

1992-2009 /// Parcours d'habitants

# 1. PAS DE VACANCES POUR LES EXPROPRIÉS

*Prenez n'importe quel voyageur, donnez-lui un somnifère, bandez-lui les yeux et libérez-le à la sortie de la gare du Midi : il se croira à Beyrouth et fera ainsi l'expérience de la "bruxellisation". Les abords de la principale gare de la capitale de l'Europe présentent en effet des allures de ville bombardée et l'étendue des dégâts ne cesse d'augmenter...<sup>1</sup> [...]*

Depuis le début de l'opération de « revitalisation » du quartier, les décideurs n'ont pas manifesté beaucoup de compréhension pour la colère et l'inquiétude des habitants, préférant voir chez les mécontents des « cas particuliers », des « agitateurs » ou des « petits spéculateurs ». Depuis le début des années 1990, les autorités ont mené les expropriations, les démolitions et les chantiers à la petite semaine, sans plan d'ensemble ni calendrier précis. Sans la moindre concertation ni information des riverains, dont elles se sont peu souciées. Hormis quelques réunions « d'information » organisées par les autorités en 1996 et 1997 et distillant un message rassurant, les habitants du quartier ont eu comme principales sources d'informations les rumeurs et les déclarations faites par divers responsables dans la presse. Quant à la SA Bruxelles-Midi, elle ne s'est pas montrée plus apte que les responsables politiques à donner des échéances. En date du 29 juin 1998, elle écrivait aux propriétaires des immeubles situés dans les îlots A, C et D :

*Pour le moment seuls les immeubles de l'îlot B font l'objet de projets immobiliers concrets. Il nous est actuellement impossible de vous préciser quand votre immeuble fera*

---

1. Atelier de recherche et d'action urbaines (ARAU), conférence de presse du 11 février 2000.

*l'objet d'un projet immobilier. Il est toutefois possible que ce soit le cas en 1999 ou en 2000. Nous vous informerons dès que nous pourrons vous donner plus de précision.*

Un an plus tard, les représentants des autorités écrivent à nouveau à des propriétaires du quartier pour leur donner plus de précision : « Il est en principe probable que votre immeuble devra être acquis par nous, soit par négociation, soit par expropriation, et cela au plus tard avant la fin de 2004 ». Dix ans plus tard, certains propriétaires attendent encore leur expropriation... [...]

Fin des années 1980, un jeune couple décide de se marier et projette de s'installer à Saint-Gilles. L'union de Bernard Claeys et Lucie Malou est célébrée par le nouveau bourgmestre de Saint-Gilles, un certain Charles Picqué. Lors de la cérémonie, les jeunes époux lui font part de leur intention d'acquérir une maison de maître située rue de Mérode. Le jeune bourgmestre les encourage dans ce projet. Le Midi est un quartier plein d'avenir, leur assure-t-il. « Connaissant le projet TGV, j'ai d'abord été trouver la Commune où l'on m'a affirmé qu'il n'y aurait aucun problème »<sup>2</sup>, explique Lucie Malou. Elle est artiste, son mari aime organiser des concerts et le couple choisit donc une belle demeure munie d'un grand atelier, dont il devient propriétaire en 1989. Les Malou demandent ensuite des primes à la rénovation, qu'ils obtiennent : 500 000 francs belges (12 500 euros) ! Mais en 1992, la Commune de Saint-Gilles établit un premier plan d'expropriation pour le périmètre, officiellement destiné à « lutter contre la spéculation ». Lorsque la Commission de concertation se réunit pour examiner ce plan, Lucie Malou exprime son désarroi. « Je ne spécule pas, moi, tout ce que je veux, c'est rester dans le quartier »<sup>3</sup>. Confrontés à la dégradation du quartier, les époux finiront par aller s'installer ailleurs et mettront en location leur maison de la rue de Mérode.

En 2005, certains des locataires participeront à la création du Comité du quartier Midi, qui installera son local dans l'ancien atelier des Malou. La maison sera finalement expropriée en décembre 2007, juste avant les fêtes de fin d'année. La Région de Bruxelles-Capitale payera le montant de la maison un mois plus tard, devenant ainsi la propriétaire. Moins de 24 heures plus tard, sans demander aux Claeys-Malou de lui remettre les clés,

---

2. « Les PPAS du Midi remis en question », *Le Soir*, 23 octobre 1992.

3. *Le Soir*, idem.

la SA Bruxelles-Midi envoie des ouvriers pour défoncer la porte d'entrée à la hache et la société Sibelgaz pour déconnecter l'immeuble du réseau de gaz et d'électricité. Les ouvriers saccagent les pièces du rez-de-chaussée. Bernard Claeys avait encore des affaires à récupérer dans sa maison et ses locataires, qui n'avaient pas fini de déménager, n'eurent d'autre choix que d'emporter leurs effets personnels à la sauvette et d'en abandonner une partie sur place. Ils devront s'y reprendre à deux fois pour que le commissariat de Saint-Gilles accepte d'enregistrer leur plainte. Seize mois plus tard, celle-ci n'a toujours eu aucune suite... [...]

La famille Arahou aimait ce quartier plaisant, cette rue calme où les enfants pouvaient jouer dehors sans aucun risque et où la porte de rue n'avait pas besoin d'être fermée la nuit. Mais dès 1989, «les bruits courent, les rumeurs circulent, déformées, aggravées, gonflées à souhait: tout sera bientôt démoli»<sup>4</sup>. Certains enfants du ménage naquirent à cette époque. Ils ne connaîtront que le déclin de leur quartier. De 1996 à 2008, les Arahou subissent sans cesse les nuisances des chantiers de démolition des maisons voisines (îlot A1), puis de la construction des immeubles de bureaux sur les îlots B puis A1. Soit un total de 12 années de chantiers... Utilisée comme arrière de chantier par les entreprises de construction travaillant sur l'îlot A1, la rue de Norvège fut quasiment impraticable pendant plusieurs années, les Arahou et leurs deux derniers voisins se trouvant parfois dans l'impossibilité d'entrer ou de sortir de leur maison... Treize années durant lesquelles la vie quotidienne fut chamboulée. Le bruit, la poussière qui s'insinue partout, des fissures dans la maison, l'usage de la rue pour le passage et l'entrepôt de véhicules de chantier, la rue de Norvège n'a plus rien de l'aspect villageois qu'elle avait auparavant. Plus qu'un problème de bien-être, il y va de la santé et de la sécurité des habitants. La maison n'est pas équipée de doubles vitrages, et en raison de la menace d'expropriation, le remplacement des châssis n'est pas possible. De même pour le toit qui serait à refaire. Par ailleurs, les nouveaux plans d'aménagement prévoient la disparition de leur rue. Bien avant cela pourtant, elle disparaît préventivement et est retirée

VOUS VOUS RENDEZ BIEN COMPTE  
QU'IL PEUT TOUJOURS Y AVOIR  
L'UN OU L'AUTRE CAS QUI POSE  
PROBLÈME DANS DES OPÉRATIONS  
DE CETTE IMPORTANCE.

— Charles Picqué dans une interview  
à la RTBF, en 2006.

4. «Comment reloger les Saint-Gillois avant l'arrivée du TGV?», *Le Soir*, 12 février 1992.

des plans de la ville en 2004<sup>5</sup>. Les taxis ne la trouvent plus sur leur GPS. Pendant de longs mois, l'éclairage public n'y fonctionne pas. Le ramassage des poubelles ne s'y effectue plus, obligeant les habitants à déposer leurs sacs dans les rues voisines. En 2007, M. Arahou est victime d'un arrêt cardiaque, lié pour sa famille au stress permanent qu'il subissait depuis des années. Lorsque l'ambulance trouve la rue de Norvège, qui n'était pas reprise sur son GPS, elle n'arrive pas à y manœuvrer à cause des engins de chantier qui y stationnent. Quelques minutes précieuses sont ainsi perdues. M. Arahou décède. Il n'avait pas encore fini de rembourser l'achat de la maison. Pour sa famille, un échange avec une maison comparable, si possible dans le même quartier, aurait été satisfaisant. Mais cette solution est inconcevable pour les autorités. La Région a finalement lancé la procédure d'expropriation, fin 2008. Elle aura laissé les 3 dernières familles de la rue de Norvège vivre un enfer quotidien jusqu'au bout.

### **Des transactions « à l'amiable »**

Qu'elle soit ou non le fruit d'une « stratégie du pourrissement » (comme la qualifia un jugement daté de 2007<sup>6</sup>), la lente dégradation du quartier fut en tout cas bénéfique pour les autorités : elle déprécia les biens à exproprier, justifia de surcroît la nécessité de raser les 5 îlots<sup>7</sup> et constitua un moyen de pression énorme pour faire accepter les offres « amiables ». Les propriétaires du quartier se sont ainsi retrouvés coincés. Il leur était devenu quasi impossible de trouver quiconque à qui revendre leur maison frappée d'une menace d'expropriation – excepté bien sûr l'autorité expropriante. Et puisque la procédure en justice n'était jamais lancée, que la loi ne permet pas aux propriétaires menacés d'expropriation de l'activer eux-mêmes, et qu'aucune offre satisfaisante n'était proposée, ils se voyaient contraints de continuer leur calvaire pendant une période indéterminée, ou de vendre leur bien au prix proposé par leur unique interlocuteur, la société « de droit public » Bruxelles-Midi. Ainsi, entre 1992 et 2009, la Région n'a eu à procéder

---

5. « La rue de Norvège n'existe plus », *Le Soir*, 25 juin 2005.

6. Lire *Une justice hostile ?*, page 341.

7. Un arrêté d'expropriation daté de 2001 est par exemple motivé par le fait qu'il « est urgent de permettre la démolition d'immeubles dont certains constituent de véritables chancres urbains, de manière à sauvegarder la sécurité et la salubrité publique ».

qu'à 13 expropriations judiciaires sur la zone du PPAS « Fonsny 1 »<sup>8</sup>. Les autres immeubles, se félicitent-elle, ont été acquis « à l'amiable ». Cette volonté d'éviter l'expropriation judiciaire, pourtant censée garantir une procédure juste et contradictoire (où toutes les parties expriment leurs arguments et où le juge a le dernier mot), a plus que probablement été dictée par des raisons économiques : mieux vaut « négocier à l'amiable » que de laisser la justice fixer le montant des indemnités, qui seront probablement sensiblement supérieures. Mais les motivations étaient aussi politiques. « Les autorités, et particulièrement Saint-Gilles, voulaient éviter les expropriations judiciaires car cela n'est pas populaire », explique Christian Lelubre, ancien administrateur délégué de Bruxelles-Midi. Selon lui, c'est la même logique qui a présidé à la décision de créer une telle société, « pour que ce ne soit pas à la Région d'exproprier, ce qui était mauvais en termes d'image ». De fait. S'il n'est pas plaisant d'exproprier, il est encore moins agréable d'être exproprié. Mais une solution « amiable » vaut-elle forcément mieux? [...]

L'histoire des Bouali, des Mouniati, des Arahou et d'une dizaine d'autres propriétaires expropriés depuis 1996, celle des 80 ménages qui ont fini par revendre leur maison « à l'amiable » et qui n'ont pas toujours pu se réinstaller dans une maison et dans un quartier comparables, celle des centaines de locataires qui ont dû quitter leur habitat le plus souvent sans relogement<sup>9</sup>, celle de Shopwell et de quelques dizaines de commerçants, artisans et petits entrepreneurs qui ont du stopper leur activité, cette histoire d'une opération de « revitalisation » censée être « socialement douce » et représenter un modèle de gestion publique n'est pas seulement à envisager sous l'angle d'un gâchis politique, économique et urbanistique. C'est aussi l'histoire de trajectoires de vie brisées.

Des récits qui mettent notamment en lumière la question du temps.

C'EST UN TRAVAIL DE LONGUE HALEINE,  
MAIS PEU À PEU, NOUS ARRIVONS  
À FAIRE COMPRENDRE AUX GENS L'INTÉRÊT  
D'UNE EXPROPRIATION.

— Cathy Marcus, échevine des Affaires sociales  
et du Logement à Saint-Gilles,  
dans *La Libre Belgique*, 27 octobre 2007.

8. Le PPAS « Fonsny 1 » et son périmètre d'expropriation comprennent 176 parcelles, soit 165 maisons, dont à peu près 70 ont été rachetées entre 1989 et 1992 par des promoteurs privés (regroupés au sein de la SA Espace Midi, à ne pas confondre avec la SA Bruxelles-Midi créée par la Région) qui ne seront, eux, jamais expropriés.

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

On y voit une autorité publique mener une politique administrative sans se soucier de ses effets sur le réel. On y apprend que lorsque ce genre d'institution ne dispose pas des moyens nécessaires à réaliser ses ambitions, elle peut malgré tout jouer l'atout du temps : traîner, temporiser, sans jamais renoncer, au mépris des êtres humains qui en subissent les conséquences et qui, eux, ont une toute autre appréhension des années qui passent. Au Midi, le temps fut leur pire ennemi.

---

**1962-2009** /// La loi d'exception de 1962  
**« EXTRÊME URGENCE »**  
**ET « UTILITÉ PUBLIQUE »**

En Belgique, il existe plusieurs lois permettant d'exproprier pour cause d'utilité publique. Seule la loi de 1962, adoptée pour les cas d'expropriation en « extrême urgence », est encore utilisée, tant elle est pratique pour les pouvoirs publics. Pour l'appliquer, il suffit à l'autorité (fédérale, régionale ou communale) de justifier « l'utilité publique » de son projet et les raisons qui motivent l'application d'une procédure en « extrême urgence ». [...]

« L'utilité publique » dans le quartier du Midi ? Elle est simplement motivée par la réalisation d'un plan d'urbanisme (le PPAS « Fonsny 1 »), même si celui-ci prône la construction de bureaux en lieu et place d'une zone habitée. « L'extrême urgence » ? Les arguments la justifiant sont du même accabit. Dans la délibération par laquelle le Conseil communal de Saint-Gilles entérinera son cinquième plan d'expropriation, en 2007, on peut lire cette motivation pour le moins alambiquée :

*Considérant qu'il est urgent de pouvoir procéder à l'expropriation des immeubles de ces îlots, et ce dans les plus brefs délais. Considérant que les causes ayant justifié l'urgence par le passé perdurent à l'heure actuelle, et qu'il est dès lors particulièrement urgent d'y mettre fin. [...] Considérant que la lenteur des procédures est extrêmement regrettable mais que celle-ci est due, entre autres, à l'ampleur du projet à mettre en œuvre.<sup>1</sup>*

L'urgence justifie la lenteur qui justifie l'urgence... Après 17 années et d'innombrables effets d'annonce, il y a de quoi douter de cette « urgence » ! [...]

---

1. Projet de délibération n°290 de la Commune de Saint-Gilles, 29 mars 2007 (plan d'expropriation du 13 décembre 2007).