

Logements spéculatifs dans le Quartier Européen - COMMENTAIRES

Généralement, la commercialisation « aux prix du marché » de logements construits sur des propriétés publiques communales, régionales ou fédérales ? ou sur des terrains expropriés pour cause d'utilité publique ou ayant fait l'objet pour ce qui concerne les rues Godecharle et Wiertz d'un plan d'acquisition gouverné par l'article 2 de l'accord-cadre du 30 juin 1988 -, est en contradiction avec les termes de l'article 14 de la Résolution du 21 février 2003 du Parlement Bruxellois sur le quartier Européen qui se lit comme suit : ?Le Parlement? (art 14) «souhaite que l'offre de logement soit diversifiée et permette la réalisation de logements moyens. Pour ce faire, le Parlement recommande au Gouvernement d'agir par le biais des cahiers de charge liés à la mise en vente des terrains dont la Région est le propriétaire et ou par le biais des charges d'urbanisme générées par les permis bureau. »

Nous connaissons particulièrement bien les conditions de commercialisation du projet 1, soit les 280 appartements des rues Godecharle et Wiertz construits par Hansen, tiers investisseur pour compte de la SEL, puisque nous avons acquis par acte notarié du 13 septembre 2004, 5 appartements de cette promotion, au prix moyen de 1.380 ?, correspondant plus ou moins au prix de revient (moins de 1.000 ?, à cause du subside que nous estimons à 20 millions d'Euros environ versés par le Parlement, via le paiement par les immeubles D3 et D4/D5 pour la dalle et les abords du mail, c à d les terrains Godecharle et Wiertz).

Le notaire instrumentant la vente, B. Van der Vorst nous a accueillis le jour de la passation de l'acte par une déclaration écrite dans laquelle il nous déconseillait expressément de faire une déclaration pro fisco dans l'acte à hauteur de 1.500 ?/m_. Il nous écrit que « les prix de vente qu'il a pu constater dans les immeubles en question sont de 2 fois (rue Wiertz, soit 3.000 ?/m_) à 3 fois (rue Godecharle soit 4.500 ?/m_) supérieurs à la valeur pro fisco que nous envisagions de déclarer soit 1.500 ?/m_ ». La lettre du 13 septembre 2004 est jointe aux commentaires ainsi que l'acte où nous avons finalement déclaré a valeur pro fisco à hauteur de 3.000 ?/m_, sur les conseils de notre avocat fiscaliste, Me Bonhivers de l'association Modrikamen.

Spécifiquement, les projets 1 et 5 menés par des tiers investisseurs pour compte de la SEL sont en rupture avec les termes de l'engagement contractuel unilatéral de la SEL contenu dans l'étude de faisabilité technique et financière du 18 mars 1988 selon lequel les engagements de la SEL au titre de la Convention du 26 juin 1987 (avec la Région et l'Etat fédéral qui apportait ses terrains pour construire D3 et D4-D5 ? toujours d'actualité en 2006 !) étaient précisés de manière unilatérale en ce qui concerne les compensations logements : « 7.2.3. Une superficie de 14.300 m_ destinée à une classe de revenus supérieurs et située sur le territoire de Bruxelles-Ville » et « 7.5.2. une superficie de 33.900 m_ correspondant à quelques 330 logements neufs de bonne facture et dont l'environnement tel que connu se marie parfaitement avec l'habitabilité de l'espace urbain » sur le territoire d'Ixelles . Dans l'annexe chiffrée du 18 mars 1988, ces 33.900 m_ étaient qualifiés de « logements ordinaires » (par opposition aux logements « réservés à une classe de revenus supérieurs »).

C'est sur base de cet engagement unilatéral du 18 mars 1988 à l'égard de la Région et du Gouvernement fédéral, mais aussi à notre égard, et qui nous a été communiqué à cet effet par le Secrétaire d'Etat à la Région, chargé de faciliter la négociation SEL-AQL, que l'AQL a accepté de négocier et de signer l'accord-cadre du 30 juin 1988. Cet accord prévoit dès lors de conduire paritairement, avec l'assistance de la SDRB, un programme de rénovation urbaine dans les 7 îlots de l'accord-cadre « dans un contexte non spéculatif ». A cet effet, la SEL doit apporter des fonds propres suffisants à une société locale de rénovation urbaine gérée paritairement avec l'AQL.

Un avenant du 14 juillet 1988 à la convention d'origine du 26 juin 1988 SEL-Région-Etat belge, confirme à l'égard de la Région (et du gouvernement fédéral !) cet engagement unilatéral de la SEL du 18 mars 1988. Par ailleurs, une décision du gouvernement de la Région du 14 juillet 1988 prend acte de l'accord-cadre paritaire SEL-AQL du 30 juin 1988 et décide d'apporter son appui, via la SDRB, à sa mise en ?uvre. Contractuellement, cela fut acté dans l'avenant du 24/3/1989, signé par la SDRB, qui apportait cet appui et engage la SDRB à contribuer à la mise en ?uvre de l'accord-cadre paritaire SEL-AQL du 30 juin 1988. Mais l'accord reste un accord paritaire SEL-AQL et ne devient pas un accord tripartite du simple fait de l'assistance prêtée par la SDRB sur instruction de la Région. Cependant dans la décision paritaire du 28 octobre 1982, la SEL et l'AQL constatent que la SDRB ne respecte plus les termes de cet avenant. Paritairement, la SEL et l'AQL prennent les décisions qui s'imposent, en particulier en ce qui concerne les immeubles de la rue Wiertz propriétés de la SDRB, qui sont repris par l'accord-cadre (la SEL pour compte de l'accord-cadre). Or, la SEL a revendu ces terrains sans l'accord de l'AQL, dans des conditions non transparentes et à la limite d'un délit d'initié.

N.B. : L'action dont est chargé notre avocat Me Modrikamen, entamée le 6 avril (lettre de mise en demeure de la SEL) est très précise : il s'agit de la rénovation prioritaire des sept îlots de l'accord-cadre, riverains du Parlement, dans un contexte non spéculatif et de la constitution à cet effet d'une société locale de rénovation urbaine, paritaire et dotée de fonds propres suffisants.

Le projet 5, chaussée de Wavre et square Forte dei Marmi est un « projet mené par la SEL à l'exclusion de toute intervention de la SDRB et de la Commune » (note 2 en bas de page de l'article 3, §2 de la Convention du 6 mars 2002) sur des terrains communaux et

régionaux. Or, ces mêmes terrains auraient dû permettre de construire 100 logements dans une phase 2 de Linden conduite en partenariat entre la SEL et la SDRB, sous l'égide de l'accord-cadre. Ces 100 logements devaient être commercialisés aux mêmes conditions que les 45 logements de Linden I (chaussée de Wavre ? rue Jenner ? rue du Maelbeek), c à d aux conditions standards de la SDRB pour des logements moyens, soit 1.300-1.500 €/m². Au lieu de quoi, la SA Forte dei Marmi espère les commercialiser à 3.000 ? 4.500 €/m², ou plus, dès 2007.

N.B. : L'AQL et les riverains sont toujours en recours devant le Conseil d'Etat en ce qui concerne les déficiences urbanistiques de ce projet.