

# COMMENT LES NAMUROIS SE FONT ENTUBER

**Je me suis longtemps demandé comment il était possible que le bourgmestre Maxime Prévot se soit montré systématiquement à la dévotion des promoteurs qui se sont succédé, au point de ne jamais jouer de son poids pour leur faire admettre ce que réclamaient les citoyens.**

Pour le comprendre, il faut remonter en 2006. La SNCB, qui désire valoriser la dalle de la gare, lance un appel d'offres pour la construction d'un centre commercial à cheval sur les voies. Deux promoteurs répondent à l'appel : le groupe Wilhelm & Co, qui a construit l'Esplanade à Louvain-la-Neuve, et Patric Huon, très actif à Mons et à Verviers. Ce dernier est très astucieux. Il se ménage un avantage comparatif important en acquérant, en 2007, l'immeuble "Le Namur" (où se trouve la gare des bus, divers magasins et bureaux, ainsi qu'un parking) en vue d'en faire la base de lancement de son projet sur le chemin de fer.

Mais aux élections d'octobre 2006, la majorité a basculé à Namur. Le bourgmestre PS Bernard Anselme, qui était assez favorable à l'idée de la SNCB, est renvoyé

dans l'opposition. Jacques Étienne lui succède. Mais c'est l'écolo Arnaud Gavroy qui a le portefeuille de l'aménagement du territoire et de l'urbanisme. Ce dernier a deux hantises. La première est d'éviter à tout prix que s'implante un centre commercial en périphérie, qui signifierait la mort du centre-ville namurois. La deuxième est d'empêcher la couverture des voies ferrées, qui déclencherait un développement de grand ampleur tout aussi dangereux. La solution, Patric Huon la lui présente sur un plateau : l'immeuble "Le Namur", plutôt que d'être la base d'un développement vers le Nord pourrait l'être vers le sud... à condition que la Ville lui cède le square Léopold. Une rencontre a lieu entre les deux hommes. Tope-la. Sur base de quoi, Patric Huon renonce à déposer l'offre qu'il avait préparée pour répondre à l'appel de la SNCB, dont le projet est, de ce fait, mort-né.

Encore faut-il que le collège communal marche dans cette voie. Il est tellement convaincu de la nécessité de contrer toute concurrence potentielle pouvant surgir à tout moment sur le territoire d'une commune périphérique qu'il donne son accord. Personne en son sein n'accorde la moindre valeur sociale ou écologique au square, jugé mal foutu, repaire de drogués et impossible à entretenir. La machine administrative se met alors en route.

Une question juridique est soulevée : la Ville a-t-elle le droit de céder son terrain (5 539 m<sup>2</sup>) à la société de Patric Huon sans mise en concurrence ? Le procédé irrite au plus haut point le concurrent Wilhelm & Co qui se trouve privé par son astucieux concurrent de s'implanter à Namur<sup>1</sup>. Mais le Professeur Ph. Flamme tranche sans hésitation. Dans son avis du 13 juin 2010,

Ce n'est plus un centre commercial, mais un quartier que veut construire Besix. Ce n'est pas pour cela que le terrain du square a été cédé.



il écrit que l'opération ne relève pas de la législation sur les marchés publics car « *il n'y a dans la convention aucune obligation quant à la réalisation d'un ouvrage répondant aux besoins de la Ville et l'ouvrage répond aux besoins de LCV (Le Côté Verre) uniquement.* » Une cession en gré à gré est donc légale...

Le Conseil communal est saisi de la proposition en sa séance du 21 novembre 2011. Il lui est proposé, en une seule séance et sans enquête publique préalable, de désaffecter le bien du domaine public, d'en fixer la valeur à 3,5 millions d'euros (augmentée d'une redevance annuelle de 1 000 €, car il s'agit à ce stade non d'une vente mais d'une emphytéose<sup>2</sup>) et de le céder à la société LCV. Curieusement, dans les attendus, aucune allusion n'est faite à la qualité écologique et sociale du square Léopold. Il est considéré comme un terrain à bâtir qui vaut 632 €/m<sup>2</sup>.



À ce moment, Maxime Prévot n'est qu'échevin des sports. Mais il devient bourgmestre peu de temps après, par suite de la démission de Jacques Étienne, et c'est à lui qu'il reviendra de signer l'acte notarié de cession le 30 mai 2012.

Cet acte est dithyrambique. On y lit des propos surprenants dans le cadre d'un acte notarié : « *La Ville se félicite de l'initiative de LCV et de sa contribution au développement harmonieux (sic) des espaces commerciaux au centre ville de Namur et du lien qu'il établit avec les pôles commerciaux existants.* » Et le texte signé par Maxime Prévot précise : « *La Ville veillera dès lors à ce que le périmètre de remembrement urbain qu'elle envisage permette la réalisation par LCV de son Projet.* » **Par cet engagement formel, la Ville accepte clairement de réduire son rôle à celui de facilitateur d'un projet privé.**

Elle s'interdit même d'interférer dans ce projet. « *L'octroi du droit d'emphytéose (et de l'option d'achat) n'est assorti d'aucune obligation d'affectation particulière par laquelle la Ville obligerait LCV à réaliser un ouvrage répondant à des besoins qu'elle définirait.* » Et pour ceux qui ne comprendraient pas : ces droits « *sont donc consentis par la Ville uniquement pour permettre de réaliser des travaux qui répondent aux besoins économiques, financiers et techniques définis par LCV.* »

Certes la Ville garde son pouvoir de définir les conditions urbanistiques et environnementales auxquelles le projet devra répondre, mais pas plus ni moins que pour n'importe quel projet privé. Clairement « *il ne s'agit donc pas, pour la Ville, de confier à LCV la mission de concevoir et faire réaliser une opération d'aménagement urbain.* »

Aujourd'hui encore, c'est ce contrat qui fonde le droit reconnu aux promoteurs qui ont succédé à LCV, et donc aujourd'hui à Besix, de développer leur projet.

## QUE CONCLURE ?

1. Que la Ville n'a aucune possibilité de manœuvre en dehors de celles que le CODT lui octroie.
2. Qu'elle s'est elle-même interdit de se réserver des zones de services publics et d'accès sur le terrain qu'elle a cédé.
3. Et qu'elle a donc trompé l'opinion publique en lui laissant croire qu'elle pourrait, dans le cadre de la consultation populaire dont elle a elle-même rédigé les questions, dire son désaccord avec la construction d'un centre commercial qui entraîne la suppression du parc Léopold. Ce qui explique que devant le non des citoyens, elle ne pouvait pas faire autre chose que de l'ignorer.
4. Qu'elle a trompé tous ceux qui ont participé aux diverses réunions de concertation, dont les membres du comité dit de co-construction, en proclamant qu'ils pouvaient partir d'une page blanche.
5. Qu'elle continue à tromper tout son monde en laissant croire que le projet qu'elle veut voir aboutir est d'intérêt public alors qu'il est uniquement d'intérêt privé, ainsi que l'acte notarié l'affirme avec force.

Est-ce irrémédiable ? Non ! Car la seule raison de la cession du square Léopold est la construction d'un centre commercial. Le promoteur veut construire un nouveau quartier ? Fort bien. C'est même une excellente idée. Mais dans ce cas, que la Ville reprenne la main ! Elle en a le droit. Il faut juste un peu de volonté politique...

<sup>1</sup> Son patron est même venu s'en plaindre dans mon bureau...

<sup>2</sup> Le tréfonds de l'ensemble de l'ancien parc Léopold appartient à l'État belge, qui l'a cédé en emphytéose à la Ville de Namur en 1964 pour une durée de 99 ans. La même année, celle-ci, à son tour et avec l'accord de l'État belge, conclut un bail emphytéotique avec un promoteur privé pour la partie concernée par l'immeuble Le Namur. Ce bail a été cédé en 2007 à la société LCV (Le Côté Verre). Il est assorti d'une option d'achat.