

*Question n° 33 de M. David WEYTSMAN
du 23 juin 2023*

Au cours des dernières années, des appels ont été lancés envers le secteur privé pour proposer un bail emphytéotique d'au moins 50 ans dans le but de sélectionner un potentiel repreneur chargé de l'aménagement de l'Hôtel Continental. À la suite d'une enquête publique et à la Commission de Concertation du 9 mai, il a été rapporté que la Ville de Bruxelles avait délivré un permis d'urbanisme favorable pour la réhabilitation de l'Hôtel Continental, afin de valoriser son potentiel pour les activités HoReCa et de répondre aux objectifs d'une ville dynamique, résiliente et accueillante. De plus, la Commission de Concertation a jugé le bâtiment comme un bien "exceptionnel" et parfaitement adapté à un projet d'aménagement, notamment en termes de mobilité et de création de nouveaux commerces, grâce à sa localisation dans une zone accessible et bien desservie par les modes de transport actifs et en commun. Cependant, malgré les nombreuses tentatives de vente de l'immeuble, aucune n'a abouti avec succès. Par ailleurs, en 2022, il a été signalé que la Régie Foncière de la Ville de Bruxelles, en tant que propriétaire de l'hôtel, n'a pas formulé de demande de classement pour l'Hôtel Continental en vue d'une occupation temporaire.

Dès lors, je souhaite vous poser les questions suivantes :

- 1) Existe-t-il un calendrier prévu pour un nouvel appel aux propriétaires privés concernant le bail emphytéotique de l'Hôtel Continental ? Si oui, quelles sont les options envisagées pour une occupation temporaire en attendant la sélection d'un potentiel repreneur ?
- 2) Avez-vous introduit une demande de classement de l'Hôtel Continental ?
 - a) Si oui, à quel stade se trouve la procédure ?
 - b) Si non, pourquoi la demande de classement n'a-t-elle pas été introduite ?
- 3) De quelle manière les possibles affectations au bâtiment vont être traitées, en particulier :
 - a) Quelles dispositions ont été prises concernant la répartition et agrandissements des étages?
 - b) Quels sont les propositions et recommandations quant à la remise en état de la toiture ? Quelles réalisations artistiques ont été intégrées ?

*Vraag nr. 33 van dhr. David WEYTSMAN
dd. 23 juni 2023 (Vertaling)*

De afgelopen jaren werd de privésector opgeroepen om een erfpachtovereenkomst van minstens 50 jaar aan te bieden met het oog op de selectie van een potentiële koper om het Hotel Continental te ontwikkelen. Na een openbaar onderzoek en tijdens de vergadering van de Overlegcommissie op 9 mei werd gemeld dat de Stad Brussel een gunstige stedenbouwkundige vergunning had afgegeven voor de renovatie van het Hotel Continental, om het potentieel ervan voor HoReCa-activiteiten te ontwikkelen en te voldoen aan de doelstellingen van een dynamische, veerkrachtige en gastvrije stad. Bovendien oordeelde de Overlegcommissie dat het gebouw een "uitzonderlijk" goed was en perfect geschikt voor een ontwikkelingsproject, met name op het gebied van mobiliteit en het creëren van nieuwe winkels, dankzij de ligging in een toegankelijke wijk die goed wordt bediend door actieve en openbare vervoersmiddelen. Maar ondanks talrijke pogingen om het gebouw te verkopen, is geen enkele poging geslaagd. Bovendien werd in 2022 gemeld dat de Vastgoedregie van de Stad Brussel, als eigenaar van het hotel, geen aanvraag had ingediend om het Hotel Continental te classificeren voor tijdelijke bewoning.

Daarom wil ik u de volgende vragen stellen:

- 1) Bestaat er een tijdschema voor een nieuwe oproep aan privé-eigenaars met betrekking tot de erfpachtovereenkomst voor het Hotel Continental? Zo ja, welke opties worden overwogen voor tijdelijke bezetting in afwachting van de selectie van een potentiële koper?
- 2) Hebt u een aanvraag tot classificatie van het Hôtel Continental ingediend?
 - a) Zo ja, in welk stadium bevindt de procedure zich?
 - b) Zo nee, waarom is de aanvraag niet ingediend?
- 3) Hoe zal worden omgegaan met mogelijke bestemmingen voor het gebouw, in het bijzonder:
 - a) Welke voorschriften zijn er voor de verdeling en uitbreiding van de verdiepingen?
 - b) Welke voorstellen en aanbevelingen zijn er gedaan voor het opknappen van het dak? Welke artistieke creaties zijn erin verwerkt?

c) Quels sont les projets concernant la terrasse située sur le toit ?

4) De quelle manière la superficie dédiée à l'HoReCa a été organisée ?

a) De quelle manière la non-conformité au plan d'affectation du sol a été réglée ?

5) Pourquoi le plan de bail emphytéotique n'a pas suscité l'adhésion du secteur privé ?

D'avance, je vous remercie de vos réponses.

c) Wat zijn de plannen voor het dakterras?

4) Hoe is de oppervlakte gewijd aan HoReCa georganiseerd?

a) Hoe was de niet-naleving van het bestemmingsplan opgelost?

5) Waarom is het erfpachtplan niet opgepikt door de particuliere sector?

Ik dank u alvast voor uw antwoorden.

Réponse du Collège :

Un appel à bail emphytéotique a été publié avec une remise des offres fixée au 11 juillet.

L'analyse des offres est en cours et fera l'objet d'un rapport détaillé qui sera soumis au Conseil. Le calendrier pourra être précisé après cette analyse.

Dans l'intervalle, l'occupation temporaire se poursuivra au minimum jusqu'au 31/12/2024. Le cahier des charges relatif à l'appel à bail emphytéotique prévoit que l'emphytéote poursuive l'activation du bâtiment via une occupation temporaire dont les modalités seront à définir et précisées à l'attribution.

Aucune demande de classement du bâtiment n'a été introduite.

Le bâtiment a été fortement altéré au cours du temps. Dans les années 50, le rez-de-chaussée a été complètement détruit. En 1978, le bâtiment a été complètement détruit de l'intérieur pour laisser place à des nouveaux planchers et une nouvelle toiture.

Le classement ne présente dans ce contexte aucune opportunité dès lors que le périmètre de protection dans lequel se trouve actuellement permet la préservation des seuls éléments originelles.

Les affectations devront être conformes aux prescriptions telles que définies par le PRAS. Le bâtiment permet dans ce contexte le développement d'une certaine mixité tenant compte des maximums imposés en terme d'affectation commerciale, de bureaux, d'équipements ou d'activités productives. C'est dans le respect de ces prescriptions réglementaires que le projet devra être développé.

Antwoord van het College :

Er is een aanbesteding voor een erfpacht gepubliceerd, waarbij de offertes ten laatste op 11 juli moesten worden ingediend.

De offertes worden momenteel geanalyseerd en zullen in een gedetailleerd verslag aan de Gemeenteraad worden voorgelegd. Na deze analyse kan het tijdschema worden vastgesteld.

In de tussentijd zal de tijdelijke ingebruikname worden voortgezet tot ten minste 31/12/2024. In het bestek voor de erfpacht wordt bepaald dat de erfpachter het gebouw zal blijven activeren door middel van een tijdelijke ingebruikname, waarvan de voorwaarden zullen worden bepaald en gespecificeerd op het ogenblik van de gunning.

Er is geen aanvraag ingediend om het gebouw te laten klasseren.

Het gebouw is in de loop der tijd grondig verbouwd. De benedenverdieping werd volledig verwoest in de jaren 50. In 1978 werd de binnenkant van het gebouw volledig gesloopt om plaats te maken voor nieuwe vloeren en een nieuw dak.

In deze context biedt klassering geen opportuniteiten, aangezien de huidige beschermingsperimeter toestaat om alleen de originele kenmerken te behouden.

De bestemmingen moeten voldoen aan de vereisten van het GBP. In deze context laat het gebouw de ontwikkeling toe van een bepaalde mix van bestemmingen, rekening houdend met de opgelegde maximumlimieten op het gebied van commerciële activiteiten, kantoren, voorzieningen en productieactiviteiten. Het project moet worden ontwikkeld in overeenstemming met deze voorschriften.

Dans la logique des développements de l'époque, le bâtiment a été victime de façadisme en toute fin des années '70. L'intérieur complètement « vidé » a été réinvesti par une structure massive en béton. Les dalles ont été réparties tenant compte des besoins fonctionnels et sans aucun lien avec la composition de la façade. A l'intérieur, la faible hauteur sous plafonds est en totale rupture avec la monumentalité de l'immeuble visible depuis l'extérieur.

Le cahier des charges précise le souhait de rétablir un dialogue entre les façades et les niveaux d'origine de manière à rétablir la monumentalité et la spatialité originelle.

Aucune recommandation n'a été formulée concernant la toiture.

Une éventuelle intervention d'artiste devrait être réalisée dans le cadre d'un appel spécifique. Le cahier des charges prévoit que l'emphytéote intègre le projet qui lui sera/ait soumis.

En ce qui concerne la terrasse située sur le toit, un retour pourra être partagé une fois le projet est sélectionné.

L'occupation temporaire qui a cours actuellement dans le bâtiment organise la superficie Horeca en rez-de-chaussée de l'immeuble, tout en y intégrant des espaces de coworking.

Pour ce qui est de la futur emphytéose, il revient aux candidats de proposer un projet global pour le bâtiment. Aucun projet n'est à ce stade arrêté.

Il n'y a aucune non-conformité au plan d'affectation du sol. Les projets doivent respecter le PRAS.

L'appel a permis de récolter des offres du secteur privé (tel que précisé plus haut). Ces offres sont en cours d'analyse.

In lijn met de ontwikkelingen van de tijd is het gebouw helemaal aan het eind van de jaren '70 het slachtoffer geworden van façadisme. Het interieur werd volledig 'gestript' en opnieuw ingericht met een massieve betonnen structuur. De vloerplaten werden verdeeld volgens de functionele behoeften en zonder enig verband met het ontwerp van de gevel. Binnen staan de lage plafonds in scherp contrast met de monumentaliteit van het gebouw die van buitenaf zichtbaar is.

Het bestek vermeldt de wens om opnieuw een samenspel te creëren tussen de gevels en de oorspronkelijke niveaus, om zo de oorspronkelijke monumentaliteit en het ruimtelijke karakter te herstellen.

Er werden geen aanbevelingen gedaan met betrekking tot het dak.

De interventie van een kunstenaar moet plaatsvinden in het kader van een specifieke oproep. Het bestek bepaalt dat de erfpachter het aan hem voorgelegde project moet integreren.

Wat het dakterras betreft komt er een antwoord van zodra het project is geselecteerd.

In de huidige tijdelijke ingebruikname van het gebouw is de horecaruimte gesitueerd op de benedenverdieping, waarbij ook coworkingruimtes zijn geïntegreerd.

Wat betreft de toekomstige erfpacht is het aan de aanvragers om een totaalproject voor het gebouw voor te stellen. Op dit moment is nog geen enkel project geselecteerd.

Er is geen sprake van niet-naleving van het bestemmingsplan. De projecten moeten het GBP naleven.

De aanbesteding resulteerde in offertes uit de particuliere sector (zoals hierboven vermeld). Deze aanbiedingen worden momenteel geanalyseerd.
