

CHAIRE

**Ivanhoé Cambridge
d'immobilier**

ESG UQAM

**« Densification maîtrisée et gestion des risques des grands
immeubles résidentiels: le rôle de la planification et de
l'aménagement urbain à Bruxelles », par Priscilla Ananian, Ph. D.,
professeure, ESG UQAM**

dans

**Innovation et gestion des risques
des grands immeubles**

Collection Chaire Ivanhoé Cambridge d'immobilier

Sous la direction de Andrée De Serres



Sous la direction de :

Andrée De Serres, Titulaire, Chaire Ivanhoé Cambridge d'immobilier, ESG UQAM



Auteurs des articles et conférenciers :

Andrée De Serres, Titulaire, Chaire Ivanhoé Cambridge d'immobilier ESG UQAM; **Priscilla Ananian**, Professeure, ESG UQAM; **Jean Christophe Blésius**, Université de Paris-Est; **Lina Cantin**, Chaire Ivanhoé Cambridge d'immobilier ESG UQAM; **Ahmed Dridi**, Doctorant, Chaire Ivanhoé Cambridge d'immobilier ESG UQAM; **Yannick Hémond**, Polytechnique Montréal; **Marketa Janickova**, Doctorante, Chaire Ivanhoé Cambridge d'immobilier ESG UQAM; **Eliel Markman**, Doctorant, Université de Paris Dauphine (Paris 9); **Mathieu Marty**, Polytechnique Montréal; **Frank Petel**, Université Paris Ouest Nanterre La Défense (Paris 10); **Alexandre Pourchet**, Doctorant, Université de Paris Dauphine (Paris 9) et ESG UQAM; **Benoit Robert**, Directeur, Centre risque et performance, Polytechnique Montréal; **Pierre Romelaer**, Professeur émérite, Université Paris Dauphine.

Pour citer cet ouvrage :

- De Serres, A. (dir.) et coll. (2018). *Innovation et gestion des risques des grands immeubles*. Actes du colloque 647 du 82^e Congrès de l'ACFAS, Université Concordia, Montréal, 13 mai 2014. Collection Chaire Ivanhoé Cambridge d'immobilier, ESG UQAM. 88 pages. ISBN 978-2-924983-00-3.

Pour citer ce chapitre :

- Ananian, P (2014). « Densification maîtrisée et gestion des risques des grands immeubles résidentiels : le rôle de la planification et de l'aménagement urbain à Bruxelles », dans De Serres, A. et coll. (2018). *Innovation et gestion des risques des grands immeubles*. Actes du colloque 647 du 82^e Congrès de l'ACFAS, Université Concordia, Montréal, 13 mai 2014. Collection Chaire Ivanhoé Cambridge d'immobilier, ESG UQAM. 88 pages. ISBN 978-2-924983-00-3. pp. 35-39.

À propos de la Chaire Ivanhoé Cambridge d'immobilier, ESG UQAM :

La Chaire Ivanhoé Cambridge d'immobilier de l'ESG UQAM est une chaire universitaire de recherche innovation dédiée au développement de nouvelles connaissances et de compétences en immobilier. Générateur de savoir immobilier depuis plus de 20 ans, la chaire est un lieu privilégié de rencontres où collaborent chercheurs, étudiants, professeurs et experts du milieu. Réunis dans ce lieu d'excellence, ces représentants du milieu académique et professionnel mettent en commun la richesse de leur expérience pour développer et appliquer de nouvelles connaissances théoriques et pratiques afin de stimuler l'innovation dans l'écosystème immobilier. www.ivanhoecambridge.uqam.ca

Conception et réalisation :

Elia Duchesne, Chaire Ivanhoé Cambridge d'immobilier, ESG UQAM

Directrice de l'édition :

Andrée De Serres, Titulaire, Chaire Ivanhoé Cambridge d'immobilier, ESG UQAM

© 2018 | Collection Chaire Ivanhoé Cambridge d'immobilier, ESG UQAM

Tous droits réservés. ISBN 978-2-924983-00-3

Table des matières

INTRODUCTION	1
AUTEURS ET CONFÉRENCIERS	2
PREMIÈRE PARTIE : GESTION DES RISQUES DES PROJETS IMMOBILIERS.....	6
ÉVOLUTION DES FONDEMENTS CONCEPTUELS DU RISQUE ET DE L'INCERTITUDE, PAR <i>ANDRÉE DE SERRES, PH. D., TITULAIRE, CHAIRE IVANHOE CAMBRIDGE D'IMMOBILIER, ESG UQAM</i>	7
IDENTIFICATION DES RISQUES POUR LES IMMEUBLES DE GRANDE HAUTEUR : POURQUOI IL FAUT REVOIR LA NORME ISO 31010, PAR <i>PIERRE ROMELAER, PH. D., PROFESSEUR, UNIVERSITÉ PARIS-DAUPHINE</i>	23
DENSIFICATION MAÎTRISÉE ET GESTION DES RISQUES DES GRANDS IMMEUBLES RÉSIDENTIELS: LE RÔLE DE LA PLANIFICATION ET DE L'AMÉNAGEMENT URBAIN À BRUXELLES, PAR <i>PRISCILLA ANANIAN, PH. D., PROFESSEURE, ESG UQAM</i>.....	35
LA PERFORMANCE ENVIRONNEMENTALE AU CŒUR DE LA NOUVELLE GÉNÉRATION DE GRATTE-CIEL PAR <i>LINA CANTIN, MBA, CHAIRE IVANHOÉ CAMBRIDGE D'IMMOBILIER ESG UQAM</i>	40
TRANSFORMATION AU SEIN DE L'INDUSTRIE DES ASSURANCES : LE NOUVEAU VISAGE DU RISQUE DE DOMMAGES EN IMMOBILIER COMMERCIAL, PAR <i>JOSIANE MAPOBDA FOKA, MBA, DOCTORANTE, ESG UQAM</i>	45
PARTENARIAT PUBLICS-PRIVÉS ET RISQUES FINANCIERS, PAR <i>FRANCK PÉTEL, PH. D., UNIVERSITÉ PARIS OUEST NANTERRE LA DÉFENSE (PARIS 10)</i>	46
DEUXIÈME PARTIE : RÉSILIENCE ET GESTION DES RISQUES	52
ANALYSES-DIAGNOSTICS D'UN POTENTIEL DE RÉSILIENCE D'UNE ORGANISATION, PAR <i>BENOÎT ROBERT, ING., PH. D., PROFESSEUR ET DIRECTEUR DU CENTRE RISQUE & PERFORMANCE DE POLYTECHNIQUE MONTRÉAL, MATTHIEU MARTY, M.Sc.A. ET YANNICK HÉMOND, PH. D., CENTRE RISQUE & PERFORMANCE DE POLYTECHNIQUE MONTRÉAL</i>	53
L'INTERFACE ENTRE INDUSTRIES ET RÉSIDENCES À MONTRÉAL-EST. QUELLES CONDITIONS POUR UNE MEILLEURE COHABITATION ?, PAR <i>JEAN CHRISTOPHE BLESUIS, PH. D., DOCTORANT, UNIVERSITÉ DE PARIS-EST</i>	58
TROISIÈME PARTIE : NOUVELLES PERSPECTIVES DES RISQUES IMMOBILIERS : PROJETS DE RECHERCHE ET DE THÈSE	63
INNOVATION ET GESTION DES RISQUES DES GRANDS IMMEUBLES, PAR <i>AHMED DRIDI, PH. D., DOCTORANT ESG UQAM</i>	64
COMMENT RÉTABLIR LA RÉPUTATION SUITE À UNE DÉFAILLANCE DANS LA GOUVERNANCE AU SEIN DES ENTREPRISES MULTINATIONALES SPÉCIALISÉES EN DÉVELOPPEMENT DES INFRASTRUCTURES MONDIALES ? PAR <i>MARKETA JANICKOVA, DOCTORANTE, ESG UQAM</i>	67
L'ÉVALUATION EN VALEURS IMMOBILIÈRES ET LES RISQUES, PAR <i>YVON RUDOLPH, MBA, ESG UQAM</i>	71
L'APPLICATION DES NORMES IFRS AUX SOCIÉTÉS DE GESTION IMMOBILIÈRE (SGI) ET L'ÉVALUATION DES ACTIFS IMMOBILIERS : RETOUR D'EXPÉRIENCE DU CAS FRANÇAIS, PAR <i>ALEXANDRE POURCHET, PH. D., DOCTORANT, PSL, UNIVERSITÉ PARIS DAUPHINE & ESG UQAM</i>	78
ON DÉMÉNAGE! ANALYSE DE L'IMPACT DE L'ORGANISATION D'UN DÉMÉNAGEMENT SUR L'ENTREPRISE, PAR <i>ELIEL MARKMAN, DOCTORANT, UNIVERSITÉ PARIS-DAUPHINE</i>	83
ANNEXE 1 : APPEL À COMMUNICATIONS	I
ANNEXE 2 : PROGRAMME ET PRÉSENTATIONS DU COLLOQUE 497	V

Densification maîtrisée et gestion des risques des grands immeubles résidentiels: le rôle de la planification et de l'aménagement urbain à Bruxelles, par Priscilla Ananian, Ph. D., professeure, ESG UQAM

Introduction

La notion de densification maîtrisée est au cœur du projet de Plan régional de développement durable (PRDD) de la Région de Bruxelles-Capitale et repose sur la nécessité de densifier des pôles de développement où cohabiteront logements, activités locales et centralités générées par les activités métropolitaines. L'Observatoire des permis logement (2013) estime nécessaire la construction de 6.000 à 7.000 logements par an d'ici 2020 pour répondre à l'essor démographique. Parmi les outils déployés pour maîtriser la fabrication de nouvelles densités résidentielles se trouvent des principes de renforcement de la structure urbaine à partir de l'implantation d'immeubles élevés.

La recherche interroge le rôle de l'aménagement urbain dans la gestion des risques et des incidences urbanistiques générées par l'intégration de nouveaux grands immeubles résidentiels dans la trame urbaine bruxelloise dans le processus qualifié par le plan de « densification maîtrisée ».

Cette problématique étant complexe dans la mesure où elle mobilise la perception du risque et de l'incidence différemment selon les parties prenantes - aménageurs, politiciens, promoteurs immobiliers, assureurs, population, société civile - la recherche demeure exploratoire bien qu'elle ait dessiné les contours de ce qui pourrait être la mobilisation des notions de gestion de risque, d'incidence et de valeur de projet pour justifier un processus de densification maîtrisée dans la planification urbaine et les pratiques de l'urbanisme bruxellois.

Il convient d'apporter deux précisions au niveau des définitions : premièrement, la notion de risque mobilisée dans le cadre de cet article s'écarte des définitions classiques des risques techniques ou économiques pour se rapprocher davantage à la notion d'incidence. Deuxièmement, la notion de grand immeuble, au-delà des définitions normées, renvoie à des immeubles dont la hauteur, l'emprise au sol, la mixité de fonctions, la gestion des accès, la circulation intérieure, la plasticité exigent des conditions particulières d'intégration urbaine et architecturale.

Les résultats de cette recherche exploratoire plaident plutôt pour une approche qui viserait la gestion des processus d'intégration des immeubles élevés dans la trame urbaine plutôt que la gestion des risques plus souvent associée par les acteurs de l'immobilier aux aspects techniques, économiques et plus récemment, environnementaux des projets d'immeubles élevés.

1. Bruxelles, densification et les immeubles résidentiels élevés

Bruxelles comme bien d'autres villes européennes intègre les notions de développement durable et de ville compacte pour lesquelles le mot d'ordre est de réunir les conditions de densification qualitative tout en répondant aux besoins générés par la croissance démographique.

C'est dans ce contexte que s'inscrit le débat sur les tours: à la fois comme un outil potentiel de densification et comme un levier de renforcement de la structure du territoire. On voit émerger dans les débats sur la densification, une notion élargie du risque tenant compte des incidences propres à cette typologie architecturale et urbanistique :

- L'incidence sociale en fonction du type de quartier où se construira la tour, à exemple des quartiers en voie de transformation où les clients visés s'écartent du profil socio-économique des habitants du quartier.
- L'incidence environnementale concernant la consommation de ressources, la gestion des déchets, les performances énergétiques, le microclimat, les ombres portées et la limitation des nuisances sur la mobilité localement.
- L'incidence urbanistique lors de l'intégration du bâtiment dans la trame urbaine générant un effet de rupture, barrière, de dénaturation d'un quartier par rapport à des éléments patrimoniaux ou par une piètre qualité architecturale au niveau de la composition du socle du bâtiment. À considérer également la mixité fonctionnelle, les potentiels de reconversion des espaces et la contribution de la tour aux équipements du quartier.
- L'incidence symbolique, importante pour la valorisation de l'immeuble, du quartier et de la ville. Ceci s'applique surtout à la *tour métropolitaine* (Régnier-Kagan, 2009). La tour métropolitaine est celle qui contribue à renforcer la structure urbaine et à façonner la silhouette de la ville. Encore une fois cela dépend de la qualité de l'architecture, de la localisation de la tour par rapport à des logiques topographiques liées aux lignes de crêtes et les vallées et enfin à la gestion des cônes de vue afin de ne pas nuire à la visibilité de monuments ou autres bâtiments significatifs pour le paysage urbain.

2. Tours résidentielles et planification urbaine à Bruxelles

La production résidentielle récente à Bruxelles a contribué à qualifier un « *mid-rise urbanism* ». C'est-à-dire que plus de 97% de la production de grandes opérations résidentielles à Bruxelles (permis d'urbanisme autorisant dix logements et plus) sont des immeubles de trois à quatre étages. Les 3% restants étant des maisons de ville.

Parmi les modalités de production du logement, la tour est complètement absente de la production résidentielle récente pour plusieurs raisons, dont le manque de réflexion globale sur la localisation et l'intégration des tours à l'échelle de la Région bruxelloise. Il faudra attendre 2010 pour voir approuver le premier projet de tour résidentielle à Bruxelles depuis 40 ans. La tour *upsite* qui a été livrée en juin 2014 se trouve au bord du canal de Willebroeck, ancrée dans un quartier anciennement industriel et historiquement défavorisé qui fait l'objet des politiques de revitalisation urbaine depuis la fin des années 1980.

Les hauteurs sont encadrées par le règlement régional d'urbanisme - RRU qui définit comme immeuble élevé, les immeubles dont la différence de hauteur, par rapport au cadre bâti environnant est de plus de dix mètres. La seule possibilité de proposer un projet de tour est de l'intégrer dans un Plan particulier d'affectation du sol - PPAS, démarche lourde et longue sur le plan administratif et pas toujours satisfaisante dans la mesure où la commune, la Région et le service des pompiers ne sont pas toujours coordonnés.

3. Nouvelle approche de localisation et intégration des tours dans la trame urbaine

Pour se doter d'une vision d'ensemble, la Région bruxelloise adopte une nouvelle approche d'intégration des tours dans la trame urbaine fondée sur une logique paysagère, morphologique et programmatique. Il ne s'agit plus de construire n'importe où, mais de prendre d'abord en considération ce que la trame est capable de supporter comme charge de densification en fonction de la dimension des îlots, de la largeur des rues, de la topographie pour contribuer à façonner la silhouette de la ville et intégrer une programmation qui soit viable pour le promoteur.

Deux types de tours sont identifiés :

- La « tour métropolitaine » : tours qui font partie de la vision d'aménagement régionale et qui vont se situer préférentiellement suivant les logiques paysagères.
- La « tour générique » : plus modeste, de douze à quinze étages. Ces tours vont plutôt marquer un accent local par rapport à leur environnement, mais leur incidence dans le paysage demeure peu significative pour la silhouette de la ville.

Il faudra également distinguer les tours isolées des *clusters* de tours comme dans le quartier européen ou le quartier nord. Pour l'instant, le PRDD propose une carte indiquant les localisations potentielles des tours et un inventaire détaillé de trente sites favorables ou recommandés pour l'implantation de cette typologie. Cette carte est accompagnée d'une matrice organisée en fonction de la hauteur de la tour en projet et la hauteur moyenne de l'environnement du bâtiment. La proposition d'une carte et d'une matrice sont des outils d'aide à la décision pour analyser les demandes de permis d'urbanisme de la part des promoteurs immobiliers.

Conclusion

Limites et perspectives de l'approche paysagère

L'approche morphologique et paysagère est relativement nouvelle, bien qu'adoptée dans d'autres villes européennes et permet d'anticiper la question de la gestion des risques et des incidences afin d'encadrer le processus de densification de la ville de façon proactive par les acteurs de la planification urbaine.

Néanmoins, il convient d'en relever certaines limites :

- Le non-arriimage avec les acteurs de l'immobilier, dont la nécessité de construire un langage commun quant aux conditions d'intégration urbanistique des immeubles élevés.
- Le manque de démonstration que les principes d'intégration des immeubles élevés dans la trame urbaine ne représentent pas une contrainte supplémentaire, mais une plus-value au projet du promoteur au niveau technique, économique, social, environnemental, urbanistique et symbolique.
- L'articulation entre la vision d'ensemble et les outils réglementaires qui permettraient pour les sites favorables d'accélérer le processus de projet.
- Les risques de spéculation foncière et immobilière en raison de la publication de la carte avec la localisation de tours potentielles faisant partie de la vision régionale de planification.
- Le risque de privilégier une approche paysagère de la silhouette métropolitaine au détriment de l'incidence sociale de la construction des tours dans l'Ouest de Bruxelles où se trouvent les quartiers les plus défavorisés socialement.

En synthèse, le processus de densification maîtrisée a favorisé l'émergence de nouvelles approches d'encadrement des hauteurs dans la trame urbaine bruxelloise. Au-delà d'une approche réglementaire fondée sur le risque technique et économique associée au développement d'un projet de tour, l'approche paysagère et morphologique permet d'inverser la logique et de poser la question autrement: quelle est la charge de densification que peut supporter la trame urbaine et comment utiliser de ce potentiel pour façonner une silhouette métropolitaine?

Le potentiel de recherche et de développement d'outils d'aide à la décision concernant l'intégration des tours est à mettre en relation avec la démonstration des plus-values communes aux promoteurs, au pouvoir public et aux habitants des secteurs adjacents que peut représenter l'approche paysagère et morphologique dans la gestion des risques associés à l'implantation d'immeubles élevés.

Références

Amphoux. (1999), *La densité urbaine. Du programme au projet urbain*, IREC, Rapport de recherche n°142, EPFL, Lausanne.

Ananian, P. (2014), *Le processus croisé de métropolisation et de résidentialisation de la métropole bruxelloise : enjeux et référentiels de projet* dans Da Cunha, A., Guinand, S. (2014) *Qualité urbaine, justice spatiale et projet* Presses Polytechniques et Universitaires Romande

Ananian, P. Les grands projets résidentiels en Région de Bruxelles-Capitale depuis 1989/ *De grotewoonprojecten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest sinds 1989* in Observatoire des permis logement 2011, n°01, pp 16-20 Les permis logement/ *De Huisvestingsvergunningen 2003-2008*, édité par le Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, 2011

Ananian, P. (2010), *La production résidentielle comme levier de la régénération urbain à Bruxelles*. (thèse de doctorat), Université catholique de Louvain, Louvain-la-Neuve.

Ananian, P.; Declève B. *Requalification of old places in Brussels: Increasing density, improving urbanity* in Open House International, Vol. 35, n°4, December 2010

Declève, B., Ananian, P.; Anaya, M, Lescieux, A. (2009), *Densités bruxelloises et formes d'habiter*. Direction études et planification, Bruxelles

Lynch, K. (1960), *The Image of the City*, MIT Press, Cambridge

CHAIRE

**Ivanhoé Cambridge
d'immobilier**

ESG UQAM

Chaire Ivanhoé Cambridge d'immobilier, ESG UQAM

École des sciences de la gestion, Université du Québec à Montréal
Case postale 8888, succursale Centre-ville
Montréal, (Québec), Canada, H3C 3P8

Nous contacter :

chaire.ivanhoecambridge@uqam.ca
(+1) 514.987.3000 poste 1657

www.ivanhoecambridge.uqam.ca

Suivez-nous :

