

Réhabilitation du site de la Justice de Paix

Questions et réponses

Tout d'abord, un peu d'historique ...



Le bâtiment de l'**ancienne Justice de Paix** à l'avenue Reine Astrid (à la hauteur de la Rue Kinnen) est vide depuis presque 10 ans.

Entre 2019 et 2022, les **différentes options possibles** pour réhabiliter le site ont été analysées :

- La **rénovation** (peu intéressante et particulièrement compliquée par la hauteur de plafond de 4 m du bâtiment actuel)
- La **démolition/reconstruction par la commune**, un projet d'envergure trop importante par rapport aux possibilités d'utilisation à cet endroit
- La **vente pure et simple**, mais celle-ci n'apportait pas de garantie quant à l'affectation future du site par l'acquéreur

Finalement, c'est la formule d'un **partenariat public-privé (PPP)** qui s'est avérée la meilleure solution pour réhabiliter le site, et c'est ce qui a été voté par le **conseil communal** en date du **23 mai 2023**.

La commune a ensuite rendu l'**offre de PPP publique** sur l'ensemble de la Belgique conformément à la législation en matière de marchés publics. Une offre a été reçue, conforme aux critères légaux, et dont le prix était supérieur aux estimations officielles de deux géomètres-experts indépendants (voir flux financiers infra).

Le marché a été attribué par le Collège des Bourgmestre et Échevins au promoteur Recover Energy nv en date du **13 février 2024**.

En quoi consistera ce PPS ?

D'une part, la commune :

- Met à disposition du promoteur (forme juridique "**droit de superficie**") le **terrain** (superficie d'environ 11,5 ares) et le **bâtiment actuel**
- Reçoit la **valeur d'une partie du rez-de chaussée construit ***

D'autre part, le promoteur se charge :

- De la **démolition** de l'ancien bâtiment, de l'**assainissement** du sol et de la construction d'un nouveau complexe comprenant
 - des appartements
 - un espace à usage professionnel (para) médical de 162m² pour trois cabinets au rez-de-chaussée qui deviendra propriété de la Commune
 - un **jardin** aménagé
 - Le complexe aura une surface au sol d'environ 400 m² et un étage
- De déplacer et d'installer au sous-sol du nouveau bâtiment **la cabine électrique** qui se trouve sur le coin de l'avenue Kinnen et de l'avenue Reine Astrid.

De remettre l'**ancien bâtiment "PWA" du coin de la rue Kinnen** dans son état d'origine. Ce bâtiment fut au départ la maison de l'instituteur de l'école Kraainem-Stockel, ensuite bureau de police, et est actuellement occupé par plusieurs associations culturelles Kraainemoises. L'annexe et le garage seront démolis et la façade arrière sera restaurée.



- Le **potager** partagé actuel ne sera pas impacté.

En quoi consiste la “valeur du rez-de-chaussée construit” que reçoit la commune ?

La valeur du rez-de-chaussée construit se compose de :

Flux financier	653.552 EUR
Valeur de construction de l'espace à usage professionnel médical (trois cabinets) au rez-de -chaussée	450.274 EUR (hors TVA)
TOTAL	1.103.826 EUR
	+/- 1.150 EUR/m²

A cela, il faut rajouter

Valeur des travaux de déplacement de la cabine électrique (pris en charge par le promoteur)	35.000 EUR
Valeur des travaux au bâtiment PWA (pris en charge par le promoteur)	50.000 à 65.000 EUR
Valeur du terrain du cabinet médical (qui reste propriété de la commune et peut être valorisé en cas de vente)	119.000 EUR

Pourquoi se défaire de ce patrimoine ?

Le patrimoine de Kraainem s'est accru ces dernières années avec le centre culturel Agora et le centre de rencontres Octopus.

Dans les années qui viennent, ce sont entre autres les deux écoles communales qui vont être reconstruites/rénovées. La Commune n'a pas vocation à faire de la promotion immobilière, et il y a des actifs qui ne correspondent plus aux tâches qui lui incombent. Pour pouvoir continuer à entretenir de façon correcte le reste du patrimoine de la commune et l'adapter aux nouvelles normes énergétiques, il est nécessaire de procéder à des désinvestissements.

En quoi cette formule est-elle (particulièrement) intéressante ?

La formule du PPP est intéressante financièrement et techniquement pour la commune qui profite de l'expertise d'un promoteur pour réhabiliter un site tout en retirant dans quelques années un revenu financier de l'opération.

D'un point de vue collectif, une partie du rez-de-chaussée sera consacré à un **usage public intéressant pour le quartier** : un espace de trois cabinets médicaux facilement accessibles.

Pourquoi ce dossier prend-il tant de temps ?

Démarré en 2019, ce dossier s'était enlisé dans des discussions aux cours desquelles beaucoup d'options ont été envisagées, mais sans conclusion claire. En témoignent les deux commissions Patrimoine organisées spécialement en 2024 pour discuter de ce projet, sans aucune avancée significative. Vu les engagements déjà en cours, nous en étions arrivés au stade où la Commune risquait l'annulation pure et simple du projet, avec une sérieuse pénalité.

Comment être certains que le projet se déroule en toute transparence ?

Pendant la procédure, la commune a fait appel à deux **géomètres/experts immobiliers officiels** qui ont fait des **évaluations de la valeur du bien** (respectivement 320.000 et 490.000 EUR)

D'autre part, la commune se fait accompagner - à chaque étape - par un **avocat** indépendant à chacune des étapes.

Quelles sont les prochaines étapes ?

Le **20 mai 2025**, le conseil communal a approuvé l'accord de collaboration (droits de surface et prix définitif) avec le promoteur.

Les étapes suivantes (permis de bâtir...) peuvent donc démarrer.