p.20.
- 23 «Le bail emphytéotique est la convention par laquelle le propriétaire d'un immeuble (ou terrain, par exemple une commune, autorise une personne à exercer une jouissance temporaire de longue durée sur son bien, moyennant une redevance annuelle. Il est souvent prévu qu'au terme du bail (minimum 27 ans, maximum 99 ans), les constructions et les plantations entreprises reviennent de plein droit et sans indemnité au bailleur emphytéotique». Ce type de bail est fréquemment utilisé par les pouvoirs publics (E.R.U. asbl, *Pour un bilan de la rénovation urbaine en Wallonie et à Bruxelles*, Bruxelles, 1980, pp.33-34).
- 24 Plusieurs articles de presse ont signalé ce changement et le départ d'un holding d'investissement. Ce changement d'actionnaire a eu pour conséquence l'abandon d'un premier projet de rénovation du marché qui prévoyait des échoppes de commerces alimentaires, ainsi qu'un restaurant au sous-sol et un bar à l'étage.
- 25 Source: S.A. Saint-Géry.
- 26 Peut-être la S.A. Saint-Géry aurait-elle pu réduire ses exigences si elle avait reçu les subsides prévus?
- 27 A titre de comparaison, les prix de location à la rue Neuve s'élèvent en moyenne à 47 000 F le mètre carré par an (ce prix est donné pour un magasin moyen de 160 m², mais les prix augmentent lorsque les surfaces louées sont plus petites). Du côté des avenues Louise et de la Toison d'Or, les prix tournent autour de 35 000 F/m²/an. (D. PETRE et al., «*Monopoly de Noël*», in *La Libre Entreprise*, 21/12/1991 et B. MERENNE-SCHOUMAKER, *Dossier d'excursion sur Bruxelles*, Université de Liège, inédit, octobre 1990).
- Un loyer à Saint-Géry de 25 000 F par mois correspond à 20 000 F/m²/an.
- 28 D'après un entretien auprès de l'agence immobilière Healey & Baker, chargée de trouver un locataire aux Halles.
- 29 B. MERENNE-SCHOUMAKER, *Localisation du commerce de détail*, Université de Liège, non publié, 1985-86, pp.77-89.
- 30 R. KERREMANS, «*Au pied du 'Monument de l'or': le futur musée de la Bourse*», in *Nouvelles du Patrimoine: l'archéologie bruxelloise*, n°40, septembre 1991, pp.20-21.