

Contrat de Gestion
entre
le Gouvernement de la Région de Bruxelles-
Capitale
et
la Société de Développement pour la Région de
Bruxelles-Capitale (citydev.brussels)

TABLE DES MATIÈRES

Identification des Parties	4
Préambule 5	
TITRE I. Dispositions générales	10
Article 1. Définitions	10
Article 2. Objet du Contrat	11
Article 3. Constitution du Contrat	11
Article 4. Durée du Contrat	11
Article 5. Cœur de métier de citydev.brussels	11
Article 6. Rôle des acteurs	13
Article 7. Engagements généraux de citydev.brussels	13
Article 8. Engagements généraux de la Région	13
Article 9. Conformité aux dispositions réglementaires européennes relatives aux aides d'état	14
Article 10. Orientation usager et client	14
TITRE II. Missions et Activités de citydev.brussels	15
Chapitre 1. Expansion économique	15
Article 11. Définition des activités et finalité générale	15
Article 12. Objectifs stratégiques	15
Article 13. Accompagnement des entreprises	16
Article 14. Gestion des réserves foncières	16
Article 15. Cartographie du parc de citydev.brussels	17
Article 16. Configuration des zonings en fonction de la demande	17
Article 17. Accueil des entreprises éligibles	17
Article 18. Critères d'attribution des droits immobiliers	18
Article 19. Examen des dossiers	18
Article 20. Proposition d'implantations et information des entreprises	19
Article 21. Agrément	19
Article 22. Conditions générales des contrats	19
Article 23. Modalités spécifiques d'implantation des entreprises sur les sites de citydev.brussels	19
Article 24. Satisfaction des bénéficiaires	20
Chapitre 2. Rénovation urbaine	21
Article 25. Définition des activités et finalité générale	21
Article 26. Objectifs stratégiques	21
Article 27. Modalités d'acquisition	21
Article 28. Acquisition de terrains adaptés au logement conventionné	22
Article 29. Stratégie, veille et planification des acquisitions	22
Article 30. Diversité du logement	23
Article 31. Promotion de formules alternatives d'accès à la propriété	23
Article 32. Partenariats Publics Privés	23
Article 33. Approche participative	23
Article 34. Construction durable	24
Article 35. Liquidation et contrôle des subsides par citydev.brussels	24
Article 36. Remboursement/Versement de subsides	25
Article 37. Projets pilotes	25
Article 38. Sélection des candidats acquéreurs	25
Chapitre 3. Maitrise d'ouvrage de projets mixtes	26
Article 39. Définition des activités et finalité générale	26
Article 40. Objectifs stratégiques	26
Article 41. Organisation de citydev.brussels	27

Chapitre 4.	Mission de Veille et d'Observation du marché immobilier économique	27
Article 42.	Veille et études sectorielles	27
Chapitre 5.	Mission de participation aux Commissions de concertation dans le cadre du COBAT	27
Article 43.	Commissions de concertation	27
Chapitre 6.	Activités communes aux différentes missions.....	28
Article 44.	Règles spécifiques en matière de pollution et assainissement des sites de citydev.brussels	28
Chapitre 7.	Missions déléguées	30
Article 45.	Définition des activités et finalité globale.....	30
Article 46.	Missions déléguées exercées à la signature du Contrat	30
Article 47.	Nouvelles missions déléguées.....	30
Article 48.	Rapport annuel relatif à l'exécution des missions déléguées	30
TITRE III.	Collaborations avec les autres opérateurs publics régionaux.....	31
Article 49.	Collaboration entre organismes publics régionaux.....	31
Article 50.	Collaboration en matière de relation avec les usagers	31
Article 51.	Collaborations en matière de mobilité	31
Article 52.	Collaborations en matière de logement	31
Article 53.	Protocoles de collaboration.....	31
Article 54.	Collaboration en matière de Contrats de Quartiers Durables et autres outils de rénovation urbaine	32
Article 55.	Collaboration avec le Maître Architecte.....	32
TITRE IV.	Gouvernance et organisation	34
Chapitre 1.	Gouvernance	34
Article 56.	Règles spécifiques aux marchés publics	34
Article 57.	Simplification administrative.....	34
Article 58.	Management de la qualité	34
Article 59.	Ombudsman	34
Chapitre 2.	Outils de gestion	35
Article 60.	Plan d'entreprise	35
Article 61.	Plan stratégique de communication	35
Article 62.	Plan pluriannuel d'investissements et de financement	36
Article 63.	Tableau de bord de la rénovation urbaine.....	36
TITRE V.	Financement	37
Chapitre 1.	Système général de financement	37
Article 64.	Services d'intérêt économique général (SIEG).....	37
Article 65.	Financement du fonctionnement	37
Article 66.	Financement des investissements	38
Article 67.	Financement des missions déléguées.....	38
Article 68.	Articulation avec l'ordonnance budgétaire	38
Chapitre 2.	Principes de gestion financière.....	39
Article 69.	Equilibre des comptes	39
Article 70.	Optimisation du résultat d'exploitation	39
Article 71.	Plans pluriannuels d'investissements	39
Article 72.	Fonds de réserve	40
Article 73.	Affectation des recettes	40
Article 74.	Comptabilité et transparence financière	40
Article 75.	Emprunts	40
Article 76.	Gestion de la trésorerie	40
Chapitre 3.	Système de dotations.....	41

Article 77.	Dotations de fonctionnement.....	41
Article 78.	Subside d'investissement pour le soutien à la performance du parc immobilier	41
Article 79.	Subsides d'investissement pour les nouveaux projets en Expansion Economique	42
Article 80.	Subside d'investissements pour les nouveaux projets en Rénovation Urbaine.....	42
Article 81.	Dotation Bonus-Malus	42
Chapitre 4.	Modalités d'octroi des subsides octroyés pour la mission de rénovation urbaine	43
Article 82.	Pourcentage de subside	43
Article 83.	Opérations en régie	44
Article 84.	Dépenses éligibles dans le cadre de projets de rénovation urbaine ...	44
Article 85.	Equipements communautaires	45
Article 86.	Dépenses pour des actions de sensibilisation	45
Article 87.	Prise en charge des frais encourus en cas d'abandon d'un projet	45
Article 88.	Honoraires de coordination et frais de fonctionnement	45
Chapitre 5.	Modalités de liquidation des subsides octroyés pour la mission de rénovation urbaine.....	46
Article 89.	Etudes préalables et acquisition	46
Article 90.	Liquidation des subsides pour le plan d'investissements	46
Article 91.	Phase d'investissement d'un projet.....	46
Article 92.	Réaffectation ou remboursement	47
Article 93.	Etat d'avancement des projets.....	47
TITRE VI. Modalités de mise en œuvre, suivi, évaluation et révision du Contrat		48
Article 94.	Tableau de bord de suivi de l'exécution du Contrat	48
Article 95.	Comité de suivi du Contrat.....	48
Article 96.	Rapport annuel d'évaluation.....	48
Article 97.	Données statistiques	49
Article 98.	Reporting des projets	50
Article 99.	Evaluation du Contrat.....	50
Article 100.	Adéquation entre les objectifs et moyens du Contrat.....	51
Article 101.	Rôle des Commissaires du Gouvernement et de l'Inspection de finances	51
TITRE VII. Modifications et fin du Contrat		52
Article 102.	Adaptation du Contrat suite à une évolution du contexte	52
Article 103.	Avenant du Contrat.....	52
Article 104.	Mesures compensatoires.....	52
Article 105.	Non respect des clauses du Contrat.....	52
Article 106.	Fin du Contrat	53
TITRE VIII. Dispositions finales		54
Article 107.	Entrée en vigueur du Contrat	54
TITRE IX. Annexes		55
Annexe 1 – Objectifs et indicateurs au Contrat de Gestion.....		55
Annexe 2 – Conditions générales des contrats conformément à l'Article 9 de l'Ordonnance du 20 mai 1999		58
Annexe 3 – Tableaux financiers		60
Annexe 4 – Note portant sur les « Procédures et règles à suivre dans le cadre des projets à enjeu architectural. Procédures de marché public – critères architecturaux – comité d'avis		61

Identification des Parties

Ce Contrat est conclu entre :

- la Région de Bruxelles-Capitale, ci-après dénommée « la Région », représentée par le Gouvernement en les personnes Madame Céline FREMAULT, Ministre en charge de l'Economie, de l'Emploi, de la Recherche scientifique et du Commerce et Madame Evelyne HUYTEBROECK, Ministre en charge de l'Environnement, de l'Energie et de la Rénovation Urbaine,

et

la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale, ci-après dénommée «citydev.brussels», représentée par Monsieur Denis GRIMBERGHS, Président du Conseil d'Administration, et Monsieur Julien MEGANCK, Administrateur délégué,

Ci-après dénommées ensemble les Parties.

Préambule

Cadre de l'Accord de Gouvernement

L'accord de Gouvernement identifie 6 défis majeurs auxquels la région doit faire face:

1. Le défi démographique
2. Le défi de l'emploi et de la formation
3. Le défi environnemental
4. Le défi de la lutte contre la dualisation
5. Le défi de l'internationalisation
6. La mobilité

Dans ce cadre, citydev.brussels, à l'échelle des projets immobiliers qu'elle met en œuvre, doit contribuer à l'évolution de la Région bruxelloise en tant que ville durable. Elle doit développer des projets qui constituent un cadre de vie harmonieux, incluant les fonctions économiques et les fonctions d'habitat. Elle doit en outre favoriser l'intégration spatiale des différentes fonctions dans la ville, et ainsi prévoir tous les éléments de programmation urbaine que l'opération rend nécessaires: espace public, espace vert, équipements et commerces.

Les missions de citydev.brussels devront prendre place dans le cadre des objectifs établis par le projet de PRDD approuvé par le gouvernement. Dans un second temps, elles s'adapteront à la rationalisation des outils de planification territoriale telle qu'elle découlera du PRDD. Elles feront l'objet d'un protocole d'accord entre les organismes concernés.

Relever le défi démographique et ses conséquences territoriales de lutte contre la dualisation

Depuis 1995, la population bruxelloise a renoué avec la croissance démographique, par un solde migratoire et une croissance naturelle à nouveau positifs. En tenant compte des tendances démographiques actuelles en termes de croissance globale, les projections établissent que Bruxelles atteindra 1.300.000 habitants dans les années 2025. La pression que représentera cette augmentation constante de population sur le parc de logements, d'équipements de services et d'emplois est évidente. Cette croissance se module en fonction de deux tendances relevantes :

- Les zones en plus forte croissance sont situées au sein de l'EDRLR accueillant chaque fois davantage de ménages à faibles revenus. La Région offre par ailleurs une forte attractivité pour les jeunes adultes de tous horizons.
- Cependant, elle rencontre moins d'attrait pour les populations actives plus âgées. Singulièrement, les ménages parvenant à un revenu fixe ont tendance à maintenir le mouvement de périurbanisation parce qu'ils ne trouvent pas de logements abordables dans un cadre de vie qualitatif.

Trois stratégies territoriales doivent être menées en termes de rénovation urbaine :

- Maintien d'une action prioritaire dans l'actuel EDRLR, future Zone de Rénovation Urbaine (ZRU) du PRDD :

Il est donc essentiel de maintenir prioritairement des interventions de rénovation urbaine de citydev.brussels dans les quartiers les plus fragiles sur le plan socio-économique et environnemental de la région bruxelloise, tels que ceux de l'EDRLR. Ils présentent déjà un déficit notable d'équipements, d'activités économiques et de logements de qualité et risquent de subir le plus fortement la pression démographique de ces prochaines années. La position centrale des quartiers

défavorisés de Bruxelles permet d'articuler l'augmentation de **l'offre de logements et d'équipements** et une qualité de ville pour tous afin d'éviter toute forme de ségrégation sociale et spatiale. Les synergies avec les Contrats de Quartiers Durables seront renforcées afin de parvenir à des effets leviers au bénéfice des habitants.

- Maintien d'un haut niveau de production de logements conventionnés, au besoin articulée avec des formules alternatives d'accès au logement en collaboration avec les opérateurs du secteur du logement, sans préjudice des missions et objectifs de base de citydev.brussels en ce qui concerne le logement acquisitif:

Afin de tenir ensemble densification et cohésion sociale, il est nécessaire de développer des logements qui allient sécurité résidentielle, accessibilité financière et appropriation positive de son environnement. La propriété pleine remplit cette fonction. C'est pourquoi citydev.brussels poursuivra la production de logements acquisitifs moyens. Elle permettra aux ménages entrant dans les conditions de revenu de citydev.brussels d'accéder à un bien qui répond à leurs attentes au cœur de Bruxelles et qu'ils ne trouvent plus sur le marché privé.

- Les interventions hors EDRLR (future ZRU) seront envisagées dans des zones stratégiques de rénovation définies par le gouvernement, dans les zones où l'offre de logements moyens est déficitaire ou pour permettre une mixité fonctionnelle ou une amélioration de la qualité architecturale et urbanistique.

Relever le défi de l'emploi et de la formation

Le taux de chômage élevé, notamment parmi les jeunes, et l'inadéquation en terme de qualification entre l'offre et la demande d'emploi constituent un problème crucial pour Bruxelles.

Citydev.brussels, au même titre que tous les acteurs publics régionaux a un rôle essentiel à jouer pour participer à la réduction du chômage et pour faciliter l'accès à l'emploi des jeunes bruxellois.

Citydev.brussels poursuivra cet objectif transversal de promotion de l'emploi pour les Bruxellois tant à travers sa politique d'expansion économique que de rénovation urbaine. A travers ces politiques, elle favorisera les activités économiques les plus porteuses d'emploi pour les Bruxellois.

Dans sa propre politique de gestion interne et de ressources humaines, elle promouvra le même objectif d'accès à l'emploi des Bruxellois, notamment en collaborant avec Actiris ainsi qu'avec les services de formation Bruxelles Formation et le VDAB-RDB.

Relever le défi environnemental

L'accord régional pour la législature prévoit que, à l'instar d'autres villes européennes, « la Région de Bruxelles Capitale s'engage à un objectif ambitieux pour le climat. Elle s'engage à réduire l'émission de gaz à effets de serre de 30% pour 2025 en intégrant les préoccupations connexes, telles que la qualité de l'air, la pollution atmosphérique et l'énergie. Dans ce même ordre d'idées, les sources d'énergies renouvelables endogènes seront également développées au maximum de leurs possibilités. » Ces objectifs ne seront tenables que par l'orientation conjointe des actions de l'ensemble des organismes gouvernementaux, en ce compris l'action de citydev.brussels.

Elle s'est déjà engagée sur ce chemin depuis juin 2007, lors de l'adoption du Plan d'action Réduction des Gaz à effets de serre, de la souscription à la Charte pour l'environnement et par l'obtention de 3 étoiles au label « Entreprise Eco Dynamique » de Bruxelles Environnement et enfin, par l'introduction ambitieuse des critères de développement durable dans la « Description du logement de la SDRB à destination des concepteurs et des promoteurs » adoptée en novembre 2009.

Citydev.brussels mettra en œuvre un plan d'action visant à réduire significativement l'empreinte écologique de ses activités en particuliers les domaines de la lutte contre les changements climatiques, de la mobilité durable et de la gestion durable de l'eau. Elle continuera à développer cette exemplarité environnementale et à se profiler comme un acteur central du développement durable au sens stipulé dans l'introduction sur les missions générales.

Relever le défi économique

Le maintien et le développement d'activités économiques dans une région au territoire limité impose le développement de projets abordables, efficaces, répondant aux besoins des entreprises et de grande qualité pour permettre leur intégration dans le tissu urbain.

Citydev.brussels doit se positionner comme un opérateur immobilier public de référence, en ce qui concerne non seulement la création, mais aussi la gestion des disponibilités foncières à caractère économique de la Région de Bruxelles-Capitale.

A ce titre, citydev.brussels poursuit à la fois sa mission d'implantation des entreprises sur son patrimoine mais elle accompagne également toutes les entreprises qui cherchent une solution immobilière quelle qu'elle soit en élargissant l'offre de ses services, dans un esprit commercial et proactif pour répondre et anticiper toute demande immobilière, pour autant qu'elle soit créatrice d'emplois.

Conformément au Plan Canal et aux premières conclusions de l'étude Plan Guide de la rénovation urbaine telle qu'elles sont reprises dans le PRDD, citydev.brussels veille à l'intégration maximale des activités économiques dans le tissu urbain.

Pour les activités productives et de logistique qui ne sont plus compatibles avec d'autres fonctions urbaines, citydev.brussels veillera à mener une politique de densification de ses zonings situés en zone d'industrie urbaine.

Citydev.brussels pourra proposer des solutions de conversion des surfaces de bureaux dont la vacance est trop prolongée.

Cadre issu de la réforme des outils économiques

L'étude sur la rationalisation des outils économiques bruxellois dont le gouvernement a pris acte le 29 mars 2012 préconise une intégration verticale des outils économiques. Elle vise également à une meilleure articulation des activités du Port et de citydev.brussels.

Demain, citydev.brussels doit pouvoir développer des projets dans des délais courts en intégrant une forte mixité fonctionnelle. Elle doit pouvoir développer des opérations qui articulent des fonctions de logements et d'expansion économique complétées des équipements et des espaces publics que l'opération rend nécessaires. Elle doit être capable de mobiliser et d'articuler des financements publics et privés en assurant la qualité finale des projets sur les plans sociaux, environnementaux, économiques, urbanistiques, architecturaux et logistiques.

Un mode d'intervention stratégique

De manière générale, la finalité de l'action de citydev.brussels en fait de rénovation urbaine consiste à intervenir de façon « stratégique ». Son action doit privilégier des interventions qui concentrent davantage les moyens afin de développer des projets de nature à impacter favorablement sur l'évolution des quartiers dans lesquels elle intervient et sur l'appropriation de ceux-ci par leurs habitants et usagers, actuels et futurs.

L'objectif de mixité fonctionnelle doit également s'inscrire dans la promotion de la ville de proximité telle que visée par le PRDD, en permettant la limitation de la distance des déplacements entre le domicile et le lieu de travail et en facilitant l'accès aux équipements urbains.

En termes d'expansion économique, citydev.brussels veille à intervenir en priorité sur les portions du territoire qui permettent le développement d'activités productives telles que les zones d'industrie urbaine et les ZEMU. Afin de réaliser ces missions, elle articule le plus possible les métiers de l'expansion économique et de la rénovation urbaine (une fonction de production et de mise à disposition de logement et une production d'équipements de proximité).

Contexte juridique du Contrat de Gestion

L'ordonnance du 20 mai 1999

L'ordonnance du 20 mai 1999 fixe les missions générales de citydev.brussels en matière de développement économique (art. 4) et de rénovation urbaine (art. 5) sur le territoire régional, ainsi que leurs modalités d'exécution. Elle réserve la possibilité pour citydev.brussels de se voir confier des missions spécifiques par la Région ou les communes (art.6)

Il est par ailleurs précisé par cette ordonnance (art. 9-11) que les objectifs à atteindre par citydev.brussels sont fixés par la Région dans le cadre d'un contrat de gestion dont la durée ne peut excéder cinq ans.

Conformément à l'article 9 en particulier, le contrat de gestion aura pour objet les matières suivantes :

- les objectifs assignés aux parties, notamment en ce qui concerne :
 - le cadre économique et financier de la politique de développement économique et de rénovation urbaine
 - la politique patrimoniale
 - les arbitrages budgétaires entre :
 - le paiement des dettes contractées pour mener à bien des opérations de rénovation urbaine et d'expansion économique,
 - les investissements nouveaux et
 - l'affectation des éventuels bénéfices des opérations
- les modalités de sa politique financière
- les subsides régionaux
- les mécanismes et critères d'évaluation de la politique menée concernant la réalisation des objectifs de citydev.brussels et notamment le contrôle et la maîtrise du coût des projets d'expansion économique et de rénovation urbaine à mener
- les conditions générales de tout type de contrat liant citydev.brussels à d'autres personnes morales pour réaliser ses missions notamment :
 - les mécanismes et critères de sélection des sociétés commerciales en qualité de fondatrices ou associées au sein des sociétés d'économie mixte ;

- les procédures de contrôle de l'action des sociétés d'économie mixte
- les sanctions en cas de défaut ou de mauvaise exécution d'une partie des engagements
- les conditions de révision du contrat

L'arrêté du Gouvernement du 1er juin 2006

En date du 1er juin 2006, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a pris un arrêté « relatif à l'octroi de subsides pour la mission de rénovation urbaine de la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale ». Cet arrêté règle la planification pluriannuelle des investissements ainsi que les procédures de liquidation des subsides. A un niveau plus opérationnel, il détermine les conditions liées aux statuts d'acquéreur-occupant ainsi que d'acquéreur-investisseur.

Dispositions réglementaires européennes relatives aux aides d'Etat

Les dispositions de l'Union européenne applicables en la matière sont les suivantes :

- les articles 106, 107 et 108 du Traité sur le fonctionnement de l'Union européenne;
- les lignes directrices de la Commission européenne concernant les aides d'État à la protection de l'environnement;
- les recommandations de la Commission européenne concernant les éléments d'aides d'état contenus dans les ventes de terrains et bâtiments par les pouvoirs publics ;
- la Communication de la Commission européenne relative à l'Encadrement de l'Union européenne applicable aux aides d'État sous forme de compensations de service public;
- la Communication de la Commission européenne relative à l'application des règles de l'Union européenne en matière d'aides d'État aux compensations octroyées pour la prestation de services d'intérêt économique général

* *
*

TITRE I. DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Article 1. Définitions

Pour l'application du présent Contrat, il faut entendre par :

Activités. Activités que citydev.brussels s'engage à réaliser ou à faire réaliser dans le cadre du présent Contrat.

Annexes. Annexes au Contrat telles que visées à l'Article 3.

Contrat. Le présent Contrat de gestion conclu entre citydev.brussels et la Région de Bruxelles-Capitale.

Compétences spécifiques. Compétences dont l'exercice nécessite l'adoption de décisions en Conseil des Ministres

Gouvernement. Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale représenté par le ou les Ministres compétents pour l'Economie et la Rénovation urbaine.

Indicateurs. Données objectives, qualitatives et quantitatives, permettant de mesurer la réalisation d'objectifs d'impact, de qualité, d'efficacité, d'efficience et d'économie. La définition d'un Indicateur comprend : sa dénomination, sa définition complète, son mode de calcul et sa fréquence de mesure.

Ordonnance du 20 mai 1999. Ordonnance du 20 mai 1999 relative à la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale

Région. Région de Bruxelles-Capitale

Citydev.brussels. Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale.

Article 2. Objet du Contrat

Ce Contrat est conclu en application de l'Article 9 de l'Ordonnance du 20 mai 1999.

Il fixe les règles et les conditions selon lesquelles citydev.brussels exerce les missions qui lui sont confiées et règle les obligations des Parties au Contrat.

Il comprend :

- Les missions assignées à citydev.brussels ;
- Les objectifs assignés aux Parties ;
- Les engagements des Parties ;
- Les tâches et activités devant être assumées par citydev.brussels en vue de l'exécution de ses missions ;
- Les moyens de citydev.brussels mis en œuvre pour atteindre ses objectifs ;
- Les modalités de mise en œuvre, de suivi, de contrôle, de sanctions et de révision du Contrat.

Article 3. Constitution du Contrat

Les documents annexés au présent Contrat tels que repris dans la liste des Annexes figurant à la table des matières en font partie intégrante :

- Annexe 1 : Objectifs et indicateurs du Contrat de gestion
- Annexe 2 : Conditions générales des contrats conformément à l'Article 9 de l'Ordonnance du 20 mai 1999
- Annexe 3 : Tableaux financiers
- Annexe 4 : Note portant sur les « Procédures et règles à suivre dans le cadre des projets à enjeu architectural. Procédures de marché public – critères architecturaux – comité d'avis » dont le contenu a été approuvée par le Conseil d'administration de citydev.brussels en séance du 25 février 2011.

En cas de divergence d'interprétation entre ces documents, le Contrat prévaudra sur tous les autres documents annexés au Contrat.

Il est entendu que toute Annexe au Contrat dont l'établissement est effectué après la signature du Contrat est réputée en faire partie intégrante automatiquement dès l'adoption de celle-ci par les Parties.

Le Contrat et ses Annexes reflètent l'intégralité des accords des Parties relatifs à son objet.

Article 4. Durée du Contrat

Le présent Contrat de gestion est valable pour une durée de 5 années à dater de la signature par les deux Parties.

Si à l'échéance du Contrat aucun autre nouveau Contrat de gestion n'a été conclu, ce Contrat est prorogé de plein droit pour une durée de 1 an renouvelable une fois.

Article 5. Cœur de métier de citydev.brussels

Le cœur de métier de citydev.brussels repose sur trois missions principales :

- L'Expansion économique qui vise à mettre à disposition des entreprises des infrastructures bâties ou non bâties en vue de promouvoir le développement économique régional et la création ou le maintien d'emplois directs ou indirects pour les Bruxellois ;

- La Rénovation urbaine qui vise à renforcer la qualité de vie en ville en produisant, à titre principal, du logement moyen acquisitif. Pour ce faire, elle développe des opérations de haute qualité environnementale, architecturale et urbanistique qui restructurent des espaces urbains fragilisés, en y réalisant des logements et les équipements collectifs, les espaces publics et les commerces nécessaires aux nouveaux habitants et au quartier existant ;
- La Maîtrise d'ouvrage de projets mixtes, prioritairement dans l'EDRLR (future ZRU). Cette mission vise à réaliser, en tant qu'opérateur régional, des projets complexes alliant production de logements divers, d'activité économique, de commerces, d'infrastructures de base (voiries, égouttage, etc.), d'espaces publics, d'équipements collectifs et de tout ce qui peut remailler ou redynamiser une ville ou un quartier.

Outre ses trois missions de base, citydev.brussels a également pour mission :

- de participer aux Commissions de Concertation (COBAT)
- la veille foncière et l'observation du marché immobilier économique dans le cadre du processus de rationalisation des observatoires régionaux définis dans le PRDD.

Article 6. Rôle des acteurs

Dans le cadre de la mise en œuvre des politiques d'expansion économique et de rénovation urbaine, les Parties s'engagent à respecter les principes suivants :

- Les Ministres et le Gouvernement définissent et décident la politique générale en ces matières ; ils garantissent et s'assurent de leur bonne mise en œuvre ;
- Le Conseil d'administration administre citydev.brussels dans le cadre de la mise en œuvre de la politique régionale d'expansion économique et de rénovation urbaine dont celui-ci est chargé, il assume la responsabilité de toute décision qu'il prend dans le cadre de la mise en œuvre et du suivi des missions qui lui sont attribuées ; il exerce, d'initiative ou sur saisine, un rôle consultatif et d'avis relativement aux politiques d'expansion économique et de rénovation urbaine décidées par le Gouvernement le concernant. Les membres du Conseil d'administration endossent des responsabilités quant à la pérennité et l'équilibre financier de l'organisme ainsi que les responsabilités de droit commun propres à tout administrateur ;
- L'Administration générale assume la gestion et l'administration journalière de citydev.brussels ainsi que la coordination de la mise en œuvre des décisions stratégiques.

Article 7. Engagements généraux de citydev.brussels

Par le présent Contrat, citydev.brussels s'engage à mettre en œuvre de manière efficace et efficiente, dans le cadre des moyens qui lui sont octroyés, la politique régionale d'expansion économique et de rénovation urbaine pour les aspects qui la concernent et à se concentrer sur ses missions selon les principes et priorités déterminés par le présent Contrat.

Article 8. Engagements généraux de la Région

Les obligations générales de la Région résultant du présent Contrat visent à :

- Soutenir citydev.brussels dans la mise en œuvre de ses missions et lui transmettre dans les délais utiles toute information nécessaire à la bonne exécution des missions de citydev.brussels et/ou qui est de nature à influencer l'attractivité économique de Bruxelles ou le marché de l'immobilier résidentiel. ;
- Mettre à la disposition de citydev.brussels les moyens financiers qui lui permettront d'accomplir ses missions et d'atteindre les engagements définis et transférer ceux-ci dans le respect des délais définis au présent Contrat ;
- Octroyer à citydev.brussels les moyens financiers nécessaires à l'accomplissement de toute nouvelle mission qui lui serait confiée après la conclusion du Contrat ;
- Consulter citydev.brussels à la prise de toutes les grandes décisions stratégiques ayant pour objet l'expansion économique et la rénovation urbaine pour autant que citydev.brussels n'y soit pas déjà partie du seul fait des procédures en place ;
- Tendre vers une accessibilité optimale aux sites de citydev.brussels par route et transport en commun ;
- Garantir que dans toutes ses compétences d'autorité ou de tutelle le Contrat soit répercuté auprès de ses administrations et para régionaux et pris en compte par ceux-ci.
- Approfondir avec citydev.brussels une réflexion relative à la fiscalité applicable à ses missions.

Article 9. Conformité aux dispositions réglementaires européennes relatives aux aides d'état

Les missions confiées à citydev.brussels, telles que plus amplement définies et encadrées sous le Titre II, constituent des services d'intérêt économique général.

Lorsqu'une nouvelle mission déléguée est confiée à citydev.brussels dans le cadre d'une convention ad hoc au sens de l'Article 45, et préalablement à la signature de celle-ci, citydev.brussels et l'autorité mandante analysent si cette mission est une mission économique dont le financement public doit répondre aux conditions de compatibilité énoncées par la réglementation européenne applicable aux aides d'Etat ou s'il s'agit d'une mission érigée au rang de service d'intérêt économique général.

Lorsque le résultat de cette analyse est qu'il s'agit d'une activité érigée au rang de service d'intérêt économique général et que son financement par la Région ou une Commune est une compensation, citydev.brussels et l'autorité mandante élaborent la convention ad hoc dans le respect des conditions de l'arrêt Altmark ou à défaut de rencontrer toutes ses conditions, sur la base de la décision de la Commission du 20 décembre 2011 relative aux aides accordées aux entreprises chargées de la gestion de SIEG.

Lorsque le résultat de cette analyse est qu'il s'agit d'une activité économique, l'autorité mandante s'assure que le financement prévu par la convention est encadré par le respect des conditions imposées par la réglementation européenne (notamment, les lignes directrices concernant les aides d'Etat à la protection de l'environnement).

Article 10. Orientation usager et client

Citydev.brussels est un organisme orienté vers l'utilisateur et le client (entendu aussi bien pour les particuliers que pour les entreprises). Elle poursuivra dès lors le développement de son marketing stratégique et opérationnel via :

- la poursuite des enquêtes de satisfaction des usagers et des clients et des mesures d'image interne et externe,
- la traduction des résultats et recommandations de ces études en actions concrètes d'adaptation de l'offre de services,
- la gestion cohérente des relations aux usagers et aux clients,
- l'intégration des outils du marketing dans les relations avec les usagers et les clients.

A l'occasion de ces différentes démarches d'analyse de ses usagers, citydev.brussels veillera à articuler ses efforts avec les études de marchés menées au niveau de la Région de Bruxelles - Capitale dans son ensemble.

TITRE II. MISSIONS ET ACTIVITÉS DE CITYDEV.BRUSSELS

Chapitre 1. Expansion économique

Article 11. Définition des activités et finalité générale

En matière d'expansion économique, la finalité de l'action de citydev.brussels est de favoriser le développement économique régional et la création ou le maintien d'emplois directs ou indirects pour les Bruxellois en mettant à disposition des entreprises des infrastructures bâties ou non bâties, en particulier là où des défaillances du marché apparaissent.

Le Gouvernement reconnaît citydev.brussels comme un opérateur immobilier public régional de référence en matière d'expansion économique.

Article 12. Objectifs stratégiques

Il en découle les objectifs opérationnels suivants :

- Fournir un accueil optimal aux entreprises et privilégier celles dont l'activité correspond aux priorités fixées par le Gouvernement en matière de développement économique régional et/ou de maintien ou de création d'emplois accessibles aux Bruxellois ;
- Assurer un rôle de développeur des espaces économiques bruxellois ;
- Configurer son parc foncier et immobilier afin qu'il corresponde au choix politique du gouvernement et à la demande effective des entreprises qui y répondent ;
- Acquérir des terrains qui permettent l'exercice des missions de base de citydev.brussels en matière d'expansion économique ;
- Fournir un accompagnement expert de toutes les entreprises dans la réalisation de leur implantation bruxelloise.

Outre ces cinq objectifs principaux, citydev.brussels poursuit notamment les objectifs suivants :

- Assurer le contrôle de l'occupation de ses sites et leur gestion ;
- Favoriser l'implantation de bâtiments respectueux du développement durable ;
- Veiller à la bonne intégration de ses infrastructures dans le tissu urbain bruxellois
- tendre vers l'accessibilité de ses sites par les bruxellois, en faisant levier sur les infrastructures de transport public existantes et en se concertant avec Bruxelles Mobilité et la STIB ;
- Développer une offre immobilière adéquate aux besoins des entreprises ainsi que créer une véritable vitrine de l'offre immobilière en Région bruxelloise sur base d'Inventimmo en collaboration avec la DEP (Direction Etudes et Planifications de l'AATL) ;
- Démultiplier ses moyens financiers en privilégiant le partenariat privé public ;
- Participer à la gestion du réseau des Centres d'entreprises et des incubateurs ;
- Participer avec la Direction Etudes et Planifications de l'AATL au développement de l'Observatoire des activités productives (secteur secondaire) ;
- Créer des parcs PME et développer des pôles d'entreprises.

Article 13. Accompagnement des entreprises

Citydev.brussels est l'interface privilégiée en matière d'expertise foncière et immobilière pour les entreprises intéressées par une implantation bruxelloise.

Cet accompagnement s'appuie en large partie sur une série d'outils (tel le site Inventimmo) et de partenariats (tel celui avec l'ABE ou la SRIB et ses filiales) qui seront repris plus bas dans les chapitres relatifs aux missions déléguées ainsi qu'aux partenariats.

Article 14. Gestion des réserves foncières

Citydev.brussels optimise ses réserves foncières existantes et mène une politique de croissance maîtrisée de ses superficies en vue de rencontrer les objectifs stratégiques de la Région en matière de soutien aux activités économiques stratégiques, de création d'emplois pour les Bruxellois et de développement territorial.

Lorsque, dans ce cadre, citydev.brussels décide de vendre un terrain, les principes suivants sont d'application :

- Si le terrain visé par la vente héberge des activités économiques stratégiques pour la Région (notamment en termes d'emploi) et/ou que sa localisation présente un intérêt stratégique pour la Région, la vente doit respecter un certain nombre de conditions anti-spéculatives à durée indéterminée afin de respecter l'affectation d'utilité publique donnée, à savoir :
 - une obligation à charge de l'acheteur d'exercer ou de faire exercer une activité préalablement agréée et de faire maintenir une certaine densité d'emploi ;
 - une obligation d'ériger un ou plusieurs bâtiments pour accueillir les activités agréées ;
 - une obligation de faire respecter les critères d'agrément en cas de location et d'en informer citydev.brussels ;
 - en cas de revente ou de concession de droits réels,
 - o de faire respecter les mêmes conditions au nouvel acquéreur ou concessionnaire de droit réel,
 - o de faire agréer au préalable par citydev.brussels le nouvel acquéreur,
 - o de rétrocéder à citydev.brussels un pourcentage (la moitié) de la plus-value faite sur le prix de revente pour autant que ce prix de revente soit supérieur à une valeur de référence (la valeur de référence = valeur du terrain + coûts de construction x indice valorem) ;
 - des sanctions sont prévues en cas de non-respect de ces différentes obligations :
 - o en cas de cessation d'activité ou d'exercice d'activités ne répondant pas aux critères, après une mise en demeure sans effet pendant un délai de 3 ans pour se conformer, faculté de rachat du terrain et des bâtiments par citydev.brussels, selon les prescrits de la loi d'expansion économique de 1970,
 - o en cas de non-conformité partielle des activités (soit sur moins de 50% de la surface) après mise en demeure sans effet pendant 1 an, une pénalité de 5 à 10 % du prix de vente selon que le non-respect concerne – ou + de 25 % de la surface,

- o en cas de non-conformité à la densité d'emploi, résolution ou rachat si le taux n'est pas atteint et que l'entreprise ne peut le justifier,
 - o en cas de non réalisation du projet immobilier dans un délai de 3 ans après la vente, faculté de rachat au prix de la vente,
 - o en cas de location non respectueuse des obligations, pénalité,
 - o en cas de vente à un tiers sans respect des conditions, faculté de résolution de la vente avec une indemnisation.
- Dans les autres cas que ceux visés supra, la vente doit être faite au plus offrant sans condition particulière.

Dans tous les cas, le prix de vente minimum est fixé sur base d'une expertise de la valeur vénale du bien. Ce prix peut toutefois être diminué par décision motivée du Conseil d'administration.

Article 15. Cartographie du parc de citydev.brussels

S'agissant des acquisitions et des acquisitions / rénovations, l'appréciation de la conformité aux conditions des articles 16 et 18 se fera au moment de l'étude initiale.

S'agissant des terrains et immeubles déjà gérés par citydev.brussels, un scanning complet du patrimoine sera opéré tous les deux ans. Il donne lieu à un plan d'action tendant à la remise en conformité de ce patrimoine. La première édition de ce scanning sera menée dans les 6 mois à compter de la signature du présent contrat de gestion.

Article 16. Configuration des zonings en fonction de la demande

Citydev.brussels tient à jour les standards internes en termes de configuration des zonings eux-mêmes tenus à jour sur base des demandes constatées. Tous les zonings sont progressivement configurés de manière à assurer à chaque entreprise occupante une offre de base en matière :

- de technologies de l'information et de la communication,
- de déplacements, par l'établissement d'un plan de mobilité par site,
- de sécurisation des zones,
- d'infrastructures exemplaires en matière énergétique.

L'implémentation de ces différentes prestations dans un zoning donné est à chaque fois précédée d'une analyse de rentabilité destinée à déterminer la possibilité de couvrir les coûts de fonctionnement, de maintenance et d'entretien de ces infrastructures nouvelles.

Citydev.brussels veillera à ce que les zonings soient configurés de manière à assurer aux employés des entreprises occupantes l'accès à divers services de confort, tels que service traiteur et/ou magasin d'alimentation, crèche, pressing, impression offset, etc.

L'implantation de ces divers services sur les zonings sera recherchée via un aménagement préférentiel du canon emphytéotique si lesdits services sont pris en charge par une entreprise implantée sur le site.

Citydev.brussels favorise par ailleurs la mise en place de modules de services pré configurés, notamment au travers d'accords-cadres avec des chaînes d'entreprises.

Article 17. Accueil des entreprises éligibles

Chaque entreprise contactant citydev.brussels dans le cadre de ses missions, voit sa demande traitée et orientée en fonction de son objet soit vers Inventimmo, soit vers une proposition citydev.brussels- soit vers l'AIE.

L'AIE a pour mission principale de stimuler l'implantation d'entreprises en Région bruxelloise et de réaliser la meilleure adéquation entre l'offre et la demande immobilière professionnelle. L'AIE est chargée de prospecter les entreprises qui veulent s'implanter à Bruxelles ainsi que celles qui risquent de quitter la Région bruxelloise et de leur trouver la meilleure solution immobilière tant dans le privé que sur des sites de citydev.brussels.

Des services d'équipes spécialisées, capables de fournir au profit de l'entreprise demandeuse aussi bien une intervention d'urgence qu'un conseil expert, sont mis à disposition des entreprises par citydev.brussels.

Citydev.brussels prévoit pour ses sites, un service d'« account manager ». Ce service assure le suivi des entreprises sur les sites de citydev.brussels. Il aide ou renseigne les entreprises, en cas de questions, de problèmes, ou de demande d'une extension personnalisée de l'offre. Il assure également le contrôle et le respect des conditions imposées par citydev.brussels.

Un relevé des demandes et du suivi est établi annuellement.

Article 18. Critères d'attribution des droits immobiliers

Conformément aux principes de transparence et d'égalité de traitement, les droits immobiliers (vente, emphytéose,...) ou les locations sont attribués aux entreprises sur base de critères prédéterminés par le conseil d'administration.

Les critères généraux établis par le conseil d'administration sont transmis au gouvernement pour information.

Par entreprise, il y a lieu d'entendre toute entité qui se livre à une activité économique, soit tout activité consistant à produire des biens ou à prester des services avec ou sans lucre.

Le conseil d'administration détermine les secteurs prioritaires en respect de l'accord du Gouvernement, les conditions particulières à remplir par les entreprises et les règles de priorité.

Une large information du patrimoine disponible doit être prévue de manière continue. Les modalités pratiques sont déterminées par le conseil d'administration.

L'entreprise est sélectionnée sur base de critères liés au projet économique à réaliser et ce conformément aux missions légales de citydev.brussels.

Ces critères de sélection sont déterminés par le Conseil d'administration de citydev.brussels. Pour établir lesdits critères, une concertation sera organisée entre les parties.

Les critères doivent respecter toutefois les limites suivantes :

- les critères devront être liés à la valeur du projet économique à implanter, en accordant un poids prépondérant au taux d'emploi et à la valeur ajoutée des biens ou à la technicité des services créés par l'entreprise ;
- des critères chronologiques ou de prix pourront toutefois être pris en considération, à titre de critères subsidiaires, pour départager des entreprises dont les projets économiques seraient jugés d'une valeur équivalente ;
- des critères liés à la santé financière.

Article 19. Examen des dossiers

Lorsqu'une entreprise fait connaître son désir de s'implanter sur l'un des terrains de citydev.brussels (qu'une préférence concrète ait été manifestée pour l'un de ceux-ci ou

non), le service « commercialisation » mène un examen préalable portant sur l'adéquation de l'entreprise aux conditions d'éligibilité arrêtées par le conseil d'administration ainsi que sur sa bonne santé financière.

Chaque dossier est préalablement soumis à un avis du service financier et en cas de doute sur la santé financière de l'entreprise, le cas échéant, le dossier est présenté devant le Comité financier.

A partir du moment où citydev.brussels aura été mise en possession de tous les documents nécessaires, la durée de cette phase d'examen de la recevabilité n'excédera pas un mois.

Cette recevabilité ne préjuge en rien de l'agrément par le Conseil d'administration.

Lorsque le dossier comprend une délocalisation (hors de la Région) ou une arrivée dans la Région, il est transmis pour information au CCE via l'ABE et intégré dans les données de l'observatoire des entreprises.

Article 20. Proposition d'implantations et information des entreprises

Une fois la procédure de recevabilité passée avec succès, l'entreprise se voit adresser une série de propositions pour l'implantation de son projet. Outre l'enjeu incontournable de la place disponible, ces propositions sont en fonction :

- des préférences exprimées par l'entreprise requérante,
- de la nature de l'activité, et spécifiquement, de la politique de regroupement (zonings spécialisés).

Citydev.brussels est responsable de l'exhaustivité, de la véracité et de l'actualité des informations qu'elle fournit lors de cette phase, aussi bien à l'occasion des visites faites sur le terrain que dans le cadre d'éventuelles correspondances.

Il lui incombe en particulier de faire converger au moyen de fiches techniques les informations susceptibles d'être disséminées chez une pluralité d'acteurs.

Article 21. Agrément

Après l'accord intervenu sur le choix d'un bien, l'agrément définitif est sollicité auprès du conseil d'administration dès que citydev.brussels est mise en possession de tous les documents requis. Le dossier devra être mis, au plus tard, à l'ordre du jour du conseil d'administration suivant la réception des documents précités.

Article 22. Conditions générales des contrats

Conformément à l'article 9 de l'Ordonnance du 20 mai 1999, dans le cadre de la mise à disposition d'un terrain, d'un bâtiment ou d'un module, les actes passés avec les entreprises éligibles, que ce soit des droits réels ou des contrats, doivent respecter certains principes tels que développés à l'Annexe [2] du Contrat.

Les clauses particulières, à insérer dans tous les actes ou contrats, pris en exécution de ces principes sont approuvées par le conseil d'administration.

Article 23. Modalités spécifiques d'implantation des entreprises sur les sites de citydev.brussels

Les entreprises s'implantant sur un site de citydev.brussels et répondant aux finalités des missions de celle-ci en matière de développement économique régional, d'emploi des

Bruxellois, de mobilité et d'intégration urbaine peuvent bénéficier des modalités suivantes selon les règles arrêtées par le conseil d'administration:

- d'une réduction des canons ou des loyers dus par les entreprises en dessous des prix du marché dans les seuls cas qui suivent :
 - collaboration scientifique de l'entreprise avec une université ou une haute école implantée en Région de Bruxelles-Capitale;
 - développement par l'entreprise de services augmentant l'attractivité d'un site (crèches, cafétéria,...);
 - amélioration du taux d'emploi de la Région et élaboration d'un plan emploi avec Actiris ;
 - entreprise éco dynamique ou un bâtiment aux caractéristiques environnementales remarquables ;
- d'une réduction ou d'une dispense de paiement du canon pendant la première année qui suit la date d'agrément de l'entreprise exclusivement dans le cas où le projet économique de ladite entreprise porte sur la construction/reconstruction d'un bâtiment.

Le Conseil d'administration de citydev.brussels élabore une nouvelle grille de critères mesurables et quantifiables correspondants aux conditions précitées dans un délai de 6 mois à dater de la signature du présent Contrat.

Article 24. Satisfaction des bénéficiaires

De sorte à s'assurer de l'adéquation constante de ses standards avec l'évolution des besoins des entreprises occupantes, citydev.brussels organise tous les cinq ans une enquête de satisfaction. Les résultats seront communiqués au conseil d'administration, et transmis au ministre de tutelle.

Chapitre 2. Rénovation urbaine

Article 25. Définition des activités et finalité générale

Le gouvernement reconnaît citydev.brussels comme un opérateur régional de Rénovation urbaine actif notamment dans le cadre de la Politique sociale du logement conformément au Code Bruxellois du Logement.

La finalité de l'action de citydev.brussels en fait de rénovation urbaine consiste à renforcer la qualité de vie en ville en produisant, à titre principal, du logement moyen acquisitif. Pour ce faire, elle développe des opérations de haute qualité environnementale, architecturale et urbanistique qui restructurent des espaces urbains fragilisés, en y réalisant des logements et les équipements collectifs, les espaces publics et les commerces nécessaires aux nouveaux habitants et au quartier existant.

Citydev.brussels s'engage à favoriser une mixité et une diversité d'offre de logements et pour ce faire, à mettre en place, avec l'accord du Gouvernement, des partenariats avec les autres opérateurs publics du logement.

Quand c'est possible, afin de favoriser l'équilibre des fonctions, les opérations réalisées intègrent des affectations de types économiques liées à la mission de l'Expansion économique de citydev.brussels.

Citydev.brussels visera également la production de projets dans le cadre d'appels à projets c'est-à-dire sur des terrains dont elle n'est pas propriétaire.

Article 26. Objectifs stratégiques

La poursuite de cette finalité exige la réalisation d'objectifs stratégiques quantifiables et mesurables.

Dans ce sens, les parties visent :

- une mise sur le marché pour la durée du Contrat d'au moins **200 logements** acquisitifs moyens en moyenne annuelle en tenant compte d'une progressivité graduelle durant les deux premières années ;
- parmi les logements acquisitifs moyens visés à l'alinéa précédent, la construction d'au minimum **100 logements Zéro carbone** d'ici 2017 dans la mesure où cet objectif est budgétairement soutenable.

Pour les opérations de plus de 50 logements, citydev.brussels s'engage à soumettre au gouvernement un schéma de développement et à viser la qualité environnementale, architecturale et urbanistique de ses projets.

Article 27. Modalités d'acquisition

Le conseil d'administration détermine les modalités d'acquisition, le budget, le type de marché, et le programme général pour chaque projet. Il détermine sur ce dernier point le type de logements produits (logements moyens, locatifs ou Community Land Trusts) et les autres fonctions envisagées : commerce, équipements collectifs, activités de production, espace public, espace vert...

Conformément à l'ordonnance, le gouvernement valide le projet et ses différentes étapes lors de l'inscription au plan pluriannuel.

Article 28. Acquisition de terrains adaptés au logement conventionné

La première démarche effectuée par citydev.brussels en vertu du processus de référence de production de logements consiste à acquérir des biens fonciers. Ces acquisitions peuvent porter sur:

- un terrain nu, dans la perspective d'y construire des immeubles,
- un immeuble déjà bâti, qu'il s'agit de rénover ou de démolir avant de reconstruire.

De même, citydev.brussels peut solliciter en sa faveur la constitution d'emphytéoses ou de droit de superficie sur des terrains appartenant à des autorités publiques.

Citydev.brussels peut également prendre des participations ou racheter l'intégralité des sociétés, propriétaire de sites qu'elle estime utiles à la réalisation de ses objectifs.

Les sites acquis doivent permettre une affectation prioritaire à du logement acquisitif.

A titre subsidiaire, citydev.brussels peut recourir à l'appel à projets afin de développer des projets sur des terrains appartenant à des tiers. Ces projets se situeront prioritairement dans l'actuel EDRLR (future ZRU du PRDD) et les zones définies par le Gouvernement où l'offre de logements moyens est déficitaire ou pour permettre une mixité fonctionnelle ou une amélioration de la qualité architecturale et urbanistique.

Citydev.brussels et le gouvernement concluent un accord de collaboration portant au minimum sur les critères de sélection des projets et le montant maximum du subside pouvant être attribué. Le conseil d'administration indiquera pour chaque opération les motivations du recours à la procédure subsidiaire.

Article 29. Stratégie, veille et planification des acquisitions

Les sites à acquérir par citydev.brussels doivent préalablement être repris au Plan pluriannuel, approuvé par le Gouvernement, au sens de l'ordonnance du 20 mai 1999.

Les terrains doivent être situés prioritairement dans les espaces de développement renforcé du logement et de la rénovation (future ZRU), dans les périmètres éligibles au subventionnement au sens de l'ordonnance du 28 janvier 2010 organique de la revitalisation urbaine, dans les zones leviers contiguës de la future ZRU et dans les périmètres d'intervention stratégiques tels qu'identifiés dans les premières conclusions de l'étude Plan Guide de la rénovation urbaine qui seront reprises dans le PRDD.

Une observation systématique des sites vacants ou structurellement sous-utilisés est maintenue en vue d'assurer une prospection pour l'acquisition de nouveaux terrains nus ou bâtis. Ce travail est réalisé en synergie avec l'Agence pour le Développement Territorial et la Direction de la Rénovation Urbaine du MRBC.

Dans les périmètres effectivement concernés par les politiques régionales des contrats de quartier durables, le Gouvernement définit les opportunités d'acquisition à mener par citydev.brussels, en collaboration avec la Direction Rénovation urbaine du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale.

Citydev.brussels s'appuiera notamment sur les premières conclusions de **l'étude Plan Guide** de la rénovation urbaine qui seront reprises dans le PRDD pour réaliser une veille concernant les opportunités d'acquisition et le cas échéant, réalisera les acquisitions et proposera des périmètres de préemption si cela s'avère pertinent.

Dans cet esprit, citydev.brussels privilégie l'acquisition en fonction des opportunités:

- de chancres urbains,
- de terrains vagues et de friches urbaines,
- d'immeubles à étages comportant un commerce au rez,

- de bureaux désaffectés,
- ou tout terrain ou immeuble stratégique.

Article 30. Diversité du logement

Citydev.brussels favorise, dans sa politique d'acquisition, les projets pouvant accroître la diversité du logement par le développement, dans un même ensemble, de logements destinés à différentes catégories de ménages.

Dans cette perspective, elle envisagera la possibilité de mener des opérations dans lesquelles elle programme :

- des parties conventionnées : elles suivent les conditions d'accès et de revente établies dans l'arrêté en vigueur.
- des parties libres : aucune condition d'accès ni de revente n'est associée au contrat,
- des formules plus contraignantes en termes de condition d'accès et de revente, assorties, sous réserve des disponibilités budgétaires, d'un subside plus conséquent ;
- des parties développées en partenariat avec des opérateurs de logement locatif ou acquisitif social tel que les Community Land Trusts.

Le développement de logement pour des familles nombreuses et des logements adaptés aux normes pour les personnes à mobilité réduite devra être pris en compte par citydev.brussels dans ses projets.

Article 31. Promotion de formules alternatives d'accès à la propriété

Citydev.brussels promouvra sous forme de projet pilote dans un premier temps le développement de formules alternatives d'accession à la sécurité résidentielle pour tous les ménages bruxellois répondant aux conditions d'accès définies par la législation en vigueur, reposant sur toutes les innovations financières et juridique dans le domaine : l'emphytéose, la superficie, la location-achat.

Cette orientation ne peut être suivie que sous réserve d'une évaluation positive des projets pilotes qui sont menés et sans préjudice de l'objectif de base de citydev.brussels consistant à produire du logement acquisitif en pleine propriété.

Article 32. Partenariats Publics Privés

En application spécifique des principes d'intervention propres à l'action générale de citydev.brussels, la rénovation ou la construction de logements peut se faire au départ de citydev.brussels ou dans le cadre d'un partenariat privé-public, dans le but de démultiplier les fonds publics investis et ceci dans le strict respect de la loi sur les marchés publics.

Des instruments de suivi et d'évaluation de l'efficacité économique de tels partenariats sont développés.

Article 33. Approche participative

Citydev.brussels met en œuvre une approche participative dans ses projets. Avant qu'un projet prenne forme, citydev.brussels implique les habitants actuels et futurs du quartier dans lequel le projet sera réalisé, et ce afin que le nouveau projet soit accepté et soutenu de manière optimale.

Pour chaque projet de plus de 50 logements, citydev.brussels lance la procédure la plus adéquate pour la participation, qui vise notamment:

- le succès du projet au niveau social et son impact favorable sur le quartier dans son ensemble;
- la participation active des habitants actuels dans le développement du projet en récoltant et, si nécessaire, en intégrant des suggestions et des idées qui favorisent une cohabitation harmonieuse;
- la cohabitation optimale entre les habitants actuels et les nouveaux habitants;
- l'intégration du projet et de ses habitants dans la vie du quartier et dans le tissu urbain.

Article 34. Construction durable

Dans le cadre de la construction / rénovation des immeubles destinés au logement, citydev.brussels exige que les logements répondent aux normes de bâtiments passifs pour les nouvelles constructions et de basse énergie pour les rénovations.

Suivant les procédures choisies, c'est-à-dire marchés de service d'architecture et marchés de travaux ou marchés de promotion, le cahier spécial des charges fait référence et rend applicables les instructions sur les normes minimales à respecter pour la construction des logements. Les normes en matière de qualité environnementale sont arrêtées dans le « Descriptif du logement de la SDRB » tel qu'adopté par le conseil d'administration.

Citydev.brussels suit les innovations en matière de construction durable et de prise en compte de la biodiversité, afin d'adapter dans ce sens le descriptif si des innovations apparaissent convaincantes.

Citydev.brussels reste à la pointe dans les matières environnementales, particulièrement en ce qui concerne les toitures vertes, le développement et l'usage de l'autoproduction d'énergies renouvelables dans les logements qu'elle construit. Elle met en œuvre systématiquement une réflexion en termes de mobilité durable pour toute construction de plus de 50 logements.

Article 35. Liquidation et contrôle des subsides par citydev.brussels

La liquidation du subside par citydev.brussels se fait par des tranches qui sont déterminées par le conseil d'administration en fonction de l'état d'avancement du projet.

Citydev.brussels est tenue d'exercer un contrôle d'ordre financier sur l'usage des subsides et ce conformément à l'Ordonnance budgétaire du 23 février 2006 :

- en se faisant communiquer régulièrement l'ensemble des pièces comptables et des justificatifs du projet ;
- en établissant le rapport final des opérations à soumettre au Gouvernement dans les six mois du paiement de la dernière tranche de subside.

A défaut de réaction du Gouvernement dans les 6 mois, le rapport est réputé approuvé.

Par ailleurs, en application de la loi sur les marchés publics, un contrôle est prévu quant à la liquidation des subsides en fonction des prestations ou travaux effectués.

Pour les partenariats dits institutionnels à savoir les Sociétés mixtes, conformément à l'article 21, §2 de l'Ordonnance du 20 mai 1999, citydev.brussels est tenue d'effectuer un contrôle sur le bon déroulement des opérations, un encadrement des coûts et une évaluation des marges dégagées par chacun des opérateurs.

Article 36. Remboursement/Versement de subsides

En application de l'ordonnance du 23 février 2006, les sociétés mixtes ou les adjudicataires sont tenus de rembourser à citydev.brussels les subsides déjà versés si, sans juste motif, ils n'entreprennent pas les travaux dans les délais prévus ou les interrompent. Il sera également mis fin au droit de superficie, sous réserve des intérêts légitimes de la banque qui aurait accepté de financer l'opération et d'émettre la garantie « loi Breyne ».

Pour les sociétés mixtes, le versement des subsides d'une opération est suspendu, quand l'ensemble des pièces comptables de cette opération ou d'une autre opération subsidiée n'est pas communiqué.

Article 37. Projets pilotes

Citydev.brussels mène cinq projets pilotes :

- Dans le souci de maximiser la maîtrise foncière à long terme des logements vendus, un projet pilote dans lequel il sera fait recours à des emphytéoses afin de permettre le retour dans son patrimoine des logements mis en vente.
- Un projet pilote visant à mettre sur le marché des bâtiments adaptés à une vie collective plus dense, en mettant à l'étude des approches telles que l'habitat solidaire (co-housing c.à.d. surfaces communes comme un lavoir, salle commune, espace de jeux, ...) ou toute innovation allant dans ce sens.
- Un projet pilote en partenariat avec le Community Land Trust Bruxellois (Alliance Foncière régionale telle que définie dans le Code du Logement).
- Un projet pilote d'acquisition d'immeubles de bureaux inoccupés afin de pouvoir les reconverter en logement, prioritairement dans l'EDRLR (future ZRU) et lorsque de tels immeubles permettent de développer une logique de rénovation et d'amélioration du quartier. Dans ce cadre, un appel à projet architectural pour un immeuble de bureau en vue de le réaffecter en logements et en commerces de proximité sera lancé. Il inclura des éléments de montage juridique et budgétaire spécifique à ces opérations et isolera la pertinence de la réplique de ce type d'opération. Les logements seront vendus dans le respect des conditions prévues dans la mission de rénovation urbaine.
- Citydev.brussels développera des mécanismes afin d'augmenter sur ses sites le nombre de personnes qui sont à la fois acquéreur de logement moyens et travailleurs sur les mêmes sites, et ce en priorité dans les ZEMU et la ZEUS. Une réflexion sera menée par citydev.brussels dans les 6 premiers mois de l'entrée en vigueur du présent contrat de gestion sur la mise place d'un mécanisme dérogatoire, dans le cadre du développement des projets mixtes. Un projet pilote sera mené dans ce sens sur base des résultats de cette étude.

La reproduction de projets s'inspirant de ces pilotes se fera sur base d'une évaluation soumise au gouvernement.

Article 38. Sélection des candidats acquéreurs

Citydev.brussels tient un registre chronologique des candidats acquéreurs. La priorité d'accès est accordée aux candidats le plus anciennement inscrits selon des modalités déterminées par le conseil d'administration de citydev.brussels.

Chaque candidat ne peut introduire qu'une seule demande d'inscription. L'inscription est nominale et ne peut être transférée à un tiers.

Les inscriptions peuvent se faire soit à l'aide d'un formulaire papier soit par voie électronique (inscription en ligne).

Les données des candidats acquéreurs sont mises à jour annuellement, selon les conditions déterminées par le conseil d'administration.

Les candidats acquéreurs peuvent être informés de leur position dans la liste, sur simple demande.

Toutes les données sont encodées et traitées dans le respect de la législation sur la protection de la vie privée.

Après la réception provisoire, les services de citydev.brussels assurent annuellement un contrôle des critères à remplir par les propriétaires. Ce contrôle porte à chaque fois sur l'ensemble des ventes opérées au cours des 10 dernières années.

Ce contrôle des conditions est défini par le conseil d'administration.

Citydev.brussels vérifie directement dans le Registre national des personnes physiques si la condition de domiciliation et de résidence principale est respectée. Citydev.brussels peut demander chaque année à l'occupant de présenter une attestation de résidence principale et de domiciliation. Si, pendant le délai d'engagement, l'occupant ne respecte pas cette condition, citydev.brussels peut réclamer à cet occupant le remboursement du subside alloué majoré des intérêts légaux.

Chapitre 3. Maîtrise d'ouvrage de projets mixtes

Article 39. Définition des activités et finalité générale

Prioritairement dans l'EDRLR (future ZRU) et sur base des premières expériences déjà réalisées dans le cadre de ses missions de rénovation urbaine et d'expansion économique, citydev.brussels doit continuer à développer le métier de Maîtrise d'ouvrage des Projets mixtes sur les friches urbaines et les sites de grande taille et s'organiser en conséquence.

Ce métier implique :

- le développement de compétences acquises dans la gestion de projets à grande échelle dans une politique de quartiers durables ;
- le développement d'une vision urbanistique, sociale et environnementale en amont de chaque intervention ;
- une action articulant densification, développement économique, mise en place d'infrastructures d'intérêt collectif et développement d'espace vert ;
- une approche partenariale visant à intervenir de façon cohérente dans le tissu urbain en travaillant de façon étroite en collaboration avec l'ensemble des opérateurs publics concernés par ces projets tels que notamment l'ADT, la DRU, la SAF, la SLRB, le Fond du logement, l'IBGE, les opérateurs de transports publics (STIB, DE LIJN et SNCB) et les communes ;
- une approche de gouvernance participative des projets.

Cette expertise de Maîtrise d'ouvrage de Projets sera mis en œuvre dans tous les projets mixtes que citydev.brussels développera et chaque fois que c'est possible dans le développement de projet de rénovation urbaine ou d'expansion économique.

Article 40. Objectifs stratégiques

Citydev.brussels s'engage à faire évoluer son organisation interne et son métier vers celui d'un opérateur de référence pour la Maîtrise d'ouvrage des projets mixtes en milieu urbain.

Citydev.brussels traduit cet engagement par des actions concrètes reprises dans son plan d'entreprise.

Article 41. Organisation de citydev.brussels

La Cellule spécialisée dans la Maîtrise d'ouvrage des projets mixtes de citydev.brussels :

- Veillera à renforcer la ressource humaine spécialisée dans ce domaine.
- Mettra en place des procédures spécifiques de gestion de Projets ainsi qu'en matière de contrôle de la bonne exécution de ceux-ci.
- Procédera annuellement à l'évaluation de ces projets en termes d'efficacité, d'efficience, d'impact socio-économique et environnemental.

Chapitre 4. Mission de Veille et d'Observation du marché immobilier économique

Article 42. Veille et études sectorielles

Au-delà des besoins liés à la gestion du site Inventimmo, citydev.brussels se présente comme l'instrument de veille de l'offre et de la demande en fait de foncier et d'immobilier à vocation économique.

A cette fin, elle tient non seulement à jour un relevé fidèle de l'actualité du marché - par types de bien et par commune -, mais exploite tous les instruments d'étude nécessaires à permettre une analyse longitudinale et tendancielle des phénomènes. Sur demande du gouvernement, elle est en mesure de déclencher des procédures d'alerte.

En réaction à des phénomènes particuliers, elle réalise des études sectorielles approfondies.

De même, en collaboration avec la Région (l'AATL), un observatoire de la vacance des bureaux est réalisé annuellement. Le service Inventimmo édite une image statistique fiable du parc immobilier de bureaux en Région de Bruxelles-Capitale. Les deux acteurs rassemblent, comparent et traitent leurs données selon une méthodologie affinée. Le rapport qui en résulte doit décrire, expliquer et quantifier l'importance actuelle des surfaces de bureaux disponibles dans les différents quartiers de la Région. Chaque édition doit élargir le champ d'investigation à certains aspects complémentaires dont les enjeux apparaissent importants pour la Région.

Chapitre 5. Mission de participation aux Commissions de concertation dans le cadre du COBAT

Article 43. Commissions de concertation

Citydev.brussels participe aux commissions de concertations pour l'analyse des permis.

Citydev.brussels a redéfini son rôle en tant que membre des commissions de concertation afin de mieux définir les mandats de ses représentants et de les recentrer sur les missions de citydev.brussels.

Parallèlement, citydev.brussels développera sa participation au bon aménagement du territoire de la Région de Bruxelles-Capitale dans le cadre de l'élaboration des différents outils de planification tant régionaux (tels que le PRDD, PRAS, schémas directeurs), que communaux (tels que PCD, PPAS).

Chapitre 6. Activités communes aux différentes missions

Article 44. Règles spécifiques en matière de pollution et assainissement des sites de citydev.brussels

a) acquisition de biens bâtis ou non bâtis

Citydev.brussels s'assurera que le vendeur du bien prenne à sa charge et respecte toutes ses obligations liées à la législation environnementale et en matière de gestion des sols pollués. A cet effet, citydev.brussels s'assurera :

- que le vendeur ou l'occupant déclare à l'IBGE la cessation de ses activités si ces dernières ont fait l'objet de la délivrance d'un permis d'environnement,
- que le vendeur a fait procéder à l'inventaire quantitatif de toutes les applications amiante présentes dans le bâti,
- de l'évacuation par le vendeur de tous les déchets présents sur le bien,
- de l'existence d'activités à risques qui se sont exercées ou qui s'exercent sur le bien,
- de l'existence d'accident ayant pu causer une pollution du sol,
- de faire procéder, le cas échéant par le vendeur, à l'assainissement du sol et au désamiantage du bien, et à la constitution des garanties prévues,
- de faire procéder à une étude de reconnaissance de l'état du sol du bien dans l'hypothèse où cette obligation n'incombe pas au vendeur en application de la législation relative à la gestion des sols pollués,
- de faire prendre à charge du vendeur et/ou de l'occupant l'ensemble des frais liés au traitement de la pollution présente sur le bien,
- d'évaluer la pollution résiduelle que le bien pourrait encore présenter une fois les obligations du vendeur remplies.

b) vente de biens bâtis ou non bâtis, constitution de droit d'emphytéose

Citydev.brussels veillera à mettre à disposition, au vu de l'affectation du bien et du projet qui y sera développé, un bien exempt de déchets et dont la pollution du sol ne présente pas de risque pour la santé humaine, de risque de dissémination ou de risque pour l'environnement au sens de la législation relative à la gestion et à l'assainissement des sols pollués, ainsi que toute information y relative dont elle dispose.

L'entreprise qui s'installera sur les sites de citydev.brussels devra constituer une garantie financière spécifique pour assurer le respect des obligations concernant l'état du sol et ce en fonction des activités à risque exploitées et des surfaces occupées.

c) en expansion économique, défaillance d'un occupant responsable de la pollution d'un bien faisant partie du patrimoine de citydev.brussels

En cas de défaillance, par exemple pour raison de faillite d'un occupant d'un bien faisant partie de son patrimoine, citydev.brussels prendra toutes les actions nécessaires pour que les frais liés à l'assainissement du bien soient pris en charge prioritairement par le pollueur ou par la curatelle de la société faillie.

Citydev.brussels veillera en fonction de sa capacité financière à ce que le bien assaini puisse être réaffecté le plus rapidement possible à une activité économique. Citydev.brussels adressera à la Région au cas par cas un dossier de demande de couverture du solde de financement nécessaire à l'assainissement.

d) découverte de pollution

Citydev.brussels prendra toutes les mesures nécessaires pour éviter que la pollution puisse causer un dommage à la santé humaine et à l'environnement ainsi que toutes les actions pour que les frais liés à l'assainissement du bien soient pris en charge prioritairement par le pollueur.

Chapitre 7. Missions déléguées

Article 45. Définition des activités et finalité globale

En application de l'ordonnance du 20 mai 1999 (art. 6), citydev.brussels peut être chargée, par le Gouvernement ou par les communes, de missions déléguées servant la finalité générale poursuivie par l'institution.

Ces missions déléguées font l'objet :

- après décision du mandant, d'une convention fixant les règles de la collaboration, le budget, ...
- de postes budgétaires distincts reprenant les dépenses et les recettes strictement attachées à ces missions.

Seront entre autres reprises sous les recettes spécifiques des missions déléguées les dotations accordées par la Région ou par les communes pour la bonne réalisation de ces missions.

Article 46. Missions déléguées exercées à la signature du Contrat

A la signature du Contrat, les missions déléguées exercées par citydev.brussels sont les suivantes :

- Réseau des centres d'entreprises,
- Coupole des incubateurs d'entreprises,
- C2Cbizz Interreg,
- Alliance Emploi Environnement : Axe éco construction et Axe eau
- Agence Immobilière Economique (AIE).

Article 47. Nouvelles missions déléguées

Toute nouvelle mission déléguée doit donner lieu à un rapport préalable, établi par le conseil d'administration avec l'aide du service compétent au sein de citydev.brussels explicitant les objectifs, l'impact budgétaire (estimation des recettes et des dépenses en regard du fonctionnement général de l'organisation), la durée et le planning (échancier des différentes phases de réalisation de la mission).

Ce rapport fixe les modalités de suivi de l'exécution de la mission déléguée.

L'autorité mandante doit assurer et maintenir le financement nécessaire pour l'exécution de ladite mission.

Article 48. Rapport annuel relatif à l'exécution des missions déléguées

Chaque mission déléguée donne lieu à l'établissement, par le service CITYDEV.BRUSSELS compétent, d'un rapport annuel. Pour ce qui concerne les missions déléguées ayant un impact budgétaire important pour citydev.brussels, ce rapport comprend un état budgétaire ainsi qu'une mise en perspective de l'évolution de la mission par rapport aux années précédentes. Pour les missions déléguées plus ponctuelles de type projet, ce rapport indique le degré d'avancement du projet en regard du budget et du planning annoncés.

TITRE III. COLLABORATIONS AVEC LES AUTRES OPÉRATEURS PUBLICS RÉGIONAUX

Article 49. Collaboration entre organismes publics régionaux

De manière générale, citydev.brussels veille systématiquement à articuler au mieux son action avec les différents organismes publics régionaux actifs dans les secteurs qui la concernent ou en marge de ceux-ci.

La collaboration de citydev.brussels avec les opérateurs actifs dans la planification territoriale sera conforme aux dispositions du projet de PRDD.

Citydev.brussels s'engage à participer comme membre actif aux réunions du Conseil de Coordination Economique (CCE). Elle s'y fera représenter par l'un des membres de son comité de Direction.

Citydev.brussels s'engage à participer activement, en collaboration avec l'ABE qui est en charge de la coordination de cette initiative, à l'analyse de la définition des secteurs économiques prioritaires en Région de Bruxelles-Capitale.

Citydev.brussels s'engage à participer et à dédicacer des moyens humains spécifiques pour la conception de tout système commun pour la gestion des relations avec le client (Customer Relationship Management) mis en place à l'initiative du gouvernement bruxellois dans le cadre de sa politique socio-économique.

Article 50. Collaboration en matière de relation avec les usagers

Citydev.brussels s'engage à participer à l'intégration et l'utilisation de tout système commun pour la gestion des relations avec le client (Customer Relationship Management) mis en place à l'initiative du Gouvernement bruxellois dans le cadre de sa politique socio-économique

Article 51. Collaborations en matière de mobilité

Par ailleurs, citydev.brussels s'inscrit dans la politique régionale menée dans le domaine de la mobilité. Le Gouvernement soutient les actions menées par citydev.brussels sur ses sites, favorise le dialogue avec la STIB afin d'examiner la possibilité de développer des offres de transport alternatives.

Article 52. Collaborations en matière de logement

Citydev.brussels se concerta avec le Gouvernement et le Fonds du Logement pour déterminer les cas et les conditions dans lesquels le Fonds du Logement pourra intervenir lors des ventes de logement en rénovation urbaine pour les candidats acquéreurs occupants.

Citydev.brussels se concerta avec le Gouvernement et la SLRB afin de développer en commun des sites comprenant des logements accessibles à toutes les catégories de ménages.

Article 53. Protocoles de collaboration

Dans un objectif d'une meilleure coopération entre les opérateurs publics, citydev.brussels développe en bilatéral des conventions de partenariats avec les organismes suivants :

En matière économique :

- ABE,
- Port de Bruxelles,
- SRIB,
- Bruxelles Propreté,
- ATRIUM ;

En matière de logement :

- SLRB,
- Direction du logement

En matière d'aménagement du territoire, de rénovation urbaine et d'environnement :

- Direction Etude et Planification,
- ADT,
- DRU,
- Bruxelles Environnement,
- la SAF ;

En matière de mobilité :

- STIB
- Bruxelles Mobilité

En matière d'emploi :

- Actiris

Les protocoles règlent à chaque fois les enjeux de partage des tâches, les procédures à suivre en cas de conflits positifs ou négatifs de compétence, les modalités de collaboration, etc. Ils comprendront une évaluation annuelle de la collaboration.

Article 54. Collaboration en matière de Contrats de Quartiers Durables et autres outils de rénovation urbaine

La Région s'engage à inscrire citydev.brussels comme participant actif dans les politiques de rénovation urbaine, en particulier dans le cadre des premières conclusions de l'étude Plan Guide de la rénovation urbaine telle qu'elles sont reprises dans le PRDD et des programmes de contrats de Quartier Durable. Citydev.brussels et la DRU renforceront leurs collaborations dans ce cadre notamment en :

- développant des opérations associées ;
- systématisant le partage de diagnostic ;
- échangeant sur les opportunités foncières.

Article 55. Collaboration avec le Maître Architecte

Citydev.brussels renforcera sa collaboration avec le bMa en remettant à jour le protocole de collaboration établi en 2009. Doivent notamment y être intégrées les modalités d'échange dès l'étape de réflexion sur les programmes, la mention de la participation du BMA dans les sélections qualitatives et la consultation du bMa sur le choix des auteurs de projet contactés dans le cadre des procédures négociées sans publicité.

Citydev.brussels au niveau des procédures de marchés inhérentes au développement de ses projets applique le contenu de la note portant sur les « Procédures et règles à suivre dans le cadre des projets à enjeu architectural. Procédures de marché public – critères architecturaux – comité d'avis » dont le contenu a été approuvée par son Conseil d'administration en séance du 25 février 2011 et reprise en annexe [4] du présent contrat

de gestion. Cette note renforce les critères qualitatifs sur les plans architecturaux, urbanistiques, sociaux et environnementaux.

Cette note de procédure détermine notamment le choix de la procédure de marché public suivant l'objet du marché, les motivations nécessaires, les implications des différentes règles relatives aux seuils de publicités, les critères de sélection, les critères d'attribution, le rôle du Maître architecte, le rôle et la composition du comité d'avis.

Citydev.brussels réalise des opérations dans lesquelles elle procède soit à des marchés séparés : un marché de services d'architecture d'une part, un marché de travaux ou de promotion d'autre part, soit à un marché unique et ce conformément à la note de procédure établie en collaboration avec le Maître architecte. Elle évaluera la pertinence de ces différentes procédures.

Elle réalisera une évaluation d'une opération menée en régie (Ex. Piers Schmitz) afin d'apprécier la qualité effective du produit final, la maîtrise des coûts et la qualité de l'estimation des coûts avant le marché de travaux par rapport aux coûts réels en fin d'opération.

Dès l'inscription d'un projet au plan pluriannuel pour ce qui concerne la rénovation urbaine, après l'acquisition du site, et l'obtention d'un permis de lotir, citydev.brussels est tenue de lancer un appel à concurrence conformément à la loi sur les marchés publics.

Cet appel comportera une publication au Bulletin des Adjudications et au JOCE suivant le coût global d'investissement du projet.

TITRE IV. GOUVERNANCE ET ORGANISATION

Chapitre 1. Gouvernance

Article 56. Règles spécifiques aux marchés publics

Citydev.brussels veillera à appliquer strictement les procédures internes en matière de marchés publics dans le respect de la législation en vigueur, à monitorer la mise en œuvre de cette procédure et à l'adapter régulièrement si nécessaire.

Elle développera une approche intégrant l'usage des *clauses sociales* dans le respect de la politique régionale.

Elle promouvra la qualité urbanistique et architecturale des projets dans ses marchés.

Article 57. Simplification administrative

Citydev.brussels renforcera les dimensions d'e-government, de simplification et de modernisation des procédures dans les actions qu'elle mène et en assurera un reporting régulier.

Article 58. Management de la qualité

Citydev.brussels développera ses démarches de management de la qualité dans le but d'accroître la cohésion interne et la force stratégique de l'organisation.

Ces efforts impliqueront le développement simultané de :

- (en interne) la gestion de la qualité (notamment en inscrivant les outils de planification, d'évaluation et de gestion du temps dans les pratiques quotidiennes des cadres) et la gestion des ressources humaines (en particulier par l'articulation de la gestion des ressources humaines à la stratégie globale de management de citydev.brussels pour renforcer la motivation, la mobilisation et la satisfaction du personnel),
- (en externe) la qualité des produits et services, pour satisfaire les clients externes (entreprises occupantes de sites et acquéreurs de logement) aussi bien que les partenaires.

Article 59. Ombudsman

Dans le prolongement des initiatives déjà prises dans ce sens au départ des services chargés de la rénovation urbaine, citydev.brussels a procédé à la mise en place d'une structure d'ombudsman.

L'ombudsman de citydev.brussels est chargé :

- sur le volet individuel : de traiter des doléances ou conflits concernant les destinataires de ses prestations, en recherchant, par le recours à la médiation si besoin, une solution rapide et acceptable par tous.
- sur le volet collectif : de procéder à une consolidation de ces données individuelles dans un rapport annuel, pour mettre en évidence les dysfonctionnements récurrents voire structurels inhérents à la fourniture des prestations et faire toute proposition utile d'amélioration.

Chapitre 2. Outils de gestion

Article 60. Plan d'entreprise

Le conseil d'administration de citydev.brussels adopte, dans les six mois qui suivent l'entrée en vigueur du présent Contrat, un plan d'entreprise 2014-2018 présentant la vision du management et traduisant les engagements pris dans le présent Contrat, au niveau de son organisation, de sa gestion interne et des moyens à mettre en œuvre.

Le plan d'entreprise est un outil de gestion et de communication interne, participatif et créatif. Il doit viser l'adhésion de l'ensemble du personnel. Il recourt largement aux processus de gestion transversaux tels que la gestion par projet ou la gestion participative par objectif.

Le plan d'entreprise vise la recherche, dans toute action ou prestation, d'objectifs de qualité pour assurer au mieux les missions de citydev.brussels et la satisfaction de ses clients.

Le plan d'entreprise comporte au moins :

- une description des valeurs et des missions de citydev.brussels;
- une description de l'environnement économique, social et institutionnel, ainsi qu'une analyse des forces et faiblesses de citydev.brussels au regard des opportunités et menaces de son environnement ;
- une définition de ses axes stratégiques de développement ;
- une description de ses ambitions et de ses projets déclinés sous forme d'un plan d'actions assortis d'objectifs à atteindre pour le Management ;

Après consultation des organes internes de concertation, le plan d'entreprise est soumis à l'approbation du Conseil d'Administration de citydev.brussels. Après son approbation par le Conseil d'Administration, le plan d'entreprise est communiqué aux Ministres compétents. Il est ensuite transmis pour information au Comité de suivi du Contrat de gestion.

Le plan d'entreprise est mis à jour selon les nécessités. Les adaptations sont soumises à l'approbation du Conseil d'Administration de citydev.brussels. Les adaptations et mises à jour sont également communiquées aux Ministres compétents, au Comité de suivi du Contrat de gestion et aux organes internes de concertation de citydev.brussels.

Chaque année, une évaluation du Plan d'entreprise est réalisée par citydev.brussels en parallèle avec l'évaluation annuelle du Contrat de gestion. Pour ce faire, citydev.brussels s'appuie, notamment, sur les indicateurs qu'elle développe dans le cadre de sa propre gestion.

Les résultats sont présentés au Conseil d'Administration pour approbation. Les résultats sont ensuite communiqués aux Ministres compétents. Ils sont ensuite transmis pour information au Comité de suivi du Contrat de gestion.

Dans les six mois qui précèdent son échéance, une évaluation globale du plan d'entreprise est soumise au Conseil d'Administration, pour approbation. Les résultats sont ensuite communiqués aux Ministres compétents. Ils sont ensuite transmis pour information au Comité de suivi du Contrat de gestion.

Article 61. Plan stratégique de communication

S'agissant de la communication externe en particulier, le plan stratégique de communication de citydev.brussels vise plus particulièrement :

- le soutien et l'amplification des objectifs du contrat de gestion,

- la visibilité des produits, des services ainsi que des modalités d'action (notamment : effet de levier) assurés par citydev.brussels,
- le renforcement de l'identité et de l'image de citydev.brussels par la cohérence de son action.

Ce faisant, citydev.brussels veille à décliner sa communication dans le sens d'une adaptation de son discours en fonction de ses différents publics.

Un effort permanent est assuré par citydev.brussels dans le sens d'une intégration de sa communication avec celle de l'ensemble du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, en particulier en matière de participation à la politique de City marketing.

Citydev.brussels s'engage à :

- appliquer toute charte issue de la politique de communication du gouvernement bruxellois visant à cadrer les contributions éditoriales et graphiques des organismes au service de la Région de Bruxelles- Capitale ;
- intégrer et alimenter le futur site portail régional destiné à informer les porteurs de projet et entrepreneurs bruxellois.

Article 62. Plan pluriannuel d'investissements et de financement

Conformément aux dispositions du Titre V Financement qui suit, citydev.brussels se dotera également d'un Plan pluriannuel d'investissement et de financement.

Article 63. Tableau de bord de la rénovation urbaine

Citydev.brussels tient à jour un tableau de bord reprenant pour chaque site en cours de développement :

- un résumé du programme reprenant le nombre de logement moyen, social ou libre produit, les surfaces de commerce, les équipements, les espaces publics de rencontre et les espaces publics de circulation et les espaces verts communs.
- Les étapes nécessaires pour réaliser l'opération et les échéances prévisionnelles auxquelles elles devraient être réalisées.

Elle le réactualise tous les six mois afin de faire un état d'avancement des opérations avec le ministre de tutelle.

TITRE V. FINANCEMENT

Chapitre 1. Système général de financement

Article 64. Services d'intérêt économique général (SIEG)

Conformément à la Décision de la commission du 28/11/2005 concernant l'application de l'Article 86§2 du traité CE aux aides d'État sous forme de compensation de service public octroyées à certaines entreprises chargées de la gestion de services d'intérêt économique général (JOCE 2005/842/CE) , le présent contrat de gestion fixe les règles de calcul, de contrôle et de révision des compensations destinées au financement des activités de citydev.brussels ainsi que les modalités de remboursement d'éventuelles surcompensations et les moyens d'éviter ces surcompensations (Voir chapitre financier).

Conformément à l'Article 5 de cette Décision, la compensation financière accordée à citydev.brussels ne peut excéder ce qui est nécessaire pour couvrir les coûts occasionnés par l'exécution des obligations de service public telles que mentionnées par le présent contrat de gestion.

La compensation doit également tenir compte des recettes relatives à l'exécution de ces obligations de service public ainsi que d'un bénéfice raisonnable sur les capitaux propres nécessaires à l'exécution de ces obligations.

Lorsque citydev.brussels réalise des activités qui se situent à la fois dans le cadre du service d'intérêt général et en dehors de celui-ci, sa comptabilité interne indique séparément les coûts et les recettes liés à ce service et à d'autres services, ainsi que les paramètres de répartition des coûts et des recettes.

Afin de satisfaire à l'Article 6, toute surcompensation dépassant de 10% la compensation adéquate devra être remboursée par citydev.brussels. Une surcompensation inférieure à 10% pourra être reportée sur la période suivante et sera déduite du montant de la compensation due pour cette période.

Article 65. Financement du fonctionnement

Le financement du fonctionnement de citydev.brussels, c'est-à-dire des charges d'exploitation liées à ses activités d'Expansion Economique et de Rénovation Urbaine, est assuré par l'affectation de l'ensemble des recettes générées par ses activités commerciales ainsi que par des dotations de fonctionnement qui lui sont octroyées par la Région.

Ce système général de recettes de fonctionnement doit permettre à citydev.brussels de dégager un cash-flow d'exploitation positif lui permettant d'investir dans le maintien et la mise à niveau du parc immobilier affecté aux activités d'Expansion Economique.

La charge de la dotation de fonctionnement se répartit entre les activités d'Expansion Economique et de Rénovation Urbaine selon une clé de répartition qui prend en compte l'ensemble des coûts réellement affectés sur chacune de ces activités. Les Parties s'accordent sur une clé de répartition des coûts de fonctionnement de 66% pour les activités de l'Expansion Economique et de 34% pour les activités de Rénovation Urbaine.

Ce système de dotation de fonctionnement fera l'objet d'ajustements sur base des résultats et des conclusions issues de l'étude visée à l'Article 70, au plus tard deux ans et demi après la signature du présent contrat.

Article 66. Financement des investissements

Les opérations d'investissements réalisées par citydev.brussels dans le cadre de ses activités d'Expansion Economique et de Rénovation Urbaine sont financées principalement par des subsides d'investissements qui lui sont octroyés par la Région.

En complément de ce mode de financement général des investissements par subsides régionaux, citydev.brussels peut recourir aux autres sources de financement suivantes pour le financement de ses investissements:

- Le recours à ses fonds propres ;
- Le recours à d'autres sources de financement public externes (fonds européens, etc.) ;
- Le recours à l'emprunt selon les modalités prévues à l'Article 8, §2 de l'Ordonnance.

Article 67. Financement des missions déléguées

Conformément à l'Article 6 de l'Ordonnance, le financement des missions spécifiques déléguées à citydev.brussels par la Région ou une Commune est intégralement à charge de l'autorité mandante. Les montants et modalités de ce financement sont définis dans une convention conclue préalablement à chaque mission par les parties.

Article 68. Articulation avec l'ordonnance budgétaire

Les montants indiqués dans le présent contrat sont soumis à l'ordonnance budgétaire.

Chapitre 2. Principes de gestion financière

Article 69. Equilibre des comptes

Citydev.brussels tâche d'atteindre chaque année au moins l'équilibre du bénéfice courant avant impôts au sens de la comptabilité générale des entreprises. Le bénéfice courant avant impôts tient compte de tous les produits et de toutes les charges hormis les produits exceptionnels, les charges exceptionnelles et l'impôt des personnes morales.

Article 70. Optimisation du résultat d'exploitation

Dans une optique d'amélioration continue de l'équilibre de son résultat d'exploitation, citydev.brussels veille à poursuivre la maîtrise de ses dépenses de fonctionnement et porte une attention particulière à l'optimisation de ses recettes commerciales.

Dans les 18 mois suivant l'entrée en vigueur du présent Contrat, citydev.brussels, appuyée dans ce travail par un consultant externe désigné par citydev.brussels et la Région, s'engage à réaliser une étude portant sur l'identification et la mise en œuvre de mesures concrètes visant à optimiser son résultat d'exploitation (optimisation des recettes, analyse du système de financement du compte d'exploitation par les dotations régionales tel que visé à l'Article 66, maîtrise des coûts et affectation rationnelles des ressources) qu'elle soumettra à son Conseil d'Administration et aux Ministres de tutelle. Elle sera ensuite présentée au Gouvernement.

Article 71. Plans pluriannuels d'investissements

Dans le cadre des subsides d'investissements qui lui sont octroyés et tels que décrits aux Articles 78 et 79, citydev.brussels produit et tient à jour deux plans pluriannuels d'investissements soumis à l'approbation du gouvernement couvrant respectivement les activités d'Expansion Economique et de Rénovation Urbaine. Citydev.brussels veille à la conformité du plan pluriannuel d'investissements relatif à la mission de Rénovation Urbaine avec l'Article 20, §3 de l'Ordonnance.

Ces plans pluriannuels indiquent clairement pour chaque projet, par année, les engagements et les liquidations y relatifs, jusqu'au terme de leur réalisation et précisent les modalités et les sources de financement envisagées.

Sur la période du contrat, citydev.brussels s'engage à vendre pour minimum 15 000 000 EUR d'actifs immobilisés (terrains, immeubles) liés à ses activités d'Expansion Economique dont le produit de la vente sera affecté au financement de son plan pluriannuel d'investissements relatif aux activités d'Expansion Economique.

25% des moyens totaux d'investissement seront consacrés à des opérations mixtes combinant activités économiques et logement. Cette clé s'appréciera sur l'ensemble de la période contractuelle et sera intégrée dans les plans pluriannuels.

Ces plans sont au minimum actualisés deux fois l'an sur proposition du conseil d'Administration et accompagnent les dossiers de subvention introduits pour approbation par citydev.brussels auprès du Gouvernement dans le cadre de ses missions. Ainsi, les dépenses pour lesquelles le conseil d'administration sollicite une demande de subside ne peuvent être mises en œuvre qu'après leur introduction formelle dans les plans pluriannuels d'investissements.

Article 72. Fonds de réserve

Dans le cadre de ses activités, citydev.brussels est autorisé à constituer un fonds de réserve. Le fonds de réserve est constitué des surplus et des opérations de vente, transfert, aliénation (désinvestissement en capital) sur son patrimoine. L'utilisation du fonds de réserve est exclusivement destinée à des opérations patrimoniales d'investissement et à des opérations de dépollution des sols.

Article 73. Affectation des recettes

Lorsque les recettes commerciales présentent, en base annuelle, une augmentation nette (hors indexation) par rapport à l'année précédente, le montant correspondant à cette augmentation nette des recettes est affecté au financement des activités de citydev.brussels selon l'ordre de priorités suivant :

1. Le service de la dette liée au financement d'investissements passés, la rénovation du patrimoine et les nouveaux investissements ;
2. Le financement du compte d'exploitation.

Article 74. Comptabilité et transparence financière

Dans son plan d'entreprise tel que visé à l'Article 61, citydev.brussels décrit les mesures à prendre pour améliorer les processus de gestion financière. Ces mesures se basent, à tout le moins, sur les dispositions suivantes :

- la mise en place d'une informatisation performante liant les comptabilités économique et budgétaire selon les normes en vigueur ;
- une comptabilité analytique informatisée pertinente, notamment dans le but de structurer citydev.brussels selon les missions décrites dans le présent Contrat (activités d'Expansion Economique, de Rénovation Urbaine et de missions déléguées) et permettant une gestion financière par projet.

Article 75. Emprunts

Citydev.brussels peut contracter des emprunts exclusivement pour financer ses investissements, pour autant que cela ne mette pas en danger sa situation financière et que l'investissement génère des recettes commerciales récurrentes.

Les projets d'emprunt sont soumis à l'approbation du Comité financier visé à l'Article 14, §3 de l'Ordonnance. En outre, conformément à l'Article 18, §2 de l'Ordonnance, pour pouvoir conclure un emprunt, citydev.brussels doit obtenir l'accord préalable du Ministre des Finances.

Le cas échéant, la Région s'engage, dans les limites de ses capacités budgétaires, à tout mettre en œuvre afin de soutenir citydev.brussels dans sa démarche d'emprunt et de lui permettre un accès au marché du crédit dans les meilleures conditions possibles, notamment en accordant sa garantie aux emprunts contractés.

Article 76. Gestion de la trésorerie

Citydev.brussels collabore étroitement avec la Région dans le cadre d'une gestion de trésorerie performante et peut disposer de ses propres comptes bancaires. A cet effet, citydev.brussels poursuit sa dynamique d'insertion au sein du système de centralisation financière régional, en application de la convention du 1^{er} janvier 2005 entre citydev.brussels et la Région.

Chapitre 3. Système de dotations

Article 77. Dotations de fonctionnement

Pour 2013, le montant de la dotation de fonctionnement pour les activités d'Expansion Economique est de 2 000 000 € et de 2 384 000 € pour les activités de Rénovation Urbaine.

Pour 2014, le montant de la dotation de fonctionnement pour les activités d'Expansion Economique est de 2 350 000 €. Ce montant est ensuite indexé à partir de 2015 selon la même formule que celle de la dotation de fonctionnement des activités de Rénovation Urbaine.

Le montant de la dotation de fonctionnement pour les activités de Rénovation Urbaine est calculé selon la formule suivante :

$$\text{Dotation}_t = \text{Dotation}_{t-1} * (1 + g_t) + A_t$$

Où $t = 2014, \dots, 2017$

g_t = l'évolution de l'indice santé du mois d'octobre de l'an t , par rapport à l'indice santé du mois d'octobre de l'année $t-1$.

A_t = montant de l'augmentation annuelle de la dotation de fonctionnement pour les activités de Rénovation Urbaine telle que reprise dans le tableau ci-après.

En EUR	2014	2015	2016	2017	2018	2014-2017
Montant de l'augmentation de la dotation de fonctionnement pour les activités de Rénovation Urbaine (A_t)	-	126 500	126 500	126 500	126 500	506 000

En cas d'indexation applicable à citydev.brussels, la formule d'évolution est la suivante :

$$\text{Dotation}_t = \text{Dotation}_{t-1} + A_t$$

En toute hypothèse, et selon les disponibilités budgétaires, pour une année déterminée, les montants des dotations calculés selon la formule d'évolution reprise ci-dessus ne pourront pas être inférieurs aux montants octroyés l'année précédente. Les montants de la dotation de fonctionnement sont versés à citydev.brussels sur le compte (IBAN) BE27 0912 3102 9373, selon le schéma suivant :

- 6/12 au 15 janvier
- 2/12 au 15 avril
- 2/12 au 15 juil
- 2/12 au 15 oct

Article 78. Subside d'investissement pour le soutien à la performance du parc immobilier

La Région octroie chaque année à citydev.brussels un subside d'investissement en vue de lui permettre de garantir la bonne performance des infrastructures qu'elle gère dans le

cadre de ses activités d'Expansion Economique en y effectuant les travaux de modernisation nécessaires.

Les montants annuels de ce subside, libéré selon les mêmes modalités que celles fixées à l'Article 77 pour les dotations de fonctionnement, sont repris dans le tableau ci-dessous.

En EUR	2014	2015	2016	2017	2018	2014-2017
Montant du subside d'investissement pour le soutien à la performance du parc immobilier	-	902 500	902 500	902 500	902 500	3 610 000

Article 79. Subsidés d'investissement pour les nouveaux projets en Expansion Economique

La Région s'engage par le présent contrat de gestion à supporter le plan pluriannuel d'investissements relatif aux activités d'expansion économique de citydev.brussels dont il est fait référence à l'Article 71 en lui accordant, à cet effet, un subside d'investissement.

Le montant de ce subside est de 3 000 000 EUR sur base annuelle. Son octroi est néanmoins conditionné à la réalisation par citydev.brussels du programme de vente d'actifs visé à l'Article 71. Il est libéré selon les mêmes modalités que celles fixées à l'Article 77 pour les dotations de fonctionnement.

Article 80. Subside d'investissements pour les nouveaux projets en Rénovation Urbaine

Le montant du subside d'investissement annuel octroyé par la Région à citydev.brussels afin de supporter le plan pluriannuel d'investissements relatif aux activités de Rénovation Urbaine et dont il est fait référence à l'Article 71 est fixé chaque année lors de l'approbation du budget régional.

Dans ce cadre, et sous la réserve de disponibilités budgétaires suffisantes, dès 2015, la Région se fixe l'objectif de réserver 15.000.000 EUR de subside d'investissement annuel au budget régional afin de permettre à citydev.brussels d'atteindre les objectifs fixés dans le présent contrat de gestion.

Les modalités d'octroi et de liquidation de ces subsides sont régies par des règles strictes définies aux Chapitre 4 et 5 ci-dessous intitulés respectivement « Modalités d'octroi des subsides octroyés pour la mission de Rénovation Urbaine » et « Modalités de liquidation des subsides octroyés pour la mission de Rénovation Urbaine ».

Article 81. Dotation Bonus-Malus

Afin d'améliorer la performance de citydev.brussels, les parties s'engagent de mettre sur place un système de bonus-malus basé sur des indicateurs objectifs élaborés et approuvés dans les six mois par les deux parties à l'occasion du plan d'entreprise visé à l'Article 61. Ce dispositif d'indicateurs à élaborer couvrira au minimum les thématiques suivantes :

- La satisfaction du client ;
- la mise en œuvre de la transparence financière ;
- l'optimisation du résultat d'exploitation ;
- la formation du personnel ;
- les collaborations avec les autres organismes publics bruxellois ;

- le niveau de réalisation des plans pluriannuels d'investissements.

Le montant maximal annuel du bonus est de 500.000 euros. Il est réparti entre les deux grandes missions de base (Expansion Economique et Rénovation Urbaine) selon le tableau ci-dessous.

En EUR	2014	2015	2016	2017	2018	2014-2017
Montant de la dotation Bonus-Malus – Part Expansion Economique	330 000	330 000	330 000	330 000	330 000	1 650 000
Montant de la dotation Bonus-Malus – Part Rénovation Urbaine	170 000	170 000	170 000	170 000	170 000	850 000
Total annuel	500 000	500 000	500 000	500 000	500 000	2 500 000

La somme mentionnée est versée au plus tard un mois après l'approbation par le Gouvernement des valeurs des indicateurs du tableau de bord, présentés lors de la réunion d'évaluation annuelle du Comité de suivi du Contrat de gestion visé à l'Article 95.

Pour la première année d'entrée en vigueur du présent contrat, l'élaboration du fonctionnement de la dotation bonus-malus et son approbation par les parties suffira à justifier l'octroi de cette dotation.

Dans le cas où des circonstances exogènes viennent perturber de manière importante la réalisation des objectifs fixés par le Contrat, le Comité de suivi du Contrat de gestion pourra décider, moyennant l'accord de toutes les parties et une justification complète de la décision, de neutraliser certains critères conditionnant l'octroi du bonus-malus.

Le bonus sera affecté par citydev.brussels à des activités d'investissement (en conformité avec les plans pluriannuels d'investissements visés à l'Article 71) et de formation du personnel.

Chapitre 4. Modalités d'octroi des subsides octroyés pour la mission de rénovation urbaine

Article 82. Pourcentage de subside

Par projet, l'ensemble des subsides relatifs aux diverses étapes d'investissement dont question aux Articles 83 et 84 ne pourra pas dépasser 30 % du coût estimé de la totalité des logements moyens produits. Le plan financier aboutissant à la fixation du subside doit distinguer le cas échéant les investissements relatifs à la production des logements moyens et des parkings qui y sont affectés d'une part, et les investissements relatifs à la production des entités de vente libres d'autre part. La répartition des coûts communs sera effectuée proportionnellement aux surfaces réalisées. L'incidence foncière des entités de vente libres sera égale ou supérieure à l'incidence foncière des logements moyens.

Le Gouvernement peut toutefois déroger à ce taux de 30 %, par une décision motivée, au cas où il a dérogé au plafond de l'incidence foncière ou en fonction de la zone d'implantation des logements. Il ne peut pour autant dépasser un taux de subside de 50 %, en fonction du prix moyen qu'il aura accepté pour le projet.

Le Gouvernement peut, par une décision spécialement et substantiellement motivée, autoriser citydev.brussels, pour le montant qu'il détermine, à retirer des dépenses

d'investissement relatives à un projet une partie de celles-ci afin de ne pas grever la réalisation future de ce projet et à ne pas dépasser le pourcentage de subside autorisé.

Article 83. Opérations en régie

Citydev.brussels est autorisée à être maître d'ouvrage et à réaliser elle-même certains projets de logements repris dans le plan pluriannuel d'investissements relatif à la Rénovation Urbaine.

Dans le cadre de ces projets, elle passe des marchés publics de services et de travaux subsidiés à 100 % à titre de préfinancement et dont le taux de subside final ainsi que le prix de vente moyen sont fixés par le Gouvernement, sur proposition de citydev.brussels. Le produit de la vente des biens ainsi produits est immédiatement remboursé par citydev.brussels à la Région.

Article 84. Dépenses éligibles dans le cadre de projets de rénovation urbaine

Les investissements susceptibles de faire l'objet de subsides de projet comprennent l'ensemble des opérations nécessaires pour rénover ou construire du logement acquisitif ainsi que pour développer les équipements et espaces publics rendus nécessaires par l'opération et ce à destination d'une population dont le niveau des revenus est fixé par le gouvernement conformément à l'ordonnance du 20 mai 1999.

Les dépenses éligibles dans le cadre de la réalisation des opérations de rénovation urbaine sont :

1. *les études préalables*, c'est-à-dire les études nécessaires en vue de réaliser un projet de rénovation urbaine, notamment les études urbanistiques, acoustiques, de reconnaissance de l'état du sol, de sondage de sol, de faisabilité, de rentabilité, d'audit de sociétés, d'accompagnement, d'encadrement et, pour les projets de plus de 50 logements, les processus de participation ;
2. *les acquisitions*, c'est-à-dire les acquisitions et constitutions de droits réels à titre onéreux portant sur des terrains bâtis ou non bâtis, les actions de préservation des immeubles, les mesures conservatoires par soutènements, traitements contre les parasites, protection contre l'humidité ainsi que le précompte immobilier, les indemnités de rupture de bail, les taxes et assurances et l'éventuelle participation au capital de sociétés d'économie mixte. Les acquisitions peuvent également porter sur des acquisitions de sociétés dont l'actif comprend exclusivement des biens immobiliers qui sont préférentiellement situés dans les zones dont question à l'Article 29. Les acquisitions doivent être précédées d'une estimation du coût d'acquisition ou de celui d'un éventuel assainissement (dans l'hypothèse de cession gratuite pour cause d'utilité publique dont question ci-dessous) et d'un programme de réalisation immobilière déterminant l'incidence foncière. L'incidence foncière ne peut pas excéder 160,00 €. Ce montant est rattaché à l'indice des prix à la consommation publié pour le mois de décembre 2012 ; il est adapté chaque année au mois de janvier sur la base de l'indice des prix à la consommation du mois de décembre précédant l'adaptation. Pourront être assimilés à des frais d'acquisition les frais d'assainissement d'un terrain cédé gratuitement à citydev.brussels par une entité publique.
3. *les réalisations*, c'est-à-dire :
 - a) les frais de consultation des auteurs de projets (défraiements des auteurs non retenus) et les frais d'études (entre autres les schémas directeurs, dossiers de permis de lotir et / ou de permis d'urbanisme), les sondages de sol, les reconnaissances diverses liées aux travaux précités;
 - b) la rénovation, la démolition, la construction d'immeubles;

- c) l'aménagement de l'espace public adjacent aux immeubles et les travaux qui y sont techniquement liés (abords, trottoirs, voirie, égouts, canalisations, ...);
- d) les équipements communautaires accroissant l'attractivité et l'habitabilité;

4. *la promotion et la commercialisation* ;

5. *les charges financières* liées à un préfinancement éventuel de l'opération, peu importe la forme dudit préfinancement.

Article 85. Equipements communautaires

Les équipements communautaires ou de service visés à l'Article 2, al. 3 de l'arrêté approuvé le 26 septembre 2013 par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à l'exercice des missions de rénovation urbaine de la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale peuvent faire l'objet d'un subside, le cas échéant, jusqu'à concurrence de 100 % de l'investissement. En cas de vente, le subside couvre le déficit de l'opération.

A la différence du coût de l'aménagement de l'espace public, le coût des équipements communautaires peut ne pas être pris en compte pour le calcul du pourcentage du subside global relatif au projet concerné visé à l'article 82.

Article 86. Dépenses pour des actions de sensibilisation

L'information et la sensibilisation des habitants à la rénovation de leurs biens et aux aides publiques en la matière dans le périmètre d'intervention de citydev.brussels sont subsidiables à 100%.

Ces dépenses ne sont pas prises en compte pour le calcul du pourcentage de subside visé à l'Article 82.

Article 87. Prise en charge des frais encourus en cas d'abandon d'un projet

Dans l'hypothèse de l'Article 20 § 4, de l'ordonnance, tous les frais encourus par citydev.brussels pour le projet retiré lui seront remboursés.

Article 88. Honoraires de coordination et frais de fonctionnement

Un montant d'honoraire de coordination de 3 % sera liquidé à citydev.brussels sur chaque pièce justificative introduite pour le développement des projets tels que décrits à l'Article 83 et à l'Article 85. Annuellement, citydev.brussels produira un rapport sur la couverture de ces frais de fonctionnement.

Chapitre 5. Modalités de liquidation des subsides octroyés pour la mission de rénovation urbaine

Article 89. Etudes préalables et acquisition

Les études préalables et les acquisitions ou constitutions de droits réels à titre onéreux réalisées dans le cadre d'un projet sont subsidiables à 100 %. Toutefois, le montant du subside octroyé pour ces études, ces acquisitions et constitutions de droits réels à titre onéreux seront comptabilisés dans le subside global, sous réserve de l'application de l'Article 87.

Lorsque citydev.brussels fixe le prix du terrain à vendre aux acquéreurs de logements, ce prix doit couvrir au minimum les investissements tels que décrit à l'Article 84, 1° et 2°, sous réserve de l'Article 87.

Le montant des études préalables et de l'acquisition ne viendra pas en déduction du subside octroyé pour l'étape de réalisation si le terrain ou les quotités de terrain ne sont pas vendus aux acquéreurs de logements mais font l'objet d'un droit d'emphytéose ou de superficie.

L'approbation du plan pluriannuel d'investissement et l'engagement budgétaire du montant des subsides prévus annuellement pour les projets arrêtés dans ce plan permettent au Ministre, sur présentation de déclarations de créance et de justificatifs des dépenses à effectuer, d'ordonnancer le subside, s'il échet progressivement par tranche.

Le versement du subside à concurrence du montant justifié n'a pas pour conséquence de créer dans le chef de citydev.brussels un droit inconditionnel à l'octroi du subside, chaque versement étant considéré comme ayant été versé à titre de provision.

Article 90. Liquidation des subsides pour le plan d'investissements

Les dossiers de demande de subsidiation des réalisations indiquent le programme de réalisation, la ventilation complète des dépenses prévues et les prévisions d'ordonnancement. Il inclut un rétro planning complet de l'opération, du lancement des marchés jusqu'à la réception provisoire des projets de rénovation urbaine. Ces dossiers précisent aussi le prix moyen de vente au m² habitable et si le terrain est vendu ou fait l'objet d'un droit réel.

L'approbation du plan pluriannuel d'investissement et l'engagement budgétaire du montant des subsides prévus annuellement pour les projets arrêtés dans ce plan permettent au Ministre, sur présentation de déclarations de créance et de justificatifs des dépenses à effectuer, d'ordonnancer le subside, s'il échet progressivement par tranche.

Le versement du subside à concurrence du montant justifié n'a pas pour conséquence de créer dans le chef de citydev.brussels un droit inconditionnel à l'octroi du subside, chaque versement étant considéré comme ayant été versé à titre de provision.

La dernière tranche de liquidation de 5 % est liquidée à la réception définitive des opérations.

Article 91. Phase d'investissement d'un projet

Citydev.brussels tient une comptabilité projet par projet.

Un subside relatif à une phase d'investissement d'un projet (études préalables, acquisitions et constitutions de droits réels à titre onéreux ou réalisations) ou une tranche de subside ne peut être liquidé que si les preuves de l'usage du subside ou de la tranche

de subside déjà liquidée et portant sur le même projet ont été approuvées par le Ministre ou le fonctionnaire qu'il délègue à cette fin.

Article 92. Réaffectation ou remboursement

A la fin de la réalisation d'un projet, soit dans les 6 mois après le paiement de la dernière tranche de subside, citydev.brussels présente un rapport final de toutes les opérations menées avec, s'il échet, la proposition de remboursement ou d'affectation d'une partie ou de la totalité du subside octroyé à un ou plusieurs projets compris dans le plan pluriannuel.

La réaffectation ou le remboursement est décidé par le Gouvernement sur la base du rapport final de citydev.brussels.

A défaut de réaction du Gouvernement dans les 6 mois de l'envoi dudit rapport, celui-ci est réputé approuvé.

A cette fin, le bénéfice des projets ayant fait l'objet d'une subsidiation dans le cadre de l'Arrêté approuvé le 26 septembre 2013 par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à l'exercice des missions de rénovation urbaine de la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale et le bénéfice retiré par citydev.brussels des sociétés d'économie mixte font l'objet d'une inscription comptable spécifique dans les livres de citydev.brussels.

Article 93. Etat d'avancement des projets

Outre les dispositions légales et réglementaires relatives au contrôle, à l'octroi et à l'emploi des subsides, citydev.brussels établit annuellement un rapport sur la réalisation et l'état d'avancement de chaque projet en matière de Rénovation Urbaine. Ce rapport est transmis au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

TITRE VI. MODALITÉS DE MISE EN ŒUVRE, SUIVI, ÉVALUATION ET RÉVISION DU CONTRAT

Article 94. Tableau de bord de suivi de l'exécution du Contrat

Sur la base des indicateurs prévus au présent Contrat en Annexe 1, citydev.brussels s'engage à élaborer un tableau de bord des indicateurs dans un délai de six mois à dater de la signature du Contrat.

Ce tableau de bord est :

- Joint au Plan d'entreprise ;
- Mis à jour en fonction des fréquences de mesure associées aux indicateurs et selon les modalités suivantes :
 - Les indicateurs seront publiés à la période mentionnée en annexe, précisant :
 - La valeur obtenue sur la période (mensuelle, trimestrielle ou annuelle) ;
 - La valeur « year-to-date » soit la valeur cumulée depuis le début de l'exercice jusqu'à la date intermédiaire.
 - Là où c'est possible, ces informations seront à chaque fois mises en parallèle avec les informations suivantes :
 - valeur obtenue sur la période précédente ;
 - valeur cible pour la période ;
 - projections pour la ou les périodes ultérieures.
- Évalué et diffusé au moins pour la partie qui les concerne aux Directions et Services au rythme des fréquences de mesure des indicateurs.
- Transmis aux membres du Comité de suivi du Contrat dans le cadre de sa/ses réunions de suivi du Contrat de gestion.
- Revu, chaque année pour déterminer sa pertinence au regard des objectifs des missions mentionnées au présent Contrat de gestion et de leur praticabilité en termes de pilotage.

La réalisation et les résultats des obligations découlant du présent Contrat de gestion sont évalués en interne par les parties lors de la réunion d'évaluation annuelle du Comité de suivi prévu à l'article qui suit.

Un régime de bonus-malus est mis en place en parallèle avec l'adoption du tableau de bord d'indicateurs prévus à l'alinéa 1 qui précède.

Article 95. Comité de suivi du Contrat

Le suivi des engagements et obligations établis dans le cadre du présent Contrat est confié à un Comité de suivi du Contrat de gestion, composé de 2 représentants des Ministres compétents et de 2 représentants de citydev.brussels

Ce comité se réunit minimum deux fois par an à mi-période et en fin d'exercice.

Article 96. Rapport annuel d'évaluation

Sur cette base, citydev.brussels dresse un rapport d'évaluation annuel du Contrat de gestion, qui reprend le tableau de bord des indicateurs visé ci-dessus. Le rapport

d'évaluation annuel du Contrat est soumis à l'approbation du Conseil d'Administration de citydev.brussels

Au plus tard six mois avant l'échéance du Contrat, le Comité de suivi établit un rapport d'évaluation générale synthétisant les grandes évolutions observées dans le secteur immobilier à Bruxelles, ainsi que l'évaluation des mécanismes mis en place par le présent Contrat au moyen de tableaux de bord d'actions et d'indicateurs choisis de commun accord. La Région fait également procéder parallèlement par un tiers à cette évaluation.

Ces rapports pluriannuels interne et externe constitueront les données de base en vue de l'élaboration du Contrat de gestion suivant.

Article 97. Données statistiques

Les services de citydev.brussels assureront annuellement le relevé de statistiques relatives à la mise en œuvre des processus de l'organisation et des activités menées par citydev.brussels, et ce au plus tard le 30 mars de l'année qui suit l'année écoulée.

Seront à tous les moins renseignés :

En fait d'expansion économique

- le patrimoine immobilier
- son occupation et celle des terrains et bâtiments disponibles
- le degré de dépollution, de viabilisation des sites et d'aménagement des biens
- la cession de ce patrimoine aux entreprises, soit par emphytéose soit par acte de vente
- le nombre d'emplois occupés et par entreprise avec la provenance régionale
- le nombre d'entreprises présentes sur les sites ainsi que leur secteur d'activité
- les délocalisations d'entreprises des sites, les faillites, les emplois perdus annuellement
- les cas d'établissement de nouvelles entreprises en provenance de la Région bruxelloise ou de l'extérieur, le nombre d'emplois conservés ou gagnés annuellement
- le bilan annuel du contrôle d'occupation des sites
- les prix pratiqués sur le marché
- le profil des candidats
- le suivi des demandes des entreprises ayant contactées citydev.brussels

En fait de rénovation urbaine

Sur l'activité en général

- le nombre d'appartements et d'unifamiliales construit à ce jour et construits par année civile ;
- le nombre de logements vendus suivant la nature des propriétaires occupants à ce jour et par année civile ;
- le subside moyen octroyé par logement vendu et le subside moyen par type de logement vendu (1ch/2ch/3ch/Maison) ;
- le coût par m² des logements produits par opération et le taux de subvention y afférant ;
- la superficie plancher moyenne pour les logements produit et le détail des superficies moyennes par type de logement vendu;

- le patrimoine en réserve et acquis annuellement ;
- le nombre d'appartements et unifamiliales à construire faisant l'objet de conventions de réalisation et signés ou de marché de promotion par année civile ;
- nombre de logements indirectement créés par l'intervention de citydev.brussels (logement locatif social, moyen et libre) ;
- m2 d'espace public créés annuellement ;
- m2 de commerces créés et vendus annuellement grâce à son intervention ;
- m2 d'espace vert créé annuellement grâce à son intervention ;
- m2 d'infrastructure d'intérêt général créé annuellement grâce à son intervention ;
- le bilan annuel du respect des conditions de vente ;
- le bilan annuel des reventes avant-terme ;
- le bilan des procédures d'obtention de permis ;
- L'incidence foncière indexée ;
- Les plafonds de revenus indexés ;

Sur les candidats acquéreurs

- le profil des candidats acquéreurs ;
- le nombre de demandes enregistrées ;
- l'origine géographique des candidats acquéreurs ;
- les revenus des candidats à l'inscription ;

Sur les acquéreurs

- l'origine géographique des acquéreurs occupants et des locataires ;
- distribution des acquéreurs par tranche de revenu (tranches égales de 5000 euros).
- les revenus annuels des acquéreurs occupants, en identifiant le revenu moyen et le revenu médian.
- la part de fonds propres investis lors de l'achat par les acquéreurs ;

En fait d'Administration générale

En urbanisme, la mise en place d'un nouvel outil permettant d'établir des tableaux de bord et des analyses thématiques sur base des demandes soumises en commission de concertation et liées aux priorités de citydev.brussels et de ses missions.

Article 98. Reporting des projets

Un reporting ainsi qu'un rapport annuel sur la gestion de la société, l'état d'avancement des projets et l'utilisation des subsides y relatifs sont établis avant l'approbation des comptes de la société et soumis au comité financier et au conseil d'administration.

Article 99. Evaluation du Contrat

Sans préjudice des principes généraux énoncés dans le présent contrat de gestion, et en particulier des objectifs régionaux majeurs repris au présent Contrat, les parties procèdent à une évaluation du présent contrat et de son exécution lors de la réunion de suivi annuelle de celui-ci.

Les réunions de suivi portent sur l'évaluation des réalisations de la Région et de citydev.brussels, telles que prévues dans le cadre du présent contrat. Elles donnent lieu à un rapport préalable établi par citydev.brussels.

En particulier, feront l'objet d'une évaluation les éléments suivants :

- la contribution de citydev.brussels à la réalisation des objectifs stratégiques de la RBC,
- le plan d'entreprise,
- la prise en compte des autres acteurs publics du développement économique,
- la connaissance des entreprises présentes sur le patrimoine propre à citydev.brussels ou qu'elle détient en gestion,
- les partenariats public-privé,
- la politique de communication externe,
- le développement du patrimoine de citydev.brussels,
- le remembrement du patrimoine,
- l'exécution d'éventuelles missions complémentaires,
- le développement de la capacité foncière et immobilière,
- le financement dans son ensemble, et en particulier le plan pluriannuel d'investissements, le budget et les provisions.

Le bon accomplissement de ces différentes tâches est apprécié sur base d'indicateurs validés par les deux parties (voir tableau annexé). En regard de chacune des tâches, une norme est fixée, synthétisant l'état des indicateurs choisis. Croisées entre elles, ces différentes normes conditionnent le calcul du bonus ou du malus annuel au bénéfice ou à la charge de citydev.brussels.

Article 100. Adéquation entre les objectifs et moyens du Contrat

La mise en œuvre du présent Contrat de gestion n'est possible que moyennant la disponibilité de moyens financiers, humains et technologiques en adéquation avec les objectifs visés. En cas de non mise à disposition de ces moyens, les objectifs à atteindre par citydev.brussels seront adaptés en fonction des moyens disponibles.

Si, au terme d'une année, citydev.brussels n'atteint pas les objectifs précisés dans le présent Contrat de gestion, elle en examinera les raisons et définira les mesures propres à remédier qu'elle proposera à la Région de Bruxelles-Capitale. Une concertation sera établie.

Si ces raisons ne sont imputables à aucune des deux parties, et s'il s'agit d'événements de force majeure, de décisions imprévues qui ont rendu certaines clauses du Contrat inapplicables, ou d'un état global de la dynamique économique en Région Bruxelloise, et qui ont empêché citydev.brussels d'atteindre ses objectifs, les parties trouveront ensemble la meilleure manière de remédier à cet état de fait.

Article 101. Rôle des Commissaires du Gouvernement et de l'Inspection de finances

Citydev.brussels est soumise au pouvoir de contrôle du Gouvernement. Ce contrôle est exercé à l'intervention de deux commissaires du gouvernement de rôle linguistique différent.

L'ordonnance du 20 mai 1999 détermine dans ses articles 22 à 24 le rôle et les modalités d'intervention des commissaires du Gouvernement

Par ailleurs, le Gouvernement, sur proposition du Ministre du Budget, nomme parmi les inspecteurs des finances un délégué qui exerce son contrôle sur toutes les décisions qui ont une incidence budgétaire et financière.

Son rôle et les modalités d'exercice de son contrôle sont définis aux articles 22 à 25 de l'ordonnance du 20 mai 1999.

TITRE VII. MODIFICATIONS ET FIN DU CONTRAT

Article 102. Adaptation du Contrat suite à une évolution du contexte

Lorsque l'évolution de certains éléments du contexte de conclusion du présent Contrat de gestion ou lorsque le contenu des dispositifs réglementaires que citydev.brussels est chargée d'appliquer ou qui la concernent nécessitent une modification substantielle du Contrat, la Partie la plus diligente peut demander la révision du Contrat.

Article 103. Avenant du Contrat

Aucune modification substantielle du présent Contrat, à l'exception des Annexes au Contrat sur base des modalités de modifications des Annexes visées à l'Article 3 ne peut intervenir sans être consignée préalablement par voie d'avenant.

Toute modification des missions déléguées de citydev.brussels fait l'objet d'un avenant au présent Contrat.

Article 104. Mesures compensatoires

Au cas où un ou plusieurs postes des comptes de citydev.brussels viendraient à subir une action pénalisante importante du fait d'éléments extérieurs imprévus par rapport aux évolutions prévisibles au moment de la conclusion du présent contrat, une concertation CITYDEV.BRUSSELS – Région définira les mesures compensatoires permettant de garantir l'équilibre des comptes et de rencontrer les objectifs du contrat.

Article 105. Non respect des clauses du Contrat

Dans l'éventualité où une des deux parties constate un manquement dans l'application d'une ou plusieurs dispositions du Contrat de gestion, ces manquements seront signifiés par lettre recommandée, à l'initiative de la partie la plus diligente et, dans un délai de 30 jours, une concertation sera établie.

Cette concertation devrait aboutir à une décision commune sur l'exécution des obligations de la partie défaillante, rédigée par écrit, et qui devra prévoir le délai endéans lequel cette partie défaillante devra se conformer à ses obligations telles qu'elles auront été définies lors de cette procédure.

Si endéans le délai tel que prévu lors de la procédure de concertation, la partie défaillante ne s'exécute pas :

- Si citydev.brussels se trouve être en inexécution de ses missions organiques ou déléguées, la Région de Bruxelles-Capitale est en droit de faire exécuter les missions par une partie tierce et diminuer ses dotations envers citydev.brussels à due concurrence.
- Si l'inexécution commise par la Région de Bruxelles-Capitale consiste dans le non-octroi des financements promis pour la réalisation d'une mission, citydev.brussels sera déchargée de l'exécution de cette mission et portera en compte à la Région de Bruxelles-Capitale les coûts qui auront été engagés (en matière de frais de personnel et de frais de fonctionnement) et également des frais liés au dédit du personnel spécialement affecté à ladite mission.

Article 106. Fin du Contrat

Au plus tard six mois avant le terme du présent Contrat de gestion visé à l'Article 4, le Conseil d'Administration propose aux Ministres compétents une note stratégique visant à l'élaboration du Contrat de gestion suivant. Ceux-ci la soumettent sans délai au Gouvernement.

Si à l'échéance du Contrat, aucun autre nouveau Contrat de gestion n'a été conclu les dispositions précitées à l'Article 4 du présent Contrat trouveront à s'appliquer.

TITRE VIII. DISPOSITIONS FINALES

Article 107. Entrée en vigueur du Contrat

Le Contrat entre en vigueur en date de sa signature par l'ensemble des parties.

Bruxelles, le 16 octobre 2013

Pour le Gouvernement

La Ministre chargé de l'Economie, Madame Céline FREMAULT

La Ministre chargé de la Rénovation urbaine, Madame Evelyne HUYTEBROECK

Pour citydev.brussels

Le Président du Conseil d'administration, Monsieur Denis GRIMBERGHS

L'Administrateur délégué, Monsieur Julien MEGANCK

Signature,

Madame Céline FREMAULT

Signature,

Madame Evelyne HUYTEBROECK

be.brussels

Signature,

Monsieur Denis GRIMBERGHS

Signature,

Monsieur Julien MEGANCK

 **citydev**
.brussels

TITRE IX. ANNEXES

Annexe 1 – Objectifs et indicateurs au Contrat de Gestion

Les Objectifs

1. **Acquisition et développement d'un projet**

- Tant en rénovation urbaine qu'en expansion économique, avant toute décision d'acquisition d'un nouveau site, qu'il soit d'un bloc ou qu'il nécessite le remembrement de plusieurs parcelles, (terrains ou bâtiments), une étude de potentialité doit être réalisée.
- Dans l'année qui suit la signature de l'acte notarié de la dernière parcelle prévue dans le projet de remembrement, une étude interne de faisabilité doit être réalisée sur le site.
- Si l'étude interne de faisabilité est positive, la procédure doit être lancée dans les 6 mois
- L'introduction du ou des permis doit être réalisée dans les trois ans de la dernière acquisition du site.
- Dans le cas où la taille et la zone d'affectation permettent le développement de projets mixtes, les acquisitions seront menées de commun accord entre l'Expansion Economique et la Rénovation Urbaine.

2. **Budget**

- Actualisation du plan pluriannuel devant le comité financier et le conseil d'administration un fois tous les 6 mois.

3. **Taux de satisfaction des clients**

En rénovation urbaine,

- tous les deux ans, une enquête de satisfaction auprès des clients – occupants concernant l'accueil, les contacts CITYDEV.BRUSSELS, le service commercial, la gestion des plaintes et la qualité du logement réceptionné.

En expansion économique,

- tous les quatre ans, une enquête de satisfaction de tous les occupants concernant l'accueil, le service commercial, la gestion technique, la communication et la gestion de réclamation.

4. **Quantitativement**

En expansion économique,

- Citydev.brussels s'engage à élargir son portefeuille en gestion à concurrence de 15.000 m² supplémentaires de terrains bâti ou non bâtis en moyenne par an, ou son équivalent en superficie plancher de bâtiments.
- A commercialiser annuellement en moyenne 15.000 m² de terrain ou de bâtiments avec une densité d'emplois de minimum 75 personnes/ha ou 50 personnes/ha, sur base des critères d'agrément (voyez décision du CA du 25 novembre 2005 en annexe) avec un minimum de 150 travailleurs supplémentaires accueillis en moyenne par an sur nos sites.
- Par ailleurs, citydev.brussels s'engage à augmenter la densification de ses sites de manière substantielle (voyez tableau densification des sites).

En rénovation urbaine,

- Citydev.brussels s'engage à maintenir une production moyenne de 200 logements commercialisés par ans sur la période de 5 ans
- Citydev.brussels s'engage une production de 1000 logements sur 5 ans de programme.

Les indicateurs

Afin d'évaluer le résultat des missions de l'Institution, il sera tenu compte :

Au niveau de l'Expansion Économique,

- du patrimoine immobilier ;
- de son occupation et des terrains et bâtiments disponibles ;
- de la dépollution, de la viabilisation de ses sites et de l'aménagement et rénovation de ses biens ;
- de la cession de ce patrimoine aux entreprises, soit par droits de superficie ou emphytéose, soit par acte de vente ;
- des cessions de voiries aux Communes ;
- du nombre d'entreprises présentes sur les sites, leur secteur d'activité ;
- du nombre d'emplois occupés par ses entreprises ;
- des délocalisations d'entreprises des sites, des faillites, du nombre d'emplois perdus annuellement ;
- de l'établissement de nouvelles entreprises en provenance de la Région de BXL Capitale ou de l'extérieur, du nombre d'emplois conservés ou gagnés annuellement ;
- du bilan annuel d'un contrôle de l'occupation des sites (sp. Densification) ;
- des indices mensuels de recouvrement des loyers et canons en mode annuel ;
- du nombre de réorganisations judiciaires et des faillites sur les sites Expansion ;
- de l'évolution mensuelle des biens mis sur Inventimmo.

Au niveau de la Rénovation Urbaine,

Sur l'activité en général

- le nombre d'appartements et d'unifamiliales construit à ce jour et construits par année civile ;
- le nombre de logements vendus suivant la nature des propriétaires occupants à ce jour et par année civile ;
- le subsidie moyen octroyé par logement vendu et le subsidie moyen par type de logement vendu (1ch/2ch/3ch/Maison) ;
- le coût par m2 des logements produits par opération et le taux de subvention y afférant ;
- la superficie plancher moyenne pour les logements produit et le détail des superficies moyennes par type de logement vendu;
- le patrimoine en réserve et acquis annuellement ;
- le nombre d'appartements et unifamiliales à construire faisant l'objet de conventions de réalisation et signés ou de marché de promotion par année civile ;
- nombre de logements indirectement créés par l'intervention de citydev.brussels (logement locatif social, moyen et libre) ;
- m2 d'espace public créés annuellement ;
- m2 de commerces créés et vendus annuellement grâce à son intervention ;
- m2 d'espace vert créé annuellement grâce à son intervention ;
- m2 d'infrastructure d'intérêt général créé annuellement grâce à son intervention ;

- le bilan des procédures d'obtention de permis ;

Sur les candidats acquéreurs

- le nombre de demandes enregistrées ;

Au niveau d'Aménageur Urbain/de l'Expansion Économique et de la Rénovation Urbaine/des transversalités

- du nombre de projets réalisés dans les périmètres de contrats de quartier ;
- du nombre de projets mixtes mis en œuvre annuellement (notamment entre l'Expansion Économique et la Rénovation Urbaine).

Annexe 2 – Conditions générales des contrats conformément à l'Article 9 de l'Ordonnance du 20 mai 1999

Les actes de droits réels ou contrats doivent respecter certains principes à savoir :

- la mise à disposition est exclusivement consentie pour l'implantation sur le bien de l'activité agréée par le conseil d'administration de citydev.brussels ;
- les activités commerciales ne sont autorisées par le Conseil d'administration que pour autant que les 3 conditions suivantes soient respectées :
 - o la densité d'emploi est particulièrement élevée,
 - o un projet permettant des services tels que crèche, horeca, salle de sports, etc
 - o les conditions locales permettent l'implantation sans porter atteinte aux fonctions principales de la zone
- le canon de base ou la redevance ou le loyer est fixé à un pourcentage de la valeur vénale du bien (expertisée), de manière à correspondre à un rendement locatif normal compte tenu des conditions du marché ; ce pourcentage est fixé par le conseil d'administration ;
- le conseil d'administration détermine les conditions dans lesquelles un droit de réservation à l'entreprise est octroyé ainsi que la durée ; dans ce cas, une convention préalable à la passation de l'acte authentique d'emphytéose sera signée; la passation de l'acte notarié peut être subordonnée à l'obtention du financement du projet et des permis d'environnement et d'urbanisme ;
- si la densité d'emploi exigée (fixée sur base du nombre de mètres carrés plancher) n'est pas atteinte ou maintenue, le non-respect de cette exigence sera sanctionnée par une augmentation du canon, de la redevance ou loyer;
- des réductions du canon, redevance ou loyer peuvent être accordées à l'entreprise en fonction des priorités fixées par le présent contrat de gestion; les modalités d'exécution sont fixées par le conseil d'administration ;
- la cession à un même tiers de la totalité du droit réel consenti est subordonnée à l'accord écrit préalable de citydev.brussels aux conditions suivantes :
 - 1) les nouvelles activités doivent être préalablement agréées par le conseil d'administration de citydev.brussels et sont seulement éligibles les sociétés ayant une activité productive ou une société patrimoniale liée au cédant et ce au sens du code des sociétés (à l'exclusion donc de sociétés de financement, d'investisseur ou de promoteur) ;
 - 2) à conditions égales de prix, citydev.brussels jouit d'un droit de préférence pour se faire rétrocéder le droit d'emphytéose et acquérir le bâtiment, à moins que le candidat cessionnaire soit une société du même groupe que l'emphytéote, un locataire agréé ;
- la location à un tiers du bâtiment ne pourra être consentie par l'emphytéote qu'aux conditions suivantes :
 - 1) l'obtention d'un accord écrit et préalable de citydev.brussels sur les activités du candidat locataire,
 - 2) l'obligation, de faire respecter par le locataire les obligations prescrites par la convention d'emphytéose ;
- citydev.brussels ne peut pas se porter personnellement garante des crédits souscrits par l'entreprise éligible.

Les actes pourront contenir une clause d'option d'achat limitée dans le temps. Dans l'hypothèse où il s'agit d'un site stratégique, les conditions anti-spéculatives prévues à l'Article 14 devront être prévues.

Une convention tripartite entre l'emphytéote, la banque finançant le projet et citydev.brussels peut être prévue afin de déterminer au mieux les relations entre les différents intervenants en cas non-respect des obligations par l'entreprise éligible.

Les conditions à inclure dans les actes prises en exécution de ces règles sont fixées par le conseil d'administration.

Annexe 3 – Tableaux financiers

Annexe 4 – Note portant sur les « Procédures et règles à suivre dans le cadre des projets à enjeu architectural. Procédures de marché public – critères architecturaux – comité d’avis »