

CREATION D'UNE BOURSE D'ACHAT COLLECTIF D'IMMEUBLES A BRUXELLES (Belgique)

1. BONNE PRATIQUE

➤ *Création d'une Bourse d'achat collectif d'immeubles à Bruxelles.*

- ✓ **Besoin identifié/problème confronté :** Besoin de revitalisation du centre de Bruxelles, parsemé de sites abandonnés (terrains, immeubles, projets abandonnés, friches industrielles)
- ✓ **Objectifs:** La création d'une Bourse d'achat collectif d'immeubles vise d'une part à résoudre le problème de friches urbaines ou de bâtiments industriels laissés à l'abandon, et d'autre part, à pallier les défaillances du marché immobilier concernant ces bâtiments (permettre à l'offre et la demande de se rencontrer)
- ✓ **Contexte :** Volontarisme en matière de rénovation urbaine au sein de la Commune de Bruxelles
- ✓ **Acteurs :** Commune de Bruxelles, Centre d'Etudes et de Recherches Urbaines (asbl ERU)
- ✓ **Dates de la mise en place :** 1996-2002

2. DEROULEMENT DU PROJET

Phase 1 : Conception du projet (1995)	
Origine	En 1995 la ville de Bruxelles décide de mettre en place un nouveau service en charge de la revitalisation du centre, le Service de Développement du Pentagone (nom donné au centre-ville de Bruxelles). Il est confié au Centre d'Etudes et de Recherches Urbaines (CERU)
Descriptif	La Ville de Bruxelles et son Service de Développement du Pentagone ont mis en place, entre 1996 et 2002, une bourse d'achat collectif d'immeubles pour résoudre le problème posé par des immeubles dégradés ne trouvant plus preneurs sur le marché immobilier. En favorisant la naissance d'un nouveau type de demande (l'achat groupé) et en la mettant en relation avec cette offre, la Bourse d'achat collectif a permis de revitaliser plusieurs sites du centre-ville.
Financement	La mise en place de cette Bourse n'a pas nécessité de financements particuliers en dehors de la mise en place de l'équipe du Service de Développement du Pentagone.
Phase 2 : Mise en œuvre du projet (1996-2002)	
Etapas de la mise en œuvre	<ol style="list-style-type: none"> 1) Réalisation d'un inventaire en 1995 : il identifie plus de 540 sites à l'abandon dans Bruxelles Centre. La Bourse d'achat ne concernera que les bâtiments industriels. 2) Identification et prise de contact avec les propriétaires : après avoir identifié les propriétaires, les responsables du service leur ont proposé de participer à la Bourse d'achat collectif et demandé de fixer un prix de vente. 3) Dépôt d'une option d'achat cessible à des tiers : le service de Développement du Pentagone dépose (via le Ceru) une option d'achat auprès des propriétaires. Cette option d'achat de 3 ou 4 mois est gratuite et cessible à des tiers. 4) Préparation de la première Bourse : visite des immeubles, réalisation d'une fiche de présentation de chaque immeuble, conception d'un catalogue à destination des acheteurs potentiels. 5) Tenue de la 1^{ère} Bourse d'achat collectif : 1996, plusieurs personnes-ressources ont été invitées pour présenter le principe de l'achat collectif (notaire, banquier, architecte, urbaniste). 400 personnes ont assisté à ce 1^{er} événement. Tenue de la 2^{ème} Bourse : 1997. Elle a été organisée de façon un peu différente, comme une visite-parcours des sites proposés et de sites-exemples ayant fait l'objet d'une rénovation-réaffectation similaire. 600 personnes ont assisté à cette 2^{nde} édition. Au total 6 Bourses ont été organisées. 6) Constitution et accompagnement du groupe d'acquéreurs : en fin de journée la municipalité prend les coordonnées des personnes intéressées par les différents immeubles. Certains groupes avaient besoin de peu d'accompagnement car étaient à la fois très résolus, et comportaient parmi eux des personnes-ressources (architectes etc). Pour les autres groupes, des réunions régulières étaient organisées. Un vade-mecum de l'achat collectif a été réalisé afin de capitaliser les informations et les bonnes pratiques (Comment se répartir les espaces? Comment rédiger les actes notariés? Quels travaux entreprendre? Comment rédiger le permis d'urbanisme?)

	7) Cession de l'option d'achat au groupe d'acquéreurs : le groupe d'acquéreurs reprend l'option d'achat déposée par le Service de Développement du Pentagone. La cession de cette option d'achat au groupe d'acquéreurs est conditionnée : le projet proposé par le groupe d'acheteurs doit respecter certaines règles, et garantir la qualité de la réhabilitation.
Acteurs, compétences, et ressources mobilisées	<ul style="list-style-type: none"> Service de développement du Pentagone, et intervenants extérieurs invités lors des Bourses d'achat. Le service de Développement du Pentagone était alors composé de 6 personnes, travaillant notamment sur la Bourse d'achat.
Difficultés rencontrées, réponses apportées	<ul style="list-style-type: none"> Pas de difficultés à convaincre les propriétaires : ils se sont montrés très intéressés car leurs immeubles ne correspondant à aucun marché, la valeur de leur bien s'était fortement dégradée (moins de 200 euros le m²). Constitution des groupes d'acquéreurs et accompagnement de la démarche jusqu'à l'acquisition. Plus le groupe d'acquéreurs est important, plus il faut du temps pour s'accorder sur le montage du projet. Négociation des prix : Un des premiers groupes s'était effondré car il avait espéré faire baisser le prix annoncé et fait durer les négociations. Dans le même temps, un promoteur s'est intéressé à l'immeuble et a finalement doublé le groupe d'achat collectif, en achetant au prix demandé. La municipalité en a tiré les leçons et a dès lors pris des options d'achat gratuites avec exclusivité pour 3 ou 4 mois.
Phase 3 : Suivi du projet	
Résultats	<ul style="list-style-type: none"> 31 sites vendus entre 1996 et 2000 (prix total d'achat : 25 millions €, superficie totale : 85.000m²). Mixité fonctionnelle et sociale : la Bourse d'achat collectif a permis à de nombreuses personnes d'acheter leur logement à un prix bas. La mixité fonctionnelle de ces immeubles réhabilités faisait également partie des orientations du projet : l'achat groupé a permis d'aménager de nombreux logements mais aussi également d'accueillir des activités diversifiées : nouveaux locaux d'associations, ateliers d'artistes, pépinière d'entreprises.
Pérennisation	<ul style="list-style-type: none"> Le projet prend fin en 2002 car tous les immeubles susceptibles de faire l'objet d'un achat collectif via la Bourse d'achat ont été vendus. Grâce au Vade-mecum réalisé dans le cadre du projet, plusieurs groupes ont pu se constituer et monter leur projet indépendamment de la ville. La Bourse d'achat collectif et le vade-mecum ont donc participé à la diffusion de la pratique d'achat collectif.

3. GOUVERNANCE DU PROJET

Rôle des différents acteurs institutionnels :

	Pilote	Finance	Coordonne	Met en oeuvre
Commune de Bruxelles	x	xxx	x	x
Ceru et Service de Développement du Pentagone	xx		xx	xx

4. CONTACTS

- Délégation au développement du Pentagone** : Mme Marie Demanet, Coordinatrice à la Délégation au développement durable de la Ville de Bruxelles, Département Urbanisme. Tél : +32 (0)2 793 143