

Ils attaquent la Région et la commune de Saint-Gilles

Les propriétaires lésés du quar

Près de 20 ans après son lancement, la revitalisation du quartier du Midi n'est toujours pas achevée. L'affaire rebondit devant les tribunaux. Deux récents jugements ont mis en lumière l'amateurisme et l'impunité de cette spéculation publique. Une procédure en dommages et intérêts vient d'être lancée. La voie aux indemnités financières est ouverte. | Valéry Halloy



A quelques encablures des bureaux bruxellois de Test-Achats, de Swiss Life ou encore de l'hôtel Ibis, des chancres, des maisons abandonnées ou habitées, des commerces en fin de vie, des immeubles de bureaux et des terrains vagues se mélangent de façon édifiante. Zone de guerre ? Non, cette vision est celle des alentours de la gare du Midi. Une zone qui fait l'objet d'une expropriation «en extrême urgence»... depuis plus d'une dizaine d'années.

En effet, après l'annonce en avril 1989 par la SNCB de l'installation d'un terminal TGV — où transitent désormais 350.000 navetteurs hebdomadaires — le voisinage de la gare du Midi est devenu une cible de choix pour les promoteurs immobiliers et autres spéculateurs. Une ruée non sans conséquences sur la hausse des prix de l'immobilier dans les quartiers avoisinants. La Région de Bruxelles-Capitale, créée la même année, s'en inquiète. Officiellement, elle se dit soucieuse d'éviter une spéculation outrancière transformant à terme le quartier en zone sinistrée et monopolisée par des bureaux et des hôtels. Elle rédige alors un schéma de développement qu'elle rend public en 1991. Cette date correspond au début du feuilleton politico-urbanistique et des tourments pour les habitants du quartier concerné. Une vision cauchemardesque renforcée, 17 ans plus tard, par une politique manifestement «déli-bérée de temporisation», de laisser-aller et de «pourrissement» du quartier, selon les attendus de deux jugements récents.

176 maisons menacées en 1992

En 1992, la commune de Saint-Gilles adopte le plan particulier d'affection du sol (PPAS) «Fonsny 1», qui entérine la transformation de cinq îlots en zone essentiellement administrative (bureaux, hôtels et, dans une moindre mesure, commerces et logements). On le sait, Charles Picqué (PS), bourgmestre de Saint-Gilles, jalouse alors Saint-Josse. En effet, bien que le revenu moyen imposable des habitants de Saint-Josse soit le plus bas de Belgique, la commune est riche en taxes communales grâce aux nombreux bureaux jonchant son territoire. Dès lors, le choix des instances publiques semble être celui de la destruction complète de tous les immeubles de la zone, qui consistaient essentiellement en logements, mais aussi petits commerces locaux et entrepôts, en vue de construire un «mini Manhattan». Et pour cause : au-delà du développement économique qui s'appuie sur l'arrivée du TGV, la commune cherche à augmenter ses recettes fiscales via un précompte immobilier sur les immeubles neufs plus élevé que sur les immeubles anciens, ainsi que grâce à de nouveaux impôts sur les surfaces de bureaux.

LE QUARTIER DU MIDI

Une zone qui fait l'objet d'une expropriation «en extrême urgence»... depuis plus d'une dizaine d'années !

tier du Midi réclament justice



LE PPAS «FONSNY 1» DE 1992
Seize ans après la confection de ce plan particulier d'affectation des sols par la commune de Saint-Gilles, la zone est actuellement un mélange de chancres, maisons abandonnées, maisons toujours habitées, commerces en fin de vie, immeubles de bureaux et hôtel neufs et terrains vagues.

Dans ce contexte, le PPAS se double d'un premier plan menaçant 176 maisons d'une expropriation «d'extrême urgence». Comprenez: du jour au lendemain, les autorités peuvent expulser les habitants. Cette menace met fin aux ventes de gré à gré ainsi qu'à la rénovation des biens immobiliers dans le quartier. Mais le plan est d'emblée vicié en raison d'une «erreur administrative»... que la Région mettra plus de trois ans à découvrir ! Un épisode troublant, surtout lorsqu'on sait que la commune de Saint-Gilles comme la Région de Bruxelles-Capitale sont dirigées par le même homme, Charles Picqué.

Amateurisme ou stratégie immobilière aux parfums machiavéliques ? «En tout cas, cette manœuvre stoppa les acquisitions, les investisseurs étant eux-mêmes menacés par l'expropriation, et baissa les valeurs immobilières du quartier, ce qui permit de capter ensuite les plus-values foncières», glisse un fonctionnaire public proche du dossier, sous le couvert de l'anonymat. Ce n'est donc qu'en 1996 que le gouvernement régional adopte un nouveau plan d'expropriation valide. La même année, il octroie une concession de service public à la société anonyme Bruxelles-Midi. Créée par Charles Picqué quatre ans plus tôt pour planifier le redéploiement du quartier, le véhicule Bruxelles-Midi compte parmi ses actionnaires la Région de Bruxelles-Capitale (59%), la SRIB (société régionale d'investissement de Bruxelles, 15%), Dexia (15%), la SNCB (8%) et la STIB (société des transports intercommunaux bruxellois, 4%). Sa mission : lutter contre la spéculation, développer des projets immobiliers en partenariat avec le privé, acquérir, «assainir» et «mettre en valeur» les terrains du PPAS «Fonsny 1», exproprier les propriétaires et effectuer l'accompagnement social des habitants.

La faiblesse financière de la SA Bruxelles-Midi

Mais curieusement, Bruxelles-Midi est d'emblée sous-capitalisée. Avec 75 millions de francs belges (1,85 million d'euros), elle dispose à peine de quoi acquérir une dizaine de maisons selon les valeurs de l'époque ! Interpellant, alors qu'en 1992, la Région connaît la valeur immobilière des 176 maisons du périmètre d'expropriation après les avoir fait expertiser par Bexac & Associés, un spécialiste en expertises immobilières. En juin 2005,

soit 13 ans plus tard, le ministre-président de la Région bruxelloise finit par reconnaître son erreur de calcul lors d'une interpellation au parlement régional. «J'en arrive à penser qu'il aurait fallu doter la société Bruxelles-Midi de quatre à cinq fois plus d'argent...», déclara Charles Picqué.

Pour certains observateurs, la sous-capitalisation ne fut pas un problème d'incompétence financière. Ainsi, lorsque le plan d'expropriation expire en 2006, 10 ans après son entrée en vigueur, il n'a toujours pas été entièrement réalisé et le quartier s'est fortement délabré. Pendant toutes ces années, les menaces d'expropriations perpétuelles, conjuguées à l'insécurité et à l'insalubrité grandissantes, n'auraient eu donc qu'un objec-

«Les habitants n'ont eu comme choix que de vendre leurs maison pour des queues de cerises ou attendre une expropriation hypothétique.»

tif : acquérir les biens au plus bas prix. «Les habitants n'ont eu comme seul choix que de quitter leur logement, vendre leur maison pour des queues de cerises; ou continuer à y vivre dans des conditions insoutenables en attendant une hypothétique expropriation sous couvert d'extrême urgence et d'utilité publique», s'insurge Gwenaël Breës, du comité du quartier Midi.

Guerre d'usure et montage opaque

Une guerre d'usure et des nerfs qui découragea plus d'un habitant puisqu'à peine neuf expropriations ont été réalisées par Bruxelles-Midi, jusqu'à ce jour. «Pour éviter que la justice fixe la juste indemnité des expropriés, la Région et Bruxelles-Midi ont préféré procéder à l'*amiable*, ce qui leur permit d'acquérir de nombreuses habitations à des prix très avantageux auprès de propriétaires à bout», analyse l'avocat d'un des propriétaires concernés. Un conseiller communal saint-gillois confirme cette stratégie : «Il est évident que les pouvoirs publics ont spéculé à la baisse en vue de pouvoir acquérir des biens revendus ensuite avec plus-value à des opérateurs privés et qui devait permettre ensuite les achats suivants.» Seulement voilà, les finances de la SA dépendent étroitement de l'avancement du projet et de l'état du mar- ▶

ché immobilier. Problème, vers la fin des années 1990, le marché immobilier est morose et les promoteurs ne se pressent pas au portillon. Cette dépendance au marché engendre irrémédiablement l'immobilisme vu que Bruxelles-Midi n'a pas les moyens de sa politique et n'arrive pas à en générer de nouveaux.

Dans ce contexte, Bruxelles-Midi ne pouvait faire autrement que de proposer aux habitants des offres ridicules. A l'instar de celle faite à Dominique Straus. Ce propriétaire reçu une première offre orale de 20.000 euros pour son immeuble, alors que l'expertise commanditée par la Région, estimait le bien à 144.000 euros en... 1992. Des offres toutes indemnités comprises, soit en incluant les frais de notaire et d'enregistrement pour l'achat d'une nouvelle maison. Dominique Straus finira par obtenir 577.995 euros après avoir été assigné par la Région devant la justice de paix... en 2007.

Plus étourdissant est la façon dont la Région, via sa Régie foncière, s'est substituée à la société Bruxelles-Midi pour se porter acquéreuse des maisons. De 1996 à 2000, les parcelles achetées par la S.A. devenaient des propriétés régionales. Un procédé qui permit à Bruxelles-Midi d'éviter de payer les droits d'enregistrement, mais qui l'empêcha d'inscrire les plus-values foncières dans sa comptabilité, l'entraînant irrémédiablement vers la faillite. Entre 2002 et 2005, les comptes révèlent alors une perte cumulée supérieure à 50% de son capital !

Pour sortir de l'impasse, il faudra une intervention financière de 1,36 million d'euros de la part de la commune de Saint-Gilles en 2005 (par le versement, au fur et à mesure, des charges d'urbanisme perçues sur la construction de projets de bureaux), peu après que Charles Piqué soit redevenu ministre-président de la Région. Puis, en mars 2006, une nouvelle augmentation de capital, pour un montant de 3 millions d'euros, est réalisée. Autre bouée de sauvetage: une aide de 5 millions d'euros accordée en 2006 par la ministre fédérale Laurette Onkelinx (PS) dans le cadre des derniers accords de coopération Beliris et «destinée à exproprier les dernières demeures» (sic).

Reste que plus de 10 ans après la mise en œuvre des divers plans d'aménagement urbain, la majorité des surfaces dévolues

Plus de 10 ans après les premières expropriations, la majorité des surfaces dévolues aux immeubles de bureaux n'est toujours pas bâtie.

aux nouveaux immeubles de bureaux n'est toujours pas bâtie. Résultat : de nombreuses taxes immobilières sur les surfaces de bureaux ne sont pas perçues et l'impôt foncier subit même des impacts négatifs puisque des immeubles occupés antérieurement ont été détruits pour faire place à du vide, non taxé.

«Un modèle d'administration mal conçue et malfaisante»

Malgré tout cela, commune et Région ne semblent pas pressées d'en finir. Il faudra attendre février 2008 pour qu'un nouveau plan d'expropriation (le cinquième en 16 ans dans le quartier!) soit adopté.

Entre-temps, deux jugements ont déjà mis en exergue le rôle obscur joué par la Région de Bruxelles-Capitale. En mai 2007, dans le cadre d'une expropriation, Guy Rommel, juge de paix du

canton de Saint-Gilles, condamne sévèrement la Région pour avoir «bafoué de manière arrogante» plusieurs droits de l'homme dans sa gestion du «réaménagement urbain» des abords de la gare du Midi. Un premier jugement qui ouvre la voie aux indemnités. Derechef en février dernier avec le procès Mpocas, du nom du propriétaire exproprié. Cette fois, le juge condamne la Région à payer un montant de 588.011 euros à l'exproprié (toujours non versé à l'heure où nous écrivons ces lignes), soit près



CHARLES PIQUÉ, MINISTRE-PRÉSIDENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE ET BOURGMESTRE (EMPÊCHÉ) DE SAINT-GILLES

«J'en arrive à penser qu'il aurait fallu doter la société Bruxelles-Midi de quatre à cinq fois plus d'argent...» déclara-t-il 12 ans après la création de celle-ci.

du triple du montant proposé initialement par Bruxelles-Midi. Une fois encore, le jugement met en lumière «l'administration malfaisante» à l'œuvre dans ce dossier et stigmatise «le harcèlement, l'intimidation et la désinformation» dont les pouvoirs publics se sont rendu coupables à l'égard des habitants. Avec ce deuxième jugement, une certaine jurisprudence prend forme.

Des millions d'euros d'indemnités ?

La machine judiciaire est en marche. Un nouveau désaveu pend désormais au nez des autorités. Sur les 22 immeubles encore menacés d'expropriation, 11 propriétaires ont en effet décidé de prendre les devants. A défaut de pouvoir ester auprès du juge de paix, (seule la Région peut lancer la procédure d'expropriation), ils ont introduit une procédure auprès du tribunal de 1^{re} instance de Bruxelles. Selon des documents, dont *Trends-Tendances* a eu connaissance, ils réclament près d'1,5 million d'euros de dommages et intérêts pour chômage locatif, troubles de jouissance, dommage moral lié à l'incertitude du sort de leur bien et à la malveillance des pouvoirs publics. Le jugement est attendu dans le courant du mois de décembre 2008. A moins que la guerre d'usure ne l'emporte avant ou que ces habitants, promis à l'expropriation depuis 16 années, ne finissent par être enfin assignés par la Région devant la justice de paix de Saint-Gilles. Mais, il n'est pas sûr que la Région s'aventure devant cette juridiction. En effet, au vu des récents jugements en faveur des propriétaires, le robinet des indemnités risquerait de s'ouvrir avec de lourdes conséquences financières pour la Région. ■