



Réf. Farde e-Assemblées : 2309312

N° OJ : 78

Projet d'Arrêté - Conseil du 11/05/2020

Objet : Lutte contre les immeubles à l'abandon.- Principe d'acquisition du bien sis rue de la Gouttière 17.-
Approbation du projet y relatif.- Dépenses.- Demande de subventionnement.

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 l'ordonnance du 23 juin 2016 relative à la reprise des activités des Comités d'acquisition d'immeubles par la Région de Bruxelles-Capitale.

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 sis rue de la Gouttière 17, cadastré sous Bruxelles, 1ère division, section A, parcelle n°1665, constitue un chancre dans le Pentagone depuis de nombreuses années.

Qu'il est composé d'un bâtiment d'un seul niveau+mansarde avec les fenêtres et porte obstruées à front de voirie.

Que ce bien présente un état de dégradation fortement avancé et fait l'objet de plaintes par les riverains auprès de la Ville à plusieurs reprises, d'actions coercitives prises par la Ville (taxes) et par la Région (Inspection et Sanctions Administratives).

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 immeuble :

- 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 immeuble 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 immeuble concerné, suivant les modalités définies par le Gouvernement;
- d) le constat d'inoccupation du bien immeuble dressé en vertu de l'article 20, § 3, du Code bruxellois du Logement, l'arrêté d'inhabitabilité du bien immeuble 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 immeubles inoccupés établi en application de l'article 15 du Code bruxellois du Logement reprenant le bien immeuble concerné ».

Considérant que, l'article 59 de l'Ordonnance précitée stipule que « Le taux de subvention pour les opérations de lutte contre les biens immeubles 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 immeubles inscrits à l'inventaire des biens immeubles inoccupés » ; ce qui est le cas du bien rue de la Gouttière 17.

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 d'un logement assimilé 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 22 août 2019, au Comité d'acquisition d'Immeubles régional (CAIR) de procéder à l'estimation de la valeur vénale du bien précité.

Considérant qu'en application de l'ordonnance du 23 juin 2016 relative à la reprise des activités des Comités d'acquisition d'immeubles par la Région de Bruxelles-Capitale, l'estimation a été reçue par la Ville en date du 16 octobre 2019.

Considérant que la valeur vénale du bien précité y est estimée à 192.825,00 EUR (cfr. annexe).

Considérant que le crédit approprié est inscrit à l'article 93006/71260.

Sur proposition du Collège des Bourgmestre et Echevins ;

DECIDE :

Article 1er : Approuver le principe de l'acquisition en pleine propriété du bien sis rue de la Gouttière 17 cadastré sous Bruxelles, 1ère division, section A, parcelle n°1665, dont la valeur vénale a été estimée à un montant total de 192.825 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 d'un logement assimilé 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 192.825 EUR à l'article 93006/71260 du budget extraordinaire 2020.



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 :