



Réf. Farde e-Assemblées : 2371742

N° OJ : 122

Projet d'Arrêté - Conseil du 09/11/2020

Objet : Rue des Grands Carmes 20-28.- Acquisition par préemption pour cause d'utilité publique.

Le Conseil Communal,

Considérant qu'un lot d'immeubles sis rue des Grands-Carmes, 20 à 28 a été mis en vente publique;

Considérant que les parcelles concernées sont reprises au Cadastre avec les numéros suivants : 21004A0224/00B000, 21004A0223/00A000, 21004A0222/00_000, 21004A0221/00D000, 21004A0220/00B000 ;

Considérant que la totalité des immeubles sis rue des Grands-Carmes 20 à 24 à Bruxelles à l'exception de la construction latérale droite de type industriel est classée comme ensemble ;

Considérant que les parcelles sont situées dans le périmètre de préemption "Manneken Pis", fixé par l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 30/04/2015, entré en vigueur le 06/08/2015, avec comme objectif de permettre "tout à la fois l'assainissement et la protection des biens, ainsi que la mise en valeur du monument « Manneken Pis », tout en permettant la création de logements moyens aux étages inoccupés des commerces" ;

Considérant qu'il s'agit d'un ensemble d'immeubles classés et non classés comprenant 4 petites maisons de 2 étages avec grenier à front de rue construites pour les parties les plus anciennes au 16ème siècle avec un accès à une cour intérieure bordée de deux bâtiments et annexes ;

Considérant que la superficie totale du terrain au sol est de 9a 10ca ; la façade se développant à front de la rue des Grands Carmes sur une longueur de 29,40m ;

Considérant qu'au niveau urbanistique l'immeuble est situé en zone d'habitation et en ZICHEE (intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement) ;

Considérant que la restauration du bâtiment répond aux objectifs de la Politique de la Ville et du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT) articles 258 et 259) : lutter contre l'existence d'immeubles abandonnés ou insalubres, sauvegarder et mettre en valeur un patrimoine classé, favoriser la revitalisation des noyaux commerciaux et créer des logements moyens ;

Considérant l'étude de faisabilité de la Régie Foncière jointe au présent rapport ;

Considérant que les immeubles nécessiteront avant exploitation une remise en état complète;

Considérant que la Régie Foncière estime le montant des travaux de restauration/ rénovation de l'ensemble des biens à € 4.424.200,00 et à € 666.725,00 pour les frais d'études ;

Considérant que, en respect avec la configuration spécifique de chacun des bâtiments existants, le projet permet le développement d'un programme à prédominance résidentiel de 8 logements de 74 à 191m², 4 commerces et un ensemble de 835m² permettant une occupation « originale » (type ateliers, studios,...) ;

Considérant que la vente par enchères électroniques via la plateforme électronique BIDIT a eu lieu du mercredi 21 octobre 2020 à 13h00 au jeudi 29 octobre 2020 à 13h00;

Considérant que la Régie Foncière de la Ville de Bruxelles a signifié auprès du notaire son souhait d'être consulté en vue de faire application, le cas-échéant et sous réserve du prix de la dernière surenchère, son droit de préemption ;

Considérant que le dernier prix de l'adjudication s'élève à deux millions cinq cent un mille euros (€ 2.501.000,00) et que le notaire a interrogé la Régie Foncière en vue de connaître son intention quant à l'exercice de son droit de préemption au prix de l'adjudication;

Considérant que 2 rapports d'estimations ont été établis:

- l'un, par Fiscalité.Brussels pour la totalité des immeubles pour un montant de € 1.971.250,00, ne tenant pas compte que une prime de rénovation de 500.000,00 € peut être obtenu;
- l'autre, par le géomètre-expert Jean-Charles de PAEUW pour la totalité des immeubles pour un montant de € 2.600.000,00, en tenant compte que une prime à la rénovation de 500.000,00 € peut être obtenue;

Considérant que le prix fixé dans le cadre d'une vente publique reflète le prix du marché et reste conforme aux estimations reçues.

Considérant que la Régie Foncière soucieuse d'une gestion saine, tenant compte du rendement global du projet peut exercer son droit de préemption dans le cadre de la projection d'une opération financièrement équilibrée au prix du résultat de la vente publique, à savoir €2.501.000,00.

Considérant que le loyer locatif annuel escompté devra atteindre au minimum 239.700€, ce qui s'avère d'après les projections financières réaliste.

Considérant que cette acquisition est l'opportunité d'investir un chancre urbain et d'acquérir la maîtrise foncière publique dans le centre historique dans une zone sujette aux prospections immobilières à destination touristique.

Considérant que les crédits sont inscrits au budget patrimonial de la Régie Foncière ;

Sur proposition du Collège des Bourgmestre et Echevins ;

DECIDE de :

Article 1

Prendre pour information la mise vente publique des biens situés rue des Grands Carmes 20-28 à 1000 Bruxelles dans le périmètre de préemption « Manneken Pis ».

Article 2

Prendre pour information que cette acquisition est l'opportunité d'investir un chancre urbain et d'acquérir la maîtrise foncière publique dans le centre historique dans une zone sujette aux prospections immobilières à destination touristique.

Article 3

Autoriser la Régie Foncière à acquérir pour cause d'utilité publique par exercice du droit de préemption la totalité des immeubles sis rue des Grands-Carmes 20 à 28 à Bruxelles au prix de l'adjudication de € 2.501.000,00.

Article 4

Prendre acte des rapports d'estimation joints en annexe.

Article 5

Imputation :

* Dépenses à l'article 241-02 du budget patrimonial 2020 de la Régie foncière (achat de bâtiments : 2.501.000,00 EUR),

* Recette :

- à l'article 151-01 (subsides) du budget patrimonial.
- à l'article 171-01 (emprunt) du budget patrimonial.



Annexes :

[Etude de faisabilité \(Consultable au Secrétariat des Assemblées\)](#)

[cahier de charge de la vente publique \(Consultable au Secrétariat des Assemblées\)](#)

[Rapport d'expertise 1 \(Consultable au Secrétariat des Assemblées\)](#)

[Rapport d'expertise 2 \(Consultable au Secrétariat des Assemblées\)](#)