

Comment concilier écologie,
économie et justice sociale ?

Femmes franc-maçonnnes :
les frères se déchirent

Les métamorphoses
de Tintin au Congo

L'EXPRESS

l'express

Alain
Mathot

Erik
Van der Paal

Bart
De Wever

Stéphane
Moreau

PENSIONNÉS LIÉGEOIS : DES MILLIONS DILAPIDÉS

Enquête sur la comptabilité
d'une ex-filiale d'Ogeo Fund à Anvers

Pensionnés liégeois : des millions dilapidés

Des documents que Le Vif/L'Express et le site d'information Apache ont pu consulter montrent comment Erik Van der Paal - protégé du président de la N-VA, Bart De Wever - et son partenaire Marc Schaling se sont versés pendant six ans des millions d'euros provenant de Land Invest Group, alors filiale immobilière à 50 % du fonds de pension liégeois Ogeo Fund.

PAR DAVID LELOUP ET TOM COCHEZ

Mardi 30 octobre 2012. Les élections communales qui ont porté Bart De Wever à la tête d'Anvers ont à peine deux semaines quand l'acte constitutif de la société Land Invest Project Management (Lipm) est signé. Une petite année plus tôt, le fonds de pension liégeois Ogeo Fund était entré au capital de Land Invest Group (LIG), dont Lipm est une filiale. C'était plusieurs mois après une réunion de lobbying entre Bart De Wever et Ogeo Fund. Cette discrète rencontre dans la cité du diamant était pour le moins surprenante : le PS liégeois, tel qu'incarné par Stéphane Moreau alors à la tête d'Ogeo, est synonyme de diable absolu dans le discours officiel de la N-VA.

Quoi qu'il en soit, six mois après cette réunion avec De Wever, le fonds de pension acquiert la moitié des actions du promoteur immobilier anversois. L'autre moitié reste entre les mains d'Elba Advies, une sparl contrôlée par Marc Schaling, dans l'ombre duquel se cache Erik Van der Paal. Ce dernier, ami de Bart De

Wever et d'Alain Mathot, est invisible dans les statuts d'Elba Advies. Mais à travers un montage de sociétés, il possède 40 % des actions d'Elba. Donc un cinquième de LIG.

Ogeo Fund est le cinquième fonds de pension de Belgique. Il gère les pensions de Publifin, d'une poignée d'autres intercommunales (Cile, Iile, Aide, Publilec), des députés provinciaux de Liège, du personnel de la Ville et du CPAS de Seraing, et de ses mandataires. Il pèse 1,2 milliard d'euros. Sa force de frappe est redoutable.

51 millions d'euros

Ogeo Fund n'a pas seulement contribué à la moitié du capital de LIG. Le fonds de pension liégeois a également fourni une enfilade de prêts obligataires à Land Invest Group pour réaliser des projets immobiliers à Anvers, mais aussi à Anderlecht, Jambes ou Liège. « Land Invest Group a été constituée à l'initiative d'Alain Mathot, ami d'Erik Van der Paal, raconte un magnat de l'immobilier bruxellois proche du PS. En effet, c'est Alain Mathot qui, en tant qu'associé avec la Ville de Seraing auprès d'Ogeo Fund, a proposé l'initiative à son ami Stéphane Moreau. » C'était en 2010.

Sept ans plus tard, quand Land Invest s'est retrouvé au bord de la faillite, la société avait accumulé une dette gigantesque auprès d'Ogeo Fund : 51 441 066 euros. Sans compter les importantes dettes en souffrance auprès de diverses banques, entreprises de construction et prêteurs privés. A l'automne 2017, donc, tous les indicateurs étaient passés au rouge. Chez Ogeo Fund, à la FSMA – le gendarme financier – et au sein du réviseur PwC, qui a été contraint de →

« LAND INVEST A ÉTÉ CONSTITUÉE À L'INITIATIVE D'ALAIN MATHOT, AMI D'ERIK VAN DER PAAL.»
UN PROCHE DU PS LIÉGEOIS



Erik
Van der Paal

Alain
Mathot

Bart
De Wever

Stéphane
Moreau

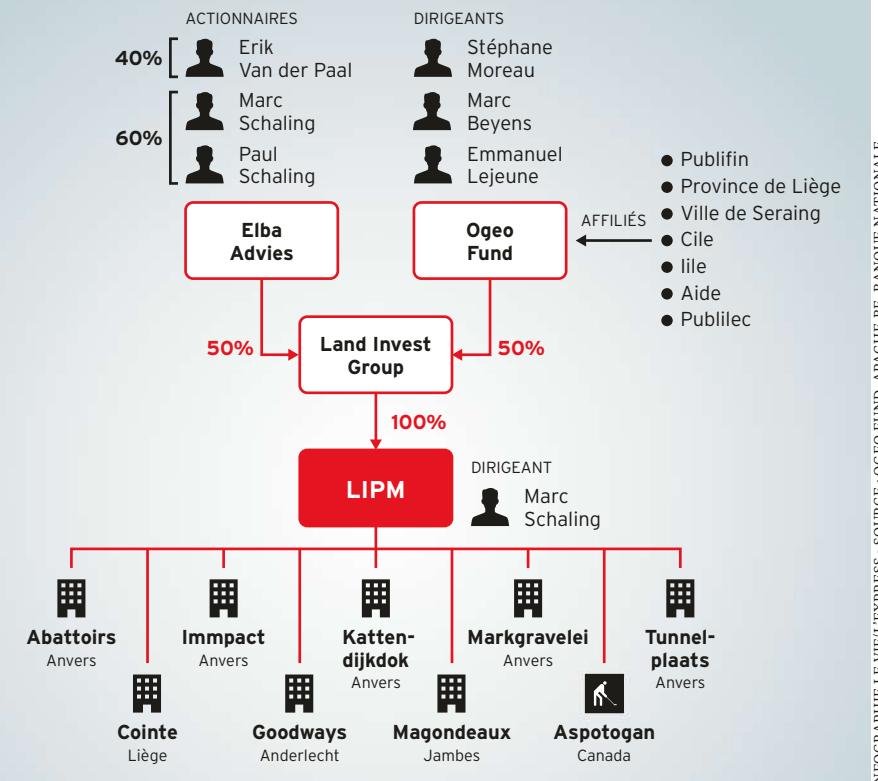
ENQUÊTE IMMOBILIER

→ déclarer la situation financière catastrophique de LIG au tribunal de commerce d'Anvers. Il aura donc fallu que la FSMA s'en mêle, dès 2016, pour que « Liège » réagisse. Et nomme enfin – en février 2017 – un administrateur chez Lipm, car Lipm est la véritable « salle des machines » du groupe immobilier anversois.

Malheureusement, Paul Borghgraef, financier aguerri (ex-KBC), bilingue et férus de « bonne gouvernance » d'entreprise, arrive trop tard. Des millions d'euros sont déjà partis en fumée, dépensés en rémunérations exorbitantes, en frais de restaurant démesurés, en luxueux voyages, en sponsoring surprenant, la plupart du temps au profit d'Erik Van der Paal, Marc Schaling et leur entourage. Abonnements dans une salle de fitness, box dans une pension pour chevaux aux Pays-Bas, amendes de roulage, paquets de cigarettes, cadeaux pour des amis... Lipm était utilisée par ses dirigeants comme leur porte-monnaie pour régler de nombreuses dépenses privées, au détriment donc des pensionnés liégeois affiliés à Ogeo Fund, qui finançait tout l'édifice.

Les alarmes ont également retenti dans les hautes sphères politiques. En premier

QUI EST DANS QUOI



INFOGRAPHIE LE VIF/L'EXPRESS - SOURCE : Ogeo Fund, APACHE.BE, BANQUE NATIONALE

lieu à la N-VA anversoise et au PS liégeois. En cas de faillite, un curateur aurait pu étaler sur la place publique tous les excès perpétrés chez LIG. Du coup, les plus hautes instances du PS ont donné un

mot d'ordre à Ogeo : « Il ne faut pas autopsier le cadavre, il faut l'enterrer », a intimé un cadre du parti. Comment ? En l'embaumant et en le revendant. Et là, début 2018, le promoteur Triple Living tombe du ciel comme un cadeau : au lieu de la faillite tant redoutée, la société de l'homme d'affaires Jeff Cavens rachète les parts de LIG à ses deux actionnaires. Pour le plus grand soulagement de Bart De Wever et d'Elio Di Rupo.

Plaine de jeu sans surveillant

Mais revenons à ce fameux 30 octobre 2012. Une partie importante de la réponse à la question « où sont passés les millions investis ? » se trouve dans la société créée ce jour-là chez le notaire Jan Boeykens, à Anvers : Lipm. Quatre lettres pour Land Invest Project Management, donc, une sprl détenue à 99 % par LIG et 1 % par Elba. Contre toute attente, alors qu'Ogeo Fund détient la moitié des actions de LIG, le fonds de pension ne dispose pas d'un seul siège au conseil



d'administration de Lipm. Un unique responsable est nommé : Marc Schaling, l'homme fort visible d'Elba.

Lipm est ainsi devenue une plaine de jeu où Erik Van der Paal et Marc Schaling ont pu faire ce qu'ils voulaient pendant des années, loin des regards inquisiteurs du fonds de pension. Jusqu'en février 2017, il n'y a eu aucun représentant d'Ogeo Fund au conseil d'administration de Lipm. Pourquoi ? « Parce qu'Ogeo finançait des projets immobiliers et ne s'occupait pas de leur gestion au jour le jour, nous explique Erik Van der Paal. Pour cela, Ogeo faisait confiance à Elba. « Je précise que les terrains achetés par LIG grâce aux prêts obligataires accordés par Ogeo étaient détenus directement par LIG, où Ogeo était bien sûr présent au conseil d'administration. » Autrement dit : Ogeo avait un contrôle direct sur les actifs de LIG, via les administrateurs représentant le fonds de pension dans Land Invest Group – ce qui n'était pas le cas de LIPM, dans laquelle Ogeo n'avait aucun administrateur.

Pourtant, Ogeo aurait dû se méfier : Erik Van der Paal et les Schaling traînaient derrière eux une réputation sulfureuse. Le premier est le fils de feu Rudi Van der Paal, cofondateur de la Volksunie et collecteur de fonds pour celle-ci, puis pour le Vlaams Belang, puis pour la N-VA. Le nom d'Erik Van der Paal apparaît dans une série impressionnante de faillites et d'enquêtes judiciaires où la cocaïne et les prostituées jouent un rôle de premier plan. Dans une interview accordée au *Standaard* il y a un an, Van der Paal a évoqué ouvertement son addiction à la coke.

Quant à Paul Schaling et son fils Marc, ils ont fait les gros titres des journaux au début des années 2000 aux Pays-Bas pour favoritisme, conflits d'intérêts et comptabilité « créative » dans l'affaire NMB-Heller, une filiale d'ING. En 2002, Paul Schaling, qui dirigeait NMB-Heller aux Pays-Bas, a été démis de ses fonctions après ce scandale. Via NMB, il avait notamment aidé son fils Marc, alors âgé



MARTIN STEINER LOVISA/DE BEELDUNIE

Marc Schaling : il contrôlait Elba Advies (actionnaire à 50 % de Land Invest Group) avec son partenaire de longue date
Erik Van der Paal.

de 25 ans, à revendre des magasins de cuisines Hans Verkerk Keukens à un fonds d'investissement.

Erik Van der Paal intervient même en marge de cette affaire. À la fin des années 1990, il s'était associé avec Marc Schaling pour reprendre les magasins belges de l'enseigne néerlandaise Hans Verkerk Keukens. Mais leur collaboration a été un fiasco. Les magasins en Wallonie ont été fermés, puis ceux en Flandre ont fait faillite sur fond de soupçons de fraude... Notons encore que Marc Schaling est actuellement suspecté de fraude à la TVA dans le cadre de la faillite, fin 2017, de sa chaîne de magasins de prêt-à-porter Skihut.

Comment expliquer que les dirigeants d'Ogeo Fund ne se soient pas renseignés sur leurs nouveaux partenaires avant de s'associer avec eux en 2011 ? Ou ont-ils simplement fermé les yeux au nom de la longue amitié qui lie Erik Van der Paal et Alain Mathot ?

« IL NE FAUT PAS AUTOPSIER LE CADAVRE, IL FAUT L'ENTERRER », A INTIMÉ UN CADRE DU PS.

Un million par an

Des documents que Le Vif/L'Express et Apache ont pu consulter montrent que Lipm a versé des honoraires phénoménaux aux deux hommes forts d'Elba pendant cinq ans – de 2013 à 2017. En 2013, ces *management fees* totalisaient 900 000 euros. Dès 2015, ils dépassaient le million (voir tableau page 22).

En 2016, Alesia, la société d'Erik Van der Paal, facturait 28 500 euros hors TVA chaque mois à Lipm. Wagram Advies, la boîte de Marc et Paul Schaling, réclamait elle 54 000 euros hors TVA. Des montants auxquels il faut ajouter plusieurs milliers d'euros de frais mensuels. « Tout cela a été décidé par les actionnaires de Lipm, représentés par le conseil d'administration de Land Invest Group », justifie Erik Van der Paal.

Au sein de Lipm, tout était possible, sans aucun contrôle des Liégeois. Pourtant, avant même que Van der Paal et Schaling ne mettent en place cette « boîte noire », leurs factures étaient déjà salées. Par exemple, fin 2011, Wagram Advies a touché une avance de 700 000 euros pour ses futurs « conseils », juste après l'acquisition de Kattendijkdok, le premier projet immobilier de Land Invest Group à Anvers – une série de six immenses tours, dont deux déjà construites, dans le quartier branché de l'Eilandje. Détail piquant : Joeri Dillen, qui deviendra quelques mois plus tard le chef de cabinet du nouveau bourgmestre d'Anvers, Bart De Wever, était alors directeur général de la SA Kattendijkdok.

Mais la « soif d'argent » d'Erik Van der Paal et de Marc Schaling n'était visiblement pas étanchée avec leurs *management fees*. C'est ce qui ressort d'un litige qui s'est réglé au printemps dernier devant le tribunal de commerce d'Anvers. Il opposait un promoteur immobilier anversois, Philippe Janssens, qui se retournait contre son partenaire Land Invest Group en le citant « en exclusion ».

Comité fantôme

Le 2 juillet 2014, Land Invest est entré →

ENQUÊTE IMMOBILIER

→ à 50 % dans le capital d'Immpact, société de promotion immobilière fondée par Janssens en 2003. Mais la collaboration n'a pas fonctionné comme prévu. Lors du procès, que nous avons suivi, il est vite apparu qu'Erik Van der Paal et Marc Schaling ont été impliqués dans toutes sortes d'excès au sein d'Immpact. A tel point que le tribunal a donné raison à Janssens : Land Invest Group a été condamné à revendre toutes ses parts dans Immpact à l'homme d'affaires anversois.

Il faut dire que dès leur arrivée chez Immpact, Van der Paal et Schaling ont exigé la mise en place d'un « comité d'investissement » au sein duquel ils ont réclamé une rémunération exorbitante : 17 500 euros hors TVA chacun par réunion, soit 180 000 euros annuels par personne. « Ces montants ont été fixés par tous les actionnaires d'Immpact, se défend Erik Van der Paal. Comme LIG possédait 50 % et Philippe Janssens 50 %, chaque partie avait droit à 360 000 euros par an. M. Janssens facturait 120 000 euros en tant que membre du comité d'investissement et percevait en outre

Ogeo
FUND

Salle de presse à Anvers
Tél : +32 4 222 01 15
Fax : +32 4 222 08 21

Contactez

- Réunion de travail « lobbying » avec Bart De Wever le 03/05/2011.
- Réunion intéressante. Il est prévu que Bart De Wever désigne à Marc Beyens 2 ou 3 interlocuteurs au niveau d'Anvers lesquels seront approchés conjointement par le Comité de direction et Marc Willems.

Avant d'investir des millions à Anvers, Ogeo a sondé Bart De Wever peu avant son élection à la tête de la Métropole.

240 000 euros comme administrateur délégué. »

Mais après la faillite de la banque Optima en juin 2016, le comité ne s'est quasi plus réuni car investir n'intéressait plus Van der Paal et Schaling : ils cherchaient à sortir un maximum de cash pour rembourser les dettes de Land Invest au créateur de la faillite. En effet, LIG avait contracté des prêts considérables auprès d'Optima...

Bref, le comité d'investissement était devenu de facto un « comité fantôme ». Les tentatives de Janssens de supprimer ce comité et les rémunérations correspondantes ont toujours rencontré une

vive résistance de Land Invest. D'où sa plainte au tribunal de commerce déposée en décembre 2017. « Land Invest a littéralement considéré la société comme une « vache à lait » depuis 2014 en soutirant, par tous les moyens imaginables, via toutes sortes de constructions, autant d'argent que possible d'Immpact », peut-on lire dans la plainte. Il est frappant de constater que dès l'arrivée de Land Invest en 2014, Immpact s'est mis à verser chaque année de substantiels dividendes à ses actionnaires : 3 millions d'euros en 2014, 3 millions en 2015, 2 millions en 2016. En 2017, le bilan atteignait tout juste l'équilibre...



« Pot-de-vin » et prédividende

La plainte détaille également un épisode clé qui aura pour conséquence directe de « réveiller » Ogeo Fund de sa torpeur négligente : « Marc Schaling, actionnaire à 30 % de Land Invest via Elba Advies NV, a reçu une commission de 500 000 euros par le biais de sa société de management Wagram Consulting BVBA en tant que « consultant » pour l'entrepreneur Interbuild NV, pour avoir assuré à Interbuild NV qu'il obtiendrait un contrat de construction auprès du propriétaire d'un site situé à Evere appartenant à des filiales d'Immpact. En d'autres termes, le représentant de Land Invest a reçu un demi-million d'euros de pots-de-vin de la part de l'entrepreneur pour lui assurer qu'il obtiendrait un contrat de construction de la part d'Immpact dont Land Invest est lui-même actionnaire. » Contacté pour commenter ces informations, confirmées à bonne source, Marc Schaling n'a pas répondu à nos sollicitations.

L'affaire du « Bond 2014/A » est tout aussi embarrassante pour le fonds de pension que le pot-de-vin touché par Schaling, ou que les *management fees* exorbitants et les rémunérations « fantômes » du duo. De quoi s'agit-il ? En mars 2014, un emprunt obligataire est contracté par LIG auprès d'Ogeo Fund pour financer une... avance sur dividende à Elba de 1,2 million d'euros. Oui : tablant sur de futurs bons résultats, Land Invest Group s'est endetté en mars pour verser en mai à Elba – et pour Erik Van der Paal seul – un plantureux « prédividende »... qui ne sera jamais déclaré dans le bilan 2014 de LIG déposé à la Banque nationale.

Ce gros million d'euros aurait servi à financer la nouvelle villa de Van der Paal : « Avec toutes ses faillites, il ne pouvait plus emprunter aux banques alors il a pris des prédividendes », glisse-t-on dans son entourage. Le 28 mars 2017, l'emprunt obligataire pour ce prédividende aurait dû être remboursé par LIG à Ogeo Fund. Mais ça n'a pas été le cas. En mai



Valérie Dardenne : très proche de Stéphane Moreau, elle siégeait notamment au CA de Land Invest Group.

2017, appelé à la rescoufle pour éviter la faillite à tout prix, l'auditeur PwC a conclu que « ce montant est considéré comme un prédividende pour Erik Van der Paal » et il a jugé « douteuse » la « recouvrabilité de ce montant ».

En 2016, deux ans après le paiement de ce dividende anticipé à Erik Van der Paal, Elba a perçu de LIG un autre dividende, cette fois inscrit dans son bilan,

de 528 000 euros. En 2014, les statuts de Land Invest Group avaient été étrangement modifiés au détriment d'Ogeo Fund. Ils prévoient notamment un dividende « préférentiel » de 528 000 euros exclusivement pour Elba, et une clé de répartition de 75 % pour les actionnaires A (Elba) et 25 % pour les actionnaires B (Ogeo) sur les 6,2 prochains millions de dividendes que LIG produirait.

Pourquoi une telle inégalité entre actionnaires de même poids ? « C'est une compensation pour Elba, et il y a plusieurs raisons à cela, nous explique Erik Van der Paal. La première, c'est parce qu'Elba a présenté à LIG un de ses clients, Optima Bank, qui a financé nos premiers projets immobiliers que nous avons ensuite transférés dans LIG. La deuxième raison, c'est parce qu'Ogeo Fund, sous l'impulsion de Marc Beyens (alors membre du comité de direction du fonds de pension liégeois), préférera toucher un taux d'intérêt mensuel élevé sur ses prêts obligataires accordés à LIG plutôt que des dividendes élevés dans un futur lointain. En clair, Ogeo préférera un taux de 9 % et 40 % sur les futurs dividendes une fois les projets terminés, plutôt qu'un taux de 6,75 % et 50 % sur les dividendes. » Sollicités par Le Vif/L'Express et Apache, Stéphane Moreau (président du comité de direction d'Ogeo au moment des faits), Pol Heyse (actuel président du CA) et Emmanuel Lejeune (actuel numéro un du fonds de pension) n'ont pas répondu aux questions que nous leur avons envoyées.

Administrateurs aveugles

Résumons. En quelques années, Erik Van der Paal et Marc Schaling ont touché à eux deux près de 9 millions d'euros tirés de *management fees*, d'honoraires d'administrateurs, de rémunérations « fantômes », de dividendes préférentiels, d'un prédividende touché par Van der Paal et d'un pot-de-vin perçu par Schaling.

Ogeo Fund n'a jamais cessé d'approvisionner LIG en capital frais, au moyen de prêts obligataires. Le fonds de →

**SCHALING A REÇU
UN DEMI-MILLION
D'EUROS
DE POTS-DE-VIN
D'UN ENTREPRENEUR.**

ENQUÊTE IMMOBILIER

→ pension disposait de représentants au conseil d'administration de Land Invest Group, mais ceux-ci n'auraient rien vu de ce qui se passait dans la « boîte noire » Lipm. Depuis 2011, ces administrateurs étaient Marc Beyens, Emmanuel Lejeune et Michel Stultiens. Fin 2013, Valérie Dardenne s'est ajoutée à la liste. Puis Paul Borghgraef, en juillet 2016, qui était censé « nettoyer les écuries ».

Marc Beyens, bras droit « international » de Stéphane Moreau chez Nethys, s'est fait éjecter d'Ogeo Fund par la FSMA, en juin 2014, pour des malversations financières. Au début de l'été 2017, le parquet général de Liège a réclamé son renvoi en correctionnelle dans le fameux dossier Tecteo/Ogeo, ainsi que les renvois de Stéphane Moreau (administrateur délégué d'Ogeo jusqu'au 2 juin 2017), Emmanuel Lejeune et Hervé Valkeniers (qui assument aujourd'hui la direction du fonds).

Michel Stultiens, l'ex-directeur général de la Ville de Seraing, est depuis toujours un fidèle allié du député-bourgmestre Alain Mathot (PS). Ce dernier a annoncé, début juillet, quitter la politique après un jugement le mouillant dans une affaire de corruption, mais ne le condamnant pas. L'architecte Valérie Dardenne, originaire d'Ans, elle, est une proche de Stéphane Moreau.

En 2016, lorsque le procureur général de Liège a demandé la levée de l'immunité parlementaire d'Alain Mathot inculpé pour corruption en 2011 dans le cadre de l'enquête Intradel, le PS a bénéficié de l'étonnant soutien de la N-VA pour ne pas lever cette immunité.

Conflits d'intérêts

Il est frappant de constater que les nombreux emprunts obligataires que Land Invest Group a contractés au fil des ans chez Ogeo Fund ont toujours été signés, pour le fonds de pension, par des individus siégeant également au conseil d'administration de Land Invest Group : Beyens, Lejeune et parfois Stultiens. Dans les procès-verbaux du conseil d'ad-

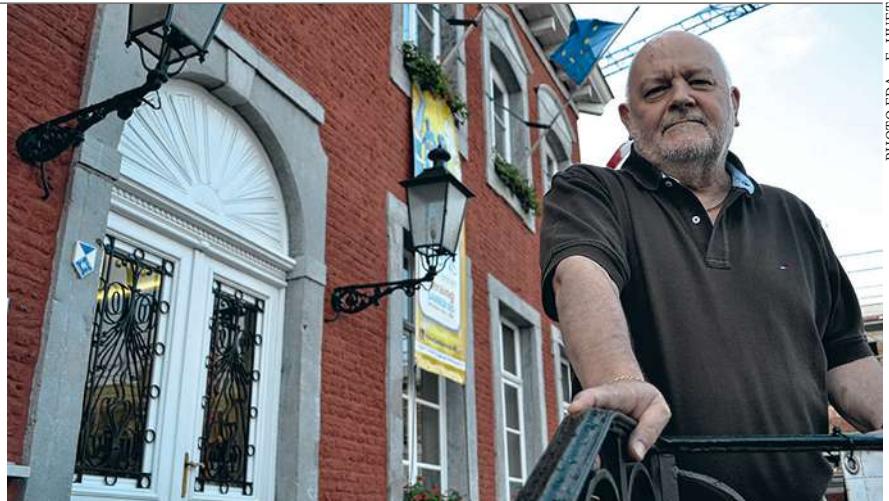


PHOTO EDA - E. HUET

Michel Stultiens : ex-directeur général de la Ville de Seraing et allié d'Alain Mathot, il siégeait au CA de Land Invest Group depuis 2011.

ministration de LIG, il a toujours été précisé que les administrateurs sont en effet « confrontés à un intérêt de nature patrimoniale pouvant entrer en conflit avec une transaction relevant de la compétence du conseil d'administration ». En tant que représentants d'Ogeo Fund chez LIG, Beyens, Lejeune et Stultiens avaient clairement des intérêts différents de ceux des administrateurs de Land Invest Group. Ils ont néanmoins approuvé tous les prêts obligataires accordés à LIG.

Leur problème de conflit d'intérêts a simplement été résolu en déclarant dans les procès-verbaux que les administrateurs en question « n'ont obtenu aucun avantage indu » aux dépens de LIG.

Les documents que Le Vif/L'Express et Apache ont pu consulter montrent

RÉMUNÉRATIONS

VERSÉES PAR LIPM À ALESIA
(ERIK VAN DER PAAL) ET WAGRAM
(MARC ET PAUL SCHALING)

ANNÉE	MANAGEMENT FEES
2013	900 000 €
2014	953 000 €
2015	1 020 000 €
2016	1 036 000 €
2017	1 015 415 €

qu'entre 2011 et 2017, chaque année, 100 000 euros ont été réservés aux administrateurs A (Elba Advies) et le même montant aux administrateurs B (Ogeo Fund). Soit un total de 1,4 million d'euros sur sept ans.

Les montants n'ont pas nécessairement été répartis équitablement entre les administrateurs. Par exemple, Luc Van den Bossche (ex-ministre SP.A) a facturé 266 666,67 euros entre 2011 et 2016. Sur la même période, Michel Stultiens en a touché 147 687,50.

Geert Versnick (Open VLD), administrateur durant moins de deux ans (2014-2016), a perçu 46 375 euros, une somme comparable aux 47 895,83 euros touchés par Valérie Dardenne (2013-2016). Erik Van der Paal, qui travaillait dans l'ombre, n'a jamais été administrateur de Land Invest Group ou de l'une de ses filiales. Par contre, Marc Schaling siégeait au CA et y a touché 125 000 euros.

Les documents montrent néanmoins clairement comment le promoteur immobilier préféré de Bart De Wever, avec Marc Schaling, a été le véritable homme fort du groupe Land Invest. En outre, il s'est non seulement considérablement enrichi, mais via Lipm, il a également pu « choyer » ses alliés politiques et dans le monde des affaires. ▼

Enquête réalisée avec le soutien du Fonds pour le journalisme en Fédération Wallonie-Bruxelles.