



Réf. Farde e-Assemblées : 2409420

**N° OJ : 138****Projet d'Arrêté - Conseil du 28/06/2021****Objet : Zone de police Bruxelles CAPITALE Ixelles.- Immeubles Quai des Usines, 2-4 et rue des Palais, 321-331 à 1000 Bruxelles.- Acquisition.**

Le Conseil communal,

Vu la nouvelle loi communale du 24 juin 1988, notamment l'article 234 relatif aux compétences du Conseil Communal et ses modifications ultérieures ;

Vu la décision du Collège des Bourgmestre et Echevins du 14 mai 2020 adoptant le principe d'acquérir pour cause d'utilité publique, un immeuble, propriété de la zone de Police Bruxelles-Ixelles, situé rue des Palais 321-331 et quai des Usines 2-4 à 1000 Bruxelles, cadastré à 13ème Division, Section B, N° 635C2 et N° 635E2 ;

Considérant que la Zone de Police Bruxelles-Ixelles est propriétaire de deux biens immobiliers situés à Laeken. Il s'agit :

- De la maison kessels, un atelier-garage et une série de hangars situés quai des Usines, 2 à 4 (cadastre : 13ème division, section B, parcelle n°635C2) pour une superficie de 2.180,00m<sup>2</sup>.
- D'un bâtiment administratif situé rue des Palais, 321-331 (cadastre : 13ème division, section B, parcelle n°635E2) pour une superficie de 4.421,00m<sup>2</sup>.

Considérant qu'en séance du 25 février 2019, le collège de Police a décidé de vendre le complexe immobilier sis quai des Usines, 2-2a-3-4 et rue des Palais, 321 en prévision de son déménagement planifié en 2024 vers le nouveau centre de Police rue de Ligne.

Considérant que la Ville de Bruxelles dispose d'un droit de préemption sur les bâtiments en question. Ce droit de préemption ressort de l'acte de cession du 8 octobre 2003 par lequel ces deux biens ont été transféré en pleine propriété par la Ville à la Zone de Police Bruxelles-Ixelles.

Considérant que la valeur vénale de l'immeuble a fait l'objet de deux estimations :

- l'une par la Région - Bruxelles Fiscalité datant du 16 avril 2019 donnant les valeurs suivantes :
  - \* 925.000€ pour bâtiments et hangars quai des Usines 2-2a-3-4 ; et
  - \* 5.855.000,00€ pour le bâtiment administratif rue des Palais 319-321
- L'autre par un expert externe datant du 03 avril 2020 donnant les valeurs suivantes :
  - \* 700.000€ pour bâtiments et hangars quai des Usines 2-2a-3-4 ; et
  - \* 5.200.000,00€ pour le bâtiment administratif rue des Palais 319-321.

Les deux rapports d'expertises sont joints au présent rapport.

Considérant que la différence entre les montants des 2 expertises peut être circonstanciée par :

- l'absence d'analyse intérieure des bâtiments par Bruxelles Fiscalité. Leur analyse s'est basée sur l'aspect extérieur et environnant des bâtiments (voir rapport d'estimation article 5.1.1 : "Datum en voorwaarden van het plaatsbezoek") ;
- Bruxelles Fiscalité ne fait pas mention dans son rapport de la présence d'amiante (ce qui peut impliquer, vu la présence d'amiante, une moins-value de l'ordre de 15% à prendre en compte) ;
- l'évaluation différente des impacts liés à la catégorisation des pollutions des parcelles dont l'inventaire (cat. 0) indique leur potentiel pollution suite à une activité à risque, impliquant (dans le cas d'une vente) une étude de reconnaissance de l'état du sol ;
- l'appréciation des qualités environnementales ;
- l'appréciation de la vétusté des bâtiment et le risque d'effondrement du bâtiment rue des Palais n°331 (qui présente des problèmes majeurs de stabilité).

Considérant que l'ensemble de ces éléments implique de revoir à la baisse la valeur estimée par Fiscalité-Bruxelles en déduisant une moins-value pour les aspects amiante (non pris en compte) et les parties de constructions qui seraient entièrement démolies et/ou modifiées.

Considérant que la Ville de Bruxelles, représentée par sa Régie foncière, a marqué son intérêt pour les deux bâtiments y voyant une opportunité de le transformer en immeuble à usage mixte à dominance logement. Le site est repris en zone d'équipements dans le PRAS et situé dans le périmètre d'actions du Plan Canal. La reconversion de ces bureaux permettrait la création d'un ensemble mixte intégrant des activités commerciales ou des équipements d'intérêts collectifs et la création de logements en adéquation avec les enjeux de la zone.

Considérant que la faisabilité portant sur la reconversion (et non démolition) a permis d'évaluer la création d'environ 60 logements et environ 1500m<sup>2</sup> de fonctions commerciales, productives, d'intérêts collectifs.

Considérant que l'étude de faisabilité est jointe au présent rapport ;

Considérant que l'acquisition et le projet seront financés par emprunt ;

Considérant que les crédits appropriés sont inscrits aux articles 241-02 (achat de bâtiments) et 612-01 (honoraires) du budget patrimonial 2021 de la Régie Foncière ;

Considérant que la présente délibération sera transmise, pour approbation, à l'Autorité de Tutelle conformément aux dispositions de l'ordonnance du 14 mai 1998 ainsi qu'à celles de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 juillet 1998 ;

Sur proposition du Collège des Bourgmestre et Echevins ;

Arrête :

Article 1 :

Autoriser l'acquisition des parcelles situées Quai des usines, 2-4 et rue des Palais, 321-331 à 1000 Bruxelles (données cadastrales : 13ème division, section B, parcelles n°635E2 et 635C2) au prix de 5.900.00,00 EUR.

Article 2 :

Imputations :

\* Dépense : article 241-02 (achat de bâtiments) du budget patrimonial 2021 : 5.900.000,00 EUR.

\* Recette : article 171-01 et suivants du budget patrimonial 2021 (emprunts à contracter à charge de la Régie).

Annexes :

