



ATEB
LISTED
EURONEXT



Communiqué de presse

REALEX, RUE DE LA LOI, BRUXELLES. ATENOR INFORME SES ACTIONNAIRES

La Hulpe, le 8 novembre 2021

Le projet REALEX fait actuellement l'objet d'une demande de permis d'urbanisme introduite en novembre 2018. En juillet 2021, le Fonctionnaire Délégué a fait usage de l'article 191 du CobBAT en vue de demander une modification du projet.

Pour rappel, ce projet comporte essentiellement deux parties indissociables (faisant l'objet d'une seule demande de permis), le centre de conférence pour lequel une convention d'achat a été signée par l'OIB en janvier 2021, et un immeuble de bureaux culminant à 128 mètres.

Pour rappel encore, Le projet a été conçu en application des règles en vigueur au moment de son élaboration et en étroite collaboration avec les administrations compétentes ; l'actuel Secrétaire d'Etat en charge de l'Urbanisme a marqué son accord sur le projet lors d'une réunion de synthèse en janvier 2020.

Pour rappel enfin, le permis d'environnement a été délivré en juin 2021 au terme normal de tous les devoirs d'instruction de la demande de permis.

ATENOR a adressé au Fonctionnaire Délégué ce 8 novembre une réponse circonstanciée à la demande de modification reçue en juillet 2021, dont l'intégralité sera disponible sur le site web www.atenor.eu à partir du 22 novembre 2021.

*

Le Fonctionnaire Délégué demande sans explication de réduire la hauteur du projet à 55 mètres. Nous proposons de réduire la hauteur de la tour de bureau à une hauteur de 114 mètres, soit 4 étages de moins et 5.603 m² de superficie de plancher en moins.

Cette modification, d'une part, vise à répondre à la critique formulée quant à la trop importante hauteur du projet et, d'autre part, permet d'inscrire le projet dans la continuité de la perspective d'aménagement du Quartier européen, développée et soutenue par la Région de Bruxelles-Capitale depuis 2006 et décrite in extenso dans le courrier adressé au Fonctionnaire Délégué.

A cet égard, en approuvant le 12 juillet 2018 le Plan Régional de Développement Durable, le Gouvernement a, une nouvelle fois, rappelé sa vision territoriale, à horizon 2040, pour ce qui concerne le Quartier européen, vision dans laquelle le projet REALEX s'inscrit pleinement.

Ni la crise sanitaire ni certainement pas l'urgence climatique ne justifient objectivement une révision à la baisse des ambitions exprimées dans le PRDD.

Il ressort de cette lente, réfléchie, débattue et votée évolution, que le Gouvernement, depuis 2006, a élaboré une vision d'ensemble pour le Quartier européen, laquelle doit, selon ses déclarations, nécessairement se traduire par : (i) l'ouverture des îlots pour créer des espaces verts, (ii) une densification, (iii) une augmentation des hauteurs des constructions et (iv) l'intégration d'une mixité fonctionnelle à apprécier par îlot et sur l'ensemble du périmètre du PUL (Paysage Urbain Loi, repris dans le PRDD).

Pour rappel encore, c'est dans le contexte décrit ci-avant que, d'une part, le permis d'urbanisme du précédent projet REALEX a été délivré par le Fonctionnaire Délégué (référence 04/PFD/482352) le 17 novembre 2014 et redélivré le 21 octobre 2019 compte tenu de l'annulation du Règlement Régional d'Urbanisme Zoné par le Conseil d'Etat et que, d'autre part, le présent projet a été conçu.

Une motivation circonstanciée et détaillée a été développée dans ce permis 2019 quant à la hauteur de l'immeuble de bureaux de 114 mètres et la justification de sa pertinence en regard du contexte réglementaire actuellement en vigueur y a été exposée.

La modification proposée et reprise dans notre réponse de ce 8 novembre, bien que ne répondant pas à la condition de réduction de hauteur imposée – sans aucune explication – par le Fonctionnaire Délégué, (i) respecte la demande de diminuer la hauteur de la tour de bureaux, (ii) demeure accessoire par rapport au projet ayant fait l’objet des mesures particulières de publicité, (iii) a fait l’objet, dans l’étude d’incidences, de toutes les analyses requises et permettant de confirmer le bien-fondé dudit projet et (iv) s’inscrit dans la conception du bon aménagement des lieux de la Région de Bruxelles-Capitale, officiellement établie depuis 2006 comme expliqué ci-avant.

La décision récente de l’OIB d’abandonner le projet de tours de bureaux de 160 mètres de hauteur sur l’îlot en face du projet Realex, ne constitue pas en soi une raison de reconsidérer l’ensemble du PUL, d’autant moins que la réflexion sur cet îlot ne semble pas aboutie.

*

Par ailleurs la modification proposée dans notre réponse du 8 novembre ne remet pas en cause la validité du permis d’environnement qui nous a été délivré le 2 juin 2021.

En effet, les conditions imposées dans le courrier adressé par le Fonctionnaire Délégué en juillet 2021 auraient pour conséquence de devoir recommencer l’entièreté de la procédure de demande de permis et non de réaliser un simple complément d’études.

Cette question de calendrier, pour notre demande de permis introduite en 2018, est une question essentielle sur laquelle nous avons attiré l’attention du Secrétaire d’Etat en charge l’Urbanisme.

*

La réponse que nous avons adressée à l’administration ce 8 novembre est assurément très technique, consistante mais non polémique.

Nous reconnaissons parfaitement la prérogative du pouvoir politique d’orienter l’évolution de l’aménagement du territoire; cette prérogative doit s’exercer dans le respect des lois et règlements de plus en plus complexes et déboucher sur des situations stables et cohérentes.

Nous ne pouvons croire que l’évolution urbanistique mûrie depuis des années, et assurément conçue dans le sens de la durabilité de la région soit ainsi reconsidérée en quelques mois dans un contexte d’urgence climatique qui conforte cette orientation menée depuis des années.

ATENOR conserve dès lors un dialogue actif et constructif tant avec l’OIB qu’avec le cabinet du Secrétaire d’Etat afin de dégager les conditions juridiques, techniques et financières pour le développement du centre de conférence dans un calendrier et un projet global cohérent.

La situation actuelle n’entraîne pas pour ATENOR de conséquences financières si ce n’est le report de résultats lié à. L’obtention du permis d’urbanisme dont les dernières prévisions communiquées en septembre tenaient déjà compte.

*

*

ATENOR est une société de développement immobilier urbain d’expertise européenne cotée sur le marché d’Euronext Brussels. Sa mission vise à apporter, par son approche durable et architecturale, des réponses adéquates aux nouvelles exigences qu’impose l’évolution de la vie urbaine et professionnelle. Dans ce cadre, ATENOR investit dans des projets immobiliers d’envergure répondant à des critères stricts en termes de localisation, d’efficacité économique et de respect de l’environnement

Reuters: ATEO.BR - Bloomberg: ATEB BB

Pour de plus amples informations, veuillez contacter Stéphan Sonnevile SA, CEO