

Conférence de presse du vendredi 24 juin 2005

**Création du
Comité du quartier Midi**

**regroupant des locataires, des propriétaires et des commerçants
des rues Claes, de Hollande, de Mérode, de Norvège,
de Russie, de Suède et de l'avenue Fonsny**



**Quartier Midi:
la Région perd le Nord...**

Comité du quartier Midi • 53 rue de Mérode, 1060 Bruxelles • quartierdumidi@yahoo.fr

Les revendications du Comité du quartier Midi

- **L'arrêt des délogements et des démolitions. Le maintien du bâti existant et de l'habitat et ce, jusqu'à la délivrance des permis de bâtir. Procéder de façon groupée aux expropriations, aux délogements et aux démolitions (îlot par îlot).**

Les habitants le souhaitant devraient pouvoir jouir de leur logement jusqu'à délivrance d'un tel permis pour les îlots A, C ou D. Toute maison habitable continuerait à être mise en location par son propriétaire. Seules les maisons réellement insalubres seraient murées, mais pas démolies tant que des habitants sont présents dans l'îlot.

- **Assurer à tous les habitants concernés par le plan d'expropriation un accompagnement social digne de ce nom. Pas de délogement sans relogement. Le relogement des habitants doit être assuré à des conditions financières similaires et si possible à proximité directe de leur logement actuel.**

Ces droits doivent être garantis à tous les habitants de la zone expropriée. Pour l'instant, seuls les habitants présents avant 1997 peuvent bénéficier d'une assistance et d'indemnités théoriques. Huit ans plus tard, cette mesure est devenue obsolète et discriminante et il convient de changer cette date.

Dans la pratique, de nombreux locataires, lassés par l'incertitude et la dégradation de leurs conditions de vie, ont déjà quitté le quartier sans avoir recours à ces aides auxquelles ils n'ont droit que "quand leur îlot sera traité". Il faut être conséquent: si on demande aux gens de partir, ils doivent pouvoir choisir le moment de leur départ.

Par ailleurs, il n'est pas normal que les habitants délogés et devant quitter la région car ils n'ont pas trouvé à se reloger à des conditions abordables à Bruxelles, ne bénéficient d'aucune indemnisation.

Les indemnités proposées sont de toute façon insuffisantes pour permettre un relogement, étant donné les prix du marché du logement et l'écart entre les loyers pratiqués aujourd'hui à Bruxelles (pas de flat disponible en-dessous de 450 euros!) et ce que payent les locataires au quartier Midi (en moyenne entre 150 et 400 euros pour un appartement de 4 ou 5 pièces). Il faut revoir à la hausse le montant des indemnités.

- **Garantir que le rachat des maisons expropriées soit effectué au prix actuel du marché immobilier. Indemniser correctement les propriétaires ainsi que les commerçants du quartier.**

Aucun dispositif, même pas l'Antenne sociale du Midi, n'a été mis en place pour s'occuper des commerçants et des propriétaires du quartier.

Les propriétaires particuliers touchés par le plan d'expropriation n'ont, pour l'instant, que le choix entre vendre leur maison à un prix dérisoire ou attendre une expropriation en bonne et due forme, ce qui peut durer un temps encore indéterminé. Un temps d'attente et d'incertitude supplémentaire à supporter, surtout s'ils sont aussi habitants de leur maison. Entretemps, leur maison subit les conséquences des chantiers voisins et du fait que les rénovations sont interdites depuis 9 ans. Ce facteur doit aussi être pris en compte dans la fixation du prix de rachat.

Les commerçants, propriétaires ou non, doivent également être indemnisés pour les conséquences des projets immobiliers sur leur chiffre d'affaires (délabration du quartier, blocage des rues, perte de clientèle...) et pour le fait qu'ils ne pourront pas revendre leur fond de commerce.

- **La gestion des incidences des projets immobiliers dans le respect des riverains, de leurs droits et de leur environnement de vie.**

L'arrêt des multiples nuisances, notamment dûes aux chantiers et aux démolitions déjà opérées ou en cours, comme les nuisances sonores (les chantiers démarrent souvent à 5 heures du matin, parfois même en pleine nuit), la pollution, l'hygiène, les mesures de sécurité aux abords des chantiers, l'entretien des voiries et la propreté des rues, les coupures intempestives d'électricité, d'éclairage public, de raccordement téléphonique etc.

- **La mise en place d'un groupe permanent de concertation associant tous les pouvoirs publics, promoteurs, propriétaires et habitants concernés.**

Un tel groupe permettrait notamment une plus grande transparence dans l'évolution du projet immobilier et une meilleure information quant aux échéances d'expropriation, de délogement, de déroulement des chantiers sur les 4 îlots, etc.

La création d'une telle structure n'est pas une nouvelle revendication. Elle avait déjà été demandée, pour l'ensemble du bas de Saint-Gilles, par des associations d'habitants il y a plus de 10 ans.

- **Le maintien à long terme et la rénovation de certains immeubles dans le quartier.**

L'état de ces maisons ne justifie pas leur démolition et leurs propriétaires ne demandent parfois pas mieux que de les rénover. Les bureaux prévus dans le quartier semblent ne pas venir. Et certaines maisons encore en bon état sont situées dans des zones où il est prévu de faire du logement ultérieurement. Plutôt que les démolir, les rénover serait à la fois une façon de résoudre des problèmes de logement et de revenir à un projet un peu plus "harmonieux".

- **Un bilan et une évaluation publics des projets menés dans le cadre du PPAS "Fonsny 1" et du fonctionnement de la SA Bruxelles-Midi.**

Il s'agit d'un projet immobilier mis en place et encadré par les pouvoirs publics. La transparence devrait être de mise. Le PPAS "Fonsny 1" est en application depuis 13 ans. Le premier contrat de concession à la SA Bruxelles-Midi est déjà arrivé à échéance (et a été renouvelé). Le plan d'expropriation arrive à son terme en juillet 2006... Autant d'éléments qui doivent inciter les pouvoirs publics à évaluer leur politique dans le quartier. Pour cela, il faut dresser un bilan et rendre public notamment les éléments suivants...

— Depuis l'adoption du plan d'expropriation, combien de propriétaires ont-ils été expropriés? Dans combien de cas a-t-on eu recours au comité d'acquisition? A quels prix ont été achetées les maisons?

— Depuis la mise-en-place de l'accompagnement social, combien d'habitants ont-ils été relogés? A quelles conditions? En bénéficiant de quelles indemnités?

— Combien de surfaces de logement ont-elles été vidées prématurément? Combien de maisons ont été murées ou détruites? Combien de temps avant la réalisation d'un projet immobilier à leur place?

— Combien d'argent public a-t-il été injecté dans ce projet? Quel a été le bénéfice pour les promoteurs privés? Quel a été le bénéfice pour les pouvoirs publics, en termes de charges d'urbanisme ou de taxes par exemple? Combien d'emplois ont-ils été créés? Combien d'emplois ont-ils été perdus et de commerces fermés?...

Les conditions de l'aide sociale **(pour les habitants délogés et domiciliés avant 1997)**

Dans le cadre du plan d'expropriation de juillet 1996, c'est une société anonyme, la SA Bruxelles-Midi, qui est chargée d'assumer une *"mission de service public"* et notamment de *"prendre toute initiative favorable au relogement des habitants et au respect des impératifs sociaux"*. La prise en charge des conséquences sociales du plan d'expropriation a donc été confiée à un opérateur qui n'a pas d'expérience en la matière et dont la vocation première est de développer un projet immobilier avec des partenaires privés.

Comme le disait d'ailleurs Charles Picqué au Parlement régional en mars 1994: ce sont les *"conditions du marché"* qui doivent rendre *"la société Bruxelles-Midi à même de remplir pleinement les missions sociales qu'elle s'est assignées"*. Et comme depuis le début de l'opération les conditions du marchés ne sont pas bonnes, les missions sociales laissent à désirer!

Les locataires ne sont pas relogés. Tout au plus leur communique-t-on des offres de location, la plupart du temps sur le marché privé. L'Antenne sociale du Midi aide les locataires qui y ont droit à remplir leurs dossiers de demande d'ADIL (Allocations de déménagement, installation et de loyer: aides locatives pour quitter un logement insalubre vers un logement salubre, la preuve de l'insalubrité étant à charge du locataire) ou de logement social, comme tout autre habitant de Bruxelles peut obtenir ce type de service de nombreuses autres associations.

Aucune priorité n'est réservée sur ces listes aux habitants concernés par le plan d'expropriation du quartier Midi. Et les immeubles de logement (l'un étant construit et les autres restant à construire) prévus dans les nouveaux projets ne sont pas destinés à reloger les locataires expulsés.

Bruxelles-Midi sous-traite l'accompagnement social à l'Antenne sociale du Midi, association mise en place par le CAFA, dépendant du CPAS de Saint-Gilles.

Pour bénéficier des aides, il faut:

- Habiter et être locataire dans l'un des 4 îlots.
- Y avoir sa résidence principale et y être domicilié avant le 9 octobre 1997.
- Le déménagement doit avoir lieu dans le cadre des échéances fixées pour chaque îlot, c'est-à-dire que le locataire ne peut pas choisir le moment de son départ mais doit attendre qu'un projet immobilier se réalise sur son îlot. Le formulaire de l'Antenne sociale du Midi précise: *"Les dates vous seront communiquées en temps utiles par la SA Bruxelles-Midi"*...
- Le locataire doit lui-même trouver un nouveau logement, donc, et les indemnités ne lui seront octroyées que s'il trouve à se reloger à Bruxelles.

Et à combien s'élèvent ces indemnités?

Pour ceux qui ne répondent pas aux conditions des ADIL:

- Aide garantie locative de 3 mois de loyer (prêtée pendant 3 ans).
- Aide à l'aménagement de 375 euros.
- Aide au déménagement de 375 euros.

Les "hauts" et les "bas" de la vie saint-gilloise

Même si certains discours le décrivent comme vide, insalubre et sale, le quartier Midi est encore bien vivant et certains habitants y sont toujours très attachés.

Mais que dire des conditions de vie qui leur sont imposées depuis plus de 10 ans, des conséquences que subit leur environnement, ou encore des commerces qui périclitent et des emplois qui se perdent? Est-on vraiment occupé à revitaliser un quartier, à développer l'économie bruxelloise ou encore à créer ici 9000 emplois, comme le prétend la Commune de Saint-Gilles?!

Et même si c'était le cas... Que penser de l'accompagnement social, maigre et théorique, qui est réservé à certains d'entre eux (ceux qui étaient présents avant 1997)? Comment expliquer l'absence d'information que déplorent les habitants depuis des années? L'incohérence manifeste dans l'avancement des projets immobiliers et de la non prise en compte des conséquences qui en résultent pour le quartier...?

Dans quel autre quartier de Bruxelles oserait-on faire vivre des habitants entre des maisons qu'on vide, qu'on mure et qu'on laisse se délabrer, au milieu de terrains vagues et de chantiers, dans des rues aux trottoirs non entretenus, délaissée par les services d'hygiène...?

Que doivent penser les locataires et propriétaires de la rue de Norvège, qui n'existe déjà plus sur les plans officiels de Bruxelles? Et ceux de l'îlot C, dont la presse écrit qu'il sera vidé de ses locataires et propriétaires avant la fin de l'année?...

Comment justifier ce manque pur et simple de considération et de respect?

Aujourd'hui, cela fait:

- **plus de 20 ans que le quartier subit des spéculations de toutes sortes**
- **14 ans que le schéma directeur tarde à se concrétiser**
- **13 ans que le PPAS "Fonsny 1" a été entériné**
- **9 ans que le plan d'expropriation a été décrété et entamé, suscitant des pressions et des intimidations de toutes sortes sur les habitants**
- **9 ans que des propriétaires sont dans l'attente de cette expropriation**
- **9 ans qu'aucun permis d'urbanisme et aucune prime ne sont plus délivrés pour des rénovations dans le quartier**
- **9 ans qu'ont été décidés la méthode d'accompagnement social et le montant des indemnités théoriquement dûes aux locataires délogés**
- **8 ans qu'a été décidée la date limite avant laquelle les habitants devaient être présents dans le quartier pour pouvoir solliciter ces indemnisations**
- **4 ans que les premières maisons de l'îlot "A" ont été rasées et remplacées par un terrain toujours vague**
- **2 ans que le seul immeuble de bureaux sorti de terre, dit "Swiss Life", est à louer: il n'est occupé qu'à 40 %**
- ...

Le plan d'expropriation arrivant à son terme dans un an, en juillet 2006, il est temps d'évaluer les projets menés au quartier Midi, d'assumer les erreurs du passé, mais aussi d'améliorer les conditions de vie déplorables dans le quartier et l'incertitude insupportable qui plane depuis trop longtemps sur ses habitants.

Qui est qui et qui fait quoi au Quartier Midi?

Petit "lexique" pour ne pas chercher jusqu'à 14 heures...

• **Bruxelles-Midi**

Version "internationale" du nom de la gare du Midi et, par extension, de la "vitrine internationale" que les quartiers de ses abords sont sensés devenir, particulièrement depuis l'arrivée du TGV.

C'est aussi le nom en abrégé que s'est donné la "Société d'aménagement urbain du quartier de la gare du Midi" mise en place en 1992 par la **Région de Bruxelles-Capitale** et dont celle-ci est l'actionnaire majoritaire aux côtés de la **STIB**, la **SRIB**, la **SNCB** et **Dexia** (au début, c'est la société française **Projenor** qui était l'actionnaire privé de la SA, avant de se retirer du projet).

Cette société mixte dirigée et administrée notamment par des hauts fonctionnaires de l'administration régionale de l'Aménagement du Territoire (c'est-à-dire celle qui octroie notamment les permis d'urbanisme nécessaires à la SA) et de la Commune de Saint-Gilles.

Bruxelles-Midi est chargée depuis 1995 *"d'une mission de service public dans le cadre d'un contrat de concession"*. Il s'agit de lutter contre la spéculation, de développer des projets immobiliers en partenariats public-privé, d'acquérir, d'"assainir" et de "mettre-en-valeur" les terrains du PPAS "Fonsny 1", d'en exproprier les propriétaires, d'effectuer l'accompagnement social et l'aide au relogement des habitants.

Autant de missions qu'elle mène non sans difficultés. Il faut dire que, ses finances dépendant de l'avancement du projet et de l'état du marché immobilier, elle n'a jamais réuni les moyens suffisants pour assumer ces missions. Elle ne compte que 2 employés.

Ses problèmes financiers étant même devenus tellement alarmants, que la **Commune de Saint-Gilles** vient de s'engager dans le cadre d'une convention à alimenter la trésorerie de bruxelles-Midi par le versement, au fur et à mesure, des charges d'urbanismes perçues sur la construction de projets de bureaux.

Par ailleurs, le Ministre-Président Charles Picqué a négocié avec la Ministre fédérale Laurette Onkelinx une aide de 5 millions d'euros à la SA Bruxelles-Midi, dans le cadre des derniers accords de coopération **Beliris**. Cette somme est sensée être utilisée aux expropriations de l'îlot A.

Lorsque la SA Bruxelles-Midi achète une maison, c'est la **Régie foncière** régionale qui en devient propriétaire.

Dans le quartier, on reconnaît les maisons appartenant à Bruxelles-Midi par ce signe distinctif: elles sont souvent vidées de leurs occupants, restent murées pendant de longues années, ou font encore l'objet de démolitions le plus souvent partielles, c'est-à-dire qu'elles deviennent de véritables ruines trônant au milieu des îlots.

• **Espace Midi**

Comme le quartier Nord est devenu "l'Espace Nord", comme le quartier Léopold est devenu "l'Espace Léopold" (et on pourrait en citer bien d'autres), le quartier du Midi est voué par les promoteurs à devenir "l'Espace Midi".

Espace Midi, c'est donc le nom de la société immobilière la plus connue dans le quartier. Elle y est présente depuis les premières heures de la spéculation liée à l'annonce de l'arrivée du TGV, et y possède de nombreuses maisons et terrains.

Depuis la mise-en-place de la SA Bruxelles-Midi, Espace Midi semble bénéficier d'une sorte de monopole sur les attributions de marchés dans le quartier.

La SA Bruxelles-Midi est sensée attribuer ces marchés à la société qui lui aura fait l'offre la plus intéressante. Ilot après îlot, c'est toujours la SA Espace Midi (ou des associations momentanées auxquelles elle prend part) qui est désignée pour réaliser les projets de bureaux dans le cadre de la "cohérence" et de "l'harmonie" prévues par le PPAS "Fonsny 1".

La SA Espace Midi compte parmi ses principaux actionnaires les sociétés **Besix** et **Louis De Waele**, ainsi que des filiales du groupe **Soficom**.

D'autres filiales de ce groupe, comme **Eurobalken** ou **Sofifon**, sont également actives dans le quartier. Soficom est également présente dans de nombreux projets immobiliers à Bruxelles, via des sociétés comme la Société Espace Léopold, Espace Rolin, Olympiades Brussels Hotel, ainsi que des sociétés bien connues dans le domaine de la construction comme **Maurice Delens**, **Van Rymenant**, également actives au Midi... Soficom dépend du groupe français de génie civil Eiffage, situé dans la constellation du groupe Suez.

• **Antenne sociale du Midi**

Bruxelles-Midi sous-traite l'accompagnement social et l'aide au relogement des habitants concernés par le plan d'accompagnement, en finançant la moitié des salaires des employés de l'Antenne sociale du Midi, une structure mise en place par le **CAFA (Centre d'accompagnement et de formation pour adultes)**, une ASBL du **CPAS de Saint-Gilles** subventionnée par le Région de Bruxelles.

Deux permanences hebdomadaires sont organisées dans le quartier. L'Antenne sociale ne s'adresse qu'aux locataires mais pas aux commerçants ni aux propriétaires. Elle propose les indemnités déterminées par Bruxelles-Midi et son "Fonds de Relogement Midi", dont les montants sont très petits et dont l'enveloppe globale dépend de l'état financier de Bruxelles-Midi [voir "Les conditions de l'aide sociale"]. Un état peu brillant, avec toutes les conséquences sociales que l'on sait...

Quartier Midi: la Région perd le Nord!

Rien de neuf sous le soleil du Midi... Depuis plus de 20 ans, les habitants des alentours de la gare du Midi savent qu'ils sont menacés. Par des projets d'autoroute urbaine ou de ponts, dans un premier temps. Par la pure spéculation immobilière ensuite, puis enfin par les appétits immobiliers conjugués des pouvoirs publics et des promoteurs privés.

Ce n'est pas nouveau: en 1993 déjà, la presse bruxelloise titrait *"Midi: le quartier oublié?"*. Les habitants déploraient déjà que *"s'ils ne sont pas poussés hors de leurs logements par les gros promoteurs, c'est l'insupportable état du quartier qui les amène à le quitter" ...*

L'histoire du quartier est parsemée de d'injustices et teintée d'irrationnalité... Petit rappel des événements et tentative de bilan en confrontant les intentions de départ aux réalités d'aujourd'hui.

La "revitalisation" du quartier en quelques dates

— La reprise en mains par les pouvoirs publics des abords de la gare du Midi date de la fin des années '80. A l'époque, les traumatismes de la spéculation au Quartier Nord étaient encore très vivaces. Les projets de "Manhattan" et autres "World Trade Center" bruxellois, certes en partie avortés, avaient causé une vague de près de 15.000 expulsions, expropriations et de nombreuses démolitions.

Aujourd'hui encore, les terrains vagues sont légion au Quartier Nord, ces anciens îlots d'habitation sont restés vides par le manque d'intérêt des sociétés internationales que les promoteurs espéraient voir s'installer là. Ironie du sort, de nombreux bâtiments de bureaux érigés-là par des privés ont finalement été loués à des pouvoirs publics (administrations régionales, fédérales, communautaires...).

— En 1991, tout juste après la création de la Région de Bruxelles-Capitale, le premier gouvernement en place adopta un schéma-directeur pour le quartier de la gare du Midi. L'intérêt pour la revitalisation de ce quartier du bas de Saint-Gilles n'était pas étranger au fait que le Bourgmestre de cette Commune, Mr Charles Picqué, était devenu le premier Ministre-président de la Région de Bruxelles.

— En 1992, ce schéma de développement fut suivi d'un plan particulier d'aménagement du sol (PPAS), le PPAS "Fonsny 1", sacrifiant 4 îlots d'habitat, de petits commerces et d'ateliers à la fonction "internationale", bien plus rentable, que constitue la fonction de bureaux. On parlait d'ériger-là un "mini Manhattan", qui devait être le vecteur de la revitalisation du quartier.

— En 1992 toujours, la Région créa une société mixte sensée développer largement la promotion immobilière autour de la gare du Midi et stopper la spéculation qui y avait débuté. La SA Bruxelles-Midi était née.

— En 1994, le Bourgmestre de Saint-Gilles Charles Picqué déclare (dans "La Lanterne", le 8 juillet) que *"la priorité des priorités"* de la nouvelle législature communale sera de *"mettre l'accent sur la qualité de l'environnement, aux abords de la gare du Midi notamment"*.

— Ce n'est qu'en 1995 que la société Bruxelles-Midi devient opérationnelle en se voyant confier une concession et une *"mission de service public"* par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale. Cette mission consistait, dans un premier temps, à développer un projet immobilier *"harmonieux et cohérent"* dans le cadre du PPAS "Fonsny 1" et à éviter les travers sociaux vécus au Quartier Nord, c'est-à-dire à garantir un véritable accompagnement social des habitants qui devront à terme être délogés.

Mais ces dispositifs, basés sur de bonnes intentions de la Région, arrivent trop tard. La spéculation a déjà fait rage et le quartier est en partie déjà aux mains des promoteurs privés (notamment de la SA Espace Midi). De plus, dès le départ, Bruxelles-Midi n'est pas dotée de moyens suffisants pour faire face à un projet d'une telle ampleur.

— En 1996, un plan d'expropriation au nom de *"l'intérêt public"* pour les 4 îlots du PPAS "Fonsny 1" vint compléter le dispositif.

— En 2001, la majorité communale reconduite à Saint-Gilles fait à nouveau du quartier Midi l'une de ses priorités: *"un des grands défis pour la prochaine législature sera l'aboutissement de ces chantiers"* ("Les principaux projets politiques du Collège des Bourgmestre et Echevins"). *"Ce projet de requalification de toute une zone allie 'internationalisation' de la ville et 'convivialité urbaine'. En effet, le quartier 'Midi' doit être tant une vitrine pour la capitale de l'Europe, en étant un centre administratif important qu'une zone dans laquelle le logement est présent, soit en le créant (...) soit en requalifiant le bâti existant"*.

Le Collège des Bourgmestre et Echevins, qui par ailleurs veut mettre *"un frein à l'expansion des activités de bureau et de commerce dans les quartiers résidentiels"* de Saint-Gilles, ajoute que *"grâce à l'accroissement des surfaces de bureau et de l'ouverture de nouveaux commerces dans le quartier [Midi, NDLR], on peut envisager une création de près de 9.000 emplois. Cette augmentation de main-d'œuvre travaillant dans le futur centre administratif générera une relance commerciale du quartier, tant dans les commerces de proximité que dans l'horeca"*.

Dix ans plus tard...

Nous sommes en 2005... Du côté anderlechtois de la gare du Midi, les projets immobiliers sont terminés, notamment après l'expropriation de l'îlot "Côte d'Or", mais, comme au Quartier Nord, ce sont principalement des pouvoirs publics qui sont venus s'y installer (ONSS, Ministère des Finances...), entraînant des pertes financières pour les Communes concernées, puisque qui dit locataires publics dit "mainmorte" (pas de taxation).

Du côté saint-gillois, on est loin d'avoir achevé les projets imaginés sur les 4 premiers îlots sensés être le moteur de la "revitalisation" du bas de la Commune. Plusieurs permis d'urbanisme ont déjà expirés, certains ont été prorogés, d'autres le sont par le fait que des "chantiers" ont "démarré" juste avant la date d'expiration: par exemple, les promoteurs comptent sur la démolition de quelques maisons pour que leurs permis continuent à être valides.

Seul un îlot (le "B") est plus ou moins terminé. Un terrain reste à bâtir. Les immeubles de Test-Achats sont finis et leurs charges d'urbanisme ont donné lieu à la construction d'un immeuble de logements du Foyer Saint-Gillois.

Quant au premier grand immeuble de bureaux du projet de la SA Bruxelles-Midi, il a été dessiné par l'Atelier d'Art Urbain et préfigure l'ensemble "cohérent et harmonieux" d'immeubles de bureaux qui doivent être construits le long de l'avenue Fonsny.

La première moitié de la place Marcel Broodthaers prend forme, contredisant la volonté communale de "finaliser la convivialité dans le quartier" par "des places publiques, entourées de commerces": l'architecture ne permet aucune animation en rez-de-chaussée de l'immeuble bâti sur la nouvelle place. Les fonctions seront plus que vraisemblablement administratives. Erigé depuis 2 ans, cet immeuble de bureaux n'est aujourd'hui occupé qu'à 40%, notamment par la compagnie Swiss Life. Notons que celle-ci a simplement déménagé de ses bureaux de la rue de la Loi pour s'installer au quartier Midi. Il n'y a donc aucune création d'emploi en vue avec cette installation.

Il est à noter qu'un autre îlot, proche de quelques dizaines de mètres mais hors du périmètre du PPAS "Fonsny 1", a connu un sort similaire: le "Midi Atrium", qui a nécessité le changement d'affectation d'un îlot de logement en fonction administrative (et donc l'expropriation et la démolition des maisons), a été mis en vente pendant plusieurs années sur les marchés internationaux puis finalement racheté par... la SNCB, organisme public exempté de taxes communales.

Dans les autres îlots du PPAS, de nombreux locataires ont déjà dû partir. De multiples commerces ont fermé leurs portes. Certains propriétaires ont revendu leur maison à la SA Bruxelles-Midi ou à des sociétés (Espace Midi, Sofifon, Eurobalken...) liées à Soficom — groupe immobilier connu notamment pour sa participation à la construction du Parlement européen — très actives dans le quartier Midi et finalement désignées par Bruxelles-Midi comme opérateurs privés recherchant les acheteurs et occupants potentiels et réalisant les projets de bureaux.

Le plan d'expropriation de 1996 arrive à son terme dans un an, en juillet 2006, tandis qu'il reste de nombreux locataires, propriétaires particuliers et commerçants dans les îlots "A", "C" et "D". Certains y sont depuis très longtemps (20 ans, 30 ans et plus...). D'autres s'y sont encore récemment installés, y ont acquis une maison ou ouvert un commerce.

Quel bilan? Pas de bilan.

Comment expliquer l'irrationnalité qui semble régner dans ce dossier?

Les projets envisagés au début des années '90 par la Région de Bruxelles-Capitale sont de toute évidence basés sur des hypothèses qui ne se sont pas confirmées. Ce projet coûte vraisemblablement aux pouvoirs publics plus qu'il ne leur rapporte. Les investisseurs ne viennent pas et le contexte immobilier n'y est pas pour rien: il y a trop de bureaux à Bruxelles.

Il n'y a par contre pas assez de logements et ce problème de plus en plus aigu constitue la priorité du nouveau Gouvernement régional, qui s'est fixé pour objectif la création de 5000 nouveaux logements. Il serait donc pour le moins difficile à comprendre que la majorité actuelle, consciente de ces deux crises simultanées, continue à faire comme si de rien n'était dans le quartier Midi... comme si le fait que ce quartier soit classé "zone levier" justifie qu'il devienne une véritable zone d'exception.

Pourtant, il suffit de sortir du PPAS "Fonsny 1" pour que la Région et la Commune retrouvent leur lucidité. Suite à une proposition de la Commune de Saint-Gilles, le Gouvernement régional vient d'abroger le PPAS "Fonsny 2", qui concerne pour ainsi dire la zone située tout autour des 4 îlots "Fonsny 1". Dans les considérants de l'Arrêté ministériel entérinant cette décision, on apprend que la Commune et la Région considèrent que les gabarits précédemment autorisés étaient "*trop importants et aboutissent à des constructions peu intégrées sur le plan urbanistique*". C'est le moins qu'on puisse dire. Mais pourquoi continuer, dès lors, à autoriser ces gabarits de l'autre côté de la rue de Mérode, dans le PPAS "Fonsny 1"?

Par ailleurs, plusieurs groupes politiques représentés au Parlement et au Gouvernement de la Région déplorent depuis des années le manque de contrôle démocratique sur la SA Bruxelles-Midi.

Malgré tout, le contrat de gestion de la SA Bruxelles-Midi, arrivé à expiration en 2004, a été renouvelé dans l'indifférence générale par le Gouvernement bruxellois. Sans évaluation du travail effectué au long de ces 9 années. Sans questionnement sur le projet qu'est sensé développer cette société, ni sur la manière dont elle réalise ses missions.

Qu'est-ce que la spéculation?

Cas de figure: le "Midi Atrium" au quartier Midi

"La spéculation dans la rue c'est lorsque, en l'absence d'une directive, d'une planification quelconque ou d'intention du pouvoir public, un propriétaire s'empare de biens et met le pouvoir public devant une situation de fait accompli. C'est cela la spéculation!" Ainsi parlait le Bourgmestre Charles Picqué en 1993. Interpellé au Conseil communal de Saint-Gilles sur l'expropriation de l'îlot situé entre l'avenue de la Porte de Hal, la rue de Russie et la rue de Mérode, Mr Picqué justifiait ainsi le changement d'affectation (passé de "logement" à "fonction administrative") entériné par son Collège pour permettre à un promoteur privé (la société Louis De Waele) de construire le "Midi Atrium", un immeuble de 56.180 m2 de bureaux.

Dans cette logique, la spéculation est uniquement le fait de promoteurs privés agissant hors d'un cadre public. Et lorsque, comme cela s'est déroulé dans ce cas précis, les pouvoirs publics permettent ou soutiennent ces opérations immobilières, il ne s'agit plus de spéculation! Ce tour de passe-passe avait donné lieu à un article du quotidien "Le Soir" intitulé *"Mr Picqué réinvente le sens du mot spéculation"*.

La motivation avancée par Mr Picqué pour permettre le changement d'affectation, couplé de l'expropriation et de la démolition des maisons de "l'îlot De Waele", était d'obtenir les revenus liés à l'impôt foncier et aux taxes "bureau" pour combler les caisses communales. En outre, selon Mr Picqué, *"il était intéressant, opportun d'imaginer [le long de la petite ceinture] la localisation d'une zone de bureaux pour éviter le cannibalisme des bureaux dans les zones de protection du logement"*.

Mais, après avoir été mis en vente pendant plusieurs années sur les marchés internationaux par la société Jones Lang Wootton LaSalle, c'est... la SNCB qui l'a acheté à bon prix, s'y est installé en vidant d'autres de ses immeubles, c'est-à-dire en créant de nouveaux chancres à quelques pas de là. Ici aussi, l'opération s'est avérée nulle pour la Commune, dont les habitants ont perdu des années de logement avec la réalisation de ce projet qui, in fine, ne rapporte aucune taxe communale!

Selon le dictionnaire...

Il faut revenir à l'usage des dictionnaires pour trouver des définitions plus appropriées, et forcément plus larges, du mot "spéculation" :

- ***Théorie, recherche abstraite, par opposition à pratique.***

- *"Cela est permis dans la spéculation, mais je n'en approuve pas la pratique". (PASC., Prov. XIII.)*

- *"Quoique j'aie trouvé ce calcul bien juste, néanmoins, comme dans une affaire de cette importance il est à propos de se bien assurer et de voir si ce qu'on croit vrai dans la spéculation l'est aussi dans la pratique..." (VAUBAN., Dîme, p. 50.)*

- *"La différence des esprits des hommes... qui fait goûter aux uns les choses de spéculation, et aux autres celles de pratique". (LA BRUY., Disc. sur Théophr.)*

- *"Le dégoût de tout ce qui n'est que spéculation est la suite presque nécessaire de l'habitude de s'occuper des affaires publiques". (CONDORCET, Maurepas.)*

- ***Calculs, projets, entreprises de finances, de banque, de commerce, d'industrie, etc. Une spéculation lucrative.***

- *"Spéculation, c'est acheter soi-même ou faire acheter par quelques correspondants, soit pour son propre compte, soit en participation, certaines marchandises, dans le temps qu'elles sont au-dessous de leur prix ordinaire, pour les revendre ensuite, soit dans le même endroit où l'achat est fait, soit en les faisant passer en d'autres endroits". (P. GIRAudeau, la Banque rendue facile.)*

- *"La finance dont les spéculations, aussi simples que faciles, semblent ne rien donner au hasard, et ruinent le commerce dans son principe parce qu'elles ruinent l'agriculture". (CONDIL., Comm. Gouv. I, 18.)*

Répétitions de l'histoire: **du "projet Manhattan" (Nord) au "petit Manhattan" (Midi)...**

Les huit tours du W.T.C. seront implantées au centre du quartier Nord à la demande expresse des urbanistes qui y voient une opportunité inespérée de lancer le plan de rénovation qu'ils viennent d'achever. (...)

Le programme de logements sociaux mis en place pour reloger les victimes des expropriations accumule tellement de retard qu'il ne permettra pas d'éviter l'exode forcé d'une population très vulnérable. Composée principalement de personnes âgées et d'immigrés, elle se révèle particulièrement attachée au quartier qui lui sert de cadre de référence.

Maladroits et inefficaces lorsqu'il s'agit de rencontrer les revendications des habitants, les pouvoirs publics ne ménageront pas leurs efforts pour assurer le succès de la promotion immobilière. Après avoir assumé le financement du rachat des immeubles et des viabilités, avoir loué le terrain destiné au W.T.C. à des conditions défiant toute concurrence, ils s'empresseront de louer des surfaces de bureaux excédentaires au moment où les premiers signes d'essoufflement se font sentir. Fin 1977, l'ensemble des services de l'Etat installés dans les deux tours achevées du W.T.C. totalisent à eux seuls 128 millions de loyers annuels.

Confronté à des difficultés de trésorerie, le promoteur est contraint de faire appel à des capitaux étrangers pour poursuivre la construction de la deuxième tour et assurer le financement de la troisième. Le ralentissement de l'activité économique a cependant tôt fait de réduire à néant les espoirs de relance que ces alliances avaient suscités. La liste des projets immobiliers abandonnés, signe tangible de la désaffection des promoteurs pour le quartier, ne fait que s'allonger.

Au prix de nouvelles expulsions, les autorités communales tentent en vain de remédier à l'effet repoussoir provoqué par les immeubles vétustes ou abandonnés en rasant la quasi-totalité du site et en aménageant la voirie avec le concours de l'Etat. (...)

Les architectes et les pouvoirs publics portent aussi leur part de responsabilité dans ce gâchis. Les premiers pour avoir conçu un programme disproportionné et manifestement inadapté à la taille d'une petite capitale. Sans tenir compte le moins du monde de la morphologie du tissu urbain existant et de ses habitants, ils ont préféré faire table rase du passé pour construire une ville nouvelle à partir d'une vision théorique et totalitaire. (...)

Séduits par le prestige et les perspectives financières que lui faisait miroiter la rénovation du quartier, les pouvoirs publics n'ont pas ménagé leur soutien aux promoteurs privés. (...)

La comparaison avec les moyens artisanaux mis en oeuvre pour assurer le reclassement de la population du quartier fait pâle figure et suscite l'indignation. Au-delà des exagérations de circonstances, des stigmatisations abusives, il faut reconnaître que l'incurie, voire l'indifférence des édiles locaux à l'égard des situations particulières est patente.

— Extrait de "Bruxelles, chronique d'une capitale en chantier" (Tome II. "De l'Expo 58 au siège de la C.E.E."), Thierry Demey, 1992

Le quartier Nord s'est transformé plus vite que le quartier du Midi : certains bâtiments ont été achevés plus rapidement parce que le privé était maître du jeu.

— Charles Picqué en séance plénière du Parlement bruxellois, le 3 juin 2005.

Le programme de rénovation et de reconstruction du quartier du Midi est le tout gros projet qui complétera la revitalisation de Saint-Gilles. L'état fédéral, la SNCB, la Région, la commune et le secteur privé engagent des sommes importantes dans les abords de la gare TGV. (...) C'est ce qui explique les chantiers autour de la gare. Je suis optimiste quant à l'avenir de ce quartier car les investisseurs privés s'impliquent de plus en plus. J'en veux pour preuve les demandes de permis qui nous parviennent. Mais nous avons été bien inspirés de limiter les constructions neuves à quelques îlots de l'avenue Fonsny au lieu de sacrifier toute l'avenue comme certains le souhaitent initialement. Les pièces du puzzle se mettent en place et les différents intervenants agissent dans le cadre d'un plan global et cohérent qui devrait, en effet, avoir des conséquences intéressantes pour les rentrées fiscales immobilières communales.

— Interview de Charles Picqué en 2004, sur le site www.ps-stgilles.be

Nous avons encore quand même un problème de longue date, mais qui est en cours de résolution : c'est la réhabilitation des abords de la gare du Midi, après les travaux liés au TGV. (...) Des opérations immobilières ont été menées avec la SNCB et d'autres le sont actuellement par un opérateur régional. Mais c'est difficile et l'une de mes sources d'inquiétude reste objectivement de bien terminer ce quartier du Midi, depuis trop longtemps secoué par toutes sortes de traumatismes.

— Interview de Charles Picqué en 2004, sur le site www.opladis.be

De la délivrance d'un permis de démolir pour l'îlot B à la création du Comité du quartier Midi...

- **Janvier 2005.** La Région de Bruxelles a délivré un permis de démolir à la SA Bruxelles-Midi pour l'îlot "D" situé entre les rues de Russie, de Mérode, d'Angleterre et l'avenue Fonsny. A nouveau, on permet la démolition de maisons avant même qu'un quelconque projet immobilier ne soit sur la table.
- **Février.** Invoquant ce permis, la SA Espace Midi avertit les locataires de 5 maisons, parmi celles lui appartenant dans cet îlot, qu'elle mettait fin à leur bail et parfois sans respecter les règles légales. Ces locataires sont sensés quitter leur habitation pour le 31 août prochain. Ils n'ont obtenu aucun relogement.
Certains de ces locataires résident dans leur appartement depuis plus de 30 ans. N'ayant pas trouvé à se reloger à Bruxelles, l'indemnisation, maigre et théorique, à laquelle ils pouvaient prétendre ne leur a même pas été octroyée.
- **Mai.** Les habitants de l'îlot "D", s'étonnant de ce qu'on s'attaque à leur îlot alors qu'il n'existe même aucune demande de permis de bâtir et alors que la SA Bruxelles-Midi est déjà bien en peine d'avancer sur les autres îlots, ont commencé à organiser des réunions de quartier. La situation des locataires délogés a peu à peu alerté tous les habitants, commerçants et propriétaires du quartier (qui ne sont toujours pas fixés sur leur sort dans le cadre du plan d'expropriation adopté voici près de 10 ans), ainsi que des riverains.
Soutenus par des associations comme ATD Quart-Monde, le BRAL, le Rassemblement pour le Droit à l'Habitat et le Syndicat des locataires, le premier objectif des habitants a été de se solidariser avec leurs voisins expulsés. Et de faire valoir leur présence dans l'îlot et leurs droits, toujours en cours et pour la plupart jamais remis en question (que ce soit pour les locataires, commerçants ou propriétaires particuliers). En posant publiquement des questions comme: pourquoi vider des maisons alors qu'il n'existe aucun projet? Pourquoi créer des terrains vagues alors qu'il reste nombre d'habitants alentour?...
- **Le 20 mai**, près de 50 familles, ménages, propriétaires et commerçants du quartier Midi posaient ces questions et bien d'autres à Charles Picqué, en lui écrivant une lettre ouverte, envoyée à tous les membres du Gouvernement bruxellois [voir copie dans ce dossier].
- **Le 26 mai**, le Conseil communal de Saint-Gilles débattait ainsi à nouveau des projets immobiliers au quartier Midi.
- **Le 31 mai**, les habitants du quartier Midi se retrouvaient à l'occasion de la "Fête des voisins", qu'ils détournèrent en "Faites des voisins, pas des bureaux!" et célébrèrent, en musique (avec notamment Daniel Hélin, Matthieu Ha) mais également avec un stand d'information et une visite guidée de leur quartier... Il s'agissait de rappeler que celui-ci "est encore vivant, peuplé de locataires, de propriétaires et de commerçants qui subissent depuis trop longtemps les conséquences d'un plan d'expropriation mis en application dans la lenteur, l'opacité et le mépris des habitants".
C'est alors près de 150 signatures, du quartier mais aussi d'associations luttant pour le droit à l'habitat, ainsi que de voisins du haut et du bas de Saint-Gilles, qui se sont ajoutées à la lettre ouverte adressée à Charles Picqué.
- **Le 3 juin**, c'était au tour du Parlement de la Région de s'emparer du débat.
- **Le 15 juin**, les habitants décident de former le Comité du quartier Midi.

La lettre ouverte à Charles Picqué

Saint-Gilles, le 20 mai 2005

Cher Monsieur Picqué,

Nous sommes des habitants, des commerçants et, pour certains encore, des propriétaires dans le quartier Midi, ou des membres d'organisations luttant pour le droit à l'habitat. A nouveau, l'habitat dans notre quartier est prématurément menacé.

Depuis 1996, nous savons que les maisons où nous habitons, depuis parfois très longtemps, font l'objet d'un plan d'expropriation approuvé par la Région bruxelloise et la Commune de Saint-Gilles, dont l'intention est de transformer le quartier en vaste centre administratif, en "vitrine" pour la capitale de l'Europe et lieu de "convivialité urbaine".

Paradoxalement, la Commune de Saint-Gilles, dont vous êtes le Bourgmestre, a inscrit dans ses priorités politiques pour la législature en cours "la rénovation du bâti dégradé et la consolidation de la présence du logement dans le quartier Midi", affichant notamment la volonté de freiner l'expansion des activités de bureau et de commerce dans les quartiers résidentiels, d'améliorer la qualité des espaces publics, la propreté et de réduire les nuisances...

En 1992, le plan particulier d'aménagement du sol "Fonsny 1" a fixé le sort de quatre îlots situés entre l'avenue Fonsny et la rue de Mérode et entre la rue Claes et la Rue de Russie. Pour mener à bien la mise en œuvre de ce PPAS, la Région a accordé en 1995 à l'entreprise mixte SA Bruxelles Midi, dont elle est l'actionnaire majoritaire (58%), la mission d'encadrer et d'orienter les initiatives des investisseurs privés.

Treize ans plus tard, seul un projet a été mené à son terme: la construction d'un immeuble de bureaux sur l'îlot B. Quant à l'îlot A, les maisons ont laissé place à un terrain vague alors qu'aucun projet n'est à l'étude. L'îlot C a été éventré pour aménager à une date non déterminée une place publique. Le bâti toujours debout est voué à l'expropriation et à la démolition en l'absence de tout projet immobilier à ce jour.

Concernant le quatrième îlot, l'îlot D, votre prédécesseur à la Région bruxelloise, Mr François-Xavier de Donnée, annonçait le 29 mars 2002 en session plénière du Conseil Régional Bruxellois que son développement "n'interviendra pas avant 2008".

Pourtant, un permis de démolir a été délivré en janvier 2005 qui couvre l'ensemble du bloc D. Simultanément, des familles et des ménages habitant rue de Russie et avenue Fonsny sont sommés de quitter leur logement pour le 31 août. Leurs propriétaires et premiers interlocuteurs sont des sociétés privées, toutes filiales du même groupe immobilier dont l'intérêt à la démolition est manifeste mais qui mettent en cause des raisons d'insalubrité, selon une stratégie habituelle des promoteurs à l'origine de nombreux chancres bruxellois. De plus, nous pensons que les préavis adressés aux locataires ne respectent pas les droits de ceux-ci.

Cette menace intervient alors que des maisons voisines appartiennent encore à de petits propriétaires, que les occupants de celles-ci ne sont pas en fin de bail et ignorent tout des échéances.

Pour l'avoir déjà vécu dans notre quartier, nous savons ce que cette vague de délogements annonce: des maisons vidées et murées qui pourrissent, menaçant les passants et les riverains et qui, finalement, sont abattues à l'unité ou par petits groupes, ici et là. Loin de contribuer à la revitalisation du bas de St Gilles, ces pratiques et ce laisser-faire aboutissent à la désolation du quartier et à une bien triste vitrine aux abords de la gare du Midi. Tout aussi grave, la spéculation immobilière en dehors des quatre îlots concernés n'a pas été arrêtée. Il n'y a qu'à se promener dans le quartier pour s'en rendre compte.

Prenez par exemple l'îlot situé entre les rues de Russie, de Mérode et l'avenue de la Porte de Hal. Il a fallu près de 15 ans pour que cet îlot soit exproprié et remplacé par "l'atrium": 56.000 mètres carrés de bureaux, occupés finalement par la SNCB — dont le déménagement a créé de nouveaux immeubles vides à quelques dizaines de mètres seulement.

Nous doutons que la prolifération des terrains vagues ou des maisons vides améliore l'image et la convivialité des abords de la gare du Midi, ni ne règle les problèmes de sécurité et d'hygiène. Nous voulons aussi rappeler que ce ne sont pas les habitants ni les propriétaires particuliers qui ont mis le quartier dans l'état dans lequel il est aujourd'hui. Au contraire, ceux-ci payent le prix fort de cette mutation, depuis longtemps et particulièrement depuis l'arrivée du TGV. Depuis 1996, le plan d'expropriation a des conséquences regrettables sur l'entretien du bâti existant et empêche toute rénovation.

En plus de la mission de gérer la concrétisation des projets immobiliers sur les quatre îlots du PPAS "Fonsny 1", la SA Bruxelles Midi a également été mandatée pour assurer l'information, l'accompagnement social et l'aide au relogement des habitants délogés.

Pour notre part, nous devons vous confier que nous ne sommes guère tenus informés de l'avancement des procédures. Bien souvent, les informations ne nous parviennent que lorsque l'on signifie à certains d'entre nous la résiliation de leur bail, ou que d'autres sont approchés pour céder leur bien en échange de sommes ridicules voire indécentes.

Certains d'entre nous ne bénéficient d'aucune aide. Nous ne voyons pas venir l'accompagnement social qui est sensé distinguer ce projet des méthodes utilisées, par exemple, dans le quartier Nord. Tout au plus nous répète-t-on qu'il nous faut partir, et nous envoie-t-on des listes de logements disponibles dans d'autres quartiers et à des conditions financières totalement inadéquates avec nos moyens.

A de nombreuses occasions ces dernières années, des représentants et des mandataires de la plupart des partis qui constituent aujourd'hui votre majorité politique à la Région bruxelloise se sont accordés à propos du quartier Midi pour dire qu'il faut cesser d'y déloger des habitants, d'y condamner ou d'y démolir des maisons habitées ou habitables, et ce tant que des permis de bâtir ne sont pas délivrés.

Dans ce contexte, nous, les habitants et signataires, demandons instamment que:

- 1. le bâti existant et l'habitat dans les îlots A, C et D soient maintenus jusqu'à la délivrance d'un permis de bâtir. En conséquence, les habitants le souhaitant seront admis à jouir de leur logement situé dans la zone du PPAS jusqu'à délivrance d'un tel permis. Et toute maison habitable continuera à être mise en location par son propriétaire.*
- 2. les habitants quittant le quartier suite à ce plan d'expropriation bénéficient d'un accompagnement social digne de ce nom. Le relogement de ces habitants à des conditions financières similaires et si possible à proximité de leur logement actuel doit être assuré. Il faut garantir ces droits à tous les habitants de la zone expropriée. Vous n'êtes en effet pas sans savoir que seuls les habitants présents avant 1997 peuvent bénéficier d'une assistance et d'indemnisations. Huit ans plus tard, cette mesure n'est-elle pas devenue quelque peu obsolète voire injuste? Par ailleurs, les habitants ne trouvant pas à se reloger à Bruxelles à des conditions raisonnables et devant donc quitter la région, devraient également bénéficier de ces aides (ce qui n'est pas le cas aujourd'hui). Il convient de mettre fin à ces discriminations.*
- 3. soit mis en place un groupe permanent de concertation associant tous les pouvoirs publics, promoteurs, propriétaires et habitants concernés. Un tel groupe permettrait notamment une plus grande transparence dans ce dossier, ainsi qu'une gestion plus harmonieuse des conséquences de ces projets immobiliers, que ce soit pour les habitants, commerçants, propriétaires ou riverains, et notamment en ce qui concerne les nuisances dûes aux chantiers et aux démolitions déjà opérées.*

Nous savons combien le réaménagement de notre quartier vous tient à coeur. Nous connaissons votre préoccupation pour la problématique du logement et notamment du logement social à Bruxelles. Le gouvernement régional que vous présidez en a fait l'une de ses priorités, laquelle figurait déjà en bonne place dans votre "Contrat avec les Bruxellois". C'est pourquoi nous avons bon espoir que vous répondrez favorablement à notre appel.

Dans l'attente de cette réponse, nous vous remercions de l'attention que vous aurez portée à la présente.

Vous trouverez ci-joint la liste des premiers signataires.

Une copie de cette lettre est adressée aux membres du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale et aux membres du Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Saint-Gilles.

Les réponses de Charles Picqué:

"On s'imaginait que tout allait se vendre comme des petits pains"

Début juin, certains habitants du quartier ont reçu dans leur boîte une première réponse de Charles Picqué (lequel avait été interpellé en tant que Ministre-Président du gouvernement de la Région bruxelloise, mais répondit... en tant que Bourgmestre de Saint-Gilles) à leur lettre ouverte. Dans ce mot, Mr Picqué demande aux signataires "*quelques jours de patience afin de pouvoir*" leur "*fournir une réponse complète*". Cette réponse ne leur est pas encore parvenue.

Quelques jours plus tard, les habitants prenaient connaissance de la récente intervention de Charles Picqué au Parlement bruxellois. Celle-ci était intervenue le 3 juin, suite aux interpellations de plusieurs parlementaires (PS, Ecolo, cdH, CD&V, SPA...) au sujet de l'aménagement des abords de la gare du Midi. A la lecture du compte-rendu de ce débat, les habitants ont remarqué que des incompréhensions et des malentendus fondamentaux persistaient dans le chef du Ministre-Président.

Décus par ses réponses et parfois choqués par ses propos, les habitants décidèrent d'inviter Mr Picqué à venir les rencontrer dans leur quartier, afin de l'informer de leurs conditions de vie au quotidien, de la réalité de l'accompagnement social qui leur est proposé et, bien sûr, de lui exposer leurs revendications, d'en débattre avec lui et de trouver rapidement des solutions pour tous les locataires, propriétaires et commerçants du quartier. Ils n'ont pas obtenu de réponse à cette invitation.

• Sur les raisons de l'échec du projet

L'échec, sur le plan social, urbanistique et économique du projet "Bruxelles-Midi" serait-il dû à un contexte immobilier défavorable? N'est-il pas temps de se demander si la fonction de bureaux est vraiment un bon choix pour "revitaliser" ce quartier? Pour Charles Picqué, pas du tout: la raison de la lenteur du projet est ailleurs. Dans le fait que la SA Bruxelles-Midi a été sous-capitalisée:

La preuve que nos moyens sont limités, c'est que même avec quatre îlots, nous n'avons pas été capables de donner le rythme espéré à la rénovation du quartier.

On s'imaginait que tout allait se vendre comme des petits pains.

Mais au fond, nous vivions - et nous pouvons encore vivre - dans cette idée que les bureaux étaient un instrument de revitalisation urbanistique. Mais aussi, nous n'avions pas l'argent pour mener des opérations de logement et les charges d'urbanisme étaient les bienvenues.

En effet, si le retard a été tel, c'est que la société Bruxelles-Midi - société publique régionale créée par mes soins pour encadrer le marché - ne parvenait jamais à reconstituer son fonds de roulement avant d'acheter et revendre pour pouvoir ré-acheter, etc. Absurde ! En faisant aujourd'hui les calculs, j'en arrive à penser qu'il aurait fallu doter la société Bruxelles-Midi de quatre à cinq fois plus d'argent que les 75 millions BEF de capital de départ.

Mr Picqué rejette la responsabilité de ce sous-financement au précédent Gouvernement de la Région. Mais faut-il rappeler qu'il a lui-même mis en place cette société, qu'il est resté à la présidence de la Région pendant deux législatures d'affilée et que son parti était membre de la précédente majorité régionale...?

• **Sur l'accompagnement social**

Présentant l'accompagnement social comme "exemplaire" au quartier Midi, Mr Picqué a été jusqu'à en faire l'une des causes du "retard" des opérations!

Peu d'opérations à Bruxelles présentant un certain risque ont été autant accompagnées socialement que celle-ci.

Je vous dirai d'ailleurs que cela a contribué au retard. Car nous ne voulions pas non plus tout raser sans égards pour ces personnes. C'est aussi la précaution sociale qui a été, avec le manque d'argent, un des facteurs de ralentissement.

Mr Picqué a ajouté qu'il ne souhaitait pas ajourner la date (1997) à partir de laquelle les locataires domiciliés dans le quartier peuvent théoriquement bénéficier de l'accompagnement social. Par souci d'égalité, dit-il. Ceux qui sont déjà partis sans aide pourraient ressentir une "injustice". C'est vrai, l'injustice est un phénomène courant dans le quartier.

Et pourtant l'injustice que craint Mr Picqué en recèle une autre: des habitants se sont installés depuis 8 ans ou moins et ceux-là n'ont droit à rien. La mesure était certainement justifiée à l'époque, elle ne l'est plus au bout de tant d'années. Quitte à créer une nouvelle injustice, celle que redoute Mr Picqué, celle-ci aurait au moins le mérite de rendre le départ forcé de locataires à faibles revenus, présents depuis plusieurs années dans le quartier... moins injuste.

• **Sur la procédure d'expropriation**

Les expropriations constituent une procédure très lourde.

...et chère pour l'expropriateur. C'est ce qui explique sans doute pourquoi Bruxelles-Midi cherche à l'éviter, préférant procéder au coup par coup, de gré à gré et parfois oralement, en faisant des offres souvent dérisoires pour le rachat des maisons.

• **Sur les permis de démolir et les délogements en cours**

Des permis de démolir des îlots encore habités sont octroyés en l'absence de tout projet de construction? Mr Picqué a tout d'abord tenté d'expliquer que ces deux phénomènes ne sont pas liés:

Un permis d'urbanisme a en effet été délivré en janvier dernier à la société Bruxelles-Midi, société dont la Région est actionnaire. Or, il est essentiel de souligner que la société Bruxelles-Midi n'est à ce jour propriétaire d'aucun terrain dans cet îlot.

Par conséquent, les renons qui ont été communiqués par les propriétaires privés d'une partie de l'îlot, soit la société Espace Midi - société privée - , n'ont aucun lien ni avec ce permis, ni avec la société Bruxelles-Midi. Il s'agit d'un acteur privé qui donne son renon à un autre acteur privé.

Pourtant, les lettres de renons envoyées en février (un mois après la délivrance du permis de démolir) par Espace Midi précisent bien que "la société Bruxelles-Midi a obtenu un permis de démolir (...). Dans le but d'exécuter ce permis de démolir, nous nous voyons dans l'obligation de mettre fin au contrat de bail".

Par ailleurs, Espace Midi est déjà propriétaire notamment des maisons dont les locataires sont évincés. Mr Picqué veut-il nous expliquer que Bruxelles-Midi va les racheter, pour ensuite les revendre au promoteur qui réalisera le projet immobilier, c'est-à-dire... Espace Midi?

• Sur la spéculation et l'insalubrité

De toutes façons, rien de tout cela n'explique ni l'absence d'aide et d'indemnisation pour les habitants délogés, ni la démolition de maisons habitées. La justification des démolitions est ailleurs, selon Mr Picqué:

L'obtention du permis avant l'acquisition des immeubles dans l'îlot se justifie par un souci de rapidité, afin de permettre d'évoluer vers le programme de développement de l'îlot dès l'acquisition des immeubles. Cette manière de procéder peut être contestée, mais j'estime que l'on a perdu assez de temps.

Pour ce qui est des renons qui sont donnés dans le cadre d'Espace Midi, faut-il laisser les gens plus longtemps sur place ? Il y a des endroits où je ne souhaite franchement pas que les gens restent plus longtemps, surtout s'ils bénéficient d'une aide. Ne soyons pas hypocrites. Je ne sais pas si c'est une bonne chose de dire que des personnes peuvent rester dans une maison qui n'a plus été entretenue depuis longtemps, par des propriétaires précédant les propriétaires actuels.

Oubliant de préciser que depuis 1996 les rénovations sont interdites à tout propriétaire de la zone par la Commune de Saint-Gilles, Mr Picqué a voulu disculper Espace Midi de contribuer à la dégradation du quartier:

Il ne faut pas en conclure pour autant qu'Espace Midi a laissé pourrir les choses. Je signale qu'il y a des propriétaires privés peu scrupuleux qui, dans le quartier, n'hésitent pas à demander des loyers exorbitants. Ce fait devra nous interpeller quand nous serons confrontés à des opérations de même nature ailleurs.

En omettant de rappeler que cette société spéculait dans le quartier bien avant que la Région n'ait mis en place la SA Bruxelles-Midi. Mr Picqué semble trouver plus dangereux certains propriétaires particuliers qui seraient, selon lui, de véritables "petits spéculateurs".

Encore une question: si des maisons sont insalubres dans le quartier, des arrêtés d'insalubrité ont donc dû être pris par la Commune? Combien en existe-t-il et pour quelles maisons? Et si Mr Picqué est si sensible aux conditions de salubrité et d'hygiène dans lesquelles vivent les habitants du quartier, pourquoi s'en soucier seulement maintenant? Quelles solutions vont être imaginées pour résoudre ce problème?

• Sur le procédé consistant à vider et démolir peu à peu les maisons

A son sens, il vaut mieux démolir ces maisons (sans bien préciser lesquelles), tant pour leurs locataires actuels que pour les habitants voisins:

Compte tenu de l'état du bâti, sachant qu'un terrain vague est peut-être moins dommageable socialement, en termes de sécurité et de santé des habitants, qu'un vieux parc pourrissant [parc immobilier, NDLR], il faut être extrêmement prudent.

La question est de savoir si l'on démolit vite ou non. J'insisterai sur le fait que les conditions de vie dans certains immeubles sont franchement mauvaises. Il ne faut pas prendre de risques avec la santé des gens.

Effectivement, ce serait bien qu'on ne prenne pas de risques avec la santé des gens... Mais il fallait peut-être s'y prendre plus tôt, et autrement. Si Mr Picqué reconnaît qu'il y a des risques, il faut assumer que ceux-ci concernent tous les habitants et pas seulement ceux qui ont reçu leur lettre de renon. Quelles mesures sont prévues pour l'ensemble des habitants concernés?

• **Sur la poursuite du projet**

Dans l'ensemble, Mr Picqué semble assumer pleinement l'évolution du projet depuis 10 ans et sa poursuite:

Cette interpellation, loin de me gêner, me permet au contraire d'expliquer certaines choses et de justifier divers choix, dont j'assume clairement une partie.

J'essaie de donner un certain rythme à cette opération. Je maintiens qu'elle n'a pas peut-être pas fait l'objet ces dernières années d'un accompagnement tel que je le souhaitais.

Il pense avoir trouvé une solution de poids grâce aux accords de coopération Beliris qu'il a négociés avec l'Etat fédéral:

A défaut de financer l'opérateur public, comme je l'aurais souhaité - je suis certain qu'il y aurait eu des esprits chagrins qui auraient dit qu'une fois devenu ministre-président je réinjectais de l'argent dans la société Bruxelles-Midi, qui opère sur ma commune -, j'ai trouvé que c'était moins flagrant de demander de l'argent à Beliris.

Si ces accords prévoient bien l'octroi de 5 millions d'euros à la SA Bruxelles-Midi, c'est uniquement, selon Mr Picqué, pour le rachat des maisons de l'îlot A et "l'assainissement" de ces terrains qui doivent servir, ensuite, à la construction d'un projet de logement... Un projet qui reste hypothétique à ce jour, car en recherche d'investisseurs.

L'argent du fédéral va donc servir à acheter et démolir des logements occupés, pour faire place à... un terrain vague?

Enfin, Mr Picqué ne voit aucun problème au fait que le plan d'expropriation expire dans un an. Il n'y a pas matière, selon-lui, à réviser les plans de 1996. Il suffit, dit-il, de prolonger ce plan d'expropriation. Pour combien d'années encore?

Sommaire

Dossier de presse

- p. 2* — **Les revendications du Comité du quartier Midi**
- p. 4* — Les conditions de l'aide sociale
(pour les habitants délogés et domiciliés avant 1997)
- p. 5* — **Les "hauts" et les "bas" de la vie saint-gilloise**
- p. 6* — Qui est qui et qui fait quoi au Quartier Midi?
(Petit "lexique" pour ne pas chercher de midi à 14 heures...)
- Bruxelles-Midi
 - Espace Midi
 - Antenne sociale du Midi
- p. 8* — **Quartier Midi: la Région perd le Nord!**
- La "revitalisation" du quartier en quelques dates
 - Dix ans plus tard...
 - Quel bilan? Pas de bilan.
- p. 12* — Qu'est-ce que la spéculation?
- p. 14* — Répétitions de l'histoire:
du "projet Manhattan" (Nord) au "petit Manhattan" (Midi)
- p. 16* — **De la délivrance d'un permis de démolir pour l'îlot B
à la création du Comité du quartier Midi...**
(Janvier – juin 2005)
- p. 17* — **La lettre ouverte à Charles Picqué** (20 mai 2005)
- p. 20* — **Les réponses de Charles Picqué:**
"On s'imaginait que tout allait se vendre comme des petits pains"
- Sur les raisons de l'échec du projet
 - Sur l'accompagnement social
 - Sur la procédure d'expropriation
 - Sur les permis de démolir et les délogements en cours
 - Sur le procédé consistant à vider et démolir peu à peu les maisons
 - Sur la spéculation et l'insalubrité
 - Sur la poursuite du projet