

LORSQUE L'EUROPE SERA POSÉE COMME ENTITÉ POLITICO-ÉCONOMIQUE (AVEC OU SANS LA TURQUIE ET L'UKRAINE), ELLE POURRA ALORS, COMME À WASHINGTON, DÉCIDER DE GESTES FORTS. ON DÉMOLIRA ALORS (SANS REGRET) NOS BÂTIMENTS ACTUELS DEVENUS, ENTRE-TEMPS, PROBABLEMENT TOTALEMENT OBSOLÈTES. UNE TELLE ÉVOLUTION SERA SANS DOUTE RADICALE MAIS ELLE RÉPONDRA D'UN AUTRE BESOIN DE DÉVELOPPEMENT. LES PELLETEUSES D'AUJOURD'HUI ET DE DEMAIN AURONT REMPLACÉ LES INCENDIES, LES TREMBLEMENTS DE TERRE OU LES GUERRES DE JADIS.

— Michel Jaspers, architecte, *Bâtiment*, mai-juin 2005.

Introduction

LA RÉGION PERD LE NORD

La Région de Bruxelles-Capitale¹ a 20 ans. L'heure est aux célébrations... Ce n'est pas un hasard si la parution de ce livre coïncide avec cet anniversaire. L'opération de « revitalisation » du quartier de la gare du Midi, loin d'être achevée à l'heure d'écrire ces lignes, a démarré avec l'avènement de l'institution régionale en 1989.

La création d'une telle entité avait été longtemps souhaitée par nombre d'habitants, qui craignaient que sans elle, Bruxelles continuerait à être gérée comme un espace de concentration de bureaux et de croisement d'autoroutes urbaines, à être un peu plus défigurée chaque jour, cédée aux promoteurs immobiliers et aux investisseurs internationaux... En retrouvant la maîtrise de leur urbanisme, les Bruxellois espéraient en finir avec cette gestion fonctionnaliste imposée d'en haut, et se mettre à l'abri des répétitions de l'histoire. L'histoire ? Celle de la « bruxellisation », des grands traumatismes urbains... Celle de la jonction ferroviaire Nord-Midi, par exemple – qui, plus de 50 ans après son inauguration, n'en finit pas de cicatriser ses plaies. Celle du quartier Nord et de son « Plan Manhattan », initié dans les années 1960 avec l'ambition d'édifier 58 tours s'alignant jusqu'au centre-ville!...

[...] Qu'importe aussi la surproduction de bureaux, manifestée par le grand nombre de surfaces vides (près de 2 millions de m²)... Les immeubles de bureaux continuent pourtant à pousser aux quatre coins de la ville,

1. Qui regroupe les 19 communes de l'ancienne Agglomération bruxelloise.

les plans d'aménagement « stratégiques » du territoire régional continuent à en prévoir un peu partout, et les 19 entités communales se livrent une rude concurrence pour les attirer sur leur territoire.

Pour elles, l'enjeu financier est de taille. Il s'agit d'encaisser d'importantes sommes d'argent via la perception des taxes sur les bureaux, des précomptes immobiliers, ainsi que des charges d'urbanisme² – basées sur le principe de la compensation : je t'autorise à construire tes bureaux et tes parkings, en échange tu financeras l'aménagement d'un équipement collectif ou de logements. Cette compétition entre communes favorise la surabondance de l'offre de bureaux, qui en vient même à inquiéter les propriétaires et investisseurs immobiliers. Bruxelles compte aujourd'hui 12 millions de m² de bureaux, soit 12 m² par habitant... « C'est énorme pour une ville qui ne compte qu'un million d'habitants », s'affole un agent immobilier³. « Cela signifie qu'il y a toujours des espaces disponibles ».

Et ce n'est pas près de s'arrêter... À Bruxelles, si depuis quelques années la « durabilité » est sur toutes les lèvres et dans tous les discours, la déconstruction-reconstruction reste un véritable *must* local. On estime que la durée de vie des immeubles de bureaux construits de nos jours est seulement de 15 à 30 ans. Après, ils sont « démolis-reconstruits ». « C'est très bien pour tout le monde », pense Michel Jaspers. Surtout pour ceux qui les démolissent et les reconstruisent. [...]

Un coup de poker urbanistique

En 1989, la naissance de l'institution régionale coïncida avec l'arrivée du Train à grande vitesse (TGV). Ces deux « vecteurs de progrès » ne furent pas annonciateurs de bonnes nouvelles pour tous les Bruxellois...

Le récit des politiques menées dans le quartier Midi met en lumière la naïveté et l'impunité avec lesquelles les autorités bruxelloises, aveuglées par un mirage, ont orchestré ce qu'il convient d'appeler un coup de poker urbanistique. Leur projet, initié en pleine « crise du bureau », va ressembler sous certains aspects à un pitoyable *remake* du quartier Nord, en plus petit...

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

3. Guy Van Wymersch de AXA Real Estate, dans « Des loyers de bureaux plus élevés et des réglementations plus simples, SVP! », *Trends Tendances*, 26 avril 2007.

Acte 1. Le nouveau bourgmestre de Saint-Gilles, le socialiste Charles Picqué, procède à une transformation sociologique de sa commune. Il insuffle le «renouveau urbanistique» dans les quartiers du «haut» et stigmatise ceux du «bas» (le Midi), qu'il promet à un traitement «énergique». Son but : lutter contre «la contagion de la pauvreté», en modifiant la sociologie et le tissu urbain de ce quartier populaire et historiquement immigré. L'arrivée du TGV est déjà dans l'air. Si le terminal venait à s'installer au Midi, cela pourrait être l'occasion de trouver d'une part les moyens de «nettoyer» le quartier et d'autre part d'y implanter, comme Saint-Josse et son quartier d'affaires, un «petit Manhattan». Un quartier qui permettrait à la commune d'attirer, outre l'argent des bureaux, une population passible d'impôts plus conséquents et à la «sociologie» plus enviable...

Acte 2. L'État belge décide d'installer un terminal TGV à Bruxelles. Ce sera bien à la gare du Midi. Mais le gouvernement national, dans l'optique européenne de libéralisation des services publics, pousse la Société nationale des chemins de fer (SNCB) à autofinancer l'opération. Ce qu'elle fera par la réalisation d'un projet immobilier, se transformant en promoteur et se mettant à spéculer sur des îlots avoisinant la gare⁴.

Acte 3. Attirés par l'odeur des bureaux potentiellement constructibles, quelques grandes compagnies de promotion immobilière se ruent sur le quartier et y acquièrent de nombreux biens, afin de se rendre maîtres du foncier et de devenir incontournables dans la réalisation des futurs projets⁵.

Acte 4. À peine créée, la Région de Bruxelles-Capitale, présidée par Charles Picqué⁶, veut prendre la tête des opérations. Officiellement, pour éviter à tout prix qu'un quartier Nord «bis» se produise. Pourtant, la Région ne s'oppose pas aux projets de bureaux que caressent la SNCB et les promoteurs, et qui impliquent la démolition d'une partie du quartier. Elle ne se contente pas non plus de planifier le développement de la zone et de s'assurer qu'une partie des surfaces seront construites sur le territoire

4. Essentiellement celui qui abrite l'ancienne usine Côte d'Or, à la limite des communes d'Anderlecht et de Saint-Gilles.

5. Ils se regrouperont finalement au sein d'un même consortium, la société Espace Midi (à ne pas confondre avec la SA Bruxelles Midi, créée par la Région bruxelloise).

6. Pendant la majeure partie de la période 1989-2009, Charles Picqué va cumuler la fonction de ministre-président de la Région, qui pilote et finance l'opération, et celle de bourgmestre de la Commune Saint-Gilles, qui est censée en retirer les bénéfices financiers.

de Saint-Gilles, le fief du ministre-président. La Région veut, en plus, devenir propriétaire des sols. Elle l'imposera de gré ou de force, grâce à son pouvoir d'expropriation. Son idée ? S'interposer entre les petits propriétaires et les promoteurs. Racheter les terrains aux uns pour les revendre aux autres, afin d'empocher de grasses plus-values.

Pour tenter de raffler la mise, la Région n'hésitera pas à jouer à l'apprenti sorcier. Influencée par le modèle du « partenariat public-privé », elle enfantera une créature hybride censée cumuler deux rôles inconciliables : celui du développeur immobilier et celui du garant de l'intérêt collectif.

Basée sur un montage particulièrement opaque et complexe, cette société privée à capital public (la SA Bruxelles-Midi) sera surtout privée... des moyens nécessaires à ses ambitions. Résultat : à l'aube de la cinquième législature régionale, la « revitalisation » du quartier Midi n'est toujours pas achevée. Et le fiasco n'est pas que social et urbanistique. Il est aussi économique et politique. Les protagonistes de l'opération régionale se sont pris les pieds dans leurs propres conflits d'intérêt, emmêlés dans leur propre confusion des rôles et enlisés dans leurs contradictions. Au point que certains habitants du quartier ont fini par désigner ces « stratèges » par une allusion moqueuse : « Les Bronzés font de l'immobilier », qui pourrait prêter à sourire si les pitreries commises par les personnages principaux de ce mauvais feuilleton urbanistique n'avaient pas des conséquences tellement dévastatrices. Aujourd'hui, au milieu des chancres et des chantiers, les derniers habitants menacés d'expropriation attendent toujours l'accomplissement de « l'extrême urgence » et de « l'utilité publique » qui pèsent sur eux depuis 17 ans.

En l'espace de quelques mois, au début des années 1990, ces différents acteurs publics, privés et semi-publics vont se ruer en ordre dispersé sur le quartier. S'ils ne divergeront jamais sur le fond (tailler la part belle aux bureaux dans un quartier au départ caractérisé essentiellement par l'habitat, le petit commerce et l'artisanat), les protagonistes se mèneront une guerre sans merci où chacun cherchera à arracher la plus grosse part du gâteau. Et l'histoire le montrera : ils sont tenaces. Mais leurs forces sont inégales...

La SNCB dispose de suffisamment de moyens financiers et bénéficie, de plus, de l'appui de l'État belge qui met à sa disposition son pouvoir d'expropriation, mais aussi de décision quant au choix du lieu d'implantation du terminal TGV.

Les promoteurs ont tout l'argent et tout le temps devant eux. Ils veulent s'accaparer immédiatement le quartier et s'assurer de pouvoir y construire un jour du bureau, mais avant de s'y mettre concrètement ils ont encore bien assez à faire ailleurs (il reste par exemple à remplir le quartier Nord...). En plus, l'immobilier, c'est leur métier. Comme on dit, «ils savent y faire»...

Quant à Saint-Gilles et à la Région, elles se lancent manifestement dans un combat contre des poids plus lourds qu'elles. Aucune des deux autorités n'a les moyens de ses ambitions au Midi. Pour imposer leur projet, elles vont donc user de leurs pouvoirs de planification, d'urbanisme et d'expropriation. Et sans modération...

Comment s'offrir un quartier sans en avoir le sou ?

Du Schéma de développement (1991) au Plan de développement international (PDI, 2007), du premier Plan régional de développement (PRD, 1995) au futur Master plan du Midi (2009 ?), le sort des habitants du Midi ne va pas s'améliorer en 20 années d'urbanisme régional. Pendant quatre législatures, ce sont eux qui vont devoir supporter le risque de l'opération aventureuse des autorités communales et régionales, appâtées par les retombées potentielles de «l'internationalisation du quartier».

En opérant les expropriations «au fur et à mesure de la rentrée des projets d'investissement»⁷, c'est-à-dire au gré du marché, les autorités vont délibérément faire supporter aux habitants le poids de l'attente d'un projet incertain qui vise, de plus, à leur retirer les plus-values qu'ils auraient pu réaliser eux-mêmes s'ils avaient revendu leur maison directement aux promoteurs. Mais, victime d'un marché «déprimé», l'opération partira à la dérive et les habitants se sont retrouveront prisonniers d'un quartier en déliquescence.

Alors, faute aux «dysfonctionnements» ou à la «mauvaise conjoncture»? Si même les procédés utilisés par les pouvoirs publics n'avaient pas été intentionnellement malhonnêtes et seraient le fruit de l'amateurisme et de l'incompétence – comme le soutient curieusement la version officielle –, au fond, cela ne change pas grand-chose. Au nom d'une «lutte contre la spéculation immobilière», contre «ce qui a été la destruction sauvage de

7. Brochure sur le «développement» du quartier Midi, Commune de Saint-Gilles, mars 2001.

quartiers entiers de la ville»⁸, les pouvoirs publics ont établi une « planification néolibérale »⁹, ils se sont mis à « spéculer à la baisse » sur le dos des petits propriétaires et ont usé de tous les bricolages et bouts de ficelles à leur portée pour mener une opération dont l'opacité, la lenteur et la brutalité n'ont pas lésé les promoteurs privés mais avant tout les habitants. Menacés par l'application perfide, voire abusive, d'une loi « d'exception »¹⁰ qui suspend même des droits constitutionnels, ceux-ci ont été transformés en citoyens de seconde zone. Ils se sont retrouvé piégés, prisonniers d'un périmètre d'exception où ni le droit à la ville, ni le droit au logement, ni même le droit à la propriété n'avaient cours. On leur imposait non seulement de participer à un sacrifice dont ils allaient être les premières victimes; on leur demandait en plus de ne pas être trop pressés. Et, au final, de quitter les lieux à bon compte. Mais c'était pour le bien public, puisqu'il s'agissait de faire place à des fonctions théoriquement plus rentables (bureaux, hôtels, commerces, logements moyens et de standing) qui allaient générer de plantureux bénéfices, lesquels seraient réinvestis dans des infrastructures publiques qui profiteraient... à d'autres habitants. Plus rentables, eux aussi.

Nous voici au cœur de l'urbanisme du sacrifice : condamner les habitants et les fonctions d'un quartier, pour en attirer d'autres qui produiront d'hypothétiques retombées, qui profiteront à leur tour au reste de la collectivité. Théoriquement du moins¹¹... [...]

L'intention n'est pas de dresser un mausolée ni d'ériger le combat mené dans ce quartier comme un exemple à suivre. Ce qui retiendra notre attention, c'est la logique qui a sous-tendu la stratégie de chacun

8. Charles Picqué, débat sur la culture urbaine, Bruxelles, 2002.

9. « L'international sera le genre humain. Une expérience de planification néolibérale au quartier Midi », Benoît Eugène dans « Villes & résistances sociales », revue *Agone* n°38 & 39, mai 2008.

10. La loi de 1962 sur les expropriations « d'extrême urgence » pour cause « d'utilité publique ».

11. Ainsi en est-il de la construction des logements financés par les charges d'urbanisme du bureau : tant qu'il n'y a pas d'investisseur, il n'y a pas de charge d'urbanisme et donc, pas de logements neufs. Idem pour « l'accompagnement social » (le « relogement » théorique des locataires victimes d'expropriation), dont le financement a été rendu tributaire du succès de l'opération immobilière. « L'internationalisation » de la ville ne profite pas à tout le monde...

des acteurs en présence. Et spécifiquement comment des pouvoirs publics, censés incarner les espoirs d'une ville faite pour et par ses habitants, ont pu porter pareil mauvais coup à une partie de leur population. Comment celle-ci n'a pas su s'opposer avec assez de force à la logique de destruction du tissu urbain. Comment les autorités furent suffisamment bornées et puissantes pour ne jamais devoir changer de direction, malgré l'évidence et l'importance du fiasco (reconnu y compris par son principal instigateur, qui déclare en privé que ce dossier « c'est le clou de son cercueil »). [...]