



Réf. Farde e-Assemblées : 2236390

N° OJ : 103

Projet d'Arrêté - Conseil du 29/04/2019

Objet : Convention relative au paiement par la Ville au Foyer Laekenois scrl d'un subside d'investissement d'un montant de 2.328.250,00 EUR en vue de la rénovation de l'enveloppe des 2 bâtiments situés Chaussée d'Anvers 61-63 à 1000 Bruxelles.

Le Conseil communal,

Vu l'article 117 de la Nouvelle loi communale;

Considérant qu'en date du 23 avril 2009, la Ville de Bruxelles a délivré à la S.A. Immobil un permis d'urbanisme tendant à « démanteler un immeuble de bureaux existant avec rénovation et extension de l'immeuble en bureaux avec parking et cuisine – restaurant :

- Augmentation de la superficie hors sol de 44 796m² à 63 422 m² (+18 626m²)
- Diminution du nombre d'emplacements de parking de 389 à 359 (-30 emplacements) (boulevard du Roi Albert II 34) » (en annexe);

Considérant qu'à l'article 2 de ce permis, il est mentionné que : « le titulaire devra (...) en application de l'article 100 du COBAT, relatif aux charges d'urbanisme, payer à la Ville de Bruxelles, au plus tard 15 jours avant le début des travaux de mise en œuvre du présent permis, une somme de 2.328.250 euros (18.626m² x 125 euros/m² de superficie de plancher) destinée au financement d'un projet de rénovation de logements sociaux au Foyer bruxellois situés à proximité du site. Ce paiement met en œuvre les charges d'urbanisme au sens de l'article 101, §1er du COBAT relatif à la péremption des permis d'urbanisme. En cas de cession du permis d'urbanisme, le demandeur originaire reste tenu de garantir la bonne fin de l'exécution des charges. Si le titulaire fournit lui-même des garanties financières équivalentes, l'accord de la Ville sera demandé. »;

Considérant qu'à la demande de la S.A. Immobil, ce permis d'urbanisme a été prorogé jusqu'au 29 avril 2012 aux conditions du Département de l'Urbanisme;

Considérant que les charges d'urbanisme ont été payées le 28 décembre 2011;

Considérant que trois permis d'urbanisme relatifs à divers travaux ont ensuite été délivrés pour cette même adresse (le 9 octobre 2014 (permis modificatif avec charges d'urbanisme de 93.375 euros destinées au financement de la construction d'une crèche de 36 enfants et 4 logements Avenue de la Reine 178-182), le 20 juillet 2016 et le 6 décembre 2017). Aucune charge d'urbanisme n'a été réclamée à l'occasion de la délivrance des deux derniers permis. En effet, en vertu de l'article 8 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 26 septembre 2013, la "valeur des charges d'urbanisme est réduite de la valeur des charges d'urbanisme acquittée à l'occasion de la délivrance d'un précédent permis partiellement ou totalement non exécuté, moyennant le respect des conditions suivantes :

1° le nouveau permis porte sur le même immeuble ;

2° l'accusé de réception de dossier complet de la demande de permis a été délivré dans un délai de 10 ans à compter de la notification du précédent permis ", ce qui est le cas en l'espèce;

Considérant que le 1er décembre 2017, le Foyer Laekenois scrl a envoyé un mail à la Ville de Bruxelles dans lequel il demande que ce montant de 2.328.250 euros lui soit versé, tel que prévu dans le permis de 2009 en vue de la rénovation de l'enveloppe des deux bâtiments situés Chaussée d'Anvers 61-63 à 1000 Bruxelles, soit à l'arrière de la zone de travaux repris dans le permis de 2009 (en annexe);

Considérant qu'après consultation juridique sur ce dossier et analyse de la législation applicable à cette matière, il s'avère que la Ville est juridiquement tenue de faire droit à la demande du Foyer laekenois scrl de lui transférer le montant de la charge d'urbanisme constituée par la SA Immobil à concurrence de ce montant;

Considérant que la somme des 2.328.250 € n'était pas prévue en dépense du budget 2018 mais a bel et bien été payée à la Ville en 2011. Afin que la Ville puisse remplir ses obligations, il est donc nécessaire que cette somme soit prise en considération en dépenses dans les prochaines modifications budgétaires. Au vu de l'obligation juridique qui incombe à la Ville, l'intégralité de cette somme devra être, au final, versée au Foyer laekenois scrl, sous peine de voir la Ville condamnée en justice;

Considérant que suite à des réunions entre la Ville et le Foyer laekenois scrl dans le courant de l'année 2018, il a été convenu que le versement de ce montant se fera sous forme d'un subside d'investissement. Une convention a été rédigée afin de déterminer les modalités de versement de celui-ci ;

Considérant qu'en ce qui concerne le projet de rénovation du Foyer laekenois scrl ainsi financé (note détaillée en annexe), il s'agit d'un renouvellement intégral des éléments constitutifs des enveloppes des 2 immeubles situés Chaussée d'Anvers 61-63 à 1000 Bruxelles par des matériaux/éléments répondant aux objectifs de politique générale de la Région de Bruxelles –Capitale d'exemplarité en matière de performance énergétique, de durabilité et d'attention particulière portée aux nuisances acoustiques;

Considérant que le revêtement de façade, les châssis et les garde-corps des terrasses seront entièrement démontés et remplacés par des nouveaux éléments;

Considérant qu'une réappropriation des terrasses existantes est envisagée afin d'augmenter l'espace cuisine qui est actuellement beaucoup trop exigü;

Considérant que le système de ventilation devra être mis en conformité avec les obligations actuelles en termes de PEB;

Considérant que le planning estimé du projet est établi comme suit :

- Désignation des auteurs de projet : juin 2019
- Approbation de l'esquisse : février 2020
- Approbation avant-projet : juin 2020
- Obtention du permis d'urbanisme : septembre 2021
- Commande des travaux : courant 2022
- Démarrage des travaux : courant 2022
- Exécution des travaux : courant 2022
- Réception provisoire : courant 2023
- Réception définitive : courant 2024;

Considérant que le budget estimé des travaux s'élève à 7.528.250 €, financé de la manière suivante :

*Charges d'urbanisme : 2.328.250 €

* Fonds propres du Foyer Laekenois : 5.200.000 €;

Considérant qu'en ce qui concerne le versement du subside d'investissement par la Ville, il est prévu les délais suivants :

1. 10% lors de la désignation de l'auteur du projet ;
2. 20% lors de l'obtention du permis d'urbanisme pour les travaux de rénovation envisagés ;
3. 30% lors de la commande des travaux ;
4. 10% lors de la réalisation d'1/4 des travaux;
5. 10% lors de la réalisation de la 1/2 des travaux;
6. 10% lors de la réalisation des 3/4 des travaux ;
7. 8% lors de la réception provisoire ;
8. 2% lors de la réception définitive.

Sur proposition du Collège,

DECIDE:

Article 1: Octroyer un subside d'investissement de 2.328.250 euros au Foyer laekenois scrl en vue de la rénovation de l'enveloppe des 2 bâtiments situés Chaussée d'Anvers 61-63 à 1000 Bruxelles ;

Article 2: Imputer la dépense sur l'article 93006/51252 (prime et contributions dans les sociétés de logements) du budget extraordinaire 2019 (sous réserve de l'approbation du budget 2019 par la tutelle);



Article 3: Financer la dépense par un emprunt;

Article 4: Approuver la convention entre la Ville et le Foyer laekenois scrl.

Annexes :

[note explicative \(Consultable au Secrétariat des Assemblées\)](#)

[demande Foyer laekenois \(Consultable au Secrétariat des Assemblées\)](#)

[permis d'urbanisme \(Consultable au Secrétariat des Assemblées\)](#)

[Convention FR \(Consultable au Secrétariat des Assemblées\)](#)