



RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
COMMUNE DE WATERMAEL-BOITSFORT

Extrait du registre aux délibérations du Conseil communal

Présents

Cathy Clerbaux, *Présidente* ;
Olivier Deleuze, *Bourgmestre* ;
Alain Wiard, Anne Depuydt, Cécile Van Hecke, Tristan Roberti, Jean-Manuel Cisey, Benoît Thielemans, Jan Verbeke, *Échevin(e)s* ;
José Stienlet, Philippe Desprez, Martine Payfa, Véronique Wyffels, Guillebert de Fauconval, Jean-Marie Vercauteren, Didier Charpentier, Jos Bertrand, Martine Spitaels, Michel Kutendakana, David Leisterh, Michel Colson, Anne Spaak-Jeanmart, Hugo Périlleux-Sanchez, Dominique Buyens, Sandra Ferretti, Odile Bury, Roland Maekelbergh, *Conseillers* ;
Etienne Tihon, *Secrétaire communal*.

Séance du 19.06.18

#Objet : Interpellation de Monsieur Michel KUTENDAKANA concernant la situation du bail emphytéotique d'une partie de la galerie Keym.#

Séance publique

Le sort de la place Keym aura été un des enjeux importants de la législature communale qui s'achève. La rénovation de l'espace public de la place a mobilisé les énergies de nombreuses personnes au sein du pouvoir politique, de l'administration et dans la population. La conclusion concrète de ce dossier n'est malheureusement pas à la hauteur des attentes et ne sera pas concrétisée avant la fin de la législature.

Parallèlement à la rénovation de la place, la situation de la galerie Keym a aussi été le sujet de beaucoup de discussions et de décisions.

Il y a eu la mise en zone bleue du parking souterrain, la rénovation de la façade de la galerie, la fermeture au public de la toiture de la galerie, la rénovation de la façade, les discussions avec la copropriété pour créer un accès au parking depuis l'avenue de la Sauvagine, le sort de l'espace commercial au 1^{er} étage suite à son incendie, l'arrivée de commerce d'un nouveau type comme l'établissement de paris sportifs.

Un autre phénomène devient trop visible cette dernière année, l'inquiétante augmentation du nombre de commerces vides dans la galerie. Ce nombre augmente et pourrait avoir un effet délétère sur les commerces restants.

Comme l'a encore souligné un article paru dans la presse locale, une des raisons de cette désertion est liée au bail emphytéotique avec la commune qui concerne une partie des commerces. Ce bail vient à échéance dans 18 ans, en 2036, et freine les candidats acquéreurs ou les nouveaux commerçants qui envisageraient de s'installer à cet endroit.

Il est plus compliqué d'obtenir un crédit, de faire des investissements à long terme et de lancer une affaire dans un contexte d'incertitude juridique concernant le sort de l'immeuble. Cette question n'est pas neuve, mais son caractère devient de plus en plus critique.

Dans l'interview, le Bourgmestre répond qu'il n'est pas question de prolonger l'emphytéose sans étudier la question, et qu'un notaire sera désigné à l'automne.

Je trouve que c'est extrêmement tard pour réagir à un enjeu prévisible depuis des années. Cet attentisme de la commune pénalise lourdement de nombreuses personnes bloquées ou affaiblies par cette situation.

Pourquoi ne pas avoir déjà entamé cette réflexion plus tôt, puisque la galerie Keym a été un enjeu durant toute la législature, à divers titres. Dans le cadre d'une vision prospective du développement commercial et d'une gestion réfléchie du patrimoine communal, il aurait été nécessaire de prendre les devants et donner des

perspectives à cette galerie au niveau foncier.

La doctrine et des exemples concrets en Belgique et à l'étranger nous montrent que la gestion des baux emphytéotiques peut être dynamique.

Il suffit de se déplacer à Louvain-La-Neuve pour y observer le mécanisme de novation qui peut être sollicité lors de chaque cession du droit d'emphytéose et des constructions érigées sur le terrain, à l'occasion d'une vente, d'une donation, ou d'un héritage. Un nouveau contrat d'emphytéose peut alors être conclu (pour une durée de 99 ans à LLN). Les conditions et le canon sont rediscutés en fonction des circonstances du moment et d'éventuels changements d'affectation. L'acquéreur peut aussi choisir de garder le contrat d'origine s'il ne souhaite pas modifier les conditions mais la durée de l'emphytéose sera plus courte dans ce cas. Il n'y a aucune difficulté à ce que chaque immeuble puisse présenter une emphytéose différente.

Ces mécanismes donnent l'opportunité au pouvoir public de garder une part de maîtrise sur l'évolution du foncier qu'il a mis à disposition de tiers. C'est pour cela que le système de l'emphytéose reste intéressant dans le cadre d'une vision moderne de l'aménagement du territoire. Elle sert par exemple dans les Community Land Trust à partager la plus-value foncière et maintenir des prix accessibles.

Il faut se pencher sur les raisons d'origine qui ont justifié que la commune mette ses terrains de la place Keym en emphytéose et non en vente simple. Avez-vous fait une recherche sur les motifs et l'utilité de ce mode de cession ?

Cette emphytéose et la novation qui pourrait y être appliquée pourraient aussi servir de base à un développement concerté de l'offre commerciale, à travers des conditions qui favoriseraient une certaine diversité commerciale, à même de renforcer l'attractivité de la place Keym.

La commune possède des outils précieux et un pouvoir réel qu'elle n'a pas utilisé, c'est une opportunité gaspillée.

A l'avenir il faudrait ouvrir ce débat avec la copropriété, les propriétaires, le conseil communal et les habitants de la commune qui ont démontré qu'ils sont très attachés à ce noyau de Watermael.

Le Conseil prend connaissance.

27 votants : 27 votes positifs.

AINSI FAIT ET DÉLIBÉRÉ EN SÉANCE,
PAR LE CONSEIL,

Le Secrétaire communal,
Etienne Tihon

La Présidente,
Cathy Clerbaux

POUR EXTRAIT CONFORME
Watermael-Boitsfort, le 20 juin 2018

Le Secrétaire communal,

Le Bourgmestre,

Etienne Tihon

Olivier Deleuze