

## SOLI\_DESK NOTE EXPLICATIVE

Chaussée d'Anvers 274-278 à 1000 Bruxelles  
- Permis d'urbanisme à durée limitée -

|                   |  |
|-------------------|--|
| <b>Objet</b>      | : Changement de destination d'un immeuble de bureau en un équipement               |
| <b>Demandeur</b>  | : ASBL SOLIDARIMMO – Boulevard Leopold II, 184D à 1080 Molenbeek-Saint-Jean        |
| <b>Architecte</b> | : Atelier Maze BE – Avenue de Monte Carlo, 9 à 1000 Bruxelles (BCE : 1001.411.172) |

### Introduction : présentation de l'ASBL SOLIDARIMMO

L'ASBL SOLIDARIMMO est une association sans but lucratif ayant pour **mission principale** de **favoriser la création de logements accessibles aux publics fragilisés**, d'une part, et **d'espaces de travail dignes pour les organisations** se préoccupant des personnes fragilisées, d'autre part.

À cette fin, l'article 3, §3 de ses statuts précise les actions que Solidarimmo peut mener :

- § 3. Pour réaliser son but, l'association a pour objet :
- acquérir, restaurer, prendre en gestion et/ou rénover des bâtiments ou des terrains pour les mettre à disposition :
    - o d'associations impliquées dans les secteurs santé, de l'accueil, social, culture, environnemental, insertion professionnelle, de l'économie sociale et de l'éducation permanente.
    - o de logements d'urgence, de transit, social ou à loyer modéré ou moyen.
  - Organiser ou favoriser des formations professionnelles dans le cadre de la restauration, la rénovation et l'entretien des bâtiments, ou de l'aménagement de ces terrains.
  - Favoriser les réseaux et échanges avec des projets similaires ou proches au niveau de l'objet social.
  - Valoriser, y compris sur le champ politique, encourager ou initier des dynamiques de propriété collective et de mutualisation du logement.
- Initier des projets de type social, culturel, environnemental, d'insertion professionnelle, d'économie, d'économie sociale ou d'éducation permanente.
- Développer le concept de placement socialement utile, l'épargne de proximité, etc.
- § 3. L'association peut, dans cette perspective, mener toutes activités en Belgique ou à l'étranger, et par exemple :
- Informer, sensibiliser, conseiller les organisations non-marchandes et/ou leurs partenaires publics ou privés

*Extrait des statuts de Solidarimmo*

Dans le cadre de sa mission, SOLIDARIMMO a notamment participé au développement de deux « Centres Social-Santé intégrés ».

Le premier se situe à Anderlecht et est dénommé le « **CSSI GOUJONS** ». Ce site a été co-développé en partenariat avec CityDev, celui-ci ayant développé les logements aux étages et Solidarimmo le CSSI GOUJONS situé au rez-de-chaussée.

Le second se situe à Molenbeek-Saint-Jean et est dénommé « **RIBAUCARE** ». Il se développe dans un immeuble situé en intérieur d'îlot, lui-même composé de six bâtiments.<sup>1</sup>



CSSI GOUJONS



RIBAUCARE

Un **projet de création d'une maison d'accueil pour femmes en situation de sans-chef-soirisme et souffrant d'assuétude(s)** est par ailleurs en cours de développement dans l'un des bâtiments jouxtant le site RIBAUCARE (permis d'urbanisme en cours d'instruction).

De manière générale, SOLIDARIMMO accompagne ponctuellement différentes organisations dans l'**identification** et la **mise en œuvre** de leurs besoins immobiliers, ainsi que dans leur projet de **mutualisation** (regroupement physique d'organisations qui désirent se rassembler).

<sup>1</sup> Pour en savoir plus sur ces deux CSSI, voir : <https://goujonissimo.be/> et <https://ribaucare.be/>.

Pour ce faire, SOLIDARIMMO met tout en œuvre pour faciliter la concrétisation des projets immobiliers de ses partenaires, notamment :

- Par l'**acquisition** d'espaces (comme pour les CSSI présentés ci-dessous) ;
- Par la **location** d'immeuble ensuite mis à disposition d'autres organisations (comme cela sera le cas pour le projet « Soli\_Desk ») ;
- Par la prise en charge d'une mission de **maîtrise d'ouvrage délégué**.

## Objet de la demande de permis d'urbanisme

### 1. Demande de changement de destination de logement à équipement

SOLIDARIMMO a pour projet de développer un espace à destination d'organisations actives dans les secteurs de la santé, du social, du culturel, de l'environnement, de l'insertion professionnelle, de l'économie sociale et de l'éducation permanente (le « **Projet** »).

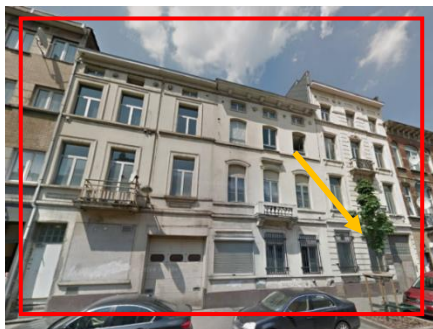
La demande vise un **changement de destination de logement à équipement d'intérêt collectif ou de service public** (la « **Demande de permis** »).

L'immeuble concerné par la Demande de permis est situé **chaussée d'Anvers, 274-278 à 1000 Bruxelles** (l'« **Immeuble** »), appartenant à DF Allée Verte (BCE : 0769.492.684) (le « **Propriétaire** »).

### 2. Informations sur l'immeuble

L'immeuble, cadastré selon BruGIS sous le numéro 431X15, est un regroupement de trois bâtiments (encadrés en rouge sur l'image ci-dessous), se développant sur une superficie de +/- 1.074m<sup>2</sup>.

Il est accessible via le bâtiment de droite (entrée représentée par la flèche jaune sur l'image ci-dessous).



Extrait GoogleMaps



Extrait BruGIS

Chacun des bâtiments est répartis en quatre niveaux, allant du rez-de-chaussée au R+3 et jusqu'au R+4 pour le bâtiment de droite.

L'immeuble dispose également d'une terrasse arrière au niveau du R+1 :



Extrait BruCiel 1987



Extrait BruCiel 1996

L'immeuble est repris au **PRAS** en zone de forte mixité, coloré en brun dans l'extrait ci-contre.

Les zones de forte mixité sont, pour rappel, principalement affectées aux logements, aux équipements d'intérêt collectif ou de service public, aux bureaux et aux activités productives. La superficie de plancher de l'ensemble des fonctions autres que le logement ne dépasse pas, par immeuble, 1.500m<sup>2</sup> dans lesquels les bureaux ne peuvent dépasser 1.000m<sup>2</sup>.



Extrait BruGIS

L'immeuble est soumis aux dispositions encore en vigueur du règlement général sur la bâtisse de la Ville de Bruxelles du 3 février 1936.

Selon BruGIS, il n'est pas repris à l'inventaire du patrimoine immobilier et n'a fait l'objet d'aucun arrêté de classement.

### 3. Contexte de la Demande de permis

SOLIDARIMMO s'est porté **candidat locataire** d'une partie de l'immeuble.

L'objectif de ce projet est de créer une proposition d'occupation adaptable aux besoins divers d'organisations, d'une part, et de sortir d'une logique d'occupations proprement précaires en proposant une mise à disposition de minimum trois ans. La durée de la mise à disposition dépendra néanmoins de la date de délivrance du permis d'urbanisme.

Cette démarche permet de :

- **Sécuriser le travail du secteur associatif** par l'offre de solution tremplin qui s'inscrit sur une temporalité à moyen terme ;
- Renforcer l'intérêt **d'investir** dans le bâtiment et de réaliser des rénovations ponctuelles du bâti (en l'occurrence, il est prévu de réaliser des travaux pour un budget entre 60.000 EUR et 100.000 EUR) ;
- Améliorer la **qualité** des espaces proposés ;
- **Lutter contre** le phénomène d'**espaces vacants** ;

Le bail devrait prendre fin en 2030, mais pourrait, en discussion avec le propriétaire, être prolongé au-delà de ce terme.

#### 4. Aménagement des espaces

Les espaces ont vocation à être aménagés de la manière suivante (Annexe 1) :

- Sous-sol : espaces de stockage et locaux techniques ;
- RDC : 2 salles de réunions, 1 vestiaire, 2 salles de stockage et un espace de stationnement pour 25 vélos ;
- R+1 : 3 locaux dédiés aux activités de trois ASBL, 2 petites salles de réunion, 1 réfectoire, 1 coin café, 1 espace calme ;
- R+2 : 2 locaux dédiés aux activités de deux ASBL, 2 salles de réunions, 2 espaces pour réaliser des ateliers pratiques, 2 grandes salles pour des formations ;
- R+3 : pôle administratif ;
- R+4 : salle polyvalente.

L'offre d'**espaces qualitatifs** étant également un enjeu fondamental pour Solidarimmo, un budget situé entre 60.000 EUR et 100.000 EUR servira à rafraîchir l'Immeuble pour qu'il soit le plus accueillant et le plus confortable possible pour les associations.

Ce budget sera affecté de la manière suivante :

- Réaliser des aménagements intérieurs pour créer des espaces fonctionnels, tout en conservant la structure existante ;
- Retravailler les flux afin de permettre une meilleure circulation entre les différents espaces ;

Nous vous invitons à voir les plans en **annexe 1** pour plus d'information.

### Destinations applicables à la Demande de permis

En théorie, deux destinations pourraient s'appliquer à la Demande de permis : le bureau, d'une part, et l'équipement d'intérêt collectif, d'autre part.

Le Glossaire du PRAS définit ces notions de la manière suivante :

- Le « **Bureau** » : « *Local affecté :*

*1° soit aux travaux de gestion ou d'administration d'une entreprise, d'un service public, d'un indépendant ou d'un commerçant ;  
2° soit à l'activité d'une profession libérale, à l'exclusion des professions médicales et paramédicales ;  
3° soit aux activités des entreprises de service intellectuel, à l'exclusion des activités de production de services matériels et de biens immatériels ».*

- L' « **Équipement d'intérêt collectif** » : « *Construction ou installation qui est affectée à l'accomplissement d'une mission d'intérêt général ou public, notamment les services des pouvoirs locaux, les immeubles abritant les assemblées parlementaires et leurs services, les équipements scolaires, culturels, sportifs, sociaux, de santé, de culte reconnus et de morale laïque.*

*Sont également considérés comme de l'équipement d'intérêt collectif ou de service public, les missions diplomatiques, les postes consulaires de carrière des Etats reconnus par la Belgique ainsi que les représentations des entités fédérées ou assimilées de ces Etats.*

*Sont exclus les locaux de gestion ou d'administration des autres services publics ».*

La définition de l'équipement est complétée par le Conseil d'état, qui s'est notamment exprimé comme suit dans un arrêt du 11 mars 2015 : « considérant que l'énumération contenue dans la première phrase de cette définition n'est pas limitative ; que la circonstance que sont explicitement mentionnés « les équipements de cultes [...] reconnus » n'implique pas que seraient exclus dans la notion d'équipement d'intérêt collectif les locaux affectés à des cultes non reconnus ; qu'une telle exclusion serait dépourvue de pertinence par rapport aux objectifs de la police de l'urbanisme et de l'aménagement du territoire ; **que les locaux dans lesquels est exercé le culte qui constitue le premier aspect de l'objet social de la requérante doivent être considérés comme constituant un équipement d'intérêt collectif au sens de la définition qu'en donne le glossaire du PRAS** ; que, par ailleurs, l'exercice d'un culte s'accompagne souvent d'une forme d'accueil, de soutien moral, d'accompagnement ou d'encadrement ; que de telles activités, qui constituent le second aspect de l'objet social de la requérante, peuvent être considérées comme un accessoire de l'activité culturelle ».<sup>2</sup>

Il ressort de ce qui précède que la notion d'équipement est guidée par l'idée que :

- L'intérêt général est prépondérant au but de lucre ;<sup>3</sup>
- L'équipement doit être au bénéfice de la communauté ;

<sup>2</sup> C.E., arrêt n°230.475 du 11 mars 2015. Voy. également C.E., arrêt n° 216.711 du 7 décembre 2011 : « *Considérant que, s'agissant de constructions ou d'aménagements qui ont pour finalité de promouvoir l'intérêt général, il est généralement admis qu'est un équipement communautaire, l'équipement qui est au service de la communauté, c'est-à-dire accessible à tous à des conditions raisonnables; qu'il ne doit pas viser un but lucratif, du moins en ordre principal; que la qualité publique ou privée du gestionnaire est indifférente; que c'est l'objectif poursuivi par l'activité que le bâtiment abritera qui est déterminant pour opérer la qualification de service public ou communautaire pouvant ou non être attribuée à la construction ou à l'équipement* ».

<sup>3</sup> C.E., arrêt n°212.236 du 25 mars 2011.



- L'arrêt précité met également en évidence le caractère essentiel de l'objet social de l'entité porteuse de projet dans la qualification de la destination de l'espace.

En outre, contrairement à ce qui était parfois retenu à l'époque, l'équipement ne doit pas nécessairement être ouvert au public. Le Conseil d'Etat s'est en effet prononcé de la manière suivante dans un arrêt du 9 janvier 2015 : « le préambule de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 mai 2001 adoptant le Plan régional d'affectation du sol porte notamment, à propos de la définition de l'« équipement d'intérêt collectif ou de service public » : « il y a lieu de supprimer, dans la définition, la condition d'accessibilité au public car certains équipements ou installations ne sont pas accessibles au public ».<sup>4</sup>

Par ailleurs, l'exploitation de l'équipement peut être réalisée par une personne de droit privée, comme il serait le cas en l'espèce, la définition du Glossaire du PRAS ne prévoyant aucune exclusivité au seul secteur public à cet égard.

Enfin, l'Exposé des motifs du PRAS ajoute à ce qui précède en indiquant que : « Considérant que la notion d'intérêt général est une notion en constante évolution. Considérant que le caractère d'intérêt public ou privé de ces équipements et installations devra être apprécié au cas par cas, dans le cadre de la délivrance des permis. Que pour apprécier le caractère d'intérêt privé ou public de ces installations, les autorités compétentes devront apprécier non seulement les besoins d'un quartier et/ou d'une commune et/ou de la Région, mais également l'objectif poursuivi par leurs exploitants. Que la promotion de l'intérêt général doit être prépondérante, le but de lucre étant secondaire ».<sup>5</sup>

L'exposé des motifs permet ainsi de compléter les critères identifiés ci-dessus :

- L'activité doit apporter une réponse à un besoin du quartier, d'une commune ou de la Région : lien avec le bénéfice pour la communauté ;
- L'objectif poursuivi par l'exploitant-e est important : lien avec l'intérêt général (but de lucre secondaire) et l'objet social de l'entité qui porte le projet.

### 1. Application au cas d'espèce

La classification du Demande de permis dans l'une ou l'autre catégorie (bureau ou équipement) doit se faire au cas par cas. Si l'équipement possède certaines caractéristiques d'un bureau puisqu'il servira, en partie, d'espace de gestion ou d'administration des organisations présentes, l'ambition est de favoriser une exploitation qui dépasse ce seul cadre et de permettre un usage qui rencontre les besoins des organisations d'une part, et de leurs destinataires, d'autre part.

Lle « test équipement » permet, à cet égard, de conclure à l'application de cette dernière destination.

#### **a) Primauté de l'intérêt général sur le but de lucre et objectif de l'entité exploitante et des organisations utilisatrices**

##### **(i) Les caractéristiques liées au demandeur**

La Demande de permis est portée par Solidarimmo. La forme sociale de celle-ci est le premier indicateur de ce que le Projet a vocation à servir l'intérêt général, le but de lucre, étant par définition secondaire pour les associations sans but lucratif. L'absence de but de lucre est d'ailleurs l'essence du travail de Solidarimmo.

Nous renvoyons à l'article 3 des Statuts, repris en page une de la présente note.

Le Projet a pour objectif de répondre aux missions statutaires de Solidarimmo. En particulier, il vise à :

- « acquérir, restaurer, prendre en gestion et/ou rénover des bâtiments ou des terrains pour les mettre à disposition : d'associations impliquées dans les secteurs santé, de l'accueil, social, culture, environnemental, insertion professionnelle, de l'économie sociale et de l'éducation permanente » ; et
- « initier des projets de type social, culturel, environnemental, d'insertion professionnelle, d'économie, d'économie sociale ou d'éducation permanente ».

##### **(ii) Les caractéristiques sociales/sociétales du Projet**

Le Projet est idéalement conçu puisque :

- Il vise à mettre à disposition un espace de travail et d'accueil au profit d'organisations œuvrant dans le secteur du non-marchand, de manière temporaire et d'une façon permettant à ces organisations de faciliter le déploiement de leurs activités diverses.
- Il fonctionne via une participation forfaitaire qui a vocation à être inférieure aux prix du marché. Cette contribution aura uniquement pour but de couvrir les coûts, charges et taxes liés à la mise à disposition des lieux et à leur occupation.

<sup>4</sup> C.E., arrêt n° 229.773 du 9 janvier 2015.

<sup>5</sup> Exposé des motifs du Plan Régional d'Affectation du Sol, 14 juin 2001, p. 20267

- La conception des espaces se veut à la fois **flexible et mutualisable** :

- **Flexible** : permettre l'utilisation multifonctionnelle des espaces mis à disposition.

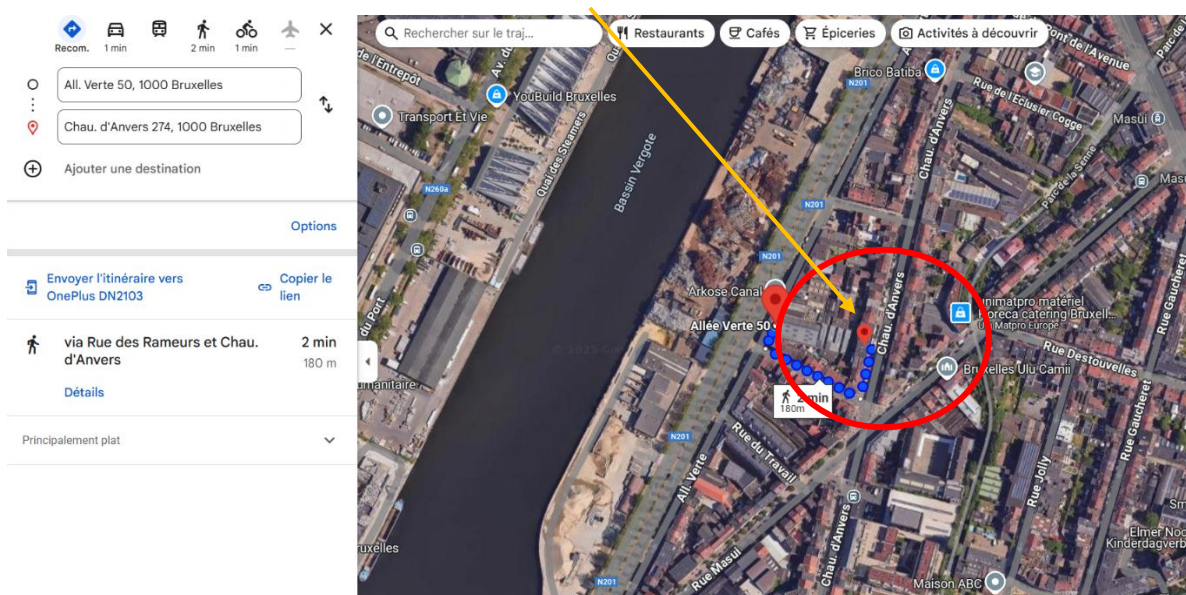
Le caractère flexible des espaces est primordial pour répondre aux besoins récurrents des organisations, mais non encore spécifiquement identifiés à ce stade. Les activités envisagées sont, notamment :

- Salles de formation ;
- Salle polyvalente ;
- Espaces pour la réalisation d'ateliers ;
- Espaces d'exposition / galerie ;
- Salle de conférence ;
- Ecole des devoirs ;
- Accueil des membres ;
- Organisation de groupes de parole ;
- Pôle administratif ;
- Etc.

- **Mutualisable** : favoriser une occupation partagée de certains espaces, la volonté sous-jacente étant d'encourager les synergies et les échanges entre les différentes organisations occupantes.

## b) Bénéfice pour la communauté

Le Projet sera implanté sur la chaussée d'Anvers 274-278.



Extrait GoogleMaps

L'immeuble se situe dans une zone dans laquelle l'on déplore le faible tissu associatif. Le diagnostic social-santé Nord de 2023 constate en effet que : « on notera qu'au-delà du constat sur l'offre en équipements il y a également un constat à faire sur le tissu-associatif qui, en comparaison avec d'autres quartiers de la ville, est particulièrement faible dans le quartier. Plusieurs tentatives ont été faites pour relancer une coordination sociale qui existait avant 2018, permettant des activités et animations diverses, mais la dynamique s'essouffle et divers facteurs rendent compliqués l'implication des acteurs existants, ou l'arrivée de nouveaux acteurs. Clairement, il y a un manque de moyens permettant de renforcer cette initiative et maintenir la motivation. Nous pouvons cependant signaler que depuis 2023, la Coordination sociale a pu redémarrer avec le CPAS comme moteur dynamique. 2024 sera une année charnière pour maintenir et agrandir la Coordination ».<sup>6</sup>

Le Projet, et en conséquence la Demande de permis, est une réponse directe au problème identifié puisqu'il vise à réintroduire un tissu associatif dans l'espace, tout en laissant à ces organisations la flexibilité d'utiliser ces espaces de la manière la plus appropriée pour mener à bien leurs projets sociaux.

En l'occurrence, la mise à disposition d'un immeuble versatile au profit d'organisations a pour vocation de servir l'intérêt général en proposant des espaces de rencontre dignes, attractifs et dans un agencement modulable qui a

<sup>6</sup> P. 74 du diagnostic

vocation à assurer un accueil décent des destinataires des organisations et un environnement de travail qualitatif pour les personnes travaillant dans ces organisations.

Le bénéfice pour la communauté est avéré : la demande de permis vise à renforcer le volet social de cette zone, d'une part et les activités à dispositions des riverains, d'autre part.

## Procédure : un permis d'urbanisme à durée limitée

### 1. Permis d'urbanisme à durée limitée

Compte tenu du contexte présenté ci-dessus, Solidarimmo souhaite solliciter **un permis d'urbanisme à durée limitée** tel que prévu par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 17 mars 2022 relatif aux permis d'urbanisme à durée limitée (l'« **Arrêté** »).

#### (i) Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles Capitale du 17 mars 2022

Les rubriques 2.2 et 2.3 de l'annexe de l'Arrêté autorisent l'administration à délivrer des permis à durée limitée pour un maximum de trois ans (renouvelable) pour les occupations et/ou les changements de destination/d'utilisation temporaires.

Le projet décrit ci-dessus correspond, en outre, parfaitement à l'une des ambitions de l'Arrêté, à savoir : « *permettre le développement de permis d'urbanisme destinés à rencontrer des événements temporaires et des projets émergents, tels que l'occupation temporaire, les nouveaux modes d'habitat, les constructions temporaires, etc.* ».<sup>7</sup>

Le projet, compte tenu de l'alliage des fonctions qu'il propose, allant de l'événementiel à la formation, du co-working solidaire à l'accueil d'activités sociales, telle une école des devoirs, d'une part, et de sa temporalité, d'autre part, est un candidat idéal pour la délivrance d'un permis d'urbanisme à durée limitée actant le changement temporaire de destination de logement à équipement d'intérêt collectif.

## Quant aux infractions urbanistiques relevées par la Ville de Bruxelles

Les Ville de Bruxelles a relevé les infractions suivantes dans le cadre de l'instruction de la demande de permis d'urbanisme du 12 juin 2024 :

Enfin, il apparaît que, lors de l'analyse de votre demande de permis d'urbanisme, différents actes et travaux ont été réalisés sans permis d'urbanisme, tels que :

- la création d'une baie supplémentaire en façade avant
- le placement de grilles et de volet en façade avant
- l'obstruction d'une baie en façade avant
- le remplacement des châssis avec nouveau dessin des menuiseries
- la création d'une terrasse en toiture en façade arrière.

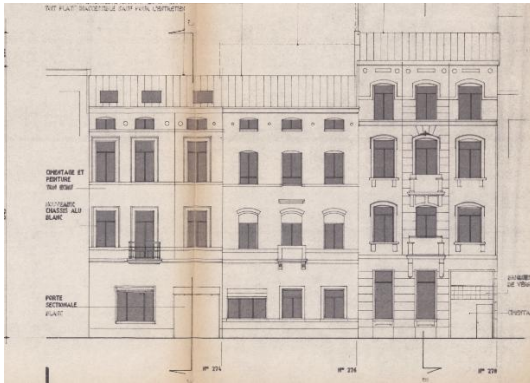
Ces éléments ayant un impact sur l'habitabilité des espaces, et aussi sur la circulation et les moyens d'évacuations, ils doivent être inclus dans la présente demande.

*Extrait de l'accusé de réception de dossier incomplet*

### 1. Création d'une baie en façade avant et remplacement des châssis avec nouveau dessin des menuiseries

En ce qui concerne la création d'une baie supplémentaire en façade avant, il conviendrait de demander à l'administration de quel percement il s'agit puisque la situation actuelle de la façade avant semble correspondre aux plans de 1996 :

<sup>7</sup> Voir : [https://www.ejustice.just.fgov.be/mopdf/2022/03/30\\_1.pdf#Page319](https://www.ejustice.just.fgov.be/mopdf/2022/03/30_1.pdf#Page319).



*Façade avant – Plans de 1996*



*Photo Irismonument*



### Plans de 1996



*Extrait Google Maps*

La comparaison des plans de 1996 aux photos représentant les façades de l'immeuble permet de constater que le nombre de baies en façade avant n'a pas été modifié. Il faut toutefois noter que la porte située à l'extrême gauche semble être emmurée sur les plans.

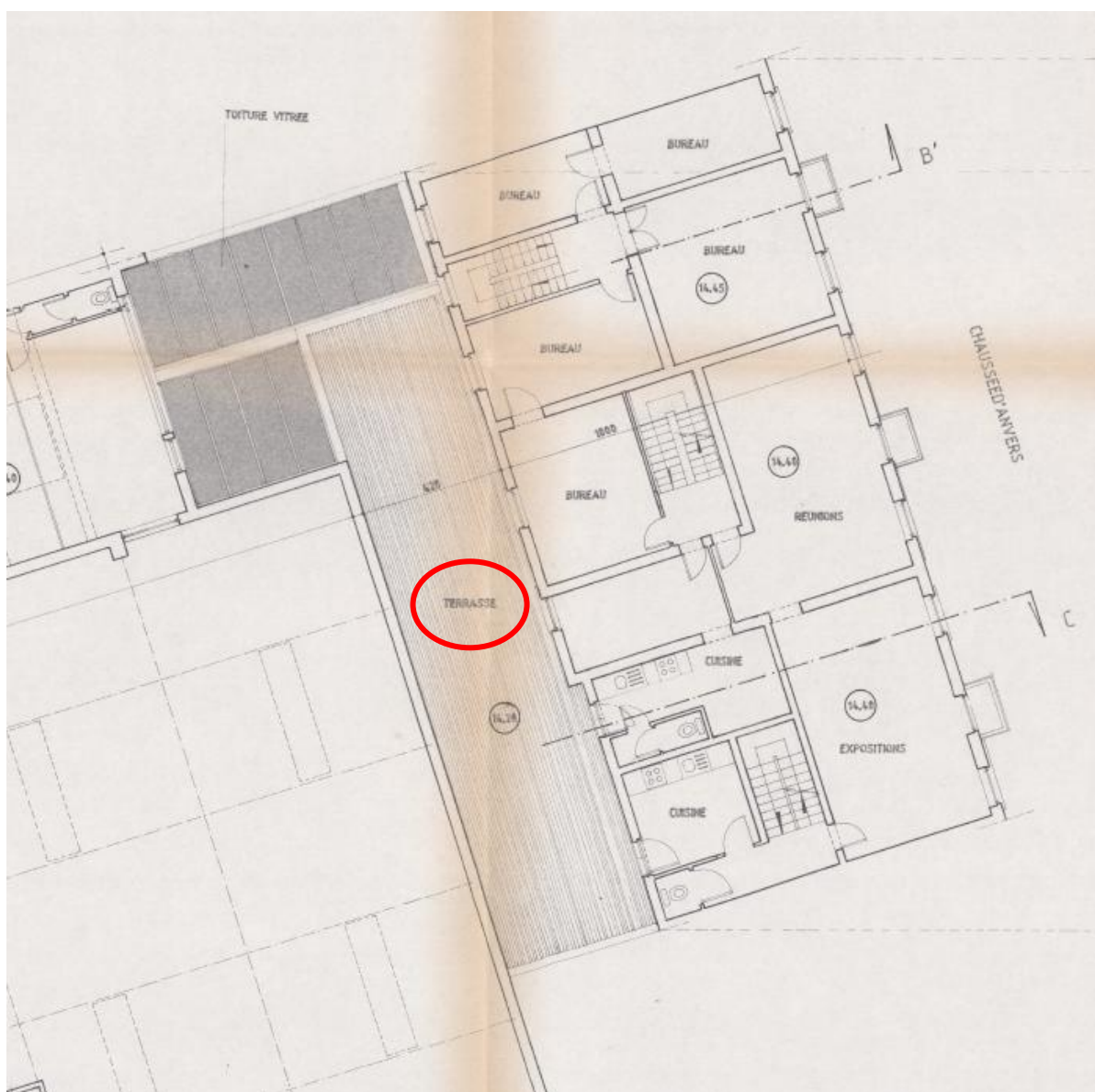
## 2. Le remplacement des châssis

En ce qui concerne le remplacement des châssis, il faut vérifier la date qui y est reprise et éventuellement solliciter une tolérance de la Ville. Par ailleurs, le cintrage et les menuiseries semblent identique à ceux des plans de 1996.

### 3. La terrasse

Enfin, pour ce qui est de la terrasse en façade arrière, celle-ci existe au moins depuis 1996, comme cela est attesté par les plans de l'époque :





*Plans de 1996*

#### **4. Le placement de grilles et de volets et l'obstruction d'une baie en façade avant**

Le placement de grilles et de volets ainsi que l'obstruction d'une baie en façade avant sont par contre effectivement en infraction et seront remis en *pristin* état.