

« LA VILLE DE BRUXELLES ET SON PATRIMOINE IMMOBILIER »

CERCLE ROYAL GAULOIS ARTISTIQUE ET LITTÉRAIRE,  
rue de la Loi 5, 1000 Bruxelles - TRIBUNE « VILLE ET SOCIÉTÉ »  
DÉJEUNER DÉBAT MENSUEL DU 20 JANVIER 2006

Débat introduit par

Bertin MAMPAKA, Echevin de la Régie foncière et des Propriétés de la Ville et  
Pierre SNOY, Administrateur d'Inter-Environnement Bruxelles,  
Avec la participation de Jacques VAN DER BIEST, Curé des Marolles.

### INTRODUCTION

La Ville de Bruxelles possède un important patrimoine immobilier: les immeuble affectés à ses propres besoins, les immeubles qui lui ont été apportés au cours des siècles, notamment une grande partie des immeubles des boulevards du centre, dévolus à la Ville à la suite du défaut de paiement des taxes communales par leurs propriétaires durant la crise immobilière de 1894, les immeubles acquis par héritage, donation ou expropriation, les logements sociaux construits par la Ville, les terrains ou immeubles non occupés, etc.

Ce patrimoine d'environ 3.600 immeubles fait l'objet d'une gestion complexe tenant compte à la fois du rapport à la valeur estimée et des objectifs sociaux et culturels liés à l'intérêt général communal. Ainsi depuis les années '60 les boulevards du centre, importants témoins de l'urbanisme du 19<sup>ème</sup> siècle, ont été restaurés, à l'exception hélas du Grand Hôtel, et les appartements ont été mis sur le marché des habitations moyennes, en vue de maintenir une population résidente solvable au centre-ville.

### EXPOSES

Bertin Mampaka, qui était accompagné de M. Liebens, Directeur Général de la Régie, a exposé les différents instruments de création et de gestion de logements sociaux dont dispose la Ville. La Régie foncière quant à elle se trouve devant l'obligation de rembourser la dette de 75 millions d'€ qui lui été impartie lors de sa mise en place.

Pour y arriver elle s'est fixée un objectif de rendement de 4% sur son parc locatif. Elle ne souhaite donc pas constituer un organisme de logement social de plus. Elle envisage également des aliénations sélectives. Ainsi ses quelques 600 commerces ne constituent pas un core business de la Régie, l'adaptation aux aléas de la conjoncture commerciale étant plus aisée pour un propriétaire privé que pour une administration. Elle envisage aussi de vendre le tréfonds de certaines propriétés cédées en emphytéose et dont le rapport est faible ou nul.

Elle pense aussi à transférer des immeubles à une Sicafi. Cinq nouvelles Sicafi, notamment de logement, ont récemment vu le jour, ce qui confirme l'intérêt de la formule.

Une étude récente par M. Liebens sur l'évolution du parc immobilier de la Ville depuis 1856 sera mise à la disposition du Cercle, de même que les diapositives qui accompagnaient son exposé.

Pierre Snoy a éclairé les aspects spécifiques au patrimoine historique de la Ville, à sa conservation, à son adaptation aux besoins actuels et à sa mise en valeur.

Jacques Van der Biest a plaidé pour une approche participative de la rénovation urbaine. Pourquoi ne pas recréer le Groupe de travail des Marolles, plus nécessaire que jamais, en ce qu'il permet une confrontation en temps réel des différents acteurs dont l'accord est nécessaire pour arriver à une solution équilibrée, à confirmer par les décideurs politiques comme il se doit ? Il opte également à la mise sur le marché de terrains publics (État, Région, communes, etc.) actuellement gelés, par vente publique avec cahier de charges imposant de faire du logement à des conditions permettant l'accèsion à la propriété à des ménages de revenus moyens .

## DÉBAT

Le débat a fait ressortir l'ampleur et les effets du clientélisme lié à l'attribution de logements subventionnés locatifs et l'intérêt pour la Régie de l'alternative que constituerait la vente ou la cession en emphytéose du parc de logements sociaux, de manière préférentielle à leurs occupants, moyennant des conditions objectives de solvabilité et de continuation de l'occupation pendant une période déterminée.

La rénovation pourrait alors être effectuée par l'occupant lui-même.

On a cité le cas d'un îlot entier de logements appartenant à une des sociétés de logement de la Ville, rue de Pavie, dans le quartier européen, et laissé à l'abandon dans l'attente de fonds publics hypothétiques permettant de les rénover en logements sociaux locatifs, alors qu'il existe à l'évidence une opportunité de mettre ces maisons en vente publique avec cahier de charge imposant la rénovation. On attirerait ainsi des dizaines de ménages solvables, si nécessaires pour la Ville.

On a également proposé la vente (ou la mise en emphytéose) d'immeubles ou groupes de logements sociaux, avec priorité aux occupants. Chaque occupant ou acquéreur deviendrait ainsi propriétaire de son logement, les subventions étant consacrées à la rénovation des parties communes.

Quant aux immeubles non résidentiels mis en location sur une base annuelle on a proposé de transformer la location en emphytéose avec paiement immédiat de la totalité du canon. Ceci constituerait un apport financier immédiat pour la Régie, sans aliénation du tréfonds.

On a par ailleurs mentionné l'attribution des logements mis en vente par la SDRB. La vente se faisant à un prix qui correspondrait dans le centre-ville à un peu plus de la moitié du prix sur le marché libre, les candidats éligibles sont plusieurs fois plus nombreux que les logements offerts, ce qui invite à des trafics d'influence pour départager les candidats, dans le cas par exemple du projet – plus de cent logements - de la rue du damier. Pourquoi ne pas procéder à un tirage au sort parmi les candidats éligibles, à l'instar de ce qui se fait aux USA ?

Enfin on a évoqué l'attribution des primes à la rénovation. La demande étant plus forte que le budget disponible on assiste à une politisation généralisée des attributions, qui revient à éliminer des projets qui entraîneraient l'arrivée immédiate d'habitants solvables au bénéfice de candidats « clients ».

Ce débat, particulièrement animé, suggère que le groupe « Ville et Société » revienne ultérieurement sur ce thème.

Pierre Laconte,  
Fondation pour l'environnement urbain