

12. Question de Monsieur Cédric Mahieu, conseiller communal, du 14 avril 2019 --
Vraag van de heer Cédric Mahieu, gemeenteraadslid, van 14 april 2019.

Clarification du projet d'occupation du bâtiment de la rue Rubens

Nous avons appris par voie de presse que l'organisateur des Aperos des Ecuries van de tram suspendait ses apéros du vendredi soir.

En filigrane, semble se poser une question de confiance entre l'organisateur des apéros et l'opérateur qui a remporté l'appel à projets pour l'occupation du RDC du bâtiment de la rue Rubens.

Beaucoup de schaarbeekoïses s'inquiètent de la pérennité des occupations de ce lieu : apéro, marché, activités socio-culturelles, ... qui sont importantes pour la vie du quartier et la réussite du CQ Pogge.

Pouvez-vous nous dire :

- Quel est l'état d'exécution des obligations de l'opérateur actuel ?
- L'opérateur a-t-il une dette envers la Commune ? Si oui, de quel montant s'agit-il ?
- En cas de résiliation de la convention quelles mesures seront prises pour assurer une occupation continue des lieux ?
- Le marché bio continuera-t-il à se tenir sans interruption ?
- Un nouvel appel à projets sera-t-il lancé ou est-il possible de recontacter les candidats non lauréats du précédent appel à projets ?
- Dans ce cas de figure, quelle serait la vision du Collège pour une future occupation précaire ? Quelles obligations minimales seront prévues dans ce nouvel appel à projets ?
- Quel est le projet du Collège pour l'affectation définitive de ce bâtiment ?

Réponse

La présente fait suite à votre question écrite relative à l'occupation du bâtiment de la rue Rubens 95.

La convention de sous-location du rez-de-chaussée du bâtiment « Rubens » de la STIB a été conclue le 1er 2017 avec la SCRL Entrakt.

En sa séance du 2 avril 2019, le Collège des Bourgmestre et Echevins a pris acte des griefs pouvant être reprochés à la s.c.r.l. Entrakt.

Un courrier daté du 12 avril 2019 lui fait part de ces griefs et lui indique mettre fin à la convention au terme d'un préavis de 6 mois.

La Commune lui reproche, notamment, le retard considérable pris dans la réalisation des travaux projetés (pas de détecteurs de fumée, barres anti-panique, alarme détection de mouvement, chauffage, AFSCA, ...).

La s.c.r.l. Entrakt a bien déposé une demande de permis d'urbanisme auprès du service Urbanisme de la Région de Bruxelles-Capitale, en date du 27/04/2018, pour « Modifier la destination du rez-de-chaussée d'un bâtiment (ancien dépôt STIB) en vue d'y installer un ensemble de commerces », mais le dossier est resté « incomplet » et le permis d'urbanisme ne lui a donc pas été délivré, alors que la s.c.r.l. Entrakt s'est engagée, contractuellement, à « une mise en ordre rapide au niveau des réglementations applicables : permis d'urbanisme et d'environnement, normes en matière d'incendie et de sécurité au sein du bâtiment, etc. ».

Il faut rappeler que la s.c.r.l. Entrakt a demandé et obtenu une réduction du montant des loyers à payer à la Commune, pour le temps nécessaire à la réalisation des travaux projetés : « - loyer égal à 0 EUR, de décembre 2017 à mai 2018 ; - loyer égal à 1.000 EUR par mois, de juin 2018 à novembre 2018 ; - loyer égal à 2.000 EUR par mois, de décembre 2018 à juin 2019 ; - loyer égal à 3.000 EUR par mois, de juillet 2019 à septembre 2021 ».

Il est à mentionner, aussi, que, malgré différents courriers de rappel, la s.c.r.l. Entrakt ne respecte pas, scrupuleusement, les échéances de paiement convenues contractuellement (montant de loyer « payable par anticipation pour le 1er du mois (...) », stipule l'article 4, § 1er, alinéa 1) : un rappel a dû lui être adressé, le 21 janvier 2019, pour le non-paiement du montant des loyers de septembre, octobre et novembre 2018 (3 x 1.000 EUR) (le paiement en a été effectué le 8 février 2019 seulement); le paiement du montant des loyers de décembre 2018 et de janvier 2019 (2 x 2.000 EUR) n'a été effectué que le 11 janvier 2019 ; un rappel a encore dû lui être adressé, le 20 mars 2019, pour le non-paiement du montant des loyers de février et mars 2019.

Citons, en outre, le manquement de la s.c.r.l. Entrakt à ses obligations contractuelles d'assurer l'ouverture du marché bio et l'ouverture d'un espace Horeca lié au marché (activités « Apéro », « Bistro » et « Cuisine »), aux jours et heures indiqués, ainsi que l'ouverture d'un espace dédié aux nouvelles technologies, qui soit accessible aux jeunes de la Commune.

Quel est l'état d'exécution des obligations de l'opérateur actuel ?

Entrakt a contesté, avec vigueur, les faits qui lui sont reprochés, par un courrier de réponse de son avocat du 16 avril 2019. En résumé, Entrakt considère qu'il n'existe pas de « justes motifs » de résiliation de la convention conclue entre la Commune et Entrakt (vu les travaux déjà réalisés par Entrakt et vu la mésentente avec les collaborateurs Maison Fondée et PH Guilmin, etc.).

L'opérateur a-t-il une dette envers la Commune ? Si oui, de quel montant s'agit-il?

Au 3 mai 2019, Entrakt reste redevable à la Commune, du loyer dû pour les mois de février 2019 (2.000 EUR), de mars 2019 (2.000 EUR) et de mai 2019 (2.000 EUR) ; sa dette (arriéré locatif) s'élève ainsi à 6.000 EUR au total.

En cas de résiliation de la convention quelles mesures seront prises pour assurer une occupation continue des lieux ?

Nous travaillons actuellement avec l'ensemble des services compétents (Renovas, infra, juridique, etc...) pour garantir le maintien des acteurs présents actuellement.

Le marché bio continuera-t-il à se tenir sans interruption ?

Oui c'est notre souhait

Un nouvel appel à projets sera-t-il lancé ou est-il possible de recontacter les candidats non lauréats du précédent appel à projets ?

L'option choisie à ce jour est de maintenir le projet tel qu'il avait été choisi par le Collège et le Conseil à savoir un lieu de rencontres autour d'activités culturelles, économiques et sociales. Nous souhaitons pérenniser la présence des acteurs choisis à savoir : Maison Fondée (marché bio), PH Guilmin (bar – Food Court) et Molengeek qui proposent une offre variée et complémentaire. Ce ne sont pas à eux à payer les défaillances d'Entrakt

Dans ce cas de figure, quelle serait la vision du Collège pour une future occupation précaire ? Quelles obligations minimales seront prévues dans ce nouvel appel à projets ?

Il n'y a pas de nouvel appel à projet à lancer à ce jour et nous souhaitons une gestion coordonnée entre les différents acteurs.