



REGION DE BRUXELLES - CAPITALE COMMUNE DE WATERMAEL-BOITSFORT

Place Antoine Gilson 1 - 1170 Bruxelles - Tel : 02.674.74.11 - fax : 02.672.52.19
www.watermael-boitsfort.be n° d'entreprise : 0207.372.637

L'église Saint Hubert a trouvé acquéreur !



Au terme d'un long processus, mené en collaboration étroite avec les autorités religieuses et la tutelle régionale, le Commune de Watermael-Boitsfort accepte une offre d'achat de l'église en vue d'y réaliser des logements aux étages et des locaux d'activités tertiaires au rez-de-chaussée, tout en y maintenant un lieu de culte.

Erigée de 1913 à 1931, l'église Saint Hubert est propriété de la Commune de Watermael-Boitsfort. Frappée d'un arrêté de la Bourgmestre interdisant l'accès à la nef principale, seule la crypte est actuellement utilisée pour le culte.

ENJEUX :

Financer l'entretien et la remise en état

La rénovation de l'immeuble doit être assumée par un acteur qui dispose des moyens financiers adéquats tant pour les travaux que pour l'entretien et la maintenance ultérieurs.

Dans l'état, l'église Saint Hubert représente une charge financière peu soutenable pour la Commune :

- *Le coût de rénovation du bâtiment, tour comprise, a été estimé en 2011 à 4.840.000 Euros (TVA 21% comprise), soit l'équivalent de trois fois le montant annuel d'investissement de la Commune.*
- *Dans le contexte budgétaire actuel, la Commune ne peut pas s'engager dans de tels travaux qui grèveraient sa capacité déjà limitée à entretenir et rénover les voiries ainsi que les bâtiments abritant les activités essentielles telles que les écoles, les services administratifs et les équipements sportifs et culturels.*
- *Les travaux de rénovation de la tour, interrompus en 2008 en raison de la faillite de l'entreprise, ont coûté à la Commune 380.952,93 € TVA comprise.*
- *Il faut noter que l'échafaudage a été acheté par la Commune en 2012 pour mettre fin à la coûteuse location.*
- *Depuis lors, la Commune intervient de façon très limitée pour des entretiens en urgence, essentiellement au niveau de la couverture et de l'évacuation des eaux pluviales, mais l'église se dégrade et à terme, des travaux conséquents devront être réalisés pour conserver le bâtiment.*

Assurer la sécurité dans et aux abords de l'église

Une décision doit être prise sans tarder pour retrouver un usage sans danger de l'église et de ses abords.

Dans l'état, l'église Saint Hubert représente un danger pour la sécurité publique :

- *En 2006, des chutes de pierres et de morceaux de rejointoyage ont été constatées au pied de la tour au niveau du porche d'entrée.*
- *En 2010, des chutes de matériaux (pierres, plafonnage) ont été constatées à l'intérieur de l'église au niveau de la nef, du transept et du chœur.*
- *Un arrêté de police a ainsi été pris par la Bourgmestre le 3 septembre 2010 fermant l'église au public et est resté en vigueur depuis lors.*
- *Ce problème ne pourra être résolu que par une rénovation en profondeur du bâtiment.*

Maintenir et renforcer les qualités paysagère et architecturale du site et de la Commune

En vertu de son caractère patrimonial et symbolique le maintien de l'église dans l'essentiel de ses composantes est considéré comme essentiel.

L'église Saint Hubert est un élément important du paysage de Watermael-Boitsfort :

- *Sa tour est visible depuis de très nombreux lieux dans la Commune, agit comme repère urbain et enrichit les séquences visuelles dans les rues et avenues.*
- *L'église est actuellement défraîchie et affublée d'un échafaudage inesthétique ce qui rend le site peu accueillant, sa rénovation permettra de lui redonner une place plus valorisante dans le paysage du quartier.*
- *L'ensemble de l'édifice constitue un monument de la séquence urbaine du boulevard de grande ceinture (chaussée de La Hulpe, avenue Delleur).*

Veiller aux retombées positives pour la commune

Il importe que la réhabilitation de l'église contribue positivement à la vie du quartier

Dans l'état, l'église Saint Hubert constitue un poids mort pour la Commune : usage très limité, image d'abandon, ...

- *Sa réhabilitation permettra de générer des activités, de contribuer à soutenir les commerces, de renforcer le logement, ...*
- *Une affectation non publique du bâtiment générera des recettes pour la Commune qui seront utiles pour relever les défis auxquels sont confrontées les finances communales*

- ETAT DES LIEUX EN 2012

Travaux, stabilité, échafaudage, arrêté de la Bourgmestre

- Travaux de réfection du parement en pierre de la tour, inachevés du fait de la faillite de l'entreprise
- Constatation de la nécessité de travaux plus importants pour assurer à terme la stabilité de la tour, estimés à 1.500.000 Euros
- 2010 : Arrêté de la Bourgmestre interdisant l'accès à la nef de l'église
- 2011 : Etude de stabilité complète de l'église assortie d'une estimation des travaux de sa rénovation

Accord de principe de désacralisation

- Notification par la Commune de Watermael-Boitsfort de sa demande de désacralisation partielle de l'église auprès de l'Archevêché de Malines Bruxelles (18/11/2011)
- Accord de principe de l'Archevêque de Malines Bruxelles pour envisager un décret de désacralisation de la nef de l'église, sous condition de sacrifier la partie destinée au lieu de culte à terme du projet (21/12/2011)

Etude interne

Afin de montrer la possible réaffectation de l'église en logements, le service des travaux publics a étudié un projet créant 28 logements aux étages, un parking au rez-de-chaussée et la conservation d'un lieu de culte dans le cœur et le transept sur toute la hauteur

Balises pour l'opération immobilière de réhabilitation de l'église

A la demande du Collège l'association d'avocats Pâques-Nopère-Thiébaud a réalisé une « note de consultation portant sur l'opération immobilière relative à l'église Saint-Hubert ».

Estimation de la valeur de l'église

Un procès-verbal d'estimation de l'église et sa parcelle a été établi en date du 6 février 2012 par le Receveur de l'Enregistrement. Sa valeur de vente était estimée à 1.080.000 Euros.

DEMARCHE DU COLLEGE DEPUIS 2012

Plan logement communal

Le plan logement communal, désignant l'église Saint Hubert comme pôle de développement du logement, avec le concours étudiant et l'atelier participatif, a constitué un nouveau départ pour la réflexion quant à l'avenir de l'église Saint Hubert.

Un concours adressé aux étudiants architectes et l'exposition des travaux sélectionnés a montré un éventail de possibilités pour la réhabilitation de l'église Saint Hubert. Ces travaux ont alimenté la réflexion et les débats notamment avec certains des professionnels rencontrés pendant le travail de prospection.

Un atelier participatif a été organisé et a fait l'objet d'un compte rendu. Il ressort de cet atelier:

- la volonté de respecter le site dans son aspect actuel
- la préférence pour un équipement qui ne crée pas de nuisances au niveau du stationnement plutôt que du logement (certains rejettent tout projet de logement)
- la possibilité de mettre l'école Sint-Jozef à l'intérieur de l'Église, puisque celle-ci a besoin de s'étendre

Constitution d'un groupe de travail

Un groupe de travail « église St Hubert » a été constitué au sein de l'administration et du Collège et a soumis au Collège une série de balises et conditions pour la réaffectation de l'église, portant sur les contraintes urbanistiques, les aspects patrimoniaux, le périmètre d'intervention, la désacralisation, les affectations possibles, le lieu de culte, les incidences sur le quartier, les faucons pèlerins, les antennes GSM, la citerne à mazout, les orgues, mobilier et œuvre d'art, les types d'opérations immobilières possibles.

La désacralisation, clé de la réalisation d'un projet immobilier dans l'église

La destination du bâtiment doit recueillir l'aval de l'Archevêché de Malines Bruxelles, seule autorité ayant la faculté de désacraliser un lieu de culte.

Droit canon - Can. 1222 :

- « § 1. Si une église ne peut en aucune manière servir au culte divin et qu'il n'est pas possible de la réparer, elle peut être réduite par l'Évêque diocésain à un usage profane qui ne soit pas inconvenant. »
- « § 2. Là où d'autres causes graves conseillent qu'une église ne serve plus au culte divin, l'Évêque diocésain, après avoir entendu le conseil presbytéral, avec le consentement de ceux qui revendiquent légitimement leurs droits sur cette église et pourvu que le bien des âmes n'en subisse aucun dommage, peut la réduire à un usage profane qui ne soit pas inconvenant. »

La difficulté de l'exercice est ici de définir et de s'assurer du respect de conditions qui doivent recevoir l'aval de l'Archevêché, ce dernier souhaitant par ailleurs n'accepter de désacraliser le bâtiment qu'après avoir reçu l'assurance du respect de ces conditions.

Une fois la désacralisation décrétée, le bâtiment public peut être désaffecté et ensuite être vendu.

Consultations et prospection pour rechercher les affectations possibles :

Les balises et conditions précisées, le Maître Architecte et la Direction régionale des marchés publics locaux ont été consultés afin de recueillir leurs avis pour orienter la commune dans les futures étapes du dossier.

L'un et l'autre ont proposé leur soutien en temps utile, mais au préalable ils nous recommandaient d'effectuer un travail prospectif quant à la future affectation du bâtiment.

Sur base de ces premières consultations, le Collège s'est engagé dans un travail de prospection en rencontrant tous les professionnels ayant marqué un intérêt pour la réaffectation du bâtiment suite aux différentes communications publiques au sujet de l'avenir de l'église.

La plupart des professionnels rencontrés ont insisté sur le coût préalable de la rénovation du bâtiment et la nécessité d'élargir le périmètre d'intervention afin de rentabiliser le projet immobilier.

Plusieurs d'entre eux ont simplement offert leurs services pour la réalisation d'une étude de faisabilité.

Les projets évoqués par les professionnels étaient les suivants :

- Affecter l'église à un espace public multifonctionnel (gym pour l'école, marché public, salle de spectacle) et construire un immeuble à l'arrière de l'église pour en supporter les frais de rénovation ;
- Transformer l'église en hôtel ;
- Construire un nouveau bâtiment du même gabarit et du même aspect que l'église (un bâtiment du même gabarit en verre et acier a été évoqué) ;
- ... et aussi réaffecter l'église en logements aux étages, en équipements d'intérêt collectif ou de bureaux dans les parties inférieures avec une partie culturelle, le tout dans le périmètre du bâtiment existant.

Cette dernière proposition a été retenue par le Collège parce que :

- Elle permet de résoudre la problématique du bâtiment dans l'enveloppe existante;
- Les affectations proposées sont conformes au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) ou demandent des mesures particulières de publicité sans modification du PRAS, et de plus permettent d'atteindre un des objectifs du plan logement qui consiste à utiliser au mieux le bâti existant;
- Elle rencontre partiellement les conclusions de l'atelier participatif
- Un investisseur nous a indiqué que ce projet est faisable d'un point de vue financier sans recourir à d'autres sources pour financer la rénovation de l'église telle que l'élargissement du périmètre ou la mise à disposition d'un autre terrain pour rentabiliser l'opération.

Un deuxième tour de consultations a permis de confirmer la piste de la réaffectation du bâtiment en logement, école, crèche et lieu de culte.

Premières options prises par le Collège

S'appuyant sur une note reprenant les enjeux du dossier pour la Commune, les démarches entreprises, les données de base (contraintes urbanistiques et autres), les différentes consultations des professionnels, l'avenir de l'église Saint Hubert a fait l'objet d'une première décision du Collège échevinal en sa séance du 25 novembre 2014.

Cette décision indiquait les lignes directrices du Collège pour la suite du dossier, à savoir :

- Vendre l'église Saint Hubert aux conditions suivantes à détailler dans un cahier des charges:
 - o La conservation intégrale de l'église moyennant quelques altérations mineures ;
 - o Le respect du périmètre de l'église ;
 - o La résolution de la question du parking

- La compatibilité du projet avec le quartier résidentiel voisin
- La réalisation d'une étude urbanistique d'incidence du projet sur le quartier dans le cadre de la demande de permis d'Urbanisme
- Privilégier les offres d'achat qui incluent :
 - La prise en compte des besoins de Sint Josefsschool pour ses fonctions collectives
 - L'affectation des étages en logement et des parties inférieures à des activités tertiaires (bureau, activités sociales et culturelles, école, crèche, ...)
 - Le maintien d'espaces à usages religieux (350 m²), éventuellement à combiner avec le point précédent

Le Collège décidait également dans cette même séance de consulter le notaire déjà intervenu dans la problématique de l'église Saint Hubert pour la rédaction d'un projet d'acte de vente comme base des négociations avec l'acquéreur potentiel.

Les contacts avec l'Archevêché

Dans le cadre de l'élaboration du projet d'acte de vente, afin d'apporter des réponses aux points en suspens relatifs aux conditions de désacralisation, il s'est avéré nécessaire de rencontrer les autorités religieuses. C'est ainsi qu'en sa séance du 24 février 2015 le Collège décidait d'une rencontre entre les représentants de l'Archevêque diocésain de Malines Bruxelles et le Collège des Bourgmestre et Echevins de la commune de Watermael-Boitsfort portant sur les modalités de désacralisation.

A partir de ce moment, les rencontres se sont succédées et ont pris un caractère plus concret pour aboutir en juin 2015 à un accord sur un scénario de « désacralisation totale sous condition de re-sacralisation partielle à compter de la réception provisoire du lieu de culte ».

Conditions de désacralisation

Ces rencontres ont permis de mieux cerner les conditions à remplir pour que l'Archevêque diocésain soit en mesure de prendre la décision formelle de désacraliser :

- Un compromis de vente ou projet d'acte approuvé par les parties,
- Le maintien d'espaces à usage religieux (350m²) bénéficiant, d'une accessibilité indépendante et d'une bonne visibilité (de préférence au rez-de-chaussée), ce qui restreint les possibilités d'affectation du bâtiment.
- Une structure juridique qui permette à la Fabrique d'église de poursuivre l'usage des lieux
- Un dossier de demande de permis d'Urbanisme, ou à défaut un projet de répartition spatiale des fonctions

Les parties ont également convenu de se mettre d'accord préalablement à la désacralisation sur les points complémentaires suivants:

- La prise en charge et le degré de finition du lieu de culte dans sa nouvelle configuration ;
- L'inventaire du mobilier et des œuvres d'art ;
- La destination de l'orgue de tribune et la prise en charge de son déplacement ;
- La prise en charge du démontage et du déplacement des cloches, sachant que la proposition de les poser dans l'espace public au pied de l'église agréée les parties.

Vente de gré à gré sans publicité

L'option de la vente a été retenue par le Collège car du point de vue des services communaux, pour des questions de temps et de complexité administrative, elle est plus praticable qu'un marché public de promotion. Par conséquent il y a lieu de s'assurer que les conditions sont réunies pour rester hors champ d'un marché public.

Dans le courant du mois de juillet 2015, l'administration communale a consulté la tutelle régionale afin de s'assurer que le projet de vente, comme l'indiquaient les contacts préalables, aurait son aval.

Après quelques échanges et réunions, l'accord de la Région a été confirmé en septembre 2015 pour autant que la condition de maintien de l'espace religieux et la référence au droit canonique soient supprimés. Simultanément, la Tutelle nous encourageait à procéder à une vente de gré à gré, argumentant que les ventes de gré à gré sont plus profitables aux communes que les ventes publiques.

La vente de gré à gré nous permet d'entrer en négociation avec un acquéreur qui signera une convention avec les autorités religieuses. Ces modalités font de la condition de maintien de l'espace de culte une affaire privée. L'Archevêché a marqué son accord sur ces modalités.

De plus, compte tenu de la publicité qui a déjà été faite au sujet de l'avenir de l'église, de sa réaffectation possible en logement, à travers des articles de presse, des émissions TV, le Plan Logement Communal (séances publiques, procès-verbaux et brochure) et qui a suscité l'intérêt de professionnels qui se sont manifestés et que nous avons rencontrés, la tutelle régionale autorise la Commune à procéder sans nouvelle publicité de la vente.

Mise en œuvre opérationnelle

Un accord ayant été trouvé quant au scénario et aux conditions de désacralisation d'une part. Les modalités de la vente étant définies d'autre part, le dossier est entré dans une phase plus opérationnelle, à travers la mise au point des éléments présents dans un acte de vente et la préparation des délibérations du Conseil Communal. Outre la documentation relative à l'état du bien, au titre de propriété, aux servitudes et mitoyennetés, etc., il convenait de préciser l'objet de la vente, définir l'usage de la surface à l'arrière de l'église recouvrant le parking et d'actualiser l'estimation faite par le Receveur de l'Enregistrement en 2012.

L'objet de la vente

La Commune entend céder l'église et la parcelle correspondant à son périmètre ainsi que une portion de l'espace public situé en périphérie de l'église afin d'y établir une zone de recul et derrière l'église afin d'intégrer la réalisation d'un parking souterrain comme accessoire du principal, découlant de l'obligation urbanistique de créer des places de stationnement hors voirie en proportion du nombre de logements et d'équipement.

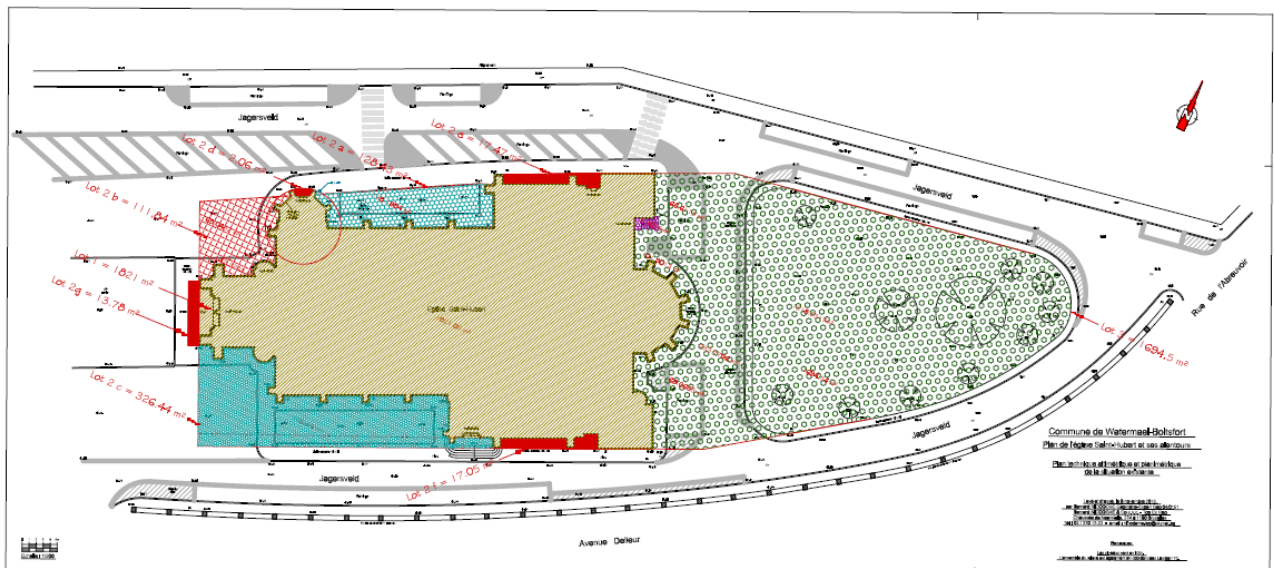
Trois lots seront cédés :

Lot 1 : L'église sur sa parcelle (cadastrée section E, numéro 280F)

Lot 2 : Zone (en plusieurs parties) en périphérie de l'église (espace public non cadastré)

Lot 3 : Zone à l'arrière de l'église (espace public non cadastré + parc cadastré section E, numéro 281L). La surface de ce lot fera l'objet d'une servitude publique sera rétrocédée à la Commune après l'exécution du parking).

Le plan de l'église Saint-Hubert et ses alentours a été établi par un géomètre expert immobilier mandaté par la Commune expressément pour mesurer l'assiette du bien à céder, sur lequel la nature, l'emplacement et la superficie du bien aliéné ont été portés.



Espace vert à l'arrière de l'église recouvrant le parking

La surface recouvrant le parking d'un cinquantaine de places (lot 3) fera l'objet d'une servitude de jouissance publique. Elle sera aménagée en espace vert public dont l'entretien incombera à la future copropriété. Cette dernière aura ainsi la faculté d'effectuer le renouvellement de l'étanchéité du parking en sous-sol.

Estimation de la valeur de l'église

Les directives pour l'estimation des biens publics ayant changé depuis l'estimation réalisée en 2012, une estimation a été demandée à un géomètre privé. Sur base de points de comparaison de vente d'église celle-ci conclut à une valeur de 1.136.000 Euros pour l'église et sa parcelle.

OFFRE D'ACHAT

Sur base de ce qui précède, la Commune a demandé l'investisseur consulté en phase de prospection ayant indiqué qu'un projet d'une quarantaine de logements aux étages et d'activités tertiaires au rez-de-chaussée, tout en y maintenant un lieu de culte, est faisable d'un point de vue financier. Cet investisseur agissant sous la marque « Inside development » a déposé une offre ferme et définitive datée du 1^{er} septembre 2016, dont les particularités essentielles sont reprises ci-après :

Prix de base et prix complémentaire

L'offre est faite pour le montant de 1.150.000 Euros.

Ce prix fera, le cas échéant, l'objet d'un complément de prix dont la valeur sera établie sur un calcul de la marge in fine établi de manière contradictoire. Dès lors que la rentabilité du projet de l'acquéreur dépassera 20%, il sera rétrocédé au vendeur la moitié de la marge additionnelle dépassant ce seuil de 20%.

Condition suspensive

Compte tenu de la complexité du projet, l'acquéreur pose l'obtention d'un permis d'Urbanisme exécutoire et libre de tout recours comme condition suspensive à la conclusion de la vente.

Identité de l'acquéreur et sa capacité à réaliser le projet immobilier

L'acquéreur est la sprl « Bell Tower », société qui sera créée préalablement à la signature du compromis de vente, spécialement pour l'acquisition de l'église Saint Hubert et la réalisation du projet immobilier comme c'est la pratique dans le secteur. Elle sera constituée au capital social minimal légal et disposera d'une trésorerie de 350.000,00 Euros.

Le futur gérant de la société, Monsieur Carlos de Meester, a développé son expertise à travers la marque « Inside development ».

DECISIONS FORMELLE DE LA COMMUNE DE WATERMAEL-BOITSFORT

Le Collège a décidé ce mardi 6 septembre de mettre à l'ordre du jour du Conseil Communal du 20 septembre 2016 :

- Le décret de désacralisation et la désaffectation de l'église ;
- La désaffectation d'une partie de la voirie dénommée Jagersveld autour de l'église Saint Hubert
- La vente de gré à gré de l'église Saint Hubert sur et avec terrain, et un parc, sis avenue Delleur et au lieu-dit Jagersveld

Le Collège décidera en outre d'accepter l'offre pour l'achat de l'église et d'une partie de la voirie dénommée Jagersveld.

Toutes ces décisions sont prises sous condition suspensive d'obtention d'un permis d'Urbanisme exécutoire et libre de tout recours.

PROCHAINES ETAPES

Conseil Communal

Vote du Conseil Communal du 20 septembre 2016 sur les points mis à l'ordre du jour par le Collège.

Etudes

L'acquéreur disposera de 8 mois après la signature du compromis de vente pour introduire sa demande de permis d'Urbanisme.

Ensuite le permis d'Urbanisme est censé être obtenu dans un délai de 36 mois. Les parties auront la faculté de prolonger ce délai.

L'acte de vente sera signé dans les 4 mois de la réalisation de la condition suspensive.

Réalisation du projet

L'acquéreur disposera de 24 mois à partir de la signature de l'acte de vente pour réaliser son projet immobilier (stade gros œuvre fermé).