



12. OUTILS ÉCONOMIQUES : FINANCEMENT DES TRAVAUX D'ASSAINISSEMENT ET DE GESTION DES SOLS POLLUÉS

1. Introduction

La Région de Bruxelles-Capitale a, sur son territoire, de nombreux terrains touchés par des pollutions dont la réhabilitation et la réutilisation sont freinées ou entravées par les coûts élevés d'assainissement ou de gestion du risque.

Dans le cadre de son action relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués et de sa politique de développement durable, la Région de Bruxelles-Capitale a pour objectifs :

- d'améliorer la qualité de l'environnement, d'assurer la protection de la santé des citoyens et d'améliorer leur cadre de vie et de travail ;
- de favoriser la remise en état et sur le marché des réserves foncières pour contribuer à l'action gouvernementale transversale en matière de soutien à l'activité économique favorisant la création d'emplois, de politique du logement et de revitalisation urbaine.

L'ordonnance bruxelloise du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués encadre et détermine les obligations d'assainissement et de gestion du risque à charge des propriétaires / exploitants de terrains pollués (voir fiche documentée « Gestion des sols pollués en Région de Bruxelles-Capitale : cadre général »). Elle détermine des obligations d'identification et de traitement des sols pollués qui peuvent, dans certaines conditions, s'avérer extrêmement coûteuses à mettre en œuvre (voir fiches « Outils d'information : inventaire de l'état du sol » et « Outils techniques : identification et traitement des sols pollués »).

Le passé industriel de la Région a généré des pollutions ou des présomptions de pollutions sur environ 16.000 parcelles cadastrales et une majorité de ces terrains abrite aujourd'hui des logements, entreprises, bureaux, parcs,... Lorsque l'ordonnance du 5 mars 2009 est d'application sur ces terrains, leurs propriétaires ou exploitants se trouvent souvent face à des pollutions dites orphelines (c'est-à-dire des pollutions pour lesquelles aucun responsable n'existe). On constate que de nombreux particuliers et exploitants sont confrontés à des coûts d'identification et/ou de traitement de la pollution fort élevés voire insupportables alors que la pollution ou la présomption de pollution ne peut leur être imputée. Il est fréquent que ces particuliers ou exploitants abandonnent le projet de vente de leur maison ou leur projet d'entreprise, ce qui constitue un frein aux transactions immobilières et au démarrage de nouveaux projets économiques sur ces terrains, qui restent dès lors en friche et ce, dans un contexte de rareté relative des terrains dans la Région.

2. Outils économiques mis en place en Région bruxelloise pour soutenir l'identification et le traitement des sols pollués

Pour faciliter la prise en charge de ces pollutions du sol, la Région de Bruxelles-Capitale s'est dotée de différents outils tels que les primes pour la réalisation des études de sol et de travaux de traitement de la pollution orpheline des sols, les fonds sectoriels (Bofas pour les stations-service) ou encore, les aides du fonds européen de développement régional.

Ces outils sont détaillés ci-dessous :

2.1. Primes octroyant une aide à la réalisation d'études et de travaux de traitement de la pollution orpheline des sols

Des primes sont, dans certains cas, octroyées afin de fournir une aide financière pour la réalisation d'études ou de travaux de traitement de la pollution du sol. Une prime peut être octroyée pour un même terrain pour chacune des études suivantes : reconnaissance de l'état du sol, étude détaillée, étude de risque, projet de gestion de risque, projet d'assainissement (limité) et évaluation finale. Une prime peut également être octroyée pour les travaux de gestion du risque ainsi que pour les travaux d'assainissement ou d'assainissement limité (ces différentes notions sont explicitées dans la fiche Outils techniques : identification et traitement des sols pollués). Cette possibilité relève de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 20 mars 2014 relatif à l'octroi d'une prime pour la réalisation d'une étude de sol et de travaux de traitement de pollution orpheline du sol (celui-ci



abroge l'arrêté du 20 septembre 2007 relatif à l'octroi d'une prime pour la réalisation d'une étude de sol dans le cadre de la gestion et de l'assainissement des sols pollués).

Le demandeur de prime doit répondre aux critères cumulatifs suivants :

- être possesseur « innocent », c'est-à-dire une personne qui n'est pas responsable de la pollution du sol et n'était pas au courant de la pollution du sol lorsqu'elle est devenue propriétaire ou exploitante du terrain;
- être titulaire de droit réels, actuels ou passés sur le terrain concerné ou être occupant actuel ou passé de ce terrain ;
- avoir réalisé une étude du sol ou des travaux de traitement du sol à sa charge.

Le terrain doit répondre aux critères cumulatifs suivants :

- être situé dans la Région de Bruxelles-Capitale ;
- faire l'objet d'une suspicion de pollution ou d'une pollution avérée ;

Les pourcentages et plafonds des primes sont résumés dans le tableau suivant.

Tableau 12.1

Pourcentage des frais pris en compte et plafonds des primes octroyées pour la réalisation d'études de sols et de travaux de traitement des pollutions

Source : Bruxelles Environnement, sous-division Sols, 2015

	Reconnaissance de l'état du sol, Etude détaillée, Etude de risque, Evaluation finale	Projet de gestion du risque , Projet d'assainissement, Projet d'assainissement limité	Travaux de traitement
Régime 1 (particuliers)	70% € 3.500	70% € 4.000	80% € 32.000
Régime 2 (personnes morales)	60% € 3.000	60% € 3.500	70% € 28.000

Le tableau ci-dessous détaille le nombre de primes ainsi que les montants octroyés par année pour des études et travaux de traitement de la pollution orpheline des sols.

Tableau 12.2

Nombre et types d'études de sol ayant bénéficié de primes bruxelloises et montants octroyés

Source : Bruxelles Environnement, sous-division Sols, 2015

Année	2007-2010	2011	2012	2013	2014	Total	%
	2007-2014						2007-2014
Reconnaissance état du sol	503	183	213	142	178	1219	60,5%
Etude de risque	224	53	60	61	58	456	22,6%
Etude prospective	34	0	0	0	0	34	1,7%
Etude détaillée	14	34	55	56	56	215	10,7%
Etude détaillée et risque combinée	0	0	23	30	31	84	4,2%
Projet de gestion du risque	0	0	0	0	2	2	0,1%
Projet d'assainissement (limité)	0	0	0	0	1	1	0,0%
Travaux de traitement	0	0	0	0	2	2	0,1%
Evaluation finale	0	0	0	0	2	2	0,1%
Nombre total de primes	775	270	351	289	330	2015	100%
Montant personnes physiques	€ 619.569	€ 288.137	€ 417.036	€ 332.299	€ 396.451	€ 2.053.491	58,4%
Montant personnes morales	€ 505.694	€ 169.790	€ 224.283	€ 203.585	€ 361.214	€ 1.464.566	41,6%
Montant total	€ 1.125.263	€ 457.927	€ 641.318	€ 535.883	€ 757.665	€ 3.518.057	100%
Montant moyen prime	€ 986	€ 1.696	€ 1.827	€ 1.854	€ 2.296	€ 1.746	-



Depuis 2007, 2015 primes représentant un montant total d'environ 3,5 millions d'Euros, ont été octroyées par la Région bruxelloise pour la réalisation d'études et de travaux de traitement de la pollution orpheline des sols.

2.2. Le Fonds d'assainissement des sols des stations-service – "Bofas"

L'arrêté «stations-service» du 21/01/1999 impose aux stations-service accessibles au public d'étudier et, le cas échéant, d'assainir les pollutions du sol ainsi que de s'équiper de nouvelles installations techniques visant à éviter de nouvelles pollutions. Pour un grand nombre de stations-service datant d'avant les années '90, le passif de pollution est très important : selon les normes édictées dans l'arrêté, environ 85% de celles-ci nécessitent un assainissement dont les coûts sont de l'ordre de 100.000 Euros. Le financement de ces mesures curatives et préventives s'avère le plus souvent non supportable pour les exploitants sans une aide financière. C'est dans ce contexte qu'un fonds d'assainissement des sols des stations-service a vu le jour en 2004. Ce fonds, auprès duquel les propriétaires et exploitants de stations-service de toute la Belgique ont pu faire appel, est financé par une contribution perçue sur l'essence et le diesel, supportée pour moitié par le secteur pétrolier et pour l'autre moitié par les automobilistes.

L'asbl Bofas, créée par un accord de coopération interrégionale, a été chargée de la gestion de ce fonds ainsi que du contrôle du bon déroulement des travaux d'assainissement. Pour les stations fermées, les demandeurs avaient la possibilité de confier la totalité du traitement de la pollution à l'asbl Bofas. En cas de fermeture, l'intervention couvre 100% des frais, tandis qu'en cas de poursuite de l'activité, l'intervention est plafonnée à 62.000 euros maximum.

L'asbl est contrôlée et surveillée par la Commission interrégionale de l'assainissement du sol (CIAS) à laquelle elle soumet son programme de travail, ses comptes et ses rapports d'activités. Les trois Régions ainsi que l'Etat fédéral y sont représentés. Les membres bruxellois sont des agents de la Division Police Environnement et Sols. La présidence et le secrétariat de la CIAS sont assurés par chaque région à tour de rôle.

Les conditions d'accès au fonds ayant été élargies en 2007, avec une nouvelle période pour l'introduction de demande d'intervention, le nombre de sites à assainir par Bofas (stations fermées où les travaux seront réalisés par Bofas) a quasiment doublé (de 1052 sites fin 2006 à 1964 actuellement pour les trois régions). Compte tenu de cette situation, l'agrément de l'asbl BOFAS a été prolongé de 5 ans par la CIAS et court actuellement jusqu'en juin 2019.

Tableau 12.3

Bilan des demandes d'assainissement et des assainissements de sols de stations-services réalisés en RBC avec le soutien du fonds BOFAS (2004-2014)	
Source : Bruxelles Environnement, sous-division Sols, 2015	
Travail de Bofas à Bruxelles	
Nombre total de demandes valables reçues	228
<i>Avec fermeture</i>	94
<i>Avec poursuite des activités</i>	68
<i>Pour travaux déjà effectués (demandes rétroactives)</i>	66
% de dossiers bruxellois dans le total des dossiers	6%
Etudes et assainissements réalisés par Bofas - cas de fermetures des stations	
Nombre d'études détaillées	94
Nombre d'études d'assainissement	72
Nombre d'assainissements clôturés	44
Nombre d'assainissements entamés	38
Budget total consacré aux études et aux premières phases des travaux d'assainissement	€ 8,559,780

Jusqu'à présent 82 stations-service fermées situées en Région bruxelloise ont été assainies ou sont en cours d'assainissement par l'asbl Bofas, les 12 autres le seront d'ici 2019. Par ailleurs, 66 stations avaient déjà été assainies par leur exploitant qui peut bénéficier rétroactivement d'un remboursement partiel ou total. Enfin, 68 autres stations-service qui poursuivent leurs activités ont été mises aux normes par leur exploitant après avoir été assainies en bénéficiant du soutien technique et financier de l'asbl Bofas.



2.3. Le Fonds européen de développement régional

Fin 2008, le Gouvernement bruxellois a approuvé le projet Brussels Greenfields. Celui-ci est financé par le Fonds européen de développement régional (FEDER) et la Région de Bruxelles-Capitale, dans le cadre du programme opérationnel 2007-2013 « Investissons ensemble dans le développement urbain ». Le but de ce programme régional était d'aider les entreprises à s'installer dans la zone d'intervention prioritaire, à savoir la zone autour du canal. Or, cette zone a été industrialisée depuis des siècles et, de ce fait, est notamment confrontée à une pollution du sol parfois sévère, ce qui handicape considérablement son développement économique.

Le dispositif "Brussels Greenfields" a par conséquent été mis en place dans le but d'éviter que les sols ne soient d'avantage pollués et d'inciter à les assainir. Les projets soutenus devaient en outre participer à la revitalisation économique de cette zone et promouvoir la construction de bâtiments durables.

En participant à cet appel à projet, les avantages suivants pouvaient être obtenus :

- une aide financière pour assainir les sols (jusqu'à 75% selon le traitement effectué) ;
- un accompagnement administratif et un soutien actif au niveau du cadre légal ;
- pour les non sélectionnés, un dédommagement allant jusqu'à 2.500 euros.

Les exigences cumulatives requises étaient :

- de s'implanter dans la zone d'intervention prioritaire ;
- d'y créer de l'activité économique générant des retombées collectives et de l'emploi ;
- de s'implanter sur un terrain porteur d'une pollution orpheline.

La sélection se faisait de plus sur base de critères additionnels tels que la performance énergétique et environnementale, la solidité économique et financière du projet, l'efficacité de l'aide financière octroyée, etc.

Le programme Brussels Greenfields s'est terminé en décembre 2014 et a sélectionné 12 projets dans le but de créer des activités économiques génératrices d'environ 2.200 emplois (directs et indirects) et génératrices d'importantes retombées collectives. Les subsides alloués par Brussels Greenfields aux 12 lauréats se montent à un total de plus de 2,1 millions d'Euros.

Grâce à ces projets, la Région contribue à réaliser ses objectifs : assainir des sites pollués et gelés économiquement sur le sol bruxellois et implanter de nouvelles entreprises générant de l'emploi. De plus, les bâtiments construits sur ces sites devront atteindre de hautes performances environnementales et énergétiques.

Les 12 projets sélectionnés sont décrits ci-dessous. Il est important de mentionner que certains projets étaient réalisés fin 2014 mais que d'autres mettront encore quelques mois ou années avant d'être pleinement opérationnels.

2.3.1. Parc PME Paepsem

Ce projet, soumis par le CPAS de Bruxelles, consiste en un parc pour petites et moyennes entreprises installé sur le site Paepsem, à Anderlecht. Il remédie à une pollution aux solvants chlorés et aux métaux lourds et permettra, grâce à des travaux de gestion du risque pour l'environnement et la santé humaine, de réhabiliter une surface économique d'un peu plus d'un hectare. L'activité économique est développée par la SDRB (Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale), emphytéote du terrain, et vise la construction d'un bâtiment de 6000 m² d'ateliers modulables destinés à des entreprises des secteurs de la construction et rénovation, de l'artisanat, des petites manufactures, de la transformation agro-alimentaire, du traitement et de la valorisation des déchets et des NTIC (Nouvelles technologies de l'information et de la communication).

L'approche « Parc PME » vise à rencontrer le « chaînon manquant » constaté pour l'implantation de PME en croissance après leur incubation, plus ou moins longue, dans des centres d'entreprises, incubateurs, etc. Le projet Paepsem a bénéficié d'une subvention de 50 % de tous les frais d'assainissement (études comprises) soit un montant de 254.294 euros.

L'activité au sein de ce parc devrait permettre de créer près de 200 nouveaux emplois à partir de l'année 2014.

2.3.2. Nouvel entrepôt frigorifique Mabru

Ce projet a été présenté par l'ASBL Mabru et concerne la construction d'un nouvel entrepôt frigorifique et de stockage pour le marché matinal, situé Quai des Usines. Le terrain de 1,2 hectare appartient à la Ville de Bruxelles et a été réhabilité après des travaux de gestion du risque, pour traiter



une pollution mixte du sol due à une ancienne usine à gaz. Mabru ASBL, concessionnaire du site, visait l'installation de près de 40 commerçants dans ce nouvel entrepôt au cours de l'année 2012, ce qui a abouti à la création d'environ 100 nouveaux emplois, principalement pour les filières des fruits et légumes. Le nouvel entrepôt répond à un besoin important de nouvelles superficies commerciales pour des opérateurs du commerce alimentaire de gros à Bruxelles, que ceux-ci soient déjà implantés au Marché Matinal ou soient candidats pour le devenir. Le projet Mabru présente de nombreux atouts en matière environnementale : faibles besoins de froid, grande performance en éclairage, 36% de l'électricité fournie par énergie solaire, lauréat du concours BATEX (Bâtiments Exemplaires)... L'entrepôt a d'ailleurs été sélectionné dans le cadre de l'appel à projets « Bâtiments exemplaires 2008 ».

Etant donné le très bon score obtenu par cette candidature, il a bénéficié d'une subvention couvrant 75 % des études de sols et des travaux de traitement du sol, soit un montant de 418.978 Euros.

2.3.3. Internation Pneus Nouvelle

Ce projet a été présenté par la société Internation Pneus Nouvelle (IPN), société spécialisée dans la distribution de pneus pour motos et scooters. L'exportation croissante et de nouvelles collaborations avec de grands manufacturiers leur imposaient une organisation logistique plus performante.

Le projet consiste en la réalisation d'une stabilisation du sol pour un nouvel accès par l'arrière de l'entrepôt afin de pouvoir y placer des conteneurs temporaires. Ceci permet d'éviter que les camions venant charger ou décharger les conteneurs bloquent l'accès à la rue où se situe IPN.

Le projet d'IPN a bénéficié d'une subvention couvrant 50 % de tous les frais d'assainissement (études comprises) soit un montant de 9.906 Euros.

En étant accessible à des projets de taille plus modeste, Brussels Greenfields a contribué à maintenir un tissu de PME au sein de la Région bruxelloise.

2.3.4. Just Under The Sky d'Equilis

Ce projet a été présenté par Equilis SA et consiste en un grand centre commercial et de loisirs au bord du canal. Il vise à recréer un espace de vie dans cette zone du canal par une mixité de fonctions urbaines telles que le commerce, les activités économiques, les loisirs, les événements et les services de proximité (crèche, point titres-services...). Le projet revêt aussi un aspect patrimonial en se dessinant comme le témoin du passé industriel des usines Godin et en mettant en valeur plusieurs bâtiments existants du site.

Le projet Just Under The Sky mettra en place un partenariat avec la Région bruxelloise basé sur l'augmentation du taux d'emploi des travailleurs handicapés et sur l'embauche de main-d'œuvre peu qualifiée. De plus, le projet prévoit un espace à l'intérieur du pôle commercial qui pourra être dédié à des formations à l'emploi.

Un autre objectif important d'Equilis est que le projet devienne une référence européenne en matière environnementale (certification BREEAM, utilisation de matériaux propres, toitures vertes et panneaux solaires, etc.). Ses hautes ambitions en matières d'éco-construction lui ont d'ailleurs permis d'obtenir le bonus de financement couvrant 75% du traitement de la pollution du sol (principalement des huiles minérales, du Benzène, Toluène, Ethylbenzène et Xylène - BTEX et des hydrocarbures aromatiques polycycliques HAP), soit un montant de 500.000 Euros.

Just Under The Sky devrait permettre la création de plusieurs centaines d'emplois.

2.3.5. SOMA d'Abatoir

Ce projet a été présenté par Abatoir NV (Abattoirs d'Anderlecht) dont les activités se sont progressivement diversifiées et étendues au fil du temps. Le nouveau bâtiment « SOMA » va être construit à côté des actuels Abattoirs. Il s'agit en fait d'un marché couvert, sur principe de baux commerciaux et industriels. Les bâtiments comprendront des « ateliers » (frigos de stockage de viande), des surfaces commerciales, des restaurants, des logements, des parkings, des sanitaires et des locaux techniques. De plus, deux autres bâtiments, comprenant principalement du logement, seront également construits sur le site. Le projet devrait permettre à une cinquantaine de PME de venir s'installer dans les nouveaux bâtiments, ce qui devrait créer une centaine d'emplois.

Le taux de subvention accordé à ce lauréat se monte à 50 % de tous les frais d'assainissement (études comprises) soit un montant de 122.792 Euros.

Le projet permettra d'embaucher de la main d'œuvre peu qualifiée issue de la ZIP (Zone d'Intervention Prioritaire) et de redynamiser l'activité économique du quartier.



2.3.6. Schéma directeur de Sibelga

Ce projet a été présenté par Sibelga s.c.r.l. qui est une association intercommunale dont l'activité principale est la gestion des réseaux de distribution d'électricité et de gaz naturel pour les 19 communes de la Région de Bruxelles-Capitale. Le projet de « Schéma directeur » consiste à réaménager le site actuel (situé au Quai des Usines) afin de gagner en productivité, en mobilité et en efficacité grâce notamment à la construction d'un nouveau bâtiment semi-industriel et à la rénovation d'anciens bâtiments. Le projet devrait permettre la création nette de 120 emplois dans la ZIP.

Le taux de subvention accordé à ce lauréat se monte à 50 % de tous les frais d'assainissement (études comprises) soit un montant de 244.425 Euros.

La « Sibelga Académie », qui sera accueillie sur le site, sera un centre de formation permettant d'accueillir à terme jusqu'à 200 personnes. Il s'agira de former, d'une part, le personnel existant et, d'autre part, des étudiants, afin que ceux-ci puissent ensuite postuler directement chez Sibelga (ou ailleurs) avec un niveau de formation de base suffisant.

2.3.7. Jardins potagers urbains de la Commune d'Anderlecht et d'Eco Innovation

Ce projet a été présenté par la Commune d'Anderlecht et l'a.i.s.b.l. Eco Innovation et visait à créer des jardins potagers mixtes, c'est-à-dire, regroupant à la fois des amateurs et des professionnels juste à côté du Square Albert 1er à Anderlecht. L'activité économique découle notamment de la location de bacs ou de sols par les amateurs, de la production et la vente de fruits, légumes et poissons, de la commercialisation de formations agricoles et d'animations de sensibilisation à l'environnement.

Ce concept de « jardin potager mixte » a été testé par Eco Innovation sur le potager-pilote « La Pépinière de la Rosée » à Anderlecht. L'objectif du projet déposé pour Brussels Greenfields - et qui s'inscrit dans le cadre du Contrat de Quartier Durable Canal-Midi - est de reproduire le projet pilote mais à plus grande échelle (le triple de la superficie initiale soit 2.170 m²).

Le taux de subvention accordé à ce lauréat se montait à 50 % de tous les frais d'assainissement (études comprises) soit une estimation de 593.981 Euros mais suite à certains problèmes économiques, le projet s'est retiré de Brussels Greenfields et n'a donc bénéficié d'aucun subside.

L'assainissement prochain des sols contribuera cependant à réhabiliter un site touché par des pollutions sévères (notamment des composés organiques volatils, des huiles minérales, des métaux lourds, du cyanure et des hydrocarbures aromatiques polycycliques) et rendra possible l'activité au niveau des jardins potagers ce qui permettra de redynamiser le quartier.

2.3.8. Brussels Greenbizz de Via Brabandt / SDRB

Ce projet a été présenté par la société Via Brabandt (qui est détenue par la SDRB). L'objectif est de construire Rue Claessens, à Bruxelles-Ville, deux bâtiments juxtaposés formant un ensemble. Il s'agit de la composante économique du Contrat de Quartier Durable Tivoli. Le premier bâtiment abrite le projet FEDER « Brussels Greenbizz » qui consiste à développer un incubateur d'entreprises à vocation environnementale et d'ateliers de production. Le second bâtiment contient des ateliers de production et des espaces de production de biens immatériels (il ne fait pas partie du projet remis pour Brussels Greenfields).

Outre les 7.500 m² dédiés à l'activité économique du projet Greenbizz, le quartier comprend un espace vert de proximité, des espaces publics, plus de 500 logements passifs abordables pour la population bruxelloise, deux crèches et un équipement collectif.

Le taux de subvention accordé à ce lauréat se montait à 50 % de tous les frais d'assainissement (études comprises) soit un montant de 240.979 Euros. 120 emplois devraient résulter de l'implantation des entreprises.

2.3.9. Ecopôle de Bruxelles-Propreté

Ce projet, rue de Birmingham à Anderlecht, a pour vocation, après refonte architecturale des bâtiments et travaux, de susciter l'émergence de nouvelles activités et de nouveaux acteurs, en créant un cadre favorable à leur développement, en vue d'atteindre les objectifs régionaux de recyclage et de réutilisation à l'horizon 2020. C'est l'Agence Régionale pour la Propreté qui est porteuse du projet, dans le cadre d'un partenariat FEDER-Ecopôle, en collaboration avec des partenaires de l'économie sociale. Le projet vise à améliorer, de façon structurée, la gestion économique, sociale et environnementale de la filière des déchets. Elle privilégie les encombrants mais également les déchets électriques et électroniques.



Le taux de subvention accordé à ce lauréat se chiffre à 50% de tous les frais d'assainissement (études comprises) soit un montant de 35.053 Euros pour 6.162 m² de terrain dépollués. C'est plus de 50 emplois qui devraient résulter de cet Ecopôle.

2.3.10. Petite Senne de la Commune de Molenbeek

Le projet de construction " Friche petite Senne" porté par la commune de Molenbeek est assez diversifié. En effet, il consiste à construire, d'une part, de nouveaux bureaux communaux nécessaires au bon fonctionnement de la commune et répondant à l'essor démographique et, d'autre part, une crèche d'une capacité de 28 places assurant l'accueil de la petite enfance pour des enfants de 0 à 3 ans. Enfin une partie de logements passifs augmentera l'offre immobilière de la commune.

L'opération est reprise comme opération prioritaire du Contrat de quartier Cinéma-Belle-Vue. De plus, le projet s'intègre dans un objectif de développement durable: augmentation de la mixité des fonctions à l'échelle des quartiers et reconstitution du front bâti grâce à la construction de bâtiments mixtes dans un cadre verdurisé.

Le taux de subvention accordé à ce lauréat se monte à 50% de tous les frais d'assainissement (études comprises) soit une estimation de 191.971 Euros pour 3.468 m² de terrain dépollués. Une vingtaine d'emplois résulteront de ce projet.

2.3.11. Gobert-Biestebroeck du Port de Bruxelles

Le terrain appartient à la Région de Bruxelles-Capitale et est géré par le Port de Bruxelles, initiateur du dossier 'Brussels Greenfields', bénéficiaire de l'aide et porteur du projet d'assainissement du terrain.

La société Gobert Matériaux, quant à elle, porteuse du projet économique sur le Quai Biestebroeck, est spécialisée dans le négoce de matériaux de construction. Ceux-ci seront acheminés principalement par la voie d'eau. Le projet consiste donc à la vente en gros, demi-gros et détail à une clientèle de professionnels et de particuliers.

Le taux de subvention accordé à ce lauréat se monte à 50% de tous les frais d'assainissement (études comprises) soit un montant de 102.906 Euros. 30 emplois résulteront du projet global et 4.103 m² de friches seront dépollués.

2.3.12. Complexe hotelier mixte de Brogniez-Midi

Le projet porte sur la construction, à proximité de la Gare du Midi, d'un complexe mixte comportant du logement, un établissement hôtelier de 80 chambres, de petites surfaces commerciales et un parking en gestion de 120 emplacements.

Les trois surfaces commerciales de proximité devraient s'avérer intéressantes notamment par leurs potentialités en connexion avec l'établissement hôtelier et le logement projetés.

La proximité de l'hôtel et de la Gare du Midi accueillant un nombre important de voyageurs constituent des atouts majeurs pour les commerces. La Gare constitue en elle-même un pôle commercial important et son contexte avoisine l'implantation d'un établissement hôtelier.

Le taux de subvention accordé à ce lauréat se montait à 50% de tous les frais d'assainissement (études comprises) soit une estimation de 355.693 d'Euros. Malheureusement, suite à des retards conséquents, aucun subside n'a pas été octroyé dans les délais. Le projet futur devrait tout de même permettre la création d'une vingtaine d'emplois et la dépollution de 2.110 m².

2.4. Attestations du sol

Un arrêté d'exécution de l'ordonnance sol fixant les modalités de rétribution des attestations du sol a été adopté par le Gouvernement et est entré en vigueur le 1er novembre 2010. Cet arrêté fixe actuellement le montant de la rétribution à 35 Euros par attestation du sol et par parcelle cadastrale. Depuis le 1er novembre 2010 jusqu'au 31 décembre 2014, Bruxelles Environnement a perçu un montant total de 3.295.125 Euros. Ces revenus serviront prochainement à financer la gestion des sols touchés par des pollutions orphelines.

2.5. Garanties financières

L'ordonnance sols prévoit que les cessions de terrains ou d'activités à risque peuvent se faire sur base d'une procédure accélérée en respectant les 3 conditions suivantes :

- disposer d'une déclaration de conformité d'une reconnaissance de l'état du sol ;
- élaborer une proposition d'un calendrier d'exécution des obligations restantes ;



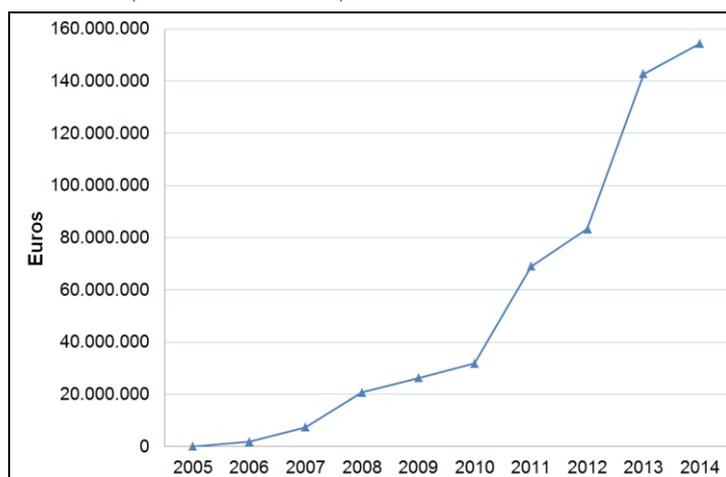
- constituer une garantie financière au profit de Bruxelles Environnement afin qu'il puisse faire les études et travaux nécessaires en cas de défaillance des parties.

Les garanties financières sont constituées au profit de Bruxelles Environnement pour garantir à l'acheteur ou au repreneur d'une entreprise la poursuite et le financement des obligations de traitement de la pollution du sol. Ces garanties sont libérées progressivement ou intégralement au fur et à mesure que ces obligations sont remplies. Entre 2005 et 2014, 357 garanties financières ont été constituées pour un montant total cumulé d'environ 154 millions d'Euros. Rien qu'en 2013, presque 60 millions d'Euros en garanties ont été constitués en faveur de Bruxelles Environnement. En nombre de garanties, environ 60 % concernent des cautions prélevées sur les revenus des ventes et déposées sur les comptes des notaires et 40 % sont des garanties bancaires constituées auprès des institutions financières. Le montant des garanties financières fluctue de jour en jour dans la mesure où certaines garanties sont libérées lorsque les titulaires de droits réels remplissent leurs obligations et d'autres sont nouvellement constituées lors des ventes de terrains.

Figure 12.4 :

Evolution du montant cumulé des garanties financières (2005-2014)

Source : Bruxelles Environnement, sous-division Sols, 2015



A ce jour, Bruxelles Environnement a dû faire appel une seule fois à ces garanties pour se substituer au titulaire d'obligations qui est tombé en faillite.

Sources

1. BRUXELLES ENVIRONNEMENT 2015. « Rapport d'activités de la sous division Sols de Bruxelles Environnement de 2014 », document interne.
2. MINISTÈRE DE LA RBC 2009. « Ordonnance du 5 mars 2009 relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués », Moniteur belge du 10/03/2009.
3. GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE 2014. « Arrêté du 20 mars 2014 relatif à l'octroi de primes pour la réalisation d'études du sol et de travaux de traitement de pollution orpheline du sol, Moniteur belge du 02/05/2014 ;
4. GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE 1999. « Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 janvier 1999 fixant les conditions d'exploiter des stations-service », Moniteur belge du 24/03/1999.

Autres fiches à consulter

Thème sols :

- 09. Gestion des sols pollués en Région de Bruxelles-Capitale : cadre général
- 10. Outils d'information : inventaire de l'état du sol
- 11. Outils techniques : identification et traitement des sols pollués

Auteur(s) de la fiche :

Saïd El Fadili en collaboration avec Juliette de Villers, Grégory Van Roy et José Mendes

Date de mise à jour : septembre 2015.