

7<sup>ème</sup> point : Proposition d'un **nouveau plan d'expropriation** d'immeubles situés dans l'îlot A, délimité par l'avenue Fonsny et les rues de Suède, Joseph Claes et de Mérode, et dans l'îlot D délimité par l'avenue Fonsny et les rues de Russie, de Mérode et d'Angleterre, dans le cadre du plan particulier d'affectation du sol « quartier de l'avenue Fonsny n°1 », visant les immeubles :

**îlot A : rue de Suède, 15, 19, rue de Norvège, 4, 6, 20, rue Joseph Claes, 18, 20, 24, rue de Mérode, 97, 99, 103, 105, 109, 111, 113, 115 et 115a.**

**îlot D : rue de Russie, 13 et 17, rue de Mérode, 23 et 23a, 25,31.**

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/10/2007 au 14/11/2007, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

30 lettres.

Mme Avakian du service technique de l'Urbanisme, M. Vilain représentant la S.R.I.B. ainsi que les réclamants entrent en séance.

M. Debouverie présente sommairement le dossier et résume les étapes d'adoption d'un plan d'expropriation. Il précise que 22 immeubles sont concernés, 17 dans le bloc A et 5 dans le bloc D. Ils seront démolis en vue de la construction d'immeubles de logement répondant aux normes actuelles. Des logements sociaux et des logements moyens sont prévus. Un accompagnement des personnes expropriées est mis en place.

La séance de la commission de concertation va se dérouler comme suit :

- M. Vilain de la S.R.I.B. va faire un exposé
- ensuite la commission écoutera les remarques des réclamants
- la commission de concertation émettra un avis à huis clos.

Un intervenant demande que la même introduction soit faite en néerlandais.

Mme Avakian résume l'intervention de M. Debouverie à la suite de quoi l'intervenant s'insurge sur le fait que tout n'a pas été traduit et qu'il compte porter plainte pour non-respect des langues en région bruxelloise auprès des autorités compétentes.

M. Vilain de la S.R.I.B. explique que cet organisme a pour mission de créer des logements sociaux ou moyens dont la Région, la Ville ou le CPAS sont propriétaires. Par ailleurs la S.R.I.B. est aussi actionnaire de la société Bruxelles-Midi. La S.R.I.B. est chargée de construire ± 100 logements sur les îlots A et D, essentiellement des logements à 2 chambres et de qualité suffisante. L'institution est déjà acteur pour ce type de projets notamment pour la Ville de Bruxelles et donc possède une bonne expérience en la matière.

M. Vilain poursuit que le Gouvernement bruxellois a demandé la construction de logements sur 6 terrains et répète que la S.R.I.B. a le savoir-faire sur les plans financier et immobilier.

L'objectif est de réaliser les projets le plus rapidement possible et de travailler en collaboration avec la société Bruxelles-Midi et la Région bruxelloise.

Un intervenant demande en quoi les personnes présentes sont concernées par ces explications ?

M. Vilain répond que les personnes sont concernées parce qu'il s'agit de construire 80 à 120 logements dont des logements sociaux et des logements moyens. Il précise que la proportion entre ces 2 types de logements n'est pas encore déterminée.

M. Debouverie propose d'écouter d'abord les représentants des différentes associations présentes et d'écouter ensuite les interventions individuelles. Il demande aux personnes qui souhaitent s'exprimer oralement de bien vouloir se faire connaître et dresse une liste de celles-ci :

M. Thierry BALSAT  
 Mme STRAUSS  
 M. Geert DE PYP  
 M. BRÈS  
 M. VANDERMEULEN  
 M. MOUNIATI  
 M. Eugène BENOIT  
 M. FAIN  
 M. Raph VANDENBOSSCH  
 M. Alexis DEBIN  
 M. DE RIDDERS  
 M. CHAPEL.

Une représentante de l'ASBL Rassemblement bruxellois pour le droit à l'habitat émet les remarques suivantes :

- Estime qu'il n'est pas nécessaire d'exproprier et de démolir des immeubles pour accomplir les prescrits du PPAS et ce d'autant plus que les 22 parcelles concernées par le nouveau plan d'expropriation sont des maisons habitées et que les autorités veulent les remplacer par du logement. L'îlot A2 qui compte le plus de logements occupés, reste encore rénovable.
- L'une des justifications du plan d'expropriation est la construction de logements qui devaient être financés grâce aux charges d'urbanisme des bureaux. Or, ce sont désormais des fonds de Beliris et du Plan logement de la Région qui viennent suppléer l'absence de moyens pour construire les logements sociaux et moyens.
- Critique la logique d'un plan logement qui va détruire du logement habité pour en construire via un plan d'expropriation pris en vertu d'une loi d'exception prévue pour construire des autoroutes.

Demande de ne pas démolir les immeubles concernés mais de les rénover ou de permettre aux propriétaires de les rénover.

M. Lambert de la Ligue des Droits de l'Homme émet les remarques suivantes :

- Ce dossier n'a a priori rien à faire dans une commission de concertation.
- Donne lecture d'un extrait d'un jugement relatif à une expropriation dans l'îlot C : « ...les droits de l'homme ont été bafoués... ». Le droit au logement est un droit de l'homme aussi et sous-tend tout le dossier.
- Tout le monde sait qu'il y a une crise du logement à Bruxelles mais la Région n'en tient pas compte puisqu'elle détruit des logements pour faire des bureaux.

- Il existe aussi un droit de propriété. Les propriétaires doivent être indemnisés de façon équitable sinon il y a violation d'un droit fondamental.
- Est révolté de l'incertitude dans laquelle sont laissés les habitants depuis si longtemps. Les délais sont trop longs et les habitants n'ont pas de possibilité de recours.
- Si les pouvoirs publics persistent dans leurs démarches d'expropriations il faut arrêter un timing et s'y tenir sinon les droits de l'homme ne seront pas respectés à nouveau.
- Il estime qu'il faudrait une véritable aide au relogement.

M. Breès du Comité des habitants du Midi émet les remarques suivantes :

- Le plan logement consiste en fait à démolir des logements et à en reconstruire mais pour d'autres habitants.
- Les expropriés devraient pouvoir vendre leur bien directement aux promoteurs et ainsi bénéficier de la plus-value de vente.
- Qu'a-t-on fait des charges d'urbanisme et que va-t-on en faire ?
- Quelles garanties a-t-on que la Région dispose bien des moyens financiers pour acheter les immeubles aux expropriés ? Si ce n'est pas le cas on est reparti dans une situation semblable à celle d'il y a 10 ans.
- Estime qu'il faudrait abandonner le projet de plan d'expropriation et rénover les immeubles à l'aide de l'argent de Beliris.
- Il faudrait faire usage du droit de préemption plutôt qu'exproprier.
- Fait un historique de l'îlot C .....il restait 4 immeubles à exproprier et la Région a laissé expirer le plan d'expropriation ce qui a nécessité d'en refaire un alors que les permis d'urbanisme sont déjà accordés. Il qualifie ces faits de stratégie de la pression. Pour ce qui concerne les îlots A et D il y a 22 maisons à exproprier et il est difficile de croire que le dossier va évoluer rapidement au vu de l'historique de l'îlot C.
- Estime qu'il faut un timing des opérations avec des indemnités valables.
- Entre-temps des personnes vivent dans ces quartiers et il faut leur assurer des conditions d'hygiène, de sécurité suffisantes, clôturer les biens à démolir par des palissades.
- Il demande que soit apportée une aide réelle aux locataires et non une aide sociale. En effet, dans les années 1990 l'aide au relogement a consisté à informer le public sur les ADILS or tout le monde n'y a pas droit (condition : de faibles revenus).

M. Balsat s'oppose aux expropriations sans relogement. Au même titre que les propriétaires qui doivent être correctement indemnisés, les locataires doivent être relogés et obtenir un dédommagement financier.

Mme Strauss qui a fait l'objet d'une expropriation dans l'îlot A souhaite émettre des réflexions sur la manière dont se sont passées les opérations afin que son expérience puisse servir aux expropriés des îlots A et D :

- Dans les années 1990, M. Picqué voulait en fait procéder à une « épuration ethnique » afin de faire partir les habitants « qui ne rapportent pas suffisamment d'impôts », (comparaison avec Polpote et Hitler) et les faire quitter la Région était encore mieux.
- Cite l'exemple de son ex-voisin qui a été également exproprié et qui avec l'indemnité reçue ne sait pas racheter un immeuble à Bruxelles. M. Picqué lui a conseillé en conséquence d'acheter un bien en province !
- Depuis 1992, les propriétaires subissent de nombreuses contraintes : ils ne peuvent louer leur bien comme ils le souhaitent, sont assignés à domicile car des citations sont souvent envoyées et les délais de réaction sont très courts.
- Met en avant des erreurs de procédure, des fausses informations données ou les informations cachées. prétend que l'on a remis de faux plans aux experts judiciaires..... en conséquence elle en retire une grande méfiance à l'égard des autorités politiques, judiciaires et des experts. Elle conseille aux futurs expropriés de tout bien vérifier.

M. De Pyper émet les remarques suivantes :

- Le plan d'expropriation doit mentionner les dispositions du PPAS.
- Depuis 1992, il y a eu plusieurs plans d'expropriation successifs et pourtant les projets sur ces îlots sont toujours très vagues, on ne sait toujours pas combien, de logements seront construits, de quel type et la proportion de logements sociaux et autres.

M. Vandermeulen exprime en néerlandais les remarques suivantes :

- Proteste en tant que néerlandophone car rien n'a été fait pour organiser une commission de concertation bilingue alors qu'il s'est présenté comme néerlandophone, il va en conséquence s'adresser aux instances compétentes pour faire annuler cette concertation.
- M. Vilain fait un exposé sur les projets de logements mais ne donne pas de détails sur ses compétences ni celles de la S.R.I.B.
- Signale que les locataires de son immeuble ont été harcelés afin de les pousser à abandonner leur logement alors qu'il n'avait même pas fini de rénover son bien.
- critique l'afflux de camionnettes parkées dans le quartier à des endroits non autorisés.
- Il n'a aucune confiance vis-à-vis des autorités : il n'y a aucune garantie qu'on est pas reparti pour une procédure qui va durer 15 ans. Il trouve scandaleux qu'il n'y ait aucun agenda.
- Il a reçu une proposition d'acquisition de son bien de la société Bruxelles-Midi il y a 2 ans, son avocat avait écrit à cette société et il n'a toujours reçu aucune réponse à ce jour.
- Estime que cela n'a pas de sens de remplacer des logements qui répondent aux normes en vigueur par d'autres logements.

M. Mouniati émet les remarques suivantes :

Se plaint des conditions de vie dans le quartier depuis 1992 : poussières dues aux démolitions, égouts cassés, le facteur qui ne passe plus rue de Norvège, les coupures de l'éclairage public....

Mme Strauss renchérit que l'on va démolir l'immeuble dont elle est propriétaire et que l'on va en conséquence endommager l'immeuble de M. Mouniati. Elle estime que l'on a plus d'égards pour les animaux.

M. Mouniati ajoute que lorsque il se plaint de nuisances auprès de la police, il n'obtient ni de réponse ni d'intervention.

Mme Strauss renchérit que lorsque l'on s'adresse à M. Dineur on n'obtient jamais de réponse non plus.

M. Debouverie l'informe que M. Dineur n'est plus Echevin.

M. Eugène estime que le plan d'expropriation viole les droits de l'homme, qu'il n'y a aucune garantie ni de recours possible pour les habitants, les mandataires politiques n'ont pas la profondeur morale pour agir adéquatement.

M. Fain explique être propriétaire d'une vieille maison rue de Russie. On lui avait proposé 80.000 € pour ce bien et il n'y a pas donné suite. Entre-temps on a démoli les immeubles voisins et on a renforcé les murs de son bien afin qu'il ne s'effondre pas. Sa maison est salubre et compte encore des locataires. Les locataires anciens sont partis vu la dégradation du quartier et maintenant il loue à titre précaire vu la menace d'expropriation et avec des loyers inférieurs vu l'absence de protection sociale. Que peut offrir la commune ?

M. Vandebossch du Comité de Défense de Saint-Gilles se rallie aux remarques émises par les autres associations, de M. Breës, constate et comprend l'amertume des habitants.

M. Debin revendique des droits pour les locataires et les commerçants du quartier. En effet ceux-ci subissent de nombreuses nuisances (bruit, poussières, parking intempestif de camions.....), ont des frais d'avocat, doivent envisager des frais de déménagement..... Ces dédommagements devraient être inscrits dans les nouveaux plans d'expropriation.

Mme De Ridder insiste pour connaître la date effective d'expropriation : 2008 ? 2020 ? Demande une fourchette de dates car pour elle la menace d'expropriation constitue un grand stress depuis de nombreuses années.

M. Debouverie répond que maintenant les choses vont aller vite, qu'on est arrivé dans une phase de finalisation : les permis d'urbanisme sont introduits de pair avec la procédure d'expropriation.

M. Chapel émet les critiques suivantes :

- Estime qu'un plan d'expropriation d'extrême urgence n'est pas acceptable car pour le moment il n'y a pas d'utilité publique, il n'y a que les intérêts privés de la Région.
- Demande pourquoi les particuliers ne pourraient pas vendre directement leur bien aux promoteurs et profiter des plus-values, le tout sous la gouverne de la commune.
- La vraie extrême urgence est que les pouvoirs publics disent quand cette opération sera vraiment terminée. Il faut mettre une limite de 6 mois au plan d'expropriation.
- Constate que la commune ne sait pas gérer, mener cette opération : il cite en exemple les problèmes de défektivité de l'éclairage public, l'absence de feux lumineux aux carrefours, le danger encouru par les piétons à proximité des chantiers, la saleté, ...
- Lorsque les habitants ont l'occasion de s'exprimer c'est toujours lors de réunions consultatives mais qui n'ont pas de poids, il n'y a jamais de vraie écoute, de dialogue, en fait ils n'ont rien à dire, il n'y a pas de vraie démocratie.

Un représentant du BRAL remet des fascicules de remarques en séance et exprime les remarques suivantes :

- Tout d'abord il va s'exprimer en français pour être certain d'être compris. Il adhère à toutes les interventions exprimées jusqu'ici.
- Il fait remarquer que l'article 25bis du traité des droits de l'homme comprend le droit au logement. Par les expropriations les personnes concernées ne savent plus faire usage de ce droit.
- Les déracinés qui viennent déjà de quartiers pauvres sont délocalisés dans des régions encore plus pauvres et difficiles, on aggrave ainsi la pauvreté.
- Il cite l'article 13 du traité des droits de l'homme qui n'est pas respecté puisque les personnes concernées n'ont pas la garantie de disposer de moyens juridiques de défense.
- Il estime qu'il y a violation de différents articles de la Constitution Belge (11, 23...) Notamment le droit à une vie conforme à la dignité humaine est violée à plusieurs reprises. Le droit au logement décent et à un environnement sain est violé également.
- Il constate que la déclaration de politique générale du Collège des Bourgmestres et Echevins publiée sur le site internet communal n'est pas appliquée. Il cite la phrase « Il s'agira d'aider les habitants les plus fragiles à créer ou recréer un véritable projet de vie, en poursuivant les efforts dans le domaine social..... ».
- Il constate que la société Bruxelles-Midi n'a pas reçu les moyens de ses projets et va recevoir en conséquence de l'argent « Beliris ». Comme l'argent « Beliris » n'est pas encore versé à Bruxelles-Midi, comment la Région peut-elle acheter maintenant les terrains à construire ?

- Pendant plusieurs années personne n'a reçu de proposition d'achat concrète ce qui crée un sentiment d'incertitude.

Inter-Environnement soutient les revendications des habitants et émet les remarques suivantes :

- Demande une garantie de relogement pour les expropriés-occupants et les locataires
- Revendique le droit de rénover pour les propriétaires et le droit de continuer à habiter dans leur immeuble.
- S'il y a expropriations il faut donner des indemnités valables et non au rabais.
- Revendique des indemnités pour les locataires vu les mauvaises conditions de vie de ces quartiers.
- Demande de fixer le délai d'expropriation.

Une autre représentante d'Inter-Environnement émet les remarques complémentaires suivantes :

- Elle est choquée par l'exposé de M. Vilain car celui-ci ose dire à des personnes qui ont un logement convenable que l'on va le démolir pour construire d'autres logements.
- Se pose des questions sur la légitimité de ce nouveau plan d'expropriation car à l'occasion des plans précédents de nombreuses critiques ont été émises et on n'en a pas tenu compte.
- Elle est également habitante du quartier et l'a choisi pour sa mixité et pense que le projet ne va pas revitaliser ce quartier.
- Elle critique la durée des projets d'expropriation et revendique que l'avis de la commission de concertation mentionne un timing de réalisation.
- Estime que les indemnités prévues sont inférieures aux valeurs du marché. Elle cite l'article 78 et suivants du Cobat. Lorsque la procédure d'expropriation dure trop longtemps, l'indemnité ne peut tenir compte de la dévaluation due à l'altération du quartier. Il faut comme prévu dans la réglementation prévoir des indemnités complémentaires.
- A l'impression que les réclamants n'ont jamais été entendus.

Mme El Mounari , propriétaire du 20, rue de Norvège, se plaint de sa situation difficile, elle est propriétaire d'un bien à exproprier, y vit avec sa famille dont une personne à mobilité réduite qui circule en chaise roulante. Elle déplore l'interdiction de faire des travaux d'aménagement dont l'adaptation d'une salle de bains pour personne handicapée ce qui rend la vie journalière très difficile. De plus sortir en rue avec la chaise roulante est compliqué vue la présence de camions.

Mme Descame de l'îlot A émet les remarques suivantes :

- les procédures d'expropriation durent depuis trop longtemps.
- Elle n'a pas le droit de faire des travaux dans son logement et ne sait pas y installer des locataires.
- Ne peut placer des doubles vitrages pour limiter la consommation de chauffage.
- Se plaint des chantiers qu'il y a partout et en conséquence les lieux sont insalubres tant à l'intérieur qu'à l'extérieur.
- Se plaint des incendies qui se produisent dans les ruines d'immeubles
- Se plaint de problèmes d'éclairage public dans les quartiers
- Conclut qu'on prend les habitants pour moins que rien.

Mme El Mounari ajoute qu'elle a obtenu l'autorisation officielle d'un emplacement pour personnes à mobilité réduite devant son immeuble mais que la commune ne peut procéder à sa réalisation à cause du plan d'expropriation.

Un intervenant estime que les biens ont été réquisitionnés par la Région et suggère de demander en conséquence à celle-ci de prendre ces biens sous sa tutelle.

A huis clos les membres émettent l'avis suivant :

**DU – DMS – SDRB – IBGE- COMMUNE**

**ABSTENTION**

8<sup>ème</sup> point : Demande de **permis d'urbanisme 2007-150 (REGULARISATION)** - introduite par **Monsieur BROES** rue Berckmans, 133 à 1060 Bruxelles – transformation des étages supérieurs (3<sup>ème</sup> et 4<sup>ème</sup>) en 1 appartement 1 chambre avec modification de volume en toiture et création d'une terrasse : **rue Berckmans, 133.**

Considérant que pendant l'enquête publique qui s'est déroulée du 31/10/2007 au 14/11/2007, le courrier suivant est arrivé au nom du Collège des Bourgmestre et Echevins :

NEANT.

**EXPOSE DU DOSSIER**

Situé : Zone d'habitation et ZICHEE au PRAS.

**DEROGATIONS : RRU titre I art. 4 et 6.  
titre II art. 3, 4 , 8 et 10.**

Soumis à l'avis de la commission de concertation et à l'enquête publique pour modification des caractéristiques urbanistiques et dérogations aux prescriptions des règlements d'urbanisme (COBAT 153).

Exposé du dossier par Mme Piwowarczyk.

Entrée de Monsieur Broes et de son architecte.

Mme Baetmans demande si aucune modification supplémentaire n'a été apportée depuis le dépôt de la demande de permis d'urbanisme de régularisation.