

1987-2002 /// « Spéculateurs » ou partenaires privilégiés ?

## 7. LES « VAUTOURS »

Dès que les rumeurs de l'installation du terminal TGV à la gare du Midi se sont précisées, « les professionnels du marché immobilier bruxellois se sont jetés sur le quartier comme des vautours », raconte Jacques Van Grimbergen, alors directeur-adjoint du cabinet Picqué. Flairant l'affaire juteuse, ils avaient même commencé à y acquérir des maisons dès 1987. [...] En quelques mois, la valeur moyenne du mètre carré dans le quartier s'enflamme [...] Entre 1989 et 1992, le prix des transactions au Midi n'a rien à envier aux quartiers les plus chics de Bruxelles. Des maisons qui ne trouvaient pas d'acquéreur pour 2,5 millions de francs belges (62 500 euros) s'envolent à présent pour des montants 3 ou 4 fois plus chers. [...] C'est la ruée sur le Midi. « Les investisseurs privés veulent tous en être »<sup>1</sup>. [...]

« Sans attendre les plans définitifs de la gare TGV, les promoteurs se sont partagé le quartier du Midi »<sup>2</sup>, commente *Le Soir*: « Des rues entières ont changé de propriétaires. Aujourd'hui, quelques gros investisseurs immobiliers règnent sur la quasi-totalité des îlots » entourant la gare, et plus précisément ceux qui longent l'avenue Fonsny et la petite ceinture. La spéculation frappe surtout le côté saint-gillois de la gare. En effet, il y a peu de maisons individuelles à acquérir du côté anderlechtois (là, c'est essentiellement l'ancien îlot Côte d'Or qui est visé)<sup>3</sup> et, en plus, des opérations de rénovation

---

1. « Charles Picqué veut mener le jeu TGV de la gare du Midi », *Le Soir*, 2 juin 1990.

2. « La SNCB lève le pouce pour le TGV », *Le Soir*, 9 novembre 1990.

3. Lire *Le dragon à sept têtes*, page 189.

publiques y sont en cours. Du côté saint-gillois, par contre, le désintéret pour le quartier de l'avenue Fonsny est patent. Un responsable de la cellule rénovation-logement du Service social de Cureghem (Anderlecht) ajoute que selon lui, « ce n'est pas l'arrivée du TGV qui provoque la spéculation. C'est le manque de clarté des autorités publiques »<sup>4</sup>...

### **Après l'«Espace Nord», l'«Espace Midi»...**

Parmi ceux qui achètent à tour de bras des biens dans le quartier, on trouve des sociétés prête-noms fondées pour l'occasion, telles que Fonsnim, Immo Midi, Immobilière Fonsny... Ces sociétés mettent une pression immobilière très forte sur le quartier, qui y fait grimper les prix rapidement et artificiellement : une fois rachetées, certaines maisons se revendent plusieurs fois à la hausse en l'espace de quelques semaines, devenant propriétés d'une société puis d'une autre. « Certains immeubles ont été vendus deux fois dans la même journée ! »<sup>5</sup>. La technique vise probablement aussi à rendre les prix tellement élevés qu'ils ne pourront plus être payés par les pouvoirs publics en cas d'expropriation<sup>6</sup>.

Derrière les multiples « sociétés-écran » qui ont été créées de toutes pièces pour acquérir des biens au Midi, on retrouve en particulier « cinq “majors” belges du secteur de la construction »<sup>7</sup> parmi les plus actives sur la scène des quartiers d'affaires bruxellois (quartier Nord, quartier européen, avenue Louise, etc.).

Les premiers à entrer en lice seront : le groupe Soficom Development<sup>8</sup> (via la SA Maurice Delens et sa filiale la SA Souverain), le groupe Louis

---

4. « Le démon du Midi sévit à la gare et séduit Saint-Gilles », *Le Soir*, 12 février 1991.

5. « Travaux autour du futur TGV de Bruxelles-Midi », *La Tribune de Bruxelles*, 3 avril 2004.

6. « Le cas le plus spectaculaire de montée artificielle des prix concerne les transactions successives dont fut l'objet l'immeuble situé au 150-152 de la rue de l'Instruction (Anderlecht). Vendu en 1984 à 3,8 millions de francs belges, il a été revendu, en 1991, à Investissements & Promotions pour 35 millions et quelques mois plus tard pour 49 millions à Espace Midi » (*Le quartier du Midi: Désir de cité*, D. Delmarcelle, ISACF La Cambre, Bruxelles, 2003).

7. « Spéculation à grande vitesse en gare du Midi », *Le Soir*, 4 mai 1992.

8. Soficom dépend du groupe français de génie civil Eiffage, sixième « major européen de la construction », situé dans la constellation du groupe Suez, lequel est aussi l'actionnaire principal d'Immobel-CIB, autre actionnaire d'Espace Midi. Soficom est présente dans de nombreux projets immobiliers à Bruxelles, via des sociétés comme la Société Espace Léopold, Olympiades Brussels Hotel, etc.

De Waele<sup>9</sup> (via la SA Immomills) et le groupe Besix (via la Société belge des bétons-Betonimmo et les entreprises Jacques Delens) qui semble mener la barque. Mais le trio se rendra rapidement compte « que deux autres collègues ont d'identiques ambitions sur le Midi et sont déjà propriétaires de plusieurs parcelles »<sup>10</sup> : le groupe CFE (via Investissement & Promotion) et la SA Van Rymenant (via la Sabefim).

[...] Pourquoi « tout ce beau monde » s'intéresse-t-il tant au quartier Midi ?

*Pour deux raisons. D'abord, il serait ridicule – voire suicidaire – de laisser la place aux autres. Autrement dit, mieux vaut y laisser des plumes – le mot est faible, les cinq entrepreneurs cités plus haut ont d'ores et déjà investi un petit milliard dans l'affaire – que prendre le risque de voir les autres décrocher le pactole. Ensuite, parce que chacun est à peu près sûr de retrouver sa mise, mais surtout a de bonnes raisons de penser que l'affaire sera juteuse.*<sup>11</sup>

Dans un premier temps, les cinq « majors » belges se concurrencent durement, ce qui va concourir à la flambée des prix. Mais au moment où un accord sur l'implantation du terminal TGV intervient entre la SNCB et Charles Picqué – et alors que celui-ci commence à concrétiser ses plans « d'encadrement public de la spéculation » –, elles vont décider d'unir leurs forces au sein d'un même consortium. La SA Espace Midi est née... [...]

Mais les promoteurs vont être confrontés à des adversités inattendues. Celle de la SNCB, tout d'abord, qui aiguise ses appétits immobiliers dès 1989 [...].

Celle de la toute nouvelle Région de Bruxelles-Capitale, ensuite, conjuguée à celle la Commune de Saint-Gilles qui, sous couvert de vouloir « encadrer la spéculation » et « fermement fixer les règles du jeu de ce dossier »<sup>12</sup>, vont créer la confusion sur leurs propres intentions urbanistiques<sup>13</sup> puis entraîner les promoteurs – mais avec eux aussi les petits propriétaires et les habitants – dans l'incertitude et le brouillard... La Région va très vite menacer d'exproprier le quartier, affirmant sa volonté d'y maîtriser le

9. La SA Louis De Waele sera rachetée en 1990 par ImmoBel-CIB.

10. « Le quartier du Midi est en passe de devenir un nouvel Espace Nord », *Les nouvelles immobilières*, 26 septembre 1991.

11. « Un club de très bonne compagnie », *Les nouvelles immobilières*, 26 septembre 1991.

12. « Charles Picqué veut mener le jeu TGV de la gare du Midi », *Le Soir*, 2 juin 1990.

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

foncier et, pour ce faire, de ramener les prix de l'immobilier à leurs valeurs « normales ». [...] La Région a besoin des promoteurs, mais elle va longtemps tergiverser sur l'ampleur des surfaces potentielles de bureaux qu'elle va leur céder dans ses plans.

### **Les promoteurs attendent...**

[...] Ils n'apprécient guère la menace d'expropriation brandie par les pouvoirs publics et l'ambition régionale d'empiéter sur leurs plates-bandes en leur mettant dans les pattes un nouvel « opérateur public » (la SA Bruxelles-Midi, créée en 1992), censé s'interposer entre eux et les propriétaires particuliers afin de capter les plus-values engendrées par l'achat et la revente des terrains... [...] La situation va rester bloquée pendant des années. [...]

### **...et « Citizen Kane » tire son épingle du jeu**

Mais les autorités ne vont pas se comporter de la même manière avec tous les promoteurs... Tandis qu'Espace Midi est bloqué par les autorités au début des années 1990, l'un de ses actionnaires, l'Immobilière De Waele, s'en tire beaucoup mieux avec un projet qu'il mène tout seul et dans le même quartier. Son patron, Jean Thomas, non seulement pilier d'Espace Midi, est aussi impliqué dans la Foncière Midi<sup>14</sup> qui développe une promotion sur l'îlot Côte d'Or. Depuis 1986, il s'est lancé dans une autre entreprise pour le moins surprenante : une à une, il négocie minutieusement le rachat de la quarantaine de maisons de l'îlot dit « Russie », entre les rues de Mérode, de Russie et l'avenue de la Porte de Hal à Saint-Gilles...

Pour mener cette opération, Jean Thomas utilise deux sociétés : Immomills et l'Immobilière Louis De Waele, lesquelles offrent aux propriétaires des sommes parfois très élevées pour acheter leur immeuble, participant ainsi à la hausse des valeurs immobilières dénoncée par les autorités. Mais celles-ci ne le dénoncent pas. Elles semblent plutôt soutenir son opération. Résolument, Jean Thomas étend donc son emprise sur ce bloc de maisons, sans que rien ne semble pouvoir l'en empêcher. Il agit seul, sans ses partenaires d'Espace Midi. Aucun d'entre eux n'a le mauvais goût de venir lui faire concurrence sur ce terrain qui semble lui

---

14. Lire *Le dragon à sept têtes*, page 189.

être réservé. Ses intentions deviennent vite visibles, puisqu'elles visent un îlot spécifique dont les maisons se vident progressivement. Pour le reste, son opération est mystérieuse. On apprendra seulement qu'à un moment, elle est destinée à construire des bureaux pour le Conseil des régions de l'Europe, lequel envisage de s'implanter au quartier Midi et fait jouer la concurrence entre les promoteurs de l'îlot Côte d'Or et ceux de l'îlot «Russie». D'un côté comme de l'autre, il y a Jean Thomas...

Manifestement, celui-ci sait ce qu'il fait en grignotant peu à peu tout l'îlot «Russie» et semble assuré de pouvoir y construire du bureau. Pourtant, il n'existe aucune demande de permis d'urbanisme et aucun plan d'aménagement ne permet d'envisager une telle opération de promotion, d'autant moins que la zone est affectée en habitat et que la Commune de Saint-Gilles imagine l'intégrer dans un PPAS «de protection de l'habitat». Mais il ne faut pas sous-estimer les capacités de persuasion de Jean Thomas... [...]

Son influence est telle qu'un responsable de l'ARAU, relayé par un journaliste, fit cette boutade en 1993: «De qui dépend la politique en matière d'urbanisme à Bruxelles? Ils sont deux à décider: Charles Picqué et Jean Thomas!»<sup>15</sup>.

Si Charles Picqué répugne à afficher ses amitiés avec des promoteurs immobiliers, Jean Thomas fait preuve de moins de pudeur. À l'époque où le financement des partis politiques n'était pas encore encadré légalement, il n'hésitait pas à déclarer publiquement qu'il finançait le Parti socialiste (PS). Il ne cache d'ailleurs pas son appartenance politique: il a «le cœur à gauche»<sup>16</sup>. Entré au PS en 1981, en même temps que son adoption à la Loge, il est membre de la section de Bruxelles-Ville<sup>17</sup> et n'hésite pas à rendre publiques ses amitiés avec notamment Philippe Moureaux, Charles Picqué ou Merry Hermanus. Et ce ne sont pas les seuls parmi les membres du PS. Tout au long de son opération sur l'îlot «Russie», puis au sein d'Espace Midi, Jean Thomas compte aussi à ses côtés un certain Isi Halberthal, éminence socialiste de la Commune d'Etterbeek où il sera plusieurs fois éche-

15. «Jean Thomas, l'étoile montante de Tractebel», *Le Soir*, 30 novembre 1993.

16. «Ce promoteur a le cœur à gauche!», *Le Soir*, 23 mai 2005.

17. Jean Thomas s'est même présenté sur la liste PS à Bruxelles-Ville aux élections communales de 2006. Il a récolté 235 voix.

vin PS des Finances, de la Culture, de l'Enseignement et de la Cohésion sociale... Selon ses propres déclarations, Isi Halberthal est « consultant » auprès d'Immobel-Compagnie immobilière de Belgique (CIB)<sup>18</sup>, alors dirigée par Jean Thomas. Halberthal est aussi administrateur chez Immomills-Louis De Waele Development, soit les sociétés qui ont spéculé sur l'îlot « Russie » avec la bénédiction de Charles Picqué. D'aucuns prétendent qu'à ce titre, Isi Halberthal aurait été impliqué dans d'autres opérations immobilières d'envergure, notamment au quartier européen (sur le territoire d'Ixelles, pas d'Etterbeek) ainsi qu'au quartier Midi en lien avec le projet que le groupe suédois Eurobalken tentera de mener sur l'îlot A du PPAS « Fonsny 1 ». C'est aussi en tant que représentant de la SA Louis De Waele qu'Halberthal devient administrateur d'Espace Midi (il en démissionnera en octobre 2008). Curieux cumuls en tout cas, que ce mandataire proche de Charles Picqué se garde bien de détailler dans son curriculum vitae où il précise être « avant tout un socialiste gestionnaire, un homme de réalisations concrètes [...] »<sup>19</sup>...

Certains se demanderont quel est l'intérêt pour un homme d'affaires comme Jean Thomas d'afficher ainsi sa couleur politique? « C'est le côté matamoresque du personnage »<sup>20</sup>, juge un interlocuteur proche du monde politique. D'autant que le fait de s'afficher volontiers comme « milliardaire, franc-maçon et socialiste »<sup>21</sup> ne l'empêche pas d'être aussi proche de personnalités du parti libéral (PRL-MR) comme Louis Michel ou Jacques Simonet. Familier du pouvoir, de tous les pouvoirs, il est réputé « très malin », ayant « su tisser, au fil des années, des contacts très privilégiés avec de nombreux hommes politiques en vue ». Il organise ainsi dans sa propriété près de Rochefort, des « week-ends vert, rouge et bleu » aux couleurs des différents partis politiques invités. Très courus, ces rendez-vous aux dîners « somptueux » et à l'ambiance « très amicale », rassemblent une petite vingtaine d'éminences grises ou de personnalités très en vue des différents partis. À tel point qu'« on fait également appel à lui pour jouer l'intermédiaire et arrondir les angles entre certains hommes du PS et du MR lorsque de

---

18. « Fraude à l'ex-hôpital militaire? », *Le Soir*, 16 avril 2007.

19. Site internet d'Isi Halberthal, depuis lors supprimé.

20. « Le Citizen Kane de l'immobilier a-t-il toujours autant d'influence? », *Trends-Tendances*, 26 avril 2007.

21. *Trends-Tendances*, idem.

fortes inimitiés entre les deux clans brouillent les relations...»<sup>22</sup>.

*Ce n'est pas pour rien que les spécialistes du secteur retiennent essentiellement de la réussite de Jean Thomas ses achats de biens de l'État, ses constructions suivies de vente ou de location à l'État ou aux parastataux, toujours en bonne entente avec les responsables politiques. Et à ce propos, des bruits circulent, jamais vérifiés jusqu'à présent. [...] On chuchote (bruyamment) que cette démarche politique lui a surtout permis de renforcer son pouvoir dans les marchés immobiliers à Bruxelles.*<sup>23</sup>

La justice soupçonnera, au milieu des années 2000, le cabinet régional de Charles Picqué d'avoir privilégié la société de Jean Thomas<sup>24</sup> et quelques autres dans l'attribution des marchés immobiliers de l'ancien hôpital militaire d'Ixelles, au début des années 1990<sup>25</sup>. L'affaire n'est toujours pas jugée à l'heure d'écrire ces lignes.

### **Ce «vautour»-là n'en est pas un**

En tout cas, à la même époque, le « pur bon sens » de Jean Thomas semble avoir séduit le bourgmestre de Saint-Gilles. Car si le chef de l'Immobilière De Waele aime le risque, il n'est pas du genre à se lancer dans une opération sans avoir quelques assurances. Le traitement d'exception dont il va bénéficier dans sa spéculation sur l'îlot «Russie» est remarquable à plus d'un titre et constitue un parfait contre-exemple à toute l'argumentation déployée par les autorités sur la nécessité de «juguler la spéculation» et de maîtriser le foncier. L'îlot «Russie» ne sera repris ni dans le périmètre d'action de Bruxelles-Midi, ni dans le PPAS «Fonsny 1», ni dans le plan d'expropriation de la Commune. Ici, pas question de «partager les bons morceaux», le «partenariat public-privé» a ses frontières et elles s'arrêtent à la rue de Mérode. L'opération de Jean Thomas ne sera pas dénoncée par la Région au même titre que la «spéculation» d'Espace Midi. Au contraire, Charles Picqué refusera de voir, dans ce cas précis, un acte spéculatif de la part du promoteur : «Il y a spéculation lorsqu'en l'absence

22. *Trends-Tendances*, idem.

23. «Jean Thomas : le profil-type du promoteur immobilier», *La Libre Belgique*, 13 avril 2007.

24. Entre-temps, Jean Thomas a «démissionné» d'Immobel-CIB, fin 2007. Aux dernières nouvelles, il s'est lancé dans une nouvelle promotion pour construire un hôtel, rue Maus, à côté de la Bourse de Bruxelles.

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

d'une directive un propriétaire s'empare d'un bien et le laisse pourrir volontairement afin de forcer les pouvoirs publics à passer par ses fourches caudines. C'est cela la spéculation!»<sup>26</sup>.

Dans cette logique toute particulière, la spéculation serait donc uniquement le fait de privés agissant hors d'un cadre public et lorsque les pouvoirs publics soutiennent leurs opérations, il ne s'agirait plus de spéculation. Ce tour de passe-passe sémantique donnera lieu à un article du quotidien *Le Soir* intitulé « Charles Picqué redéfinit le verbe spéculer ». Le conseiller communal Michel Renard et le député Philippe Debry (tous deux du parti Écolo) accuseront Charles Picqué d'avoir commis un délit d'initiés en 1986-1987 lorsque, tout jeune bourgmestre, il aurait promis à Jean Thomas que les sociétés de celui-ci pourraient un jour construire du bureau sur l'îlot « Russie », pourtant inscrit en zone de logement dans les plans de l'époque.

*Cette opération est un exemple parfait de spéculation où un opérateur privé parvient à anticiper une plus-value qui sera due à un changement d'affectation. [...] Il n'y a pas que la spéculation sauvage. Il y a aussi celle qui s'accorde avec les pouvoirs publics et qui est la plus efficace et la plus dangereuse pour l'habitat*<sup>27</sup>, rétorquera Philippe Debry au ministre-président.

L'entente entre une autorité politique et un promoteur privé sur un projet dont les retombées sont censées profiter à leurs caisses respectives, n'enlève effectivement rien au caractère purement spéculatif de la chose.

La motivation avancée par M. Picqué pour permettre le changement d'affectation de l'îlot « Russie » est d'obtenir les revenus annuels liés à l'impôt foncier et aux taxes « bureau », mais aussi d'encaisser de grasses charges d'urbanisme, estimées à 100 millions de francs belges (2,5 millions d'euros) et dont 25 % seront versés dès la démolition de l'îlot. Et aux sceptiques qui craignent qu'une administration publique vienne s'installer dans le futur bâtiment appelé « Midi Atrium », Picqué les rassure : « Il me paraît évident que la situation du promoteur est bonne [...] »<sup>28</sup>.

Pendant les 7 années où De Waele transforme lentement l'îlot en un vaste chancre, la Commune ne lui applique pas sa taxe sur les immeu-

26. « Charles Picqué redéfinit le verbe "spéculer" », *Le Soir*, 29 octobre 1993.

27. Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale, Commission de l'Aménagement du territoire, de la Politique foncière et du Logement, 8 décembre 1993.

28. Charles Picqué au Conseil communal de Saint-Gilles, octobre 1993.

bles abandonnés. Cela pose « un sérieux problème d'éthique »<sup>29</sup> au bourgmestre, qui explique que cette taxe est faite pour frapper « un bien abandonné lorsque le propriétaire ne montre aucune intention de le réaf-

fecter ». [...] Non content d'avoir son interprétation personnelle de la « spéculation », Charles Picqué a aussi sa propre conception de la taxe sur les immeubles abandonnés<sup>30</sup>. Mais sa version des événements est intéressante. Selon lui, Jean Thomas aurait eu dès 1988 l'intention de déposer une demande de permis d'urbanisme pour construire son « Midi Atrium », mais l'administration communale lui aurait « conseillé de patienter »<sup>31</sup> dans l'attente des résultats du Schéma de développement et du PPAS « Fonsny 2 », qui englobe l'îlot « Russie ». Il reconnaît donc que la Commune était au courant des intentions de l'Immobilière Louis De Waele dès le départ et qu'elle l'a laissé faire, sans défendre la fonction d'habitat qui avait pourtant valeur contraignante sur ce périmètre à l'époque.

Quoi qu'on puisse penser de ce jeu de contorsion sur les mots, les faits démontreront que Jean Thomas a bénéficié d'un réel traitement de faveur. Le PPAS « Fonsny 2 » est avalisé en 1992 par Saint-Gilles et entérine la transformation de l'îlot en zone « mixte », permettant d'y construire des bureaux. Un premier permis de bâtir est aussitôt introduit par Jean Thomas. Celui-ci touche au but. Quasiment toutes les parcelles de l'îlot « Russie », rebaptisé « îlot De Waele », sont désormais en sa possession. En 1993, la Commune l'autorise à démolir toutes les maisons... sauf une,

SI CE PROJET-LÀ NE MARCHE PAS, ALORS  
IL Y EN A BEAUCOUP À BRUXELLES QUI  
NE VONT PAS MARCHER.

— Charles Picqué à propos de « l'îlot  
De Waele », débat au Conseil communal  
de Saint-Gilles, octobre 1993.

29. Conseil communal de Saint-Gilles, idem.

30. Notons que les immeubles vides et les terrains vagues appartenant à Espace Midi dans le quartier, eux aussi, ne seront jamais taxés par la Commune de Saint-Gilles, celle-ci donnant une interprétation très libre de ses propres règlements. En réponse à une question du conseiller communal Alain Maron (Écolo), en juin 2007, l'échevin Patrick Debouverie a expliqué que « la philosophie de la taxe est de stimuler les propriétaires à rénover et qu'on ne peut tout de même pas encourager à rénover des biens qui doivent être démolis ». Il considère par ailleurs que « la notion d'abandon ne vaut pas » dans le périmètre du PPAS « Fonsny 1 »... puisqu'on sait bien que des projets vont s'y réaliser un jour ou l'autre. En agissant ainsi, la Commune épargne les promoteurs et provoque une rupture du principe d'égalité des citoyens devant l'impôt.

31. Charles Picqué au Conseil communal de Saint-Gilles, octobre 1993.

rue de Russie, que son propriétaire refuse de vendre malgré la pression que constitue la démolition de toutes les maisons qui l'entourent. En 1994, Saint-Gilles prend un arrêté d'expropriation pour cause « d'utilité publique » et évacue le récalcitrant. L'immobilière De Waele aura donc mis 8 années à réaliser sa sinistre entreprise de grignotage de l'îlot.

### « Une belle longueur d'avance »

Adoptés en 1992 par les Communes d'Anderlecht et de Saint-Gilles, les cinq PPAS du Midi sont immédiatement bloqués au niveau régional. Ces plans vont autoriser la création d'un nombre trop important de surfaces de bureaux dans le quartier. Charles Picqué craint que « le marché ne le digère pas » :

*Si nous autorisons plus de bureaux encore sur Anderlecht, sur l'avenue Fonsny, chez nous, alors que nous savons bien qu'il faudra passer par les fourches caudines de la SNCB, pour des raisons de rendement imposées par le terminal, vous pouvez être certain qu'il y a un risque sérieux que, par exemple, sur l'îlot de Russie ce ne soit pas construit.<sup>32</sup>*

Ainsi en 1993, alors que l'examen de tous les PPAS du Midi est officiellement bloqué<sup>33</sup>, la Région adopte « anticipativement » le PPAS « Fonsny 2 ». Ce qui va permettre à Saint-Gilles de se prononcer sur la demande de permis de construire concernant la construction de 35 000 m<sup>2</sup> de surfaces administratives sur l'îlot « De Waele ». Et puisque « les plans de l'architecte respectent scrupuleusement les prescrits du PPAS, la délivrance du permis ne nécessite aucune enquête publique »<sup>34</sup>. Il est octroyé en octobre 1993.

Un journal explique la manœuvre : *On connaît en effet la morosité actuelle du marché de l'immobilier en matière de bureaux. Si les PPAS voisins de la gare du Midi étaient acceptés par la tutelle, ce serait 400 000 m<sup>2</sup> en plus de bureaux qu'il faudrait gérer. De quoi décourager le promoteur le plus optimiste [...] Heureusement pour Jean Thomas, Charles Picqué est conscient du problème et a décidé de bloquer l'avancement des PPAS riverains (« Fonsny 1 » et « Bara 2 »). De cette manière, l'offre aurait des chances de rattraper la demande... et l'immobi-*

32. Charles Picqué au Conseil communal de Saint-Gilles, octobre 1993.

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

34. « 35 000 m<sup>2</sup> de bureaux à deux pas du TGV », *Le Soir*, 24 décembre 1993.

*lière De Waele aurait une belle longueur d'avance sur tous les autres futurs projets de bureaux lors de l'arrivée du TGV en gare du Midi. Une manière comme une autre d'encourager ce dernier à entamer sans délai la construction de son projet.*<sup>35</sup>

Sans délai ? Les travaux débiteront seulement en 1997, avant que le permis de bâtir de la SA De Waele n'expire pour la seconde fois. Jean Thomas obtient ensuite de pouvoir modifier son projet. Un nouveau permis lui est octroyé en 1998, augmentant le nombre de mètres carrés bruts autorisés. Au final, ce ne sont pas 30 000, 35 000, 37 000, ni 39 000 m<sup>2</sup> de bureaux qui sortent de terre, comme on a pu le lire successivement dans la presse. En réalité, le projet totalise 56 180 m<sup>2</sup> de surfaces, dont 41 180 m<sup>2</sup> de bureaux et 459 emplacements de parkings<sup>36</sup>. Au niveau de la rue, ses façades ont un gabarit identique aux maisons auxquelles il fait face, mais une tour culmine à 48 mètres au cœur de l'îlot. Une astuce permise par le PPAS « Fonsny 2 ». Conçu par le bureau d'architectes A+U de Jacques Baudon, le « Midi Atrium » se dévoile aux passants sous des façades constituées principalement de « murs rideaux » ainsi que de revêtements en carrelages, offrant un mur aveugle blanc tout au long de l'îlot.

Le parachèvement du bâtiment, annoncé pour l'an 2000, n'aura lieu qu'en 2002 après l'octroi d'un dernier permis modificatif. Mis en vente sur les marchés internationaux par deux des plus grands courtiers immobiliers (Jones Lang Wootton LaSalle et Catella Codemer), c'est finalement... la SNCB qui en prendra possession<sup>37</sup>.

Bilan : après 8 années de désertification, 6 années de chancre à ciel ouvert et de logement perdu dans 45 maisons, et 3 années de travaux, c'est donc à nouveau un organisme public, exempté des taxes sur les bureaux, qui s'installe à Saint-Gilles. Pour Jean Thomas, c'est un beau coup. Au final, il a récupéré le double de sa mise. Mais pour la ville et pour les habitants du quartier, quel gâchis.

---

35. *Le Soir*, idem.

36. Source : [www.louisdewaele.com](http://www.louisdewaele.com).

37. Lire *Le dragon à sept têtes*, page 189.