Réf. Farde e-Assemblées : 2473058

N° OJ : **109**

Projet d'Arrêté - Conseil du 05/09/2022

Objet : Etablissement d'un périmètre de préemption "Marolles" sur le territoire de la Ville de Bruxelles.

Le Conseil communal,

Vu les articles 1 et 258 à 274 du Code Bruxellois de l'aménagement du territoire tels que modifiés par l'Ordonnance du 19 mars 2009 portant modification du titre VII et du titre X du Code bruxellois de l'aménagement du territoire relative au droit de préemption ;

Vu les arrêtés du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale des 11 septembre 2003 et 4 juillet 2019 relatifs au droit de préemption;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001 approuvant le Plan Régional d'Affectation du Sol, tel que modifié par arrêté du 2 mai 2013;

Vu le Plan Régional de Développement Durable approuvé définitivement le 12 juillet 2018 par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Vu l'ordonnance du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 6 octobre 2016 relative à la revitalisation urbaine et ses arrêtés d'exécution ;

Vu l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 5 juillet 2018 approuvant le programme de revitalisation urbaine du contrat de quartier durable « Marolles » et octroyant à la Ville de Bruxelles une subvention pour la mise en œuvre de ce programme.

Considérant que l'article 262 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire permet de créer un droit de préemption au profit de divers pouvoirs publics, organismes d'intérêt public et sociétés dépendants de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Considérant que le périmètre soumis au droit de préemption peut être établi d'initiative ou à la demande d'un des pouvoirs préemptant visés à l'article 262 du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ;

Considérant que conformément aux articles 259, 1°, 2°, 4°, 5°, 6° et 9° du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire, le droit de préemption est exercé dans l'intérêt général, en vue de :
1° réaliser des équipements d'intérêt collectif et de service public relevant des compétences de la Région de Bruxelles-Capitale ou des communes ou des C.P.A.S. ;
2° lutter contre l'existence d'immeubles abandonnés ou insalubres ;
4° réaliser des logements de type social ou des logements moyens ;
5° permettre la réalisation de l'objet social et des missions des organismes d'intérêt public et des sociétés dépendant de la Région de Bruxelles-Capitale ;
6° favoriser la revitalisation des liserés de noyaux commerciaux tels que définis par le PRAS ;
9° faciliter la mise en œuvre ou l'exécution des programmes de revitalisation urbaine instaurés par l'ordonnance organique du 6 octobre 2016 de la revitalisation urbaine ;

Considérant que la Ville de Bruxelles a décidé de procéder à une logique d'îlot ou partie d'îlot pour l'établissement du périmètre de préemption « Marolles »;

Considérant que le quartier des Marolles est inscrit en noyau d'identité local (carte n°5), en zone de revitalisation urbaine (carte n° 6), en zone patrimoniale (carte n° 7) et en zone prioritaire de verdoiement (carte n° 10) par le Plan Régional de Développement Durable (PRDD) ;

Considérant que les rues Haute, Blaes, des Tanneurs, les places de la Chapelle et du Jeu de Balle sont placées en liserés de noyaux commerciaux et que l'entièreté du quartier des Marolles est placée en zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement selon le Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ;

Considérant que le périmètre à préempter est inscrit dans la zone de revitalisation urbaine telle qu'arrêtée par décision du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 14 ou 26 novembre 2019 ;

Considérant que le Plan Communal de Développement, approuvé par arrêté du Gouvernement du 2 décembre 2004, a défini comme objectif pour le quartier d'y revitaliser l'habitat (carte n° 1 - revitaliser l'habitat) et inscrit le quartier en zone de rénovation du logement (carte n° 5 - politique en matière de logement) ;

Considérant que dans la suite de son Plan Communal de Développement et de son programme de politique générale 2018-2024, la Ville de Bruxelles axe sa politique de revitalisation sur les quartiers historiquement plus anciens de son territoire en mettant l'accent à la fois sur la valorisation du patrimoine architectural, la lutte contre les sites abandonnés ou insalubres, la mixité des fonctions ainsi que la mixité sociale.

Considérant que le périmètre à préempter se situe essentiellement sur celui du programme de revitalisation urbaine du contrat de quartier durable « Marolles », approuvé par le Conseil communal de la Ville de Bruxelles en séance du 23 avril 2018 et par le Gouvernement le 5 juillet 2018.

Que le programme du contrat de quartier durable « Marolles » comporte une étude urbanistique, socio-économique et environnementale du périmètre éligible visant à identifier, au départ de la situation existante de fait et de droit, les objectifs et les priorités à mettre en œuvre au travers de la revitalisation urbaine,

Que ladite étude a notamment mis en évidence sur le périmètre du contrat de quartier « Marolles » les caractéristiques suivantes :
- la présence de biens inoccupés, insalubres, ou à l'état d'abandon, dont certains comportant des cellules commerciales vides;
- un déficit en logements accessibles à un public précarisé ;
- un déficit en logements de grande taille pouvant accueillir les familles nombreuses répondant aux conditions d'accès en matière de logement social ;
- une diminution des commerces de proximité ;
- un manque en équipements sportifs ainsi qu'en équipements publics intergénérationnels ou interculturels destinés aux habitants du quartier ou pouvant accueillir les asbl locales
- une densité importante et une forte imperméabilisation des sols ;
- un déficit en espaces verts dans le quartier ;

Considérant que l'étude menée en collaboration par Hub.brussels, Perspective.brussels et ulb-igeat, en 2019 relative à la structuration du paysage commercial bruxellois révèle un taux de vacance commerciale dans le quartier des Marolles supérieur à 20% soit un des plus importants en région bruxelloise ;

Que dans la suite de son Plan Communal de Développement et de son programme de politique générale 2018-2024, la Ville de Bruxelles axe sa politique de revitalisation notamment sur la mixité des fonctions ainsi que la mixité sociale.

Considérant les données du Monitoring des quartiers portant sur les densités en région bruxelloise, le quartier des Marolles en ressortant comme étant un des plus peuplés et bâtis, que le périmètre de préemption permettrait ainsi de constituer un réseau d'espaces verts de qualité, via notamment la dédensification des intérieurs d'îlot ;

Considérant qu'il est un fait que le quartier des Marolles se caractérise par :
- la présence de biens immeubles construits ou non inoccupés ou insalubres ou à l'état d'abandon (24 en date du 31/12/2021 sans solution à court terme et 13 en processus de résolution), dont 20 commerces vides;
- la présence de biens frappés par un arrêté d'insalubrité (25 biens en date du 13/06/2022) ou faisant l'objet d'un procès-verbal d'infraction(s) urbanistique(s) (35 biens en date du 13/06/2022) ;
- la présence de biens inscrits au registre des logements inoccupés (28 en date du 31/12/2021) tel que prévu par le Code du Logement ;
- un bâti d'une grande valeur patrimoniale qui se traduit par la présence de biens inscrits à l'inventaire du patrimoine immobilier de

la Région de Bruxelles-Capitale et par la présence de 9 biens repris à l'inventaire des biens classés ;
- un déficit en logements accessibles à un public précarisé répondant aux conditions d'accès en matière de logement social ou conventionné ;
- un déficit en logements de grande taille pouvant accueillir les familles nombreuses et répondant aux conditions d'accès en matière de logement social ou conventionné ;

Que cet état de fait a été constaté par les services communaux de la Ville de Bruxelles au vu desdits procès-verbaux, registres, arrêtés, inventaires.

Considérant que malgré les contacts systématiques avec les propriétaires des biens concernés et malgré les 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, l'amende administrative régionale (logements inoccupés)…, dont la Ville de Bruxelles dispose, les moyens d'action mis en œuvre sont insuffisants pour lutter efficacement contre l'état insalubre ou d'abandon de certains immeubles ;

Considérant que l'établissement d'un périmètre de préemption sur le quartier des Marolles, compte tenu de ses caractéristiques, permettrait d'accroitre les possibilités de la Ville de Bruxelles de rencontrer ses objectifs définis par son Plan Communal de Développement précité et parmi lesquels figurent ceux de renforcer et diversifier l'habitat dans le quartier et maintenir ou développer la mixité sociale et la mixité des fonctions ;

Que l'établissement d'un périmètre de préemption permettrait de renforcer, par leur acquisition, la présence de commerces de proximité et la mise à disposition d'espaces actuellement inoccupés au profit d'associations, comités ou habitants du quartier, en vue de maintenir ou développer cette mixité ;

Considérant que la Ville a choisi de prendre une partie du périmètre du contrat de quartier durable « Marolles » comme périmètre de préemption de manière à correspondre au mieux aux intentions de son programme.

Considérant que la possibilité d'acquérir une maîtrise foncière sur les biens immeubles, construits ou non, du présent périmètre de préemption permettraient d'accompagner la réalisation en cours du programme du contrat de quartier durable « Marolles » ;

Considérant que la revitalisation urbaine a pour objectif de restructurer un périmètre urbain, en tout ou en partie, de manière à développer ou promouvoir ses fonctions urbaines, économiques, sociétales et environnementales, le cas échéant en valorisant ses caractéristiques architecturales et culturelles, et dans le cadre du développement durable ;

Qu'elle constitue une mission de service d'intérêt public ;

Qu'elle a lieu au moyen de programmes et d'opérations de revitalisation dont les contrats de quartier durable ;

Considérant dès lors que la commune se doit de mettre en œuvre tous les outils et moyens nécessaires à la réalisation des objectifs de ce programme ;

Considérant que la Ville de Bruxelles est le pouvoir préemptant le mieux à même d'acquérir des biens immeubles localisés sur son territoire en vue de mener sa politique de revitalisation à travers notamment des opérations immobilières mixtes cohérentes mêlant équipements, logements et activités économiques appropriées au caractère local et urbain, de réaliser des équipements d'intérêt collectif et de service public, de lutter contre l'existence d'immeubles abandonnés et insalubres, de sauvegarder ou mettre en valeur le patrimoine inscrit sur la liste de sauvegarde ou classé, de réaliser des logements de type social ou des logements moyens ;

Qu'à titre subsidiaire la Région de Bruxelles-Capitale, agissant pour elle-même ou pour un organisme d'intérêt public régional qui en dépend, pourrait mener le même type d'opérations eu égard à ses moyens et missions ;

Qu'à titre très subsidiaire, la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) pourrait mener le même type d'opérations de logement, eu égard à ses moyens et missions ;

Qu'à titre encore plus subsidiaire, la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (SDRB / Citydev) pourrait mener le même type d'opérations eu égard à ses moyens et missions ;

Qu'à titre encore davantage subsidiaire, le Fonds du Logement des familles de la Région de Bruxelles-Capitale pourrait mener le même type d'opérations de logement, eu égard à ses moyens et missions ;

Que le droit de préemption sur les parcelles du périmètre projeté accélèrerait de cette manière le processus de construction et de rénovation dans le quartier en favorisant l'accessibilité au logement à un public précarisé ;

Considérant que certains biens, respectivement parcelles, peuvent potentiellement répondre à plusieurs objectifs en même temps, ce qui rend leur acquisition particulièrement stratégique.

Considérant le délai de 7 ans prévu par l'article 261 du Cobat;

Sur la proposition du Ministre-Président chargé de la Rénovation Urbaine,

Après délibération,

Arrête:

Article 1er : Le périmètre soumis à préemption sur le territoire de la Ville de Bruxelles est constitué des parcelles cadastrées ou l' ayant été comprises dans un périmètre délimité par la Place de la Chapelle, les rues des Tanneurs, Saint-Ghislain, Blaes, Joseph Stevens, des Pigeons, des Minimes, du Faucon, de Wynants, aux Laines, de Montserrat, de l'Abricotier, Haute, des Faisans, du Remblai et des boulevards du Midi et de Waterloo. Le plan fixant ce périmètre ainsi que la liste des parcelles cadastrales comprises dans le périmètre de préemption "Marolles" sont joints à la présente délibération et en font partie intégrante.

Article 2 : Les parcelles visées à l'article 1er sont placées sous statut de périmètre soumis au droit de préemption sur le territoire de la Ville de Bruxelles et ce pour une durée de 7 années ;

Article 3 : Les pouvoirs préemptant désignés par ordre de priorité dans ce cadre sont :
- la Ville de Bruxelles, agissant pour elle-même ou pour son CPAS ;
- la Région de Bruxelles-Capitale agissant pour elle-même ou pour un organisme d'intérêt public régional qui en dépend ;
- la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB);
- la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (SDRB / Citydev) ;
- le Fonds du Logement des familles de la Région de Bruxelles-Capitale ;

Article 4 : Charger le Collège des Bourgmestre et Echevins des formalités légales.

Annexes :

Carte du périmètre de préemption "Marolles" - A4 (Consultable au Secrétariat des Assemblées)

Carte du périmètre de préemption "Marolles" - A3 (Consultable au Secrétariat des Assemblées)

Liste des parcelles cadastrales du périmètre de préemption "Marolles" (Consultable au Secrétariat des Assemblées)