



Réf. Farde e-Assemblées : 2252891

N° OJ : 38

Projet d'Arrêté - Conseil du 01/07/2019

**Objet :** Lutte contre les immeubles à l'abandon.- Principe d'acquisition du bien sis rue des Foulons 55.- Dépenses.-  
Demande de subventionnement dans le cadre de l'exécution et la mise en oeuvre des opérations et programmes de la politique de la Ville.

Le Conseil communal,

Vu l'article 117 de la Nouvelle loi communale.

Vu l'Ordonnance organique de la revitalisation urbaine du 6 octobre 2016.

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 19 janvier 2017 relatif à la politique de la Ville.

Vu l'Ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement.

Vu le Registre 2019 des logements inoccupés sur le territoire de la Ville de Bruxelles adopté par le Conseil Communal du 17 juin 2019.

Vu la circulaire du 22 décembre 2015 du service public régional de Bruxelles, relative à l'acquisition ou l'aliénation d'un droit de propriété ou de droits réels relatifs aux biens immeubles.

Vu la loi du 29 juillet 1961 relative à la motivation formelle des actes administratifs.

Considérant que, depuis plusieurs années, la Ville de Bruxelles met en oeuvre diverses stratégies en vue de la réhabilitation de logements vides ou à l'abandon sur son territoire ; que ces derniers étant nuisibles pour la salubrité et la sécurité publique ainsi que pour la dynamique économique, touristique et commerciale du Centre-Ville.

Considérant que la Ville de Bruxelles dispose également d'outils coercitifs tels que 'la taxe sur les immeubles et terrains à l'abandon ou négligés ou inoccupés ou inachevés', les actions en cessation, la notification d'arrêtés d'insalubrité et d'arrêtés d'expropriation, etc.

Considérant que, malgré la diversité de ces moyens d'actions, la Ville de Bruxelles constate que ceux-ci sont insuffisants pour résoudre l'état d'abandon et d'insalubrité constaté sur son territoire ; que certains propriétaires étant injoignables, ne répondant pas aux courriers et aux convocations qui leur sont adressés, ne réalisant pas les travaux nécessaires à la remise en état de leur bien ou ne payant pas la taxe qui leur incombe.

Considérant qu', à ce titre, le bien (terrain + bâtiment arrière) sis rue des Foulons 55, cadastré sous Bruxelles, 10ème division, section L, parcelle n°2210 r9, constitue un chancre dans le Pentagone depuis de nombreuses années.

Qu'il est composé d'un bâtiment avant d'un seul niveau obstrué par un mur aveugle à front de voirie et d'un bâtiment arrière de 4 niveaux dont l'état de dégradation est fortement avancé et que ce bien a fait l'objet de plaintes par les riverains auprès de la Ville à plusieurs reprises.

Considérant qu', en date du 25 février 2019, un arrêté d'inhabitabilité a été pris par le Bourgmestre pour ce bien constatant l'état manifeste d'abandon du bien, les problèmes liées à la stabilité du bien, l'effondrement de l'escalier entre le rez-de-chaussée et les

étages, l'absence d'électricité, de chauffage, de cuisines et de salle de bain.

Considérant que, la politique de la ville, telle que précisée dans l'Ordonnance organique de la revitalisation urbaine du 6 octobre 2016, est un outil de revitalisation urbaine qui a pour objet de permettre à ses bénéficiaires de lutter contre le sentiment d'insécurité par l'octroi de subventions régionales à mettre en oeuvre dans l'aménagement du territoire et ce, par des opérations ponctuelles telles que l'acquisition, la réalisation de travaux sur des immeubles ou encore d'une intervention rapide sur l'espace public.

Considérant que, les communes et les centres publics d'action sociale situés sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale peuvent bénéficier de ces subventions dans le cadre de l'exécution et de la mise en oeuvre de la politique de la ville par l'aménagement du territoire visée dans le cadre de la lutte contre les biens à l'abandon.

Considérant que, selon l'article 56 de l'Ordonnance précitée, « Tout bénéficiaire qui souhaite entreprendre une opération dans ce cadre introduit préalablement une demande en ce sens au Gouvernement.

Que cette demande est accompagnée d'un dossier qui comprend :

1° une note d'intention relative au projet envisagé et à sa gestion future; cette note vise à s'assurer de la réalisation de logements sociaux ou assimilés à du logement social.

2° lorsque l'opération inclut l'acquisition d'un bien immobilier :

- a) la délibération des autorités compétentes approuvant le projet d'acquisition ou de constitution de droits réels et fixant les conditions d'acquisition du bien immobilier concerné par le projet;
- b) la délibération des autorités compétentes approuvant le projet et sollicitant la subvention régionale;
- c) la copie de l'estimation actualisée du bien immobilier concerné, suivant les modalités définies par le Gouvernement;
- d) le constat d'inoccupation du bien immobilier dressé en vertu de l'article 20, § 3, du Code bruxellois du Logement, l'arrêté d'inhabitabilité du bien immobilier adopté par le Bourgmestre en exécution des articles 133, alinéa 2, et 135 de la Nouvelle loi communale, ou l'extrait de l'inventaire régional des biens immobiliers inoccupés établi en application de l'article 15 du Code bruxellois du Logement reprenant le bien immobilier concerné ».

Considérant que, l'article 59 de l'Ordonnance précitée stipule que « Le taux de subvention pour les opérations de lutte contre les biens immobiliers à l'abandon ou inoccupés équivaut à 85% du coût d'acquisition volontaire ou forcée.

Que ce taux de 85% est porté à 95% pour les acquisitions sur des biens immobiliers inscrits à l'inventaire des biens immobiliers inoccupés » ; ce qui est le cas du bien Foulons 55.

Considérant que l'achat du bien précité permettrait donc d'une part, d'éradiquer ce chancre et d'autre part, d'y développer un projet de la Régie foncière de la Ville de logements assimilés à du logement social (voir note d'intention et de gestion en annexe) en vue de répondre aux critères imposés dans le cadre de l'exécution et la mise en oeuvre des opérations et programmes de la politique de la ville.

Considérant que, dans le cadre de cette acquisition en pleine propriété, la Ville a demandé, par courriel du 14 décembre 2018, au Comité d'acquisition d'Immeubles régional (CAIR) de procéder à l'estimation de la valeur vénale du bien précité.

Considérant que le CAIR a accusé réception de ladite demande en date du 14 décembre 2018, en précisant que le dossier ne pourrait pas être traité endéans les 2 mois (cfr. annexe).

Considérant que la circulaire du 22 décembre 2015 du service public régional de Bruxelles, relative à l'acquisition ou l'aliénation d'un droit de propriété ou de droits réels relatifs aux biens immobiliers, dispose « qu'à défaut d'une réponse dans un délai de soixante jours à dater de la date de dépôt de la demande d'estimation d'un bien établi par l'accusé de réception du CAIR, il est permis aux pouvoirs locaux de recourir à une estimation réalisée par un notaire, un géomètre-expert immobilier ou un agent immobilier ».

Considérant que la Ville a, dès lors, lancé une procédure de marché public de faible montant (au sens de l'art. 92 de la loi du 17 juin 2016) sur simple facture acceptée.

Considérant que le bureau de géomètres-experts immobiliers Delvoye & Associés a été désigné par le Collège en date du 10 janvier 2019.

Considérant que l'estimation a été reçue par la Ville en date du 17 janvier 2019.

Considérant que la valeur vénale du bien précité y est estimée à 240.000 EUR (cfr. annexe).



Considérant que le crédit approprié est inscrit à l'article 93006/71260 (sous réserve d'approbation de la l'autorité de tutelle) du budget extraordinaire de 2019.

Sur proposition du Collège des Bourgmestre et Echevins ;

DECIDE :

Article 1er : Approuver le principe de l'acquisition en pleine propriété du bien sis rue des Foulons 55 cadastré sous Bruxelles, 10ème division, section L, parcelle n°2210 r9, dont la valeur vénale a été estimée à un montant total de 240.000 EUR.

Article 2 : Charger la cellule Expertises du Département Urbanisme d'effectuer les recherches et démarches à cet effet.

Article 3 : Approuver le projet de réalisation par la Régie foncière de la Ville de logements assimilés à du logement social sur ce terrain en vue de répondre aux critères énoncés dans le cadre de l'exécution et la mise en oeuvre des opérations et programmes de la politique de la ville.

Article 4 : Engager la dépense pour un montant total de 240.000 EUR à l'article 93006/71260 du budget extraordinaire 2019 (sous réserve d'approbation de l'autorité de tutelle).

Article 5 : Financer la dépense par un emprunt.

Article 6 : Solliciter la Région pour une demande de subventionnement pour l'acquisition dans le cadre de l'exécution et de la mise en oeuvre de la politique de la ville par l'aménagement du territoire visée dans le cadre de la lutte contre les biens à l'abandon.

Article 7 : Charger le Collège des Bourgmestre et Echevins de l'accomplissement des formalités légales.

Annexes :

[Note d'intention et de gestion future \(Consultable au Secrétariat des Assemblées\)](#)

[Copie de l'estimation rue des Foulons 55 \(Consultable au Secrétariat des Assemblées\)](#)

[Registre 2019 des logements inoccupés \(Consultable au Secrétariat des Assemblées\)](#)

[Arrêté d'inhabitabilité rue des Foulons 55 \(Consultable au Secrétariat des Assemblées\)](#)

[Réponse du Comité d'Acquisition Immobilière Régionale \(Consultable au Secrétariat des Assemblées\)](#)

[Photo rue des Foulons 55 \(Consultable au Secrétariat des Assemblées\)](#)

[Extrait matrice cadastrale 2018 \(Consultable au Secrétariat des Assemblées\)](#)

[Extrait plan cadastral 2018 \(Consultable au Secrétariat des Assemblées\)](#)