Analyse du lundi 4 février 2013

Immeubles classés et abandonnés dans le Pentagone : les outils juridiques à disposition de la Ville pour les réhabiliter

De nombreux immeubles classés sont depuis des années à l'état de ruine, en plein cœur historique de Bruxelles… Quelles sont les réussites et les limites des dispositions légales existantes?

Quelques rénovations ont été entamées ces dernières années grâce au spectre des actions en cessation et nouvelles taxes sur les immeubles abandonnés, qui sont censées inciter les propriétaires indélicats à agir. Elles restent apparemment insuffisantes et sans effet sur un certain nombre de maisons, qui ont l'air plus hantées par leur état de délabrement, que les propriétaires par ces mesures… La réhabilitation de certains immeubles traîne depuis des dizaines d'années et de véritables ruines jouxtent les passages les plus empruntés par les touristes. Le plus souvent, les immeubles abandonnés ne sont pas isolés et se présentent malheureusement en « lots », signal d'une spéculation caractérisée.

Rue de la Gouttière

Ces cas de patrimoine tombant en ruines posent trois sérieux problèmes liés les uns aux autres :

- ⇒ un problème d'**insalubrité**, de dangerosité, et donc de **sécurité** pour les habitants et immeubles qui jouxtent ces biens abandonnés ;
- ⇒ une **atteinte à un patrimoine classé** qu'il sera avec le temps de plus en plus difficile et coûteux de restaurer ;
- ⇒ et surtout l'**inoccupation de ces biens** dans un contexte, sans cesse rappelé, de boom démographique et de manque de logements…

La Région et la Ville de Bruxelles ont cependant mis en place des outils coercitifs pour remédier à la situation, qui ne date pas d'hier. Mais ces outils manquent parfois de force et de rapidité… face à des propriétaires particulièrement récalcitrants.

Après un rapide aperçu des outils juridiques que la Ville de Bruxelles peut utiliser face au patrimoine délabré, l'ARAU se propose donc d'analyser plus particulièrement les actions en cessation, dont l'objet est précisément la réhabilitation d'immeubles abandonnés, et dont la base légale diffère selon l'objectif :

- **L'action en cessation *environnementale*** (rénovation du bien) ;
- **L'action en cessation inscrite dans le code du logement** depuis janvier 2010 (réoccupation du bien).

L'ARAU souhaite relever trois cas préoccupants d'immeubles classés et abandonnés, rue de la Gouttière, rue de l'Etuve, et quai aux Briques. Ils devaient faire l'objet d'une action en cessation en 2010[1]. Mais aucun signe de travaux depuis lors…

Les outils juridiques à disposition de la Ville de Bruxelles pour réhabiliter les biens délabrés

1. Les droits de réquisition, expropriations et arrêtés d'insalubrité… des dispositions inadaptées à la réhabilitation de biens classés ?

Il faut tout d'abord saluer l'un des objectifs du nouveau programme de politique générale de la Ville de Bruxelles, qui a mis en avant la question des immeubles inoccupés dans le Pentagone, et propose de :

> ***« Renforcer le travail de la cellule de coordination transversale de lutte contre les chancres, les terrains non***

[1] Communiqué de presse de la Ville de Bruxelles, de février 2009 : http://www.brussels.be/dwnld/40468218/immeubles%20%C3%A0%20l%27abandon.pdf

> ***bâtis et les immeubles vides*** *: taxes, prise en gestion au sein de la Ville en vue de résorber les vides locatifs, droit de gestion publique, réquisition (étages vides au-dessus des commerces, (…). Lorsque l'action de la coordination de lutte contre les chancres permet d'identifier du logement potentiel,* ***mettre en branle les outils à disposition de l'échevinat du Logement*** *(mise en œuvre du droit de gestion publique, le droit de réquisition et le recours aux expropriations dans les cas les plus problématiques) »*[2].

Analysons les avantages et limites des outils ici cités pour les biens délabrés classés qui nous intéresseront plus loin.

a) **Le droit de réquisition** (article 134bis de la Nouvelle Loi Communale, disposition de 1993, dite « loi Onkelinx »).

« Sur requête motivée du conseil de l'aide sociale, le bourgmestre dispose à partir de la mise en demeure du propriétaire d'un droit de réquisition de tout immeuble abandonné depuis plus de six mois afin de le mettre à disposition de personnes sans-abri».

⇒ Ce **droit de réquisition** pose des contraintes et obligations pour la Ville de Bruxelles. En effet : « Pour pouvoir valablement exercer son droit de réquisition le bourgmestre doit, dans les six mois précédant la procédure de réquisition, avoir fait établir ou **mettre à jour un inventaire d'immeubles abandonnés** depuis plus de six mois». Si cela n'a pas été fait à la fin de la précédente législature, il serait indispensable que le nouveau Collège décide de mettre à jour cet inventaire et communique sur les résultats. Mais il semblerait qu'un inventaire des « immeubles problématiques » soit déjà régulièrement mis à jour[3].

Par ailleurs, « le droit de réquisition ne peut pas être exercé si la commune ou le CPAS dispose en nombre suffisant d'immeubles abandonnés pouvant être affectés au logement sans travaux importants préalables[4] ». Cette contrainte pourrait ne pas en être une si l'on reprend les affirmations du Bourgmestre : « Ni le service de l'Urbanisme ni la Régie foncière ne détiennent dans leur patrimoine de biens inoccupés (sur lesquels aucuns travaux ne sont réalisés). La Régie enregistre un taux d'inoccupation mais pour ses bien commerciaux inaptes au logement »[5]. Il y en a effet quelques-uns, en particulier dans le quartier Notre-Dame aux Neiges.

---

[2] http://www.bruxelles.be/artdet.cfm/docY9oCCVgaFhE=

[3] Lire la réponse du Bourgmestre à une interpellation communale du 30 janvier 2012 introduite par M. Alexis Deswaef, avocat au Barreau de Bruxelles : « La Ville est consciente du problème de la vacance immobilière. Elle a d'ailleurs pris un train de mesures pour lutter contre ce phénomène. Elle s'est dotée de dispositifs comme le Groupe de coordination interdépartementale de lutte contre les chancres [des services de la Ville, ndlr] grâce auquel, en peu de temps, la Ville a pu diminuer considérablement le nombre de ces chancres (…) Contrairement à ce que vous semblez croire, il tient bien un cadastre des biens privés abandonnés, ce que nous appelons « immeubles problématiques » ». http://www.brussels.be/dwnld/59816347/2.%20CC%2030%20janvier%202012.pdf

[4] Association de la Ville et des Communes de la Région de Bruxelles-Capitale, « Manuel pratique du mandataire communale, fiche 6.3 » www.avcb-vsgb.be/.../fr/6.3-requisition-immeubles-abandonnes.pdf

[5] ibidem

Cependant, comme cette disposition ne prévoit pas d'octroyer une aide financière à la Commune pour la mise en œuvre de cette réquisition, elle n'est pas et n'a jamais été appliquée, mais est seulement utilisée comme une menace envers les propriétaires pour qu'ils rénovent leur bien.

Notons que le droit de réquisition, ayant pour objectif premier de mettre un bien abandonné à disposition des sans-abris, n'est pas un outil particulièrement adapté à la restauration de biens classés délabrés qui nécessitent des travaux de rénovation plus minutieux qu'une mise en conformité avec le Code du Logement.

b) Le droit de gestion publique sur les logements inoccupés (« réquisition douce », 2003)

Le **droit de gestion publique sur les logements inoccupés** est un outil qui a été inscrit dans le Code du logement en 2003. Il s'agit pour la Ville de pouvoir effectuer, dans des logements présumés inoccupés, des travaux de réhabilitation pour les mettre en conformité avec le Code du Logement, puis de les mettre en location selon les critères des logements sociaux sur une période de 9 ans, loyers qui permettent par la suite de rembourser les investissement alloués à la rénovation.

Ce moyen de réhabiliter du logement aurait dû être plus souple et simple à mettre en œuvre que la réquisition. L'atteinte au droit de propriété est en effet moins directe que celle de la réquisition dans le sens où le propriétaire peut normalement de nouveau user de sa propriété 9 ans après la mise en location de son bien par l'autorité communale, ou 18 ans au plus, si un délai supplémentaire a été demandé par la Commune pour rentabiliser son investissement. Le propriétaire peut par ailleurs, s'il rembourse à la commune les frais qu'elle a investis dans la rénovation, reprendre la gestion de son bien à tout moment.

⇒ Ce droit n'a jamais été utilisé par la Ville de Bruxelles ! Seule la Commune de Saint-Gilles a usé de son droit de gestion publique pour la première fois en juillet 2012[6]… Depuis 2006 la Région de Bruxelles-Capitale a pourtant créé le « fonds pour le droit de gestion publique », un soutien financier qui manquait au droit de réquisition, et qui est assez conséquent pour les communes qui décident de mettre en œuvre le droit de gestion publique (elles peuvent en effet emprunter à taux zéro 70 à 90% du coût des travaux). Par ailleurs l'entrée en vigueur du nouveau Code du Logement en avril 2013 pourrait faciliter la mise en œuvre de ce droit grâce à une définition plus précise de la notion de « logement abandonné ».

Mais il apparaît peu stimulant pour la Ville d'investir dans des biens qui ne lui appartiennent pas, car elle a par ailleurs d'importants investissements à faire dans des immeubles lui appartenant… Il est aussi souvent avancé que les frais investis pour la rénovation d'un logement sont difficilement amortis sur une période de 9 ou 18 ans par la simple récupération de (petits) loyers. Les risques financiers sont importants et il est

[6] Voir reportage de Télé-Bruxelles du 20 juillet 2012: http://www.telebruxelles.net/portail/info/info-regionale/20348-saint-gille-active-le-droit-de-gestion-publique

souvent argumenté que l'argent public ne doit pas servir à la rénovation d'un immeuble privé appartenant à un propriétaire de mauvaise volonté, qui aura en plus l'opportunité de récupérer son bien rénové… Cependant cette possibilité permet par ailleurs de nuancer l'argument de l'atteinte au droit de propriété et de ne pas s'engouffrer dans une bataille idéologique, qui a souvent le pouvoir de bloquer les possibilités de réquisition ou d'expropriation.

De même que pour la réquisition, le but initial du droit de gestion publique est de remettre des logements sur le marché locatif : il ne permet pas réellement, ni dans sa définition ni dans les moyens proposés (max. 50 000 € par logement), de réhabiliter des chancres et encore moins de restaurer des biens classés…[7] Le droit de gestion publique concerne d'ailleurs spécifiquement des « logements inoccupés » et non des immeubles (contrairement au droit de réquisition). Mais le fait de pouvoir prolonger de neuf années supplémentaires la prise en gestion du bien permettrait à la Ville, grâce à un amortissement sur 18 ans, d'investir des sommes plus importantes dans les travaux de rénovation et donc de s'attaquer à des biens assez délabrés[8]…

En outre, les Communes, mais pas la Ville de Bruxelles !, ne disposent apparemment pas de moyens suffisants en personnel aussi bien pour le suivi de ces processus juridiques que pour la gestion de locations qui s'ensuivraient… Cette réalité doit vraisemblablement participer au manque d'engouement pour ces outils. Avec le « fonds droit de gestion publique » l'outil a cependant été bien amélioré par la Région. La gestion des logements peut aussi être confiée à une AIS (depuis 2007).

Il serait donc en effet, aujourd'hui, très intéressant pour la Ville de tester ce droit comme proposé dans le Programme de politique générale.

c) Périmètre de préemption et expropriations

Nous nous attarderons un peu moins sur cet outil dont les rouages sont, si ce n'est plus efficaces, du moins mieux connus[9].

Les expropriations peuvent être entre autres programmées dans le cadre d'un périmètre de préemption fixé par le Gouvernement bruxellois et à l'initiative de la Commune. En cas de vente, la Ville (pouvoir préemptant) est alors prioritaire pour l'achat d'un bien situé dans ce périmètre. Ce droit permet également l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Un périmètre de préemption a une durée de 7 ans et celui qui a été initié par la Ville de Bruxelles pour l'Ilot sacré arrive à péremption cette année. Un bilan des achats qui ont

[7] Cf. communication du Secrétaire d'Etat au Logement datant du 18 septembre 2012 http://www.doulkeridis.be/blog/tag/lutte-contre-les-logements-inoccupes/

[8] Le crédit hypothécaire standard tourne sur 20 ans.

[9] Nous renvoyons à l'analyse précise en ligne réalisée par l'AVCB sur les « normes relatives aux immeubles abandonnés : http://www.avcb-vsgb.be/documents/documents/logement/immeubles-abandonnes.pdf

pu être effectués dans ce cadre serait intéressant (ils seraient au nombre de trois). Il a été prévu de faire ce bilan dans le cadre du plan de gestion de la Zone Unesco[10]. L'opportunité d'étendre ce périmètre sera analysée.

Des expropriations pour cause d'utilité publique sont aussi souvent décidées dans le cadre des contrats de quartier.

⇒ Notons que, tant dans le périmètre de préemption, que dans celui d'un contrat de quartier, il reste souvent difficile et trop coûteux pour la Ville de Bruxelles de faire aboutir ces expropriations (voir plus loin le cas du « Cheval marin »).

L'avantage du droit de préemption, pour les bâtiments qui retiendront notre attention un peu plus loin, est qu'il a directement pour objet, contrairement aux autres dispositions évoquées, le souci de mise en valeur du patrimoine et la restauration de biens délabrés.

d) On pourrait enfin mentionner les **arrêtés d'insalubrité** (article 135 de la Nouvelle Loi Communale) qui peuvent être décidés par le Bourgmestre, mais ces derniers visent plus particulièrement la sécurité d'habitants mal logés et des voisins. Ils renvoient au concept « d'inhabitabilité » d'un bien et non à des questions de patrimoine… ils permettent d'ailleurs aussi bien la rénovation que la destruction des biens insalubres ! Et ils ne concernent donc pas des biens abandonnés mais le plus souvent des biens appartenant à des « marchands de sommeil », qui ont des « locataires »… Se pose alors la question du relogement, le mot d'ordre légitime des associations étant, depuis des années, « pas d'expulsion sans relogement ! ». Cette obligation sera normalement inscrite dans le nouveau Code du Logement et deviendra une obligation pour le Bourgmestre.

2. Les actions en cessation

En février 2010, le cabinet de l'ex-Echevin de l'Urbanisme de la Ville de Bruxelles, Christian Ceux, a diffusé un communiqué de presse intitulé « Ras-le-bol des propriétaires peu scrupuleux ». Il informait les Bruxellois **d'actions en cessation lancées par la Ville à l'encontre de propriétaires de 12 biens classés ou sur la liste de sauvegarde** n'entretenant pas, plus ou moins volontairement et irréversiblement, leur bien…

> *« Le Pentagone possède encore des bâtiments aux façades peu entretenues voire en état de dégradation préoccupant, des immeubles totalement ou partiellement abandonnés. Il va s'en dire que ces chancres urbains participent pleinement à une image du centre-ville».*

Le communiqué précise : *« Si ces actions ne visent pas l'occupation du bien, elles obligent toutefois les propriétaires à faire des investissements qui, généralement, en « appellent »*

[10] P. 37 http://www.brussels.be/dwnld/29785096/volume%202_FR_2012-09.pdf

d'autres». Nous avons donc affaire, comme nous allons le voir, à des actions en cessation environnementales et non « code du logement » qui auraient directement visé la réoccupation du bien par des logements.

Une action en cessation désigne de manière générale l'action par laquelle on demande au juge de contraindre un individu (ici propriétaire d'un bien) de cesser un comportement qui nuit à l'intérêt collectif, au bien commun (il est question dans le cas d'immeubles abandonnés de cesser… de ne rien faire face à l'état de délabrement ou d'abandon d'un bâtiment). Il s'agit d'une procédure au Tribunal de 1ère instance, dite « comme en référé », c'est-à-dire plus rapide que les procédures normales. Dans le cas de la réfection de biens inoccupés et fortement dégradés, on peut aujourd'hui avoir recours à deux types d'action en cessation.

- **L'action en cessation environnementale (réhabilitation d'un bien classé dégradé)**

Objectif : contraindre le propriétaire à remettre en état le bien classé.

Deux bases légales :

La loi du 12 janvier 1993 concernant un droit d'action en matière de protection de l'environnement.

« Article 1er. Sans préjudice des compétences d'autres juridictions en vertu d'autres dispositions légales, le président du tribunal de première instance, à la requête du procureur du Roi, d'une autorité administrative ou d'une personne morale telle que définie à l'article 2, constate l'existence d'un acte même pénalement réprimé, constituant une violation manifeste ou une menace grave de violation d'une ou de plusieurs dispositions des lois, décrets, ordonnances, règlements ou arrêtés relatifs à la protection de l'environnement».

Le Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire (COBAT)

Selon le COBAT, le propriétaire d'un bien classé ou inscrit sur la liste de sauvegarde des biens relevant du patrimoine immobilier a l'obligation de maintenir l'immeuble en bon état et de respecter les conditions particulières qui auraient été prescrites. Par l'application de l'article 232 il est interdit de démolir en tout ou en partie un bien classé.

« TITRE V. - DE LA PROTECTION DU PATRIMOINE IMMOBILIER.
Art. 214. Le propriétaire d'un bien relevant du patrimoine immobilier inscrit sur la liste de sauvegarde a l'obligation de le maintenir en bon état et de respecter les conditions particulières de conservation qui auraient été prescrites.
Art. 232. Il est interdit :
1° de démolir en tout ou en partie un bien relevant du patrimoine immobilier classé(…) ».

⇒ L'objet de cette action en cessation est le défaut d'entretien d'un bien classé. Le Procureur du Roi, une autorité administrative (Commune ou Région), une association de protection de l'environnement ou encore des habitants au nom de leur commune inactive peuvent introduire une action en cessation, un cas d'urgence, auprès du Tribunal de 1ère instance. Elle sert à faire arrêter des travaux illégaux et dommageables pour l'environnement. **L'objectif est bien de réhabiliter un bien classé, pas d'en assurer l'occupation…**

⇒ L'action en cessation environnementale pour la restauration d'immeubles classés fortement délabrés a commencé à être utilisée en 2008. Le défaut d'entretien d'un bien a été reconnu comme une infraction à l'environnement (atteinte à l'environnement esthétique) et donc comme un acte susceptible d'être poursuivi en action en cessation environnementale assez tardivement.[11]

⇒ La procédure et les tentatives de conciliation peuvent être très longues, et les réunions nombreuses pour parvenir à un accord, suite aux visites d'experts, sur la liste des travaux à faire…

⇒ Dans l'Agenda 21 local de Ville de Bruxelles (plan d'action de septembre 2010) il est question d'étendre l'action en cessation environnementale aux immeubles non classés[12].

⇒ **Exemple d'action en cessation environnementale « aboutie » :**
Rue de l'Ecuyer, 47. La remise en état de la façade et de la toiture a été réalisée. L'enveloppe de l'immeuble est réhabilitée, mais les appartements ne sont pas rénovés et l'immeuble est inoccupé depuis 1993.

[11] Civ. Bruxelles (cess.), 11 avril 2008, RG n°08/1755 7, inédit. Cité à ce lien : www.avcb-vsgb.be/.../action_en_cessation_environnementale.pdf

[12] « Action en cessation environnementale: vu les résultats encourageants de cet outil juridique appliqué à des immeubles protégés en raison de l'obligation de leur entretien par le Code bruxellois de l'aménagement du territoire (COBAT) et qui oblige les propriétaires à prendre des mesures pour faire cesser la dégradation de leur bien, il est prévu de poursuivre son application, voire de l'étendre aux immeubles non classés. » http://www.bruxelles.be/dwnld/83196443/Action%203.1.9%20Lutte%20immeubles%20sites%20terrains%20%2B%C3%A1%20l%27abandon.pdf

Rue de l'Ecuyer, 47 en 1991

La qualité des espaces de cet immeuble central est pourtant très intéressante… Et très peu de travaux étaient nécessaires, à l'époque, pour le remettre état, le maintenir salubre et habitable. Il n'a manqué que la bonne volonté du propriétaire.
Ce cas montre bien que le dispositif s'appuyant sur la protection de l'environnement est incomplet. L'on sait par ailleurs que la meilleure protection pour un bâtiment est qu'il soit habité. L'action en cessation inscrite dans le code du logement aurait-elle été plus adaptée ?

➢ L'action en cessation via le code du logement

Objectif : faire cesser l'inoccupation d'un bien laissé à l'abandon, très fortement dégradé, en contraignant le propriétaire à faire des travaux pour le **réhabiliter en logements**.

Base légale :

Code bruxellois du logement, Titre III, chapitre V, entré en vigueur le 1er janvier 2010

« § 7. Le président du Tribunal de première instance statuant comme en référé peut ordonner, à la demande des autorités administratives, ou d'une association ayant pour objet la défense du droit au logement et jouissant de la personnalité civile pour autant qu'elle soit

agréée par le Gouvernement selon des critères qu'il détermine, que le propriétaire, l'usufruitier, le superficiaire ou l'emphytéote sur le logement ***prenne toute mesure utile afin d'en assurer l'occupation dans un délai raisonnable*** *».*

Pour l'ajout de ce titre il a fallu se référer à la jurisprudence sur les logements inoccupés en Région de Bruxelles-Capitale. **La Cour Constitutionnelle a confirmé que les Régions peuvent porter atteinte de manière proportionnée au droit de propriété** dans le but de renforcer les dispositifs légaux favorisant l'occupation de logements vides. Il est donc légal d'introduire une action en cessation à l'encontre d'un propriétaire qui refuse de réhabiliter son bien **pour qu'il soit effectivement occupé. L'objectif, d'intérêt général, est de favoriser la remise sur le marché de logements qui ont été pendant trop longtemps inoccupés.**

⇒ Depuis le 1er janvier 2010 les communes peuvent donc introduire une action en cessation devant le Tribunal de 1ère instance en vue d'ordonner au propriétaire du logement d'en assurer l'occupation dans un délai raisonnable. L'action est formée et instruite selon les formes du référé, procédure accélérée, mais à l'inverse des actions en référé, le juge statue définitivement au fond et l'urgence n'est pas une condition de recevabilité.

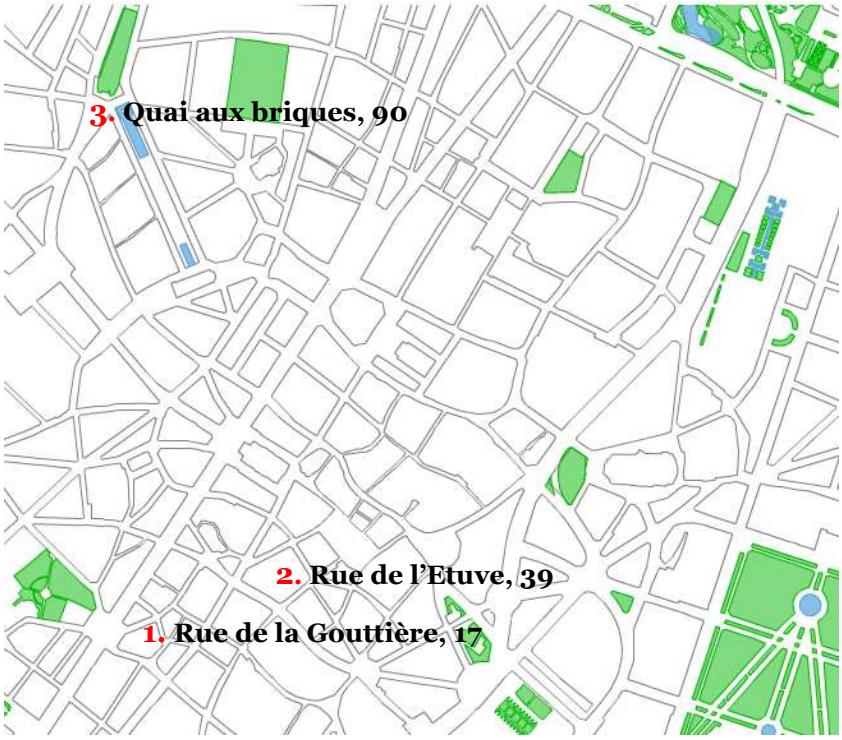
⇒ Selon le plan de gestion de la Zone Unesco, trois actions en cessation et trois mises en demeure auraient été lancées par la Ville de Bruxelles. Trois autres dossiers seraient au stade de la conciliation. Une action en cessation aurait porté ses fruits en mars 2012 pour un immeuble situé rue du Bon Secours.

⇒ Il s'agit d'un outil prometteur, en termes de jurisprudence car la Cour Constitutionnelle a ouvert une brèche dans l'impunité des propriétaires abusifs (le droit d'user et de jouir…).

Relevé de 3 situations inquiétantes… et emblématiques du patrimoine laissé à l'abandon depuis des années dans le centre

Sur les douze immeubles concernés par les actions lancées par la Ville de Bruxelles en 2010, l'action en cessation environnementale a généralement porté ses fruits, avec des demandes de permis en cours d'instruction et pour certains des travaux déjà réalisés. Mais pour 3 d'entre eux, cités dans le précédent communiqué, aucun signe de changements… et une dégradation sévère des biens qui continue de désenchanter le centre historique. **Les trois biens possèdent des parties anciennes remontant au XVIIe siècle !** Il s'agit des immeubles suivants :

1. Rue de la Gouttière, 17
2. Rue de l'Etuve 39
3. Quai aux briques 90



1. Rue de la Gouttière 17, derrière les cafés branchés du Marché au Charbon…

Les numéros 15, 17, et 19 ont été classés en 2003 comme ensemble avec le n°21 rue Jardin des Olives.

Ce sont des maisons traditionnelles construites au XVIIe siècle et ayant survécu au bombardement de Bruxelles en 1695. La rue de la Gouttière est une très ancienne rue remontant au XIVe siècle.

Un dossier de demande de permis d'urbanisme avait été introduit fin 2011 mais la concertation, prévue en mars 2012, a été annulée. La dégradation du n°17 se poursuit…

La qualité patrimoniale de la rue et de ces maisons est cependant reconnue. Tant la Région que la Ville de Bruxelles proposent aux visiteurs une promenade qui y propose un arrêt…

Une promenade proposée par *Visit Brussels* à l'occasion de l'année 2012 *Brusselicious* invite le visiteur à jeter un coup d'œil furtif dans cette rue : *« Tournez à gauche dans la rue du Jardin des Olives. Continuez vers la gauche, la rue change de nom et devient la rue des Moineaux. Sur votre gauche,* ***vous apercevez un endroit pittoresque et inattendu de Bruxelles : la rue de la Gouttière***[13] *».* (Judicieusement, on ne propose pas aux touristes d'emprunter la rue, au risque qu'ils soient frappés par l'aspect réellement inattendu de cet endroit pittoresque…)

La Ville de Bruxelles propose, quant à elle, dans un guide sur le patrimoine des XVIIe, XVIIIe et XIXe siècles dans le quartier Saint-Jacques, de traverser toute la rue de la Gouttière en guise d'appréciation de ce patrimoine :

> *« La rue de la Gouttière, dont le tracé remonte au XIVe siècle, croisait la première enceinte – érigée aux XIe et XIIIe siècles – à hauteur de la rue du Jardin des Olives. Elle permettait de longer un des bras de la Senne.*
> *N° 17-19 : Il s'agit de deux exemples intéressants de l'architecture urbaine entre mitoyens du XVIIe siècle. »*

[13] Promenade « Bruxelles vaut bien une gueuze » : http://visitbrussels.be/bitc/static/front/img/db/ContentArticle_8873/img_6200.pdf

2. Rue de l'Etuve, face au Manneken-Pis…

On observe rue des Grands-Carmes – rue de l'Etuve tout un complexe de maisons en ruines: un îlot à l'abandon. Cette parade d'immeubles à l'abandon agrémente le trajet des visiteurs sur le chemin touristique le plus prisé du centre (zone entièrement piétonne depuis mars 2012).

Les Bruxellois s'en indignent également, comme en témoigne le blog d'un Brusseleir, contenant une longue réaction sur l'état de la rue, datant déjà de 2006. Article intitulé « La rue de l'Etuve va mal »[14]:

[14] Bloggeur frappé par la bruxellisation toujours active : « Contrairement à ce que prétendent certains, la bruxellisation, bien que moins flagrante aujourd'hui, est toujours à l'œuvre et le nombre important d'immeubles vides et non habités en est le symptôme le plus visible et le plus honteux. « http://nosferatuske.skynetblogs.be/archive/2006/09/19/la-rue-de-l-etuve-va-mal.html : « Quand je fais un détour rue de l'Etuve, c'est toujours en me frayant un chemin rapide entre des grappes de touristes cherchant le petit Julien. C'est souvent le nez baissé, sans avoir encore l'envie de me gausser de leur étonnement, quand ils l'ont trouvé si petit, que je trace mon sillon vers la rue du Lombard et la Grand-Place. L'autre jour, en écoutant des musiciens de rues, bien sympas, j'ai laissé flâner mon regard sur les

> *« … L'autre jour, en écoutant des musiciens de rues, bien sympas, j'ai laissé flâner mon regard sur les façades de la rue de l'Etuve, regrettant de ne pas avoir pris mon appareil photos. Le choc fut rude. (…)**Pour atteindre le Manneken Pis, les touristes passent dans une rue sinistrée, vérolée. C'est là que l'on comprend pourquoi Bruxelles n'est pas un objectif de voyage, en soi, mais une simple étape d'un périple européen… L'abandon est criant, hurlant, assourdissant.** Il y a déjà eu des réactions, des reportages sur le sujet. Mais, à quoi bon… ».*

Le n° 39 a été classé en 2003. Des parties anciennes remontent au XVIIe siècle, avec un noyau traditionnel en briques et pierres blanches. Le bâtiment possède une devanture commerciale de style néoclassique à pilastres et entablement de la 1ère moitié du XIXe siècle. Le numéro 41 possède également un noyau ancien remontant au XVIIe siècle. Il est installé sur une parcelle étroite mais étendue, avec une cour bordée de constructions datant des XVIIe et XVIIIe siècles et qui lie entre elles les immeubles 39 et 41 (accès aux étages par le 39).

Les numéros 39 et 41 apparaissent dans une liste, donnée pour information, des immeubles qui devraient faire l'objet d'un engagement en 2002…[15]

Il semble qu'un projet ait existé pour rénover ces immeubles en même temps que le n°33 rue du Lombard, appartenant au même propriétaire… (avec d'autres?) mais qu'il ait été abandonné. Ainsi la demande de permis n'a-t-elle pas suivi son chemin vers l'enquête publique.

Notons que cet autre immeuble au numéro 33 rue du Lombard est, de ce fait, également totalement délabré, et se trouve en face d'un autre immeuble abandonné et muré par la Ville de Bruxelles… (Ce dernier bâtiment qui appartenait à la Ville de Bruxelles et devait être occupé par la Police depuis des années, aurait, au bout d'une décennie d'abandon, été racheté par la Régie foncière qui y développe un projet de logements[16]).

---

façades de la rue de l'Etuve, regrettant de ne pas avoir pris mon appareil photos. Le choc fut rude. (…)Pour atteindre le Manneken Pis, les touristes passent dans une rue sinistrée, vérolée. C'est là que l'on comprend pourquoi Bruxelles n'est pas un objectif de voyage, en soi, mais une simple étape d'un périple européen… L'abandon est criant, hurlant, assourdissant. Il y a déjà eu des réactions, des reportages sur le sujet. Mais, à quoi bon… A la veille des élections [Communales, 2006], quand je m'arrête et que je réfléchis, je me demande pourquoi ils s'écharpent (elle n'est pas échevinale, celle-là ?) tous en parlant de mobilité ? Faut pas que tu t'attardes. Vaque à tes occupations. Cours, roule, cours, roule, roucoule, tu réfléchis trop. Je ne suis pas poujadiste. Je me pose des questions comme, par exemple celle de se demander pourquoi aucun de ces merveilleux représentants de notre médiocrité bêlante ne parle de projets de préservation, ne fusse que du décor de nos courses exorbitées à la recherche de consommation sans frein. A quoi ça sert de courir ou de rouler à vélo dans un désert de béton ou dans de tristes ruines attendant la main salvatrice des as de l'esthétisme post-merdique ?»

[15] Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale, 9 décembre 2002, Rapport fait au nom de la commission du Logement et de la Rénovation urbaine annexe 4, p. 63 : http://www.weblex.irisnet.be/data/crb%5CDoc%5C2002-03%5C104645%5Cimages.pdf

[16] Information datant du 9 août 2012 : http://www.1000logementsbruxelles.be/index.php?option=com_content&task=view&id=240&Itemid=62

Rue de l'Etuve 41 et 39 / rue du Lombard 33 / rue du Lombard 26.

3. Quai aux briques, en bas de la Grande Roue des plaisirs d'hiver

Il s'agit d'un immeuble d'angle mieux connu sous le nom « *Cheval marin* ». Il est situé au bout du Quai aux briques 90, à l'angle du Marché aux porcs. L'Auberge du *Cheval Marin* a été construite en 1680. Cet immeuble est un symbole de l'ancien port intérieur de Bruxelles. On pouvait y attendre un bateau pour aller à Anvers, en face de l'embarcadère. Ce bâtiment classé en 2003 a été reconnu comme un témoin important de l'architecture bruxelloise du XVIIe siècle (maison construite en 1680), une image du patrimoine baroque à Bruxelles. Pour être certain de conserver le *Cheval Marin*, la Ville de Bruxelles l'a acheté en 1893… mais a ensuite renoncé à le restaurer et l'a mis en vente en imposant à l'acquéreur de reconstruire les façades à l'identique. Les extraits suivants de l'arrêté de classement, retraçant l'histoire du bâtiment, montrent comment le bâtiment a été aussi bien reconnu qu' abandonné, et ce depuis 150 ans !

Extraits des annexes de l'arrêté de classement, <u>intérêt historique</u>

La Ville de Bruxelles parviendra-t-elle un jour à mener à bien la restauration du *Cheval Marin* ?…

« A la fin du 19e siècle, le *Cheval Marin* s'impose extérieurement comme l'un des immeubles les plus remarquables du vieux quartier portuaire et **constitue l'unique exemple encore intact d'architecture traditionnelle en briques et en grès mêlée d'éléments baroques**. **Ainsi, à la demande du bourgmestre Charles Buls, la Ville de Bruxelles achète le *Cheval Marin*** « en raison de l'embellissement que sa restauration procurerait à la Ville et de l''intérêt qu'il y a pour elle de conserver des types de l'architecture flamande » (AVB, TP 1852). La Ville souhaite affecter le rez-de-chaussée de l'immeuble en poste de police et de pompiers et convertir les étages en musée communal.

En 1896-97, on entreprend le décapage des façades recouvertes d'un épais enduit, un évènement qui fut relaté dans la presse bruxelloise de l'époque. Mais l'immeuble apparaît dans un état de délabrement fort avancé (…). Les autorités communales envisagent alors de le reconstruire entièrement tout en reconstituant à l'identique les façades grâce, notamment, aux relevés minutieux des façades primitives. Entre-temps, le canal intérieur et ses dépendances sont cédés à la *Société des Installations Maritimes*. La nécessité d'un commissariat au port s'avère dès lors inutile et les travaux, très coûteux, sont interrompus.

La Ville procède à la vente publique du bien en 1898 en imposant au nouvel acquéreur la démolition et la reconstruction à l'identique. Racheté par un particulier, le *Cheval Marin* est reconstruit en 1899 par l'architecte H. Marcq avec des matériaux contemporains (…).

Reconstruit à l'identique à la fin du 19e siècle, le *Cheval Marin* constitue aujourd'hui un témoignage exceptionnel et particulièrement représentatif de la manière dont la restauration s'envisageait à Bruxelles dans le dernier quart du 19e siècle. En effet, cette intervention fut mise en œuvre à une époque où l'importance accrue accordée aux legs du passé marqua l'apogée de la restauration à outrance (…). La notion d « original » n'intervenant pas dans ce type de démarche, l'édifice pouvait tout aussi bien être entièrement construit à neuf, à condition de se référer dans les moindres détails à l'étude archéologique. »

L'acquisition avait de nouveau été programmée, un siècle plus tard, en 2006, par la Ville de Bruxelles, pour le réhabiliter et y construire 5 logements, via le contrat de quartier «Les quais» qui s'est bouclé en 2010 :

- « 3.8 Infrastructure socio-économique : un quartier très mixte et comprenant de nombreux employeurs potentiels.
  Les commerces :
  Vismet : en train de reprendre. Le changement de normes européennes a entraîné la fermeture d'un nombre important de commerces. Les bâtiments en mauvais état du quai au Bois à Brûler font l'objet de demandes de permis. Forte spéculation côté quai aux Briques».

- « 4.2 Les opérations en volet 2 :
  6- le Cheval Marin, angle rue du Marché aux Porcs et quai aux Briques
  Il s'agit d'un bâtiment repère du quartier et du Pentagone et qui est à l'abandon depuis très longtemps. Il est repris dans le programme en volet 2 afin de garantir sa rénovation (lourde). Les étages pourraient accueillir du logement tandis que le rez (hors-cdq) sera attribué à une fonction économique (commerce ou bureau). **Cette opération visible sur un bâtiment classé permettra également de valoriser le patrimoine du quartier**. »

Si le plan d'expropriation du contrat de quartier a été approuvé en 2009, après un premier report de l'avis de la Commission de Concertation, c'est en retirant le *Cheval marin* de la liste des immeubles à acquérir…

> « AVIS UNANIME DE LA COMMISSION DE CONCERTATION [6 janvier 2009]
> (…) Considérant que la modification du programme du contrat de quartier, approuvée le 1er décembre par le Conseil Communal, retire les opérations quai aux Briques, 62 et rue du Marché aux Porcs, 25-29 ;
> **Le plan d'expropriation est approuvé, à l'exception des biens** :
> • Rue de Flandre, 144/144a ;
> • Rue de Flandre, 146 à 152 ;
> **• Quai aux Briques, 62 ;**
> **• Rue du Marché aux Porcs 25-29 ».**

Ayant abandonné l'expropriation, la Ville de Bruxelles a donc par la suite lancé une action en cessation environnementale qui ne semble pas avancer. Aucun signe de travaux ou de demande de permis d'urbanisme à ce jour… Plus l'état de dégradation sera avancé, plus on sera forcé de le reconstruire à l'identique selon une doctrine du XIXe siècle !

Conclusions

La Ville dispose des outils pour sauver son patrimoine. Pourquoi ne permettent-ils pas à la Ville d'atteindre ces objectifs ? Peut-être n'alloue-t-elle pas assez prioritairement de moyens financiers et en personnel pour résorber ce problème ?

Les efforts ont en effet été concentrés ces dernières années sur la vocation touristique, évènementielle et commerciale de Bruxelles tandis qu'ils ont été beaucoup plus dispersés en ce qui concerne la réhabilitation du patrimoine et des logements. La remise en avant du travail de la cellule de coordination de lutte contre les chancres est donc une bonne chose. L'ARAU demande que la Ville concentre ses moyens pour résoudre prioritairement le sort des immeubles inoccupés. Le développement de la vocation événementielle de la Ville ne doit pas prendre le pas sur la réponse aux besoins en logements et sur la remise en état du patrimoine bruxellois car la centralité est essentielle au développement.

Le Code du logement actualisé, qui entrera en vigueur en avril 2013, devrait inciter les communes à établir un cadastre des logements abandonnés et à activer les outils existants pour lutter contre ces abandons… (85% du montant des amendes sur les immeubles abandonnés reviendraient à la Commune), comme l'a communiqué le Secrétaire d'Etat au logement Christos Doulkeridis. La Ville de Bruxelles, au même titre que les autres communes, est appelée à mieux collaborer (communication des données timide voire inexistante) avec la Cellule « logements inoccupés » mise en place par la Région en 2012[17].

Les autorités redoutent en outre l'atteinte au droit de propriété : la bataille idéologique est très prégnante sur ces questions de réquisition. Les phases de conciliation avec le propriétaire, concernant les actions en cessation d'une part, et d'autre part le droit de gestion publique, qui permet au propriétaire de retrouver au bout de quelques années sa propriété, rénovée, n'entravent cependant pas fondamentalement le droit de propriété !

Les communes n'ont pas besoin de nouvelles dispositions légales, il pourrait simplement être question de faciliter et préciser celles existantes.

La stratégie du harcèlement des propriétaires abusifs, par la Ville, peut produire des effets.

Pour toutes informations complémentaires, veuillez contacter Madame Pauthier, Directrice de l'ARAU, au 0477 33 03 78.

Atelier de Recherche et d'Action Urbaines asbl
Boulevard Adolphe Max, 55
B-1000 Bruxelles
T. +32 2 219 33 45
F. +32 2 219 86 75

info@arau.org
www.arau.org

[17] http://www.doulkeridis.be/blog/2012/12/14/le-gouvernement-bruxellois-adopte-un-nouveau-code-du-logement/