

1989-2009 /// Le mythe du partenariat public-privé

## 9. LES DOUZE TRAVAUX DE BRUXELLES-MIDI

[...] Bruxelles-Midi est une société privée «de droit public» créée par la Région bruxelloise. Au Midi, c'est à elle qu'incombe la tâche, à l'intérieur du périmètre du PPAS «Fonsny 1», de maîtriser le foncier, d'établir un programme des ouvrages publics et privés à y réaliser, de «mettre en valeur» les terrains (démolir les maisons et entourer les terrains vagues de palissades), de définir une organisation architecturale, d'assurer la promotion commerciale de l'ensemble, de choisir les investisseurs et promoteurs et de leur céder les droits à construire, de viabiliser les sols et d'aménager les espaces libres, de coordonner l'ensemble des intervenants et, *last but not least*, d'assurer le financement de l'opération. C'est donc elle qui est censée racheter les maisons pour le compte de la Région ou les faire exproprier par celle-ci, les démolir, «revenir» les parcelles et les revendre à des promoteurs qu'elle choisit et qui doivent respecter son programme. C'est aussi elle qui aura en charge «l'accompagnement social» et l'aide au relogement des locataires<sup>1</sup>. [...]

### L'exemple d'Euralille

[...] C'est l'exemple d'Euralille qui a plus particulièrement inspiré la Région lors de la création de Bruxelles-Midi. Ce quartier d'affaires développé à Lille (France), par la société anonyme d'économie mixte (SAEM) du même nom, a été lancé à l'occasion de l'implantation du terminal TGV.

---

1. Lire *Le plan délogement*, page 285.

[...] La toute jeune Région bruxelloise s'enthousiasme pour cet exemple qui prend forme au moment de sa création et à très peu de distance. L'idée est simple : si une telle opération a fonctionné dans une ville comme Lille, qui n'est ni une capitale internationale ni nationale, elle ne peut pas se dérouler moins bien à Bruxelles.

Le cabinet du ministre-président Picqué s'adjoint alors les services de Projénor, un opérateur franco-belge spécialisé dans le montage de sociétés d'économie mixte pour des projets de développement urbain, d'infrastructures ou d'équipements. La réputation que Projénor s'est taillée via son rôle dans la création de la SAEM Euralille lui a mis le vent en poupe. Ses actionnaires<sup>2</sup> lui donnent pour mission de voir s'il existe, « dans un rayon de 150 km autour de Lille, de grands projets de développement urbains ou touristiques à mener »<sup>3</sup>. Projénor se donne pour tâche « d'étudier leur faisabilité et de les initier ». Le Midi tombe à pic ! En échange d'une rémunération forfaitaire de 8,5 millions de francs belges (212 500 euros) par an hors TVA, Projénor met à la disposition de la Région « son expérience et son savoir-faire » pour « développer les abords du terminal TGV » au Midi. C'est Projénor qui est chargée du montage de la SA Bruxelles-Midi.

Présentée par la Région comme une garantie de réussite de l'opération, la présence de Projénor ne va pas lui être acquise très longtemps. En 1995, le personnel de la société française s'éclipse<sup>4</sup> (elle quittera l'actionariat de Bruxelles-Midi en 1998) après 4 années de travail, des dizaines de millions de francs belges dépensés, et alors que rien ou presque n'a encore été réalisé.

### **Concession de service public**

[...] On l'a vu, le cahier des charges de Bruxelles-Midi revêt une certaine ampleur. Il contraste en tout cas avec la petite taille qui caractérise cette société : les bilans financiers de Bruxelles-Midi témoignent d'un chiffre d'affaires très limité<sup>5</sup> et, pour tout personnel, la SA ne comptera jamais qu'un

---

2. En 2009, le capital de Projénor est détenu majoritairement par le Crédit agricole immobilier (filiale du Crédit Agricole). Les autres actionnaires sont Calyon, le Crédit agricole Nord de France, Transport et logistique partenaires (groupe SNCF).

3. « TGV : les Français à la rescousse », *Le Soir*, 31 mai 1991.

4. Lire *La fin du Far West ?*, page 111.

5. Par exemple : 33 082 euros pour l'exercice 2006.

directeur-général (poste repris en 1995 par l'administrateur délégué, qui sera toujours choisi parmi des cabinetards ou des fonctionnaires régionaux), une secrétaire et

JE NE CONNAIS PAS LES PRIX DE L'IMMOBILIER  
 À BRUXELLES. CE N'EST PAS MON MÉTIER,  
 JE NE SUIS PAS UN EXPERT.

— Jacques Van Grimbergen dans un débat  
 au Pianofabriek, 14 juin 2007.

-----  
 ponctuellement des indépendants extérieurs... Bruxelles-Midi ressemble surtout à une société «boîte aux lettres» ou «paravent», en tout cas elle «sert d'écran bien utile aux responsables politiques, qui peuvent toujours lui faire endosser la responsabilité des "dysfonctionnements"»<sup>6</sup>. En cas de pépin, c'est elle qui porte le chapeau. Pourtant, c'est bien la Région qui pilote (si on peut parler de pilotage) le réaménagement du Midi : Charles Picqué a certes renoncé à prendre la présidence du Conseil d'administration de la SA, mais il y a placé l'un de ses fidèles lieutenants, Jacques Van Grimbergen<sup>7</sup>. Et dans les faits, Bruxelles-Midi semble n'avoir quasi aucune autonomie. L'épisode de sa «mise au frigo»<sup>8</sup> (entre 1993 et 1995) sur décision régionale en est une démonstration. L'étonnant manque d'activité dont les autres actionnaires de la SA feront preuve, même en cas de grosses tempêtes, le confirmera également.

La concession de service public ne donne pas la moindre précision des fins et des moyens assignés à la réalisation des objectifs de Bruxelles-Midi, si ce n'est que celle-ci peut se livrer «à toutes opérations commerciales, mobilières, immobilières ou financières» et qu'elle est vouée à faire des bénéfiques, son assemblée étant libre de les affecter comme elle l'entend. Bruxelles-Midi supporte le risque financier de ses acquisitions, y compris des expropriations, ainsi que de l'exploitation de la concession, mais elle négocie librement les prix de revente des immeubles acquis et ne doit pas en rétrocéder les plus-values à l'autorité publique.

La Région a donc créé et concessionné une société privée – dont elle est certes l'actionnaire principal mais dont rien n'empêche la privatisation totale en cas de décision de l'autorité publique –, à qui elle garantit des emprunts bancaires à taux avantageux et qu'elle peut même subvention-

6. «L'international sera le genre humain. Une expérience de planification néolibérale au quartier Midi», Benoît Eugène dans «Villes & résistances sociales», op. cit.

7. Lire *La fin du Far West?*, page 111.

8. Lire *Le plan secret*, page 241.

ner. Le tout dans un but de lucre qui, s'il est atteint... ne doit pas forcément bénéficier aux finances publiques!

Qu'on se rassure cependant, ce cas de figure ne se posera jamais... Imaginée en 1990, créée en 1992, exsangue et « mise au frigo » en 1993, concessionnée en 1995, contractualisée en 1996<sup>9</sup>, tournant au ralenti dès 1998, Bruxelles-Midi est au bord de la faillite dès 2003, elle arrive au terme de son contrat de gestion en 2004 (renouvelé) et en fin de vie en 2009...

Le tout premier PPP initié par la Région de Bruxelles-Capitale n'aura jamais connu d'heure de gloire, mais plutôt un parcours catastrophe sur à peu près toute la ligne<sup>10</sup>.

### **Des ambitions revues à la baisse**

[...] Le périmètre d'intervention de la SA Bruxelles-Midi – prévu au début pour s'étendre des deux côtés de la gare du Midi (allant quasiment d'Anderlecht à Saint-Gilles et de Bruxelles-Ville à Forest) – a ainsi fondu comme neige au soleil, pour se limiter à 5 îlots « seulement ». Quinze ans plus tard, les efforts conjoints de la Région, de sa société « de droit public » et de la Commune de Saint-Gilles n'auront pas même réussi à « développer » le tiers de cette zone, transformée en vaste chancre.

Certains urbanistes pensent qu'une cause de cet échec – pardon : « Du retard, pas de l'échec ! »<sup>11</sup> – est justement la trop petite échelle du projet, qui ne lui a pas permis de trouver une économie propre. Mais l'on n'ose pas penser au résultat qu'aurait produit un périmètre d'expropriation de 14 îlots géré par Bruxelles-Midi, comme cela a été imaginé à un moment ! Même Charles Picqué en a des « frissons rétroactifs »<sup>12</sup>. [...]

---

9. Pour être complètement opérationnelle, la SA Bruxelles-Midi doit disposer d'un contrat de gestion, qui contractualise la concession de service public. Ce contrat ne sera passé qu'en juillet 1996, pour une période de 8 ans. En 2004, il sera renouvelé pour 5 années supplémentaires. Il arrive donc à échéance en 2009.

10. Même si la Région brandira Bruxelles-Midi comme « modèle » lorsqu'elle mettra sur pieds des « sociétés de droit public » pour d'autres projets. Lire *La fin du Far West?*, page 111.

11. Charles Picqué au Parlement bruxellois, en Commission de l'Aménagement du territoire, de l'Urbanisme et de la Politique foncière, le 29 mai 2008.

12. « Et si c'était à refaire... quelques leçons », *La Tribune de Bruxelles*, 3 avril 2004.

## Le « sous-financement »

À Euralille, les pouvoirs publics (État français, Ville de Lille...) avaient investi d'importants moyens dans l'opération et détenaient 50,9% du capital de la SAEM Euralille, celle-ci comptant par ailleurs de grands investisseurs privés parmi ses actionnaires (comme la Générale de banque ou la Bank of Tokyo).

À Bruxelles, la Région détient identiquement 51% du capital de la SA Bruxelles-Midi<sup>13</sup>, mais les autres parts appartiennent pour l'essentiel à des organismes publics: la Société régionale d'investissement de Bruxelles<sup>14</sup> (SRIB, 15%), la SNCB (7,5%) et la Société des transports intercommunaux bruxellois (STIB, 4%). Les seuls acteurs privés présents dans Bruxelles-Midi sont Projénor (7,5%, qu'elle cédera à la Région en 1998) et le Crédit communal de Belgique<sup>15</sup> (15%), dont la participation dans Bruxelles-Midi semble davantage motivée par un souci de bonnes relations avec les pouvoirs publics que par une forte conviction dans le projet. En tout cas, ces acteurs privés ne représentent qu'une faible part de l'actionariat de Bruxelles-Midi. Le PPP régional n'a pas attiré les importants fonds privés qu'il semblait espérer.

De plus, les autorités bruxelloises ont doté Bruxelles-Midi de moyens très limités. À sa création, la société n'est capitalisée qu'à hauteur de 75 millions de francs belges (moins de 2 millions d'euros)... Treize ans plus tard, Charles Picqué dira que ce « sous-financement » a été « le principal problème » de l'opération :

*75 millions de francs belges de capital de départ. Même à cette époque, une telle somme ne permettait pas grand-chose. On continue d'ailleurs à ne pas pouvoir en faire grand-chose. C'est le cœur d'un enseignement à retenir : en cas de partenariat, un opérateur public, dans une opération où il est censé réguler et chercher du parte-*

---

13. Projénor se retirera de l'actionariat en 1998. Ses parts seront alors reprises par la Région, qui détient à présent 58,5% de l'actionariat de Bruxelles-Midi.

14. Créée par la Région de Bruxelles-Capitale, la SRIB peut intervenir pour soutenir la création, la réorganisation, l'expansion ou la transmission d'entreprises privées. Elle réalise ses interventions soit en achetant des actions lors de la création ou de l'augmentation de capital d'une entreprise, soit en souscrivant à l'émission d'un emprunt obligataire, soit en accordant un prêt éventuellement subordonné.

15. La « banque des communes », absorbée en 1996 dans le groupe Dexia.

*nariat avec le privé qu'il encadre, doit disposer de moyens ; il faut lui en fournir.*<sup>16</sup>

La justification résonne comme un aveu... Car cette version des faits, qui n'explique d'ailleurs pas entièrement la « lenteur » du projet dans les années 1990, omet un détail : c'est Picqué lui-même qui porte la responsabilité politique d'avoir doté Bruxelles-Midi d'un si maigre capital... « En faisant aujourd'hui les calculs, j'en arrive à penser qu'il aurait fallu doter la société Bruxelles-Midi de 4 à 5 fois plus d'argent »<sup>17</sup>. Quel dommage de ne pas avoir mieux calculé à l'époque.

Mais si Bruxelles-Midi a été si peu dotée, c'est aussi parce qu'elle disposait d'autres pistes de financement, et notamment d'une ligne de crédit à taux avantageux auprès du Crédit communal (aujourd'hui Dexia), s'élevant à 300 millions de francs belges (7 437 000 euros) pour lesquels la Région se portait garante. Son plan de financement se basait sur une série d'autres ressources qui devaient être générées par l'action même de la société : les plus-values immobilières sur la revente des terrains, le reversement des charges d'urbanisme perçues dans le périmètre par la Commune de Saint-Gilles et d'éventuelles subventions publiques. La SA Bruxelles-Midi devait ainsi rapidement « s'autofinancer ». Mais dans les faits, aucune de ces mannes ne s'avèrera facile à actionner...

### **Les effets secondaires de la lenteur**

Et d'autant moins que, dès la création de la SA Bruxelles-Midi, la Région appuya sur la pédale douce, semblant faire tout ce qui était en son pouvoir pour que l'opération avance le plus lentement possible. Christian Lelubre, administrateur délégué de Bruxelles-Midi dans la seconde moitié des années 1990, a même fini par douter de la volonté de Picqué de mener ce projet à bien. « Le pouvoir public disait des choses mais ne les faisait pas. Charles Picqué était assis entre deux chaises, comme ça arrive souvent en politique. Il a toujours été très réticent à l'idée d'endosser l'image du promoteur. Et puis il défendait d'un côté l'intérêt de la Région, qui n'était pas celui des habitants de sa Commune. Ce n'est pas une position facile », dit-il pour éclaircir le sens de la singulière danse des petits pas en avant et en arrière que Picqué a menée dans ce dossier.

---

16. Charles Picqué au Parlement régional bruxellois, séance plénière du 3 juin 2005.

17. Parlement régional bruxellois, idem.

*La cohérence politique aurait voulu qu'on mette les moyens dans ce projet, qui était présenté comme politiquement prioritaire, poursuit Lelubre. Mais dès le départ, la Région était elle-même très frileuse. Or, pour qu'une telle opération réussisse, il faut se donner le moyen de maîtriser les terrains dès le départ.*

*Ce genre de projet dérape s'il n'est pas réalisé dans un délai raisonnable. C'est une bombe à retardement ! Plus le temps passe et plus les prix augmentent, la situation du quartier change, la cohérence du projet devient impossible à réaliser...*

Le successeur de Lelubre au poste d'administrateur délégué, Vincent Rongvaux (par ailleurs fonctionnaire en charge de la Régie foncière de la Région), ajoute pour sa part que la temporisation visait aussi à faire baisser les prix « spéculatifs » du début des années 1990<sup>18</sup>, afin de permettre à la Région d'acquérir les 5 îlots à moindre prix :

*Je pense qu'au début de l'opération, il y a eu une volonté de ne pas aller trop vite pour éviter d'accentuer la pression immobilière et de faire en sorte que les prix flambent encore plus. Je pense que c'était ça la volonté de départ : c'était d'aller lentement pour éviter que les choses ne dérapent. Et puis se sont greffés là-dessus d'autres problèmes qui sont des problèmes un rien plus politiques...<sup>19</sup> [...]*

### **Vendre 3 maisons pour en racheter 3 autres...**

[...] La réussite de Bruxelles-Midi reposait sur la perception hasardeuse des plus-values suscitées par la revente des terrains expropriés à des promoteurs immobiliers. Pour fonctionner, le PPP imaginé par le cabinet Picqué nécessitait donc qu'il y ait, au bout de la chaîne, des promoteurs voulant construire des bureaux pour des acquéreurs intéressés à s'y installer (les fameux « end users »). Or pendant plusieurs années, il n'y a eu ni l'un ni l'autre. Et sans ces deux maillons essentiels, il n'y a eu ni terrain à vendre, ni plus-values à encaisser, ni construction, ni charges d'urbanisme, ni taxes sur les bureaux... Ni planning, bien sûr. Mais des nuisances bien palpables pour les habitants, alors que rien n'était fait pour les informer de l'avancement des opérations qui se révélait être, au mieux, un chaos

18. Lire *Le plan secret*, page 241.

19. « Transversales », RTBF radio, La Première, 15 mars 2008.

IL EST VRAISEMBLABLE QUE CETTE OPÉRATION AURAIT SANS DOUTE ÉTÉ MENÉE PLUS RAPIDEMENT SI ELLE AVAIT ÉTÉ CONFÉE À DES PROMOTEURS PRIVÉS.

— Charles Picqué au Parlement régional bruxellois, 28 juin 2007.

organisé.

*C'est vrai, il y a eu un défaut d'information, reconnaît Picqué<sup>20</sup> : si le retard a été tel, c'est que la société Bruxelles-Midi [...] ne parvenait jamais à reconstituer son fonds de roulement avant d'acheter et revendre pour pouvoir ré-acheter, etc. Absurde !<sup>21</sup>. En effet. Ne demandez pas des miracles de régulation à un opérateur public qui n'a pas les moyens et qui doit attendre de vendre 3 maisons pour en racheter 3 nouvelles.<sup>22</sup>*

« Cela a été un facteur de ralentissement du processus », poursuit Vincent Rongvaux, « car à un moment Bruxelles-Midi n'avait plus les moyens d'acquérir des immeubles : la ligne de crédit était épuisée ».

Dès lors, pourquoi la Région ne refinance-t-elle pas Bruxelles-Midi dès qu'elle comprend le problème ? « Est-ce qu'on aurait pu le faire lorsqu'on s'en est rendu compte ? À ce moment-là, je n'étais plus aux commandes »<sup>23</sup>, donnera pour toute explication Charles Picqué. Pour sa part, Christian Lelubre pense que « le ministre-président ne voulait pas donner l'impression de privilégier sa Commune vis-à-vis des autres ». Pris au piège de sa propre confusion des rôles, Picqué va échafauder des dispositifs de plus en plus complexes grâce auxquels il espérera se sortir de l'impasse. Ou à tout le moins se débarrasser de ce dossier de plus en plus gênant...

## **Il n'y a pas de petites économies**

La sous-capitalisation de Bruxelles-Midi et la politique de temporisation ne sont pas les seules explications à la morosité financière du projet de « revitalisation » du quartier. La Région va en effet rivaliser d'imagination et trouver d'autres façons, plus originales encore, de se tirer des balles dans le pied.

Ainsi, théoriquement, la Région a laissé dès 1995 à Bruxelles-Midi le soin d'acquérir pour son compte les immeubles du périmètre, par voie de négociation ou d'expropriation. En réalité, ce sera quasiment toujours la Région, via sa Régie foncière, qui va devenir propriétaire des maisons... Et donc engranger les plus-values, quand il y en aura... Au détriment des finances de Bruxelles-Midi.

20. *Dans 10 jours ou dans 10 ans...*, op. cit.

21. Charles Picqué au Parlement régional bruxellois, séance plénière du 3 juin 2005.

22. Parlement régional bruxellois, idem.

23. Parlement régional bruxellois, idem.

Le pouvoir d'expropriation étant aux mains de la Région, c'est naturellement elle qui finance les procédures judiciaires et les indemnités octroyées dans le cas des expropriations judiciaires<sup>24</sup>. Jusque-là, rien que de très normal, si ce n'est qu'on ne comprend toujours pas l'utilité d'avoir créé une société anonyme pour ce faire. Mais par ailleurs, de 1992 à 2004, c'est aussi la Régie foncière de la Région qui devient propriétaire de la plupart des biens négociés par Bruxelles-Midi lorsqu'aboutissent des transactions «à l'amiable» (alors beaucoup plus courantes que les expropriations judiciaires)...

«Dans ce cas, les biens immobiliers acquis entrent donc dans le patrimoine de la Régie foncière. Néanmoins, le paiement du prix d'achat et des éventuelles indemnités est toujours financé par la SA Bruxelles-Midi. Nous avons donc une situation où : le bien est acquis par la Régie foncière, le bien est payé par la SA Bruxelles-Midi»<sup>25</sup>, s'étonnera en 2004 un cabinet de réviseurs d'entreprises... consulté par la Région sur la mauvaise santé financière de Bruxelles-Midi.

La raison de cet embrouillamini? Il s'agissait tout simplement d'économiser les 15% à 17% de frais d'enregistrement payables pour chaque maison. En effet, la Région est exemptée de ces frais. Quand elle devenait propriétaire des maisons, c'est autant d'argent que Bruxelles-Midi n'avait pas à déboursier. C'est ici que la phrase de Jacques Van Grimbergen, qui a lui-même un pied des deux côtés, prend tout son sens: «La Région et Bruxelles-Midi, c'est la même chose, hein»<sup>26</sup>...

C'est le même intérêt qui est poursuivi, peut-être. Mais ce n'est pas la même structure. Et le problème, c'est que nos fins stratèges avaient omis à l'époque de penser à un détail: la Région n'ayant pas affecté de ligne budgétaire ad hoc, elle ne remboursait pas à Bruxelles-Midi les frais d'acquisition des maisons et les plus-values engendrées par les reventes des terrains aux promoteurs. Pendant des années, ces plus-values ont donc bénéficié à la Région mais pas à son «opérateur public», dont les comptes étaient inexorablement aspirés vers le bas... À cause de cette pratique

24. Lire *Extrême urgence et utilité publique*, page 44.

25. Étude financière et fiscale sur la restructuration de la SA Bruxelles-Midi, cabinet des réviseurs Bollen, Mathay & Co, février 2004.

26. Jacques Van Grimbergen lors d'une réunion avec des habitants du quartier Midi, en 2005.

confuse, qui ne prendra fin que dans les années 2000, « la situation financière de la société n'a cessé d'empirer », témoignent d'anciens administrateurs de Bruxelles-Midi. [...]

### **Je te tiens, tu me tiens, par la barbichette...**

En 2001, le manque de moyens de la SA Bruxelles-Midi est au centre d'une querelle qui oppose la Commune de Saint-Gilles au nouveau gouvernement bruxellois. Charles Picqué, qui n'est plus ministre-président, accuse la Région (dont Willem Draps est le secrétaire d'État à l'Urbanisme) d'avoir porté atteinte à « l'honneur de la fonction publique » et rompu « le principe de continuité de l'action publique ». En clair : de ne pas avoir refinancé la SA Bruxelles-Midi. « Ce n'est pas parce qu'un ministre a lancé une action que ses successeurs doivent se désintéresser de cette action »<sup>27</sup>, se plaint-il. En fait, Willem Draps lui a refusé de refinancer Bruxelles-Midi avec de l'argent régional, lui rétorquant que c'est à Saint-Gilles qu'il revenait de faire le premier geste...

Le nœud du conflit réside dans la perception des premières charges d'urbanisme (bâtiments Test Achats, Swiss Life) par Saint-Gilles... Tel que l'avait prévu le contrat de gestion signé en 1995 entre la Région et la SA Bruxelles-Midi, c'est-à-dire par Charles Picqué et Jacques Van Grimbergen, les caisses de Bruxelles-Midi étaient censées s'autoalimenter en partie grâce au reversement des charges d'urbanisme perçues par Saint-Gilles dans le périmètre du PPAS « Fonsny 1 ». C'est ce que dit le contrat de gestion établi par le ministre-président Picqué avant son départ de la Région. Le problème, c'est que ce document n'a été signé que par Bruxelles-Midi et la Région. « La Commune n'a pas voulu signer le contrat de gestion, mais Picqué l'a signé en tant que ministre-président », se rappelle Christian Lelubre. « On pouvait donc imaginer qu'il allait aussi respecter cet engagement en tant que bourgmestre de Saint-Gilles. D'autant que Bruxelles-Midi avait mis gratuitement les terrains destinés aux logements sociaux du Foyer saint-gillois à disposition de la Commune »<sup>28</sup>.

Mais lorsque les premiers projets se réalisent enfin vers l'an 2000 et que

---

27. Charles Picqué au Parlement bruxellois, 29 mars 2006.

28. Lire *Le plan délogement*, page 285.

Saint-Gilles touche près de 4 millions d'euros<sup>29</sup> en charges d'urbanisme, le bourgmestre Picqué semble frappé d'une crise de schizophrénie. Il refuse de reverser les charges d'urbanisme, prétextant que sa Commune n'a pas signé le contrat de gestion l'engageant à reverser les char-

ges d'urbanisme et n'est donc pas engagée par cette disposition... qu'il a lui-même imaginée et signée en tant que ministre-président. Car depuis son départ de la Région, le bourgmestre de Saint-Gilles ne voit plus les choses du même œil. «La Commune a utilisé l'argent a autre chose», pense Christian Lelubre. Les charges d'urbanisme ont semble-t-il servi à alimenter la Régie foncière communale pour racheter des maisons, dans les alentours du périmètre d'expropriation ou dans d'autres quartiers de Saint-Gilles. «Nous n'avions pas l'argent pour mener des opérations de logement et les charges d'urbanisme étaient les bienvenues»<sup>30</sup>, confirmera Picqué.

Toujours est-il qu'entre 2001 et 2004, «il y a eu des discussions sans fin entre le cabinet Draps et la Commune qui n'ont pas débouché»<sup>31</sup>, raconte Vincent Rongvaux. «Pendant ce temps, Picqué a trouvé toutes les raisons du monde pour ne pas activer le versement des charges d'urbanisme». Le climat s'est envenimé entre le cabinet Draps et la Commune de Saint-Gilles.

*Dans la mesure où un des éléments les plus importants pour la SA Bruxelles-Midi n'était pas respecté par Saint-Gilles, Draps disait : "De toute façon ce n'est pas moi qui ait inventé ce bidule, pourquoi faire un effort à la Région pour faire avancer les choses, alors que Saint-Gilles ne paie pas ce qu'il doit?". Cela veut dire que pendant 4 ans ça n'a pas bougé,* poursuit Rongvaux.

Picqué et Draps se tiennent par la barbichette. Et «pendant ce temps-là, les propriétaires et les habitants étaient placés dans une situation inextri-

JE PENSE AVOIR RÉPONDU, MONSIEUR  
DRAPS: J'AI DIT QUE BRUXELLES-MIDI AVAIT ÉTÉ  
TRÈS LENTE À OPÉRER EN CETTE AFFAIRE, EN  
PARTIE POUR N'AVOIR PAS ÉTÉ SUFFISAMMENT  
FINANCÉE – LES RESPONSABILITÉS SONT  
PARTAGÉES DANS CE DOMAINE, SI VOUS  
VOYEZ CE QUE JE VEUX DIRE...

— Charles Picqué à Willem Draps, au Parlement régional bruxellois, 13 juillet 2007.

29. *Mutation du quartier du Midi à Bruxelles: fruit d'une alliance entre pouvoirs publics et promoteurs immobiliers, contre les populations ?*, op. cit.

30. Parlement régional bruxellois, compte-rendu de la séance plénière du 3 juin 2005.

31. *Mutation du quartier du Midi à Bruxelles: fruit d'une alliance entre pouvoirs publics et promoteurs immobiliers, contre les populations ?*, op. cit.

cable», admet Lelubre. Bruxelles-Midi est à nouveau en léthargie et le quartier pourrit de plus belle...

Cette situation ubuesque dura 4 années. Et ne se débloqua qu'en 2005, après que le bourgmestre de Saint-Gilles fut redevenu ministre-président et accepta (en tant que bourgmestre) de reverser une partie des charges d'urbanisme litigieuses! Saint-Gilles rétrocéda 1,36 million d'euros à la SA Bruxelles-Midi et garda le reste pour, semble-t-il, financer sa Régie foncière communale. Morale de l'histoire : selon qu'on occupe la place de bourgmestre, celle de ministre-président, ou les deux de front, on n'a pas forcément le même point de vue sur l'intérêt public.

### «**Accélérer le mouvement**»

Le retour de Picqué à la Région débloqua effectivement plusieurs sources de financement, même celles qu'il bloquait lui-même jusque-là. Pour la SA Bruxelles-Midi, il était moins une... Aucune de ses pistes théoriques de financement n'avait fonctionné. La Région et Saint-Gilles l'avaient abandonnée. En 2004, ses comptes révélaient une perte cumulée supérieure à 50% de son capital. «Bruxelles-Midi accumule des pertes comptables et fiscales croissantes. Ces pertes résultent principalement de l'absence de recettes propres [...]. La restructuration financière s'impose à brève échéance»<sup>32</sup>, soulignait l'audit commandé par la Région.

Outre le reversement des charges d'urbanisme par Saint-Gilles en 2005, Bruxelles-Midi voit son capital augmenter de 3 millions d'euros, en 2006, sur décision de la Région<sup>33</sup>. En outre, l'argent du Plan logement régional est mobilisé pour construire les logements en rade des îlots A2 et D<sup>34</sup>... Et ce n'est pas tout. Charles Picqué obtient encore une subvention de Beliris (l'Accord de coopération dirigé par Laurette Onkelinx, proche de Picqué, et via lequel l'État fédéral finance des projets réalisés à Bruxelles) à hauteur de 5,9 millions d'euros, pour terminer les expropriations de l'îlot A2 – où doit être reconstruit, après démolition, du logement

---

32. Étude financière et fiscale sur la restructuration de la SA Bruxelles-Midi, cabinet des réviseurs Bollen, Mathay & Co, février 2004.

33. Celle-ci réglant, en réalité, le solde des sommes dues à Bruxelles-Midi d'années pour les maisons qu'elle a achetées depuis une dizaine.

34. Dont la réalisation sera sous-traitée à la SRIB, l'un des actionnaires de Bruxelles-Midi!

« moyen »<sup>35</sup>. Lui-même membre du Comité de coopération Beliris, Picqué justifie cette décision :

*À 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. [...] 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.*<sup>36</sup>

Satisfait de son travail, il déclare au Parlement, en 2007 :

*Pour la première fois depuis longtemps, Bruxelles-Midi se voit doté de moyens suffisants pour accélérer le mouvement. Si des montants raisonnables sont exigés, Bruxelles-Midi sera à même de faire face.*<sup>37</sup>

Certes, il était grand temps que « l'opérateur régional » ait enfin les moyens de « faire face » aux demandes « raisonnables » des propriétaires du quartier ! Mais ce pas franchit dans la longue route vers la « revitalisation » du quartier Midi, 15 ans après la création de Bruxelles-Midi, masque mal l'absence du privé dans cette « recapitalisation » qui n'en est pas une. Ce sont essentiellement des subventions publiques<sup>38</sup> qui sont injectées pour recoller les morceaux de ce « PPP »... où le privé, décidément, ne s'expose pas beaucoup. [...]

**35.** Lire *Le plan délogement*, page 285.

**36.** Charles Picqué au Parlement bruxellois, 3 juin 2005.

**37.** Charles Picqué au Parlement bruxellois, 13 juillet 2007.

**38.** Si ces subventions sont bien attribuées à la réalisation de certaines parties du projet régional au Midi, des raisons légales et techniques rendent impossible leur octroi directement à Bruxelles-Midi. Le rôle de la SA se voit ainsi encore amoindri, tandis que le nombre d'intervenants actifs dans le périmètre augmente : les promoteurs et leurs sous-traitants, la Région, le Plan logement et ses sous-traitants, Beliris, la Commune, le Comité d'acquisition, la SDRB, etc.