

Bruxelles réinvente le principe des maisons à 1 euro

■ La Région bruxelloise met en vente deux maisons abandonnées. En les assortissant de surcroît de plusieurs conditions.

Des maisons vendues à 1 euro, c'est devenu très tendance. Objectif ? Repeupler des villages moribonds, comme c'est le cas en Sicile ou en Sardaigne, ou valoriser le patrimoine de quartiers défilés tout en les redynamisant, comme à Liverpool ou à Roubaix.

La Région de Bruxelles-Capitale n'a pas encore lancé une telle opération, mais, à sa manière, elle est en train de mettre en place quelque chose qui y ressemble: vendre des biens à l'abandon non sans imposer des conditions particulières (qu'elles soient sociales, économiques, urbanistiques, architecturales...), quitte à ce que le prix soit en deçà de la valeur d'expertise.

Le lundi 23 avril prochain, elle met en effet en vente publique deux maisons d'habitation, l'une à Molenbeek-Saint-Jean, l'autre à Saint-Josse-ten-Noode, assorties de deux salves de conditions. D'abord en matière de délais, pour s'assurer que les biens soient réhabilités le plus rapidement possible. Ainsi, les permis d'urbanisme pour les travaux de rénovation ou de démolition-reconstruction doivent être déposés endéans les 12 mois de l'adjudication; l'obtention desdits permis doit tomber au maximum trois ans après l'adjudication; quant aux travaux, ils doivent être achevés dans les deux ans suivant l'obtention du permis d'urbanisme. A cela, la Région ajoute des exigences en matière d'esprit et de style puisqu'elle oblige l'acquéreur à "être sensible

aux défis et champs d'action de l'appel à projets de bâtiments bruxellois exemplaires" (économies d'énergie, éco-construction, qualité architecturale...).

Ces deux maisons appartiennent à la Région depuis pas mal d'années. Elles auraient dû, comme d'autres, servir de tremplin au redéveloppement du quartier les environnant. "C'était bien l'objectif, confirme Céline Van Neyerseel, conseillère au cabinet du ministre-Président Rudi Vervoort (PS). Mais il s'est avéré en fin de compte qu'elles ne représentaient pas de vraies opportunités, que l'on n'avait pas le budget pour mener à bien leur rénovation et que leur entretien coûtait cher. On a donc jugé plus opportun de les revendre à des privés." Sans pour autant abandonner l'idée de départ qu'elles devaient des exemples à suivre.

Vente publique

En mars dernier, le gouvernement a avalisé l'idée de les mettre en vente. Appel d'offres a alors été lancé que le notaire Bertrand Nerinx (étude des notaires associés Actalys) a emporté fin de l'année dernière, sans trop savoir pouquoi. "Pas sur mon tarif, soumit-il, parce que les barèmes notariés des ventes publiques sont fixes. Peut-être suis-je le seul à avoir fait offre?" A moins que ce soit sur la manière dont il voyait la vente, plus précisément sur son timing? "Une vente au tout début du printemps pour espérer avoir du beau temps lors des visites, ajoute M^r Nerinx. Mais surtout avant le 1^{er} mai qui va voir l'organisation des ventes publiques changer: désormais, elles seront réalisées en une seule et unique séance. Certes, comme le dossier a été enclenché avant le 1^{er} mai, la vente aurait pu bénéficier de l'ancienne législation, mais, d'un point de vue symbolique, je préférerais

la faire avant quand même." Car, il compte bien sur la faculté de surenchère pour éventuellement relancer les choses, ne cachant pas avoir émis des réserves auprès de la Région sur l'ampleur des conditions pouvant susciter une certaine filiosité dans le chef des amateurs. Ce qui ne l'empêche pas d'être bien décidé à vendre. "On n'est pas là pour faire un coup d'essai."

Pas de mise à prix

Pour ce qui est du prix espéré, M^r Nerinx est, en revanche, très discret. Selon certains géomètres-experts immobiliers, l'imposition faite d'être sensible aux défis de l'exemplarité pourrait arrêter nombre d'amateurs. "D'autant que ces biens sont de trop petite taille pour permettre des économies d'échelle", dit l'un d'eux. Avec ceci que leur état n'est pas fameux - maisons abandonnées, squattées, voire murées - et que leur localisation n'est pas folichonne. Au point de juger que la Région devra "déjà être très contente si les biens sont adjugés".

Aucune mise à prix n'a en tous les cas été décidée. "Je commencerai peut-être à... 1 euro", note le notaire. Mais sans doute la Région ne s'en contentera-t-elle pas. C'est qu'elle a quand même des valeurs en tête, celles émanant de l'expertise effectuée par le Comité régional d'acquisition d'immovables. Et puis, à l'inverse de la municipalité de Roubaix qui vient de lancer ses appels à candidature pour 18 maisons à 1 euro (voir ci-dessous), elle n'a pas imposé de critère socio-économique dans le chef de l'acquéreur et/ou de l'occupant.

Charlotte Mikolajczak



Molenbeek-Saint-Jean

La maison située au n°8 de la rue de Manchester, non loin du Canal, étage ses 3 niveaux sur 80 centiares. Elle compte 4 chambres et profite d'une cour. Elle était murée mais a été rendue accessible pour les visites.



Saint-Josse-ten-Noode

Située rue Bralimont 27, non loin du Botanique, la maison se compose également de 3 niveaux et compte 4 chambres, mais profite d'une cour et d'un jardin sur un total de 1a 10ca.

23

Avril

La vente publique est prévue dans moins de 3 semaines. Elle pourra bénéficier d'une faculté de surenchère.

Exemple

Une première en France

Roubaix. Cela fait plus de trois ans que la municipalité de Roubaix (Nord de la France, proche de Lille), qui compte quelque 4 000 logements inoccupés sur son territoire, planche sur l'idée de vendre, pour la somme symbolique de 1 euro, des maisons abandonnées dans le but "d'aider à revivifier les rues" dans lesquelles elles sont localisées "tout en répondant en partie à la problématique des logements vacants d'un côté et de la demande de logements de l'autre". lit-on sur son site web. Elle s'est inspirée pour ce faire d'un système adopté à Liverpool (Angleterre). Mais en France, il s'agit d'une première. Dont le succès se mesurera cette année: l'appel à candidature a en effet été lancé au début de l'année. L'attribution des 18 maisons est prévue au printemps. Les heureux acquéreurs pourront entamer les travaux dès juin pour une durée d'un an maximum. Les critères retenus pour les candidats sont d'être primo-acquéant, d'avoir une composition familiale adaptée à la taille du logement souhaité, de s'engager sur un budget de réhabilitation conforme aux estimations, de réaliser des travaux de qualité conformes au cahier des charges établi et d'occuper la maison en tant que résidence principale pendant au moins six ans. **C.M.**