

PAPA CHARLIE AVAIT

Charlie De Pauw rêvait, dans les années soixante, d'un grand quartier des affaires au nord de Bruxelles. Son fils Patrick le construit. Interview en béton et plaidoyer pour la ville.

Bruelles retrouve le Nord. D'ici l'an 2000, 30.000 personnes, Bruxellois et "navetteurs", travailleront chaque jour dans l'ancien quartier des taudis et des maisons closes, à deux pas de la place Rogier et de la gare du Nord (Centre de communication nord). Les mi-

nistères de la Justice, des Affaires économiques, la Région bruxelloise, la Communauté flamande y ont élu domicile. Plus quelques sociétés privées - le siège mondial de la multinationale financière Euroclear, par exemple, qui quitte les environs du Sablon. Dans la foulée, l'immobilier révisé son vocabulaire. On ne dit plus

quartier nord (trop négatif), mais Espace Nord. Et on troque "promoteur" (trop béton) contre "développeur", inspiré du terme anglais. Patrick De Pauw, patron de la Compagnie de promotion, est donc l'un des principaux développeurs de l'Espace Nord... Imaginé il y a trente ans par son père, le légendaire et controversé Charlie De Pauw, ce quartier des affaires et de l'administration prendrait-il enfin son envol?

- *L'instant: Défigurée, envahie par les bureaux, Bruxelles n'aime guère les promoteurs immobiliers qu'elle rend responsables de tous ses maux...*

- **Patrick De Pauw:** Si, en 1968, l'idée du quartier Nord avait été respectée, on



D. MOULAERT/FG



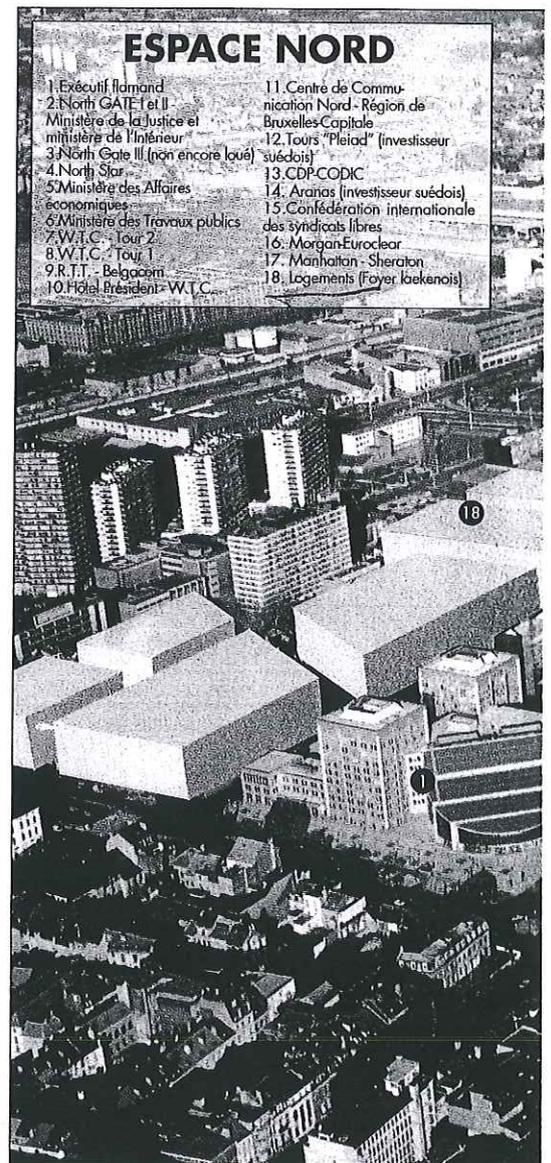
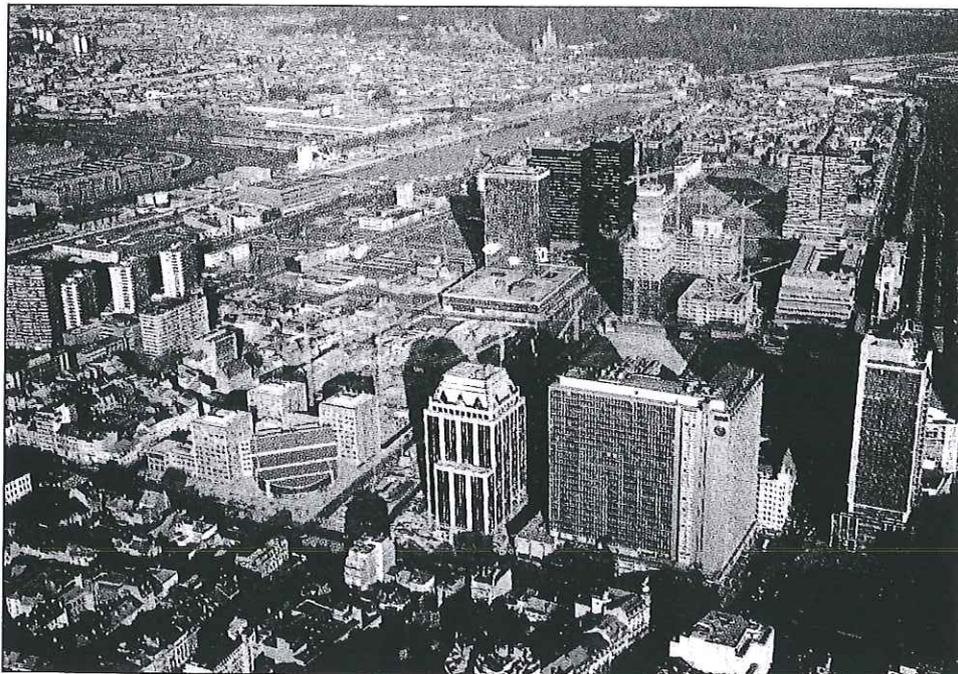
J. GUYAUX

TEL PERE, TEL FILS...

Le nord de Bruxelles, du cauchemar à la réalité. **Patrick De Pauw (à g.) réalise ce qu'avait imaginé son père, Charlie De Pauw (à dr.).** Un quartier en friche pendant trente ans qui sort enfin de terre: on y construit pour le moment plus de 200.000 m². A terme, l'Espace Nord représentera 10 % de l'offre de bureaux de la capitale. Et 30.000 personnes y travailleront chaque jour.

ESPACE NORD

- | | |
|---|---|
| 1. Exécutif flamand | 11. Centre de Communication Nord - Région de Bruxelles-Capitale |
| 2. North GATE et II - Ministère de la Justice et Ministère de l'Intérieur | 12. Tours "Pleidac" (investisseur suédois) |
| 3. North Gate III (non encore loué) | 13. CDP-CODIC |
| 4. North Star | 14. Aranas (investisseur suédois) |
| 5. Ministère des Affaires économiques | 15. Confédération internationale des syndicats libres |
| 6. Ministère des Travaux publics | 16. Morgan-Euroclear |
| 7. W.T.C. - Tour 2 | 17. Manhattan - Sheraton |
| 8. W.T.C. - Tour 1 | 18. Logements (Foyer laekenois) |
| 9. R.T.T. - Belgacom | |
| 10. Hôtel Président - W.T.C. | |



RAISON

n'aurait pas livré les plus beaux quartiers de Bruxelles à la pioche des démolisseurs et on n'aurait pas "bruxellisé" la ville. La responsabilité de ce qui est arrivé n'incombe pas seulement aux promoteurs! Avec l'aménagement d'axes de pénétration comme la rue Belliard, on a rendu les logements qui bordaient ceux-ci invivables. Et ce sont devenus des bureaux. Je crois que tout le monde - professionnels de l'immobilier et autorités politiques - est d'accord aujourd'hui pour privilégier la multifonctionnalité: faire cohabiter les habitations, les bureaux, les commerces... L'immeuble de bureau, dans la mentalité belge, n'est pas un objet de consommation comme dans la mentalité américaine.

- *Votre père, Charlie De Pauw, avait donc raison en imaginant, dans les années soixante, de raser les vieux quartiers près de la gare du Nord pour y construire des tours?*

- L'idée était géniale. Ce qui a sauvé Paris, c'est le quartier de La Défense. Le général de Gaulle y a pensé en 1958, pour implanter les multinationales et pour éviter la démolition de Paris morceau par morceau. Et c'est Raymond Barre, Premier ministre, qui a pris la décision de relancer l'opération.

En fait, Charlie De Pauw avait d'abord acheté des terrains dans la vallée du Maalbeek (les tours auraient donc poussé dans ce qui correspond au quartier Schuman-Arts-Loi actuel, NDLR), pour y construire le quartier d'affaires auquel il songeait. Mais il s'est fait... exproprier. Il a consulté les communes et les autorités pour savoir où il pourrait s'installer sans se faire expulser à nouveau. Et il a acheté les terrains du quartier Nord que les communes de Saint-Josse, Bruxelles et Schaerbeek avaient la volonté de développer. Mais les trois communes étaient désargentées, la

volonté politique a manqué et l'infrastructure n'a pas suivi. La démolition de ces chancres urbains non plus... Les habitants expropriés n'ont pas été relogés dans le quartier.

Sur ce, la crise immobilière des années septante est arrivée. Les investisseurs anglais ont débarqué et n'ont pas été canalisés. Les communes ont cherché à les attirer, sans grande volonté d'urbanisme, pour encaisser le précompte mobilier.

- *Si l'idée était si bonne, pourquoi le quartier nord est-il resté trente ans à l'état de zone sinistrée?*

- Un développement de cette taille ne peut se réaliser par phases. L'investisseur européen a envie d'investir là où tout est fait, les rues tracées, les arbres plantés, etc. Au contraire des Américains qui ont une mentalité de pionnier. Ce n'est pas un hasard si la banque Morgan (qui est l'opérateur d'Euroclear, voir photo ci-contre, NDLR) n'a pas hésité à s'installer maintenant dans l'Espace Nord et n'a pas eu peur des quelques "boxons" qui restaient... Nous savions depuis toujours que, pour lancer le quartier, il fallait relier les tours WTC et le Centre de communication nord avec le boulevard Baudouin (prolongation du boulevard Léopold-II dans l'axe Basilique de Koekelberg-Botanique, NDLR) pour casser le "no man's land". Avec l'immeuble de la Communauté flamande et celui de la Morgan-Euroclear, l'Espace Nord dispose maintenant de deux portes prestigieuses.

Ceci dit, le plan Manhattan, conçu en 1964, comportait des percées d'autoroutes jusqu'au cœur de la ville, dans l'esprit américain. Les piétons auraient circulé sur des passerelles à 13 mètres au-dessus du sol. Heureusement qu'on n'est pas allé jusque-là...

- *Un quartier maudit pendant trente ans peut-il renaître?*

- Depuis 1985, l'Espace Nord a démontré ses ressources. Les investissements en cours se chiffrent à plus de 20 milliards d'investissements. Ce qui est déjà construit représente 50 milliards... L'immobilier est un métier de fou: si les taux d'intérêts augmentent de 1 %, c'est l'équivalent d'une différence de 1.000 francs sur le loyer annuel par m². Comme si on louait à 9.000 francs au lieu de 10.000 francs... Et si on loue l'immeuble le premier jour qu'il est terminé ou un an après, cela fait encore une différence de 10 %... Quand on se plante, ce sont des pertes colossales.

- *Pourquoi faire ce métier de fou?*

- Pour assouvir le rêve: passer devant un terrain, imaginer une construction et voir le bâtiment auquel on a rêvé se réaliser. ■

Recueilli par
Marianne Hendrickx

