Réf. Farde e-Assemblées : 2733754

N° OJ : **41**

Projet d'Arrêté - Conseil du 12/10/2026

Objet : Chaussée d'Anvers.- Dalle foyer Laekenois.- Compensation parkings.

Le Conseil Communal,

Vu la nouvelle loi communale du 24/06/1988, notamment les articles 117 et 124 relatifs aux compétences du Conseil Communal et du Collège des Bourgmestre et Échevins et ses modifications ultérieures ;

Considérant que la Régie Foncière est propriétaire du parking sous la dalle de béton situé chaussée d'Anvers 150-154 /avenue de l'Héliport 31-35, cadastré Bruxelles 13ème division, section D, parcelle 434V6 et 434Z6, et que ce parking est actuellement occupé par la S.A. Bepark ;

Vu la décision n°473 du Collège des Bourgmestre et Echevins du 7/12/2023 qui "autorise le transfert de la partie de parking qui sera affectée à la ferme Maximilien, la maison de quartier et les locaux à destination des espaces verts auprès du patrimoine public de la Ville de Bruxelles au prix de l'estimation de l'expertise mise à jour par Wolf 1.020.000€ sera à charge du département des espaces verts (Budget 2023), le reste sera soldé du Budget du Bourgmestre (2024)" ;

Considérant que cette décision n'a pas encore été formalisée, suite aux aléas du projet ;

Considérant que le projet de « Réaménager le parc Maximilien, des voiries et carrefours situés entre les pièces du parc (boulevard Bolivar, quai de Willebroek, place des Armateurs, Allée Verte, rue Masui, contre-allée Verte, avenue de l'Héliport). Transformation d'une partie de la dalle du Foyer Laekenois (façade sud) pour l'accueil du déménagement de la ferme Maximilien et transformation d'un bâtiment de l'ancienne ferme en petit équipement de quartier » a obtenu un permis d'urbanisme en date du 2/7/2024, avec une demande de modification en cours « en ce qui concerne les aménagements extérieurs permettant l'accès au parking Heliport-Anvers » ;

Considérant que l'entreprise en charge des travaux a été désignée par le département Patrimoine Public en septembre 2026 et que le chantier devrait commencer début 2027 ;

Considérant que ces travaux, qui impliquent également de relocaliser l'entrée du parking sous la dalle, ne pourront en aucun cas interrompre l'exploitation du parking ;

Considérant que ce projet a pour conséquence une réduction de 75 emplacements de parking, ce qui est substantiel et implique, pour la Régie, une renégociation de la convention d'occupation avec la S.A. Bepark ainsi qu'un manque à gagner annuel important ;

Considérant que la convention d'occupation avec la S.A. Bepark porte l'exploitation de 175 places de parking, réduit à 168 emplacements suivant le Permis d'environnement, pour une redevance portant sur 75% des recettes générées par Bepark, 226.800,00 €/an ;

Considérant que la perte de 75 emplacements se chiffrerait donc à un manque à gagner potentiel de 101.250,00€ par an, soit 40,19€/m² ;

Considérant l'estimation pour 80 emplacements de parking (emprise projetée du projet ville) réalisée par le Bureau Wolf en date du 04/11/2021 pour un montant de 1.200.000,00 EUR., soit 15.000,00 EUR. par emplacement de parking ;

Considérant que la mise à jour de cette estimation, compte tenu d'une indexation de 20% depuis 2021, reviendrait à un montant de 18.000,00 EUR. par emplacement de parking, soit un total de 1.350.000,00 EUR. pour 75 emplacements de parking ;

Considérant que ce montant représente un montant inférieur au benchmark du quartier ;

Considérant que le département Espaces Publics et Verts prend en charge un montant de 1.020.000,00 EUR. ;

Considérant qu'il reste un solde de 330.000,00 EUR. ;

Considérant que le transfert au profit de la Ville de Bruxelles entraîne une diminution de la valeur des actifs inscrits au bilan de la Régie foncière pour un montant total de 330.000,00 EUR, réduisant d'autant ses fonds propres et sa capacité future d'investissement ;

Sur proposition du Collège des Bourgmestre et Echevins,

ARRETE :

Article 1 : Prendre acte que la Régie foncière est propriétaire du parking sous la dalle de béton situé chaussée d'Anvers 150-154 / avenue de l'Héliport 31-35, cadastré Bruxelles 13ème division, section D, parcelle 434V6 et 434Z6, et que ce parking est actuellement occupé par la SA Bepark.

Article 2 : Prendre acte que la Ville de Bruxelles a obtenu un permis d'urbanisme en date du 02/07/2024 pour "Réaménager le parc Maximilien, des voiries et carrefours situés entre les pièces du parc (boulevard Bolivar, quai de Willebroek, place des Armateurs, Allée Verte, rue Masui, contre-allée Verte, avenue de l'Héliport).- Transformation d'une partie de la dalle du Foyer Laekenois (façade sud) pour l'accueil du déménagement de la ferme Maximilien et transformation d'un bâtiment de l'ancienne ferme en petit équipement de quartier", avec une demande de modification en cours) en ce qui concerne les aménagements extérieurs permettant l'accès au parking Heliport-Anvers» et que l'entreprise en charge des travaux a été désignée par le Département Patrimoine public en septembre 2026 et que le chantier devrait commencer début 2027.

Article 3 : Prendre acte que 75 emplacements de parking sont impactés par le projet et ne pourront plus être exploités par Be.Park.

Article 4 : Autoriser le transfert vers le Département Espaces Publics et Verts de la partie de parking qui sera affectée à la ferme Maximilien et les locaux à destination du Service Espaces Verts, pour un montant de 1.020.000,00 EUR (Budget 2027 sous réserve de son approbation par le Conseil communal et de leur approbation par l'autorité de tutelle).

Article 5 : Prendre acte de la diminution de la valeur des actifs inscrits au bilan de la Régie foncière, résultant du transfert au profit de la Ville de Bruxelles, pour un montant total de 330.000,00 EUR.

Article 6 : Adapter les bilans fonciers de la Régie foncière et de la Ville en conséquence.

Article 7 : Imputations :
- dépenses: 1.020.000,00 EUR. du budget 2027 du Département Espaces publics et verts sous réserve de l'inscription des crédits nécessaires, de l'adoption de ce budget par le Conseil communal et de son approbation par l'autorité de tutelle;
- recettes : 1.020.000,00 EUR. à l'article 221-41 du budget 2027 de la Régie foncière sous réserve de l'inscription des crédits nécessaires, de l'adoption de ce budget par le Conseil communal et de son approbation par l'autorité de tutelle.

Annexes :