

Conclusion

# LE GRAND DÉMÉNAGEMENT

On l'a compris à la lecture de ce récit : s'il en est qui ont pu profiter financièrement de la démolition du quartier Midi, c'est sans conteste la SNCB et les promoteurs immobiliers regroupés au sein de la SA Espace Midi... Mais il est un acteur qui, bien que n'étant pas officiellement à la barre des opérations immobilières, ne s'en sort pas mal non plus : c'est la Commune de Saint-Gilles. Après avoir longtemps ramé dans le « réaménagement urbain » du quartier Midi, Saint-Gilles commence aujourd'hui à tirer les marrons du feu. Les hôtels « bon marché » gérés par des chaînes multinationales fleurissent dans le quartier<sup>1</sup>. Mais surtout, quand l'opération régionale aura porté ses fruits, c'est à peu près 85 000 m<sup>2</sup> de bureaux qui auront été construits sur le territoire de Saint-Gilles, rien que dans le périmètre du PPAS « Fonsny 1 ». Soit plus de 8,5 millions d'euros déjà perçus ou encore à percevoir en charges d'urbanisme.

En taxes-bureau, aussi, le pactole est à portée de main de la commune : un petit million d'euros devrait tomber chaque année dans ses caisses. Sans compter les précomptes immobiliers et les retombées indirectes...

Si du côté des bâtiments d'Eurostation et de « l'îlot De Waele », seules des instances publiques (SNCB, ONSS, ministère) sont venues s'installer

---

1. Après l'Ibis du groupe Accor (Sofitel, Novotel, Formule 1...), c'est un hôtel Park Inn de la chaîne Rezidor (hôtels Country Inn, Radisson SAS...) qui va s'installer en 2010-2011 dans le périmètre du PPAS « Fonsny 1 », et plus particulièrement dans le projet « South City » (îlot B) développé par les promoteurs Atenor, BPI et Espace Midi.

– privant ainsi la commune de taxes sur les bureaux –, du côté de l'avenue Fonsny, ce sont bien des sociétés privées qui s'établissent peu à peu sur le territoire saint-gillois. Et qu'importe si toutes celles-là étaient déjà basées à Bruxelles<sup>2</sup> et n'ont fait que se déplacer d'une commune à une autre, participant au grand *turn over* des surfaces excédentaires de bureau. Pour Saint-Gilles, c'est une victoire.

À un « détail » près, tout de même : ce grand déménagement ne va pas aider à créer les 15 000 emplois que l'opération de « revitalisation » du quartier Midi devait susciter. Ce beau calcul avait certes été revu à la baisse<sup>3</sup>, mais dans tous les cas de figure, on a du mal à comprendre de quels emplois ce mouvement immobilier peut bien être le vecteur. D'autant qu'au nom de cette création d'emplois, la condamnation de 5 îlots du quartier a concrètement mis fin à l'activité de plusieurs dizaines de commerces de proximité et de petites entreprises, engendrant la disparition de plus de 400 emplois pour la plupart difficilement relocalisables.

À défaut d'une véritable évaluation que les autorités se gardent bien d'entreprendre, le bilan économique de l'opération semble plus que mitigé. Si les caisses de Saint-Gilles vont bel et bien se remplir grâce à son nouveau « petit Manhattan », ce sont d'autres communes qui seront simultanément privées de ces taxes sur les bureaux et se retrouveront avec autant de surfaces vides sur les bras. Et c'est à grands renforts d'argent public – injecté essentiellement par la Région bruxelloise et par l'État fédéral (Beliris) – que ce « partenariat public-privé », qui a surtout favorisé les intérêts particuliers d'une commune, a pu être maintenu à flot.

L'opération a tout juste été « plus longue que prévu », se contente de reconnaître Charles Picqué, qui n'a jamais admis publiquement l'échec de

2. Ainsi en va-t-il de la compagnie d'assurance Swiss Life, établie depuis 2002 dans l'îlot B, ou encore du groupe Securex (spécialisé dans le secrétariat social et les ressources humaines), venu s'installer en 2008 dans l'îlot A1. Plus récemment, c'est une ASBL parastatale, Smals (« une communauté permanente d'intérêts que ses membres ont créée pour soutenir la mise sur pied de l'e-government »), qui a signé un contrat de location pour une partie des futurs bureaux de l'îlot C. Smals ne vient pas de loin, puisqu'elle occupait déjà 2 étages... dans le « South Center Titanium » (îlot B).

3. En l'an 2000 encore, le texte des « principaux projets politiques du Collège des bourgmestre et échevins » de la Commune de Saint-Gilles annonçait que « grâce à l'accroissement des surfaces de bureau et de l'ouverture de nouveaux commerces dans le quartier, on peut envisager une création de près de 9 000 emplois ».

son projet ni accepté de faire marche arrière. « On pensait que tout allait se vendre comme des petits pains », se désole-t-il<sup>4</sup>.

À présent, les autorités annoncent la finalisation de l'opération à l'horizon 2012. Les dernières expropriations devraient avoir lieu en 2009. Si cela se confirme, il aura fallu 17 années pour venir à bout du quartier et de ses habitants, 23 années pour qu'un « nouveau quartier » l'ait remplacé. Même aidées d'une loi « d'extrême urgence » et de plans transformant le quartier en « zone prioritaire », les autorités auront ainsi fait la démonstration du temps et du « sacrifice social » que coûtent les « grands projets urbains »<sup>5</sup>. Elles ont créé une situation où les propriétaires particuliers qui s'en sont le mieux sorti sont, au final, ceux qui ont vendu leur maison aux promoteurs immobiliers. Et selon les mots de Charles Picqué, l'opération aurait été menée plus rapidement si elle avait été confiée au privé. Triste bilan pour une opération publique qui prétendait être menée au nom de la défense de Bruxelles, de la « bonne gouvernance » et du nécessaire encadrement des promoteurs immobiliers. Ceux qui pensent qu'effectivement il ne faut pas laisser faire le privé en garderont un goût d'autant plus amer. [...]

---

4. Parlement régional bruxellois, séance plénière du 3 juin 2005.

5. Il ne s'agit pas uniquement de projets liés au TGV (comme dans le cas du Midi, mais aussi à Londres, Marseille et dans tant d'autres villes), mais aussi, toutes proportions gardées, des transformations liées à la rénovation des zones portuaires, aux villes qui deviennent Capitales culturelles de l'Europe, qui accueillent les Expositions universelles et autres grands rendez-vous sportifs (Lisbonne, Barcelone...), ou encore – plus loin et dans des dimensions bien plus grandes – en Chine ou en Inde, où les expropriations pour cause de « grands projets » sont quotidiennes et concernent des millions d'habitants...