

Fiche projet

Pôle Albert : opérations immobilières

Opération 1B : Construction d'un complexe d'équipements aux vocations culturelles et sportives

SITUATION	PROPRIETAIRES	NATURE DU LIEU	SURFACES	PILOTE	INTERVENANTS FINANCIERS
Avenue Besme n°129, 131 Parcelles n°50x6, 50w6	Commune de Forest Région de Bruxelles Capitale	Parcelles non bâties	423 m ²	Commune de Forest	Commune de Forest 10%
Avenue Albert n°1 Parcelle n°54w2	JCDecaux		115 m ²		Région de Bruxelles Capitale 90%

DESCRIPTIF

La revitalisation du lieu-dit de la place Albert, autrement dénommé "pôle Albert", porte sur de multiples opérations de construction et de réaménagement de l'espace public et se présente comme le projet phare du Contrat de Quartier Durable Albert (2012-2016).

Dans son ensemble, le programme du pôle Albert porté par différents maîtres de l'ouvrage répond essentiellement aux moins-values urbanistiques actuelles du lieu et contribue à l'apport d'une nouvelle identité. Les opérations offrent de nouveaux services permettant d'insuffler une dynamique conviviale et socioculturelle ainsi que l'appropriation de l'espace public.

Les programmes, contraintes et objectifs des différentes opérations ont été affinés grâce à l'étude du masterplan précédé d'une étude de faisabilité et finalisés en juin 2014.

Dans le cadre de la modification de programme n°2, les opérations 1B2, 1B3 et 1C1 se rassemblent pour former un seul projet, à savoir : **la construction d'un complexe d'équipements aux vocations culturelles et sportives (1B)**.

L'infrastructure s'implante sur deux parcelles d'angle situées de part et d'autre de la chaussée d'Alseberg :

Du n°129 au n°131 de l'avenue Besme, contre le dernier mitoyen visible depuis la dalle Albert et en bordure de la station de pré-métro souterraine, le bâtiment à implanter regroupe les fonctions suivantes : le restaurant de quartier, le foyer, l'auditorium et une majeure partie des fonctions liées à l'usage sportif. Le bâtiment d'environ 1.057 m² se déploie au minimum sur 3 façades pour former un bâtiment d'angle, terminant l'îlot et articulant les lieux.

Au n°1 de l'avenue Albert, le bâtiment à implanter dans la dent creuse, au croisement de la chaussée d'Alseberg et de l'avenue Besme, présente exclusivement une partie des fonctions destinées aux usages sportifs.

Les contraintes du lieu (maigre superficie au sol, mitoyens voisins élevés, présence de la station de pré-métro souterraine) impliquent un déploiement restreint : rez-de-chaussée d'environ 28 m² et un étage d'environ 115 m²

Fiche projet

Pôle Albert : opérations immobilières

Opération 1E : Rénovation et agrandissement de la crèche « Les Bout'chics »

SITUATION	PROPRIETAIRE	NATURE DU LIEU	SURFACES	PILOTE	INTERVENANTS FINANCIERS
Avenue Besme n°115 Parcelles n°50Y5, 50Z5	Commune de Forest	Bâtiments communaux	Surface bâtie : 159 m ² Surface non bâtie : 117 m ²	Commune de Forest	Commune de Forest 7,34% Région de Bruxelles Capitale 92,66%

DESCRIPTIF

Au vu des problèmes et opportunités cités ci-dessous, il est apparu plus pertinent de travailler sur un projet plus global et plus durable.

Au niveau de la crèche, les espaces occupés par les enfants sont agréables. Dans cette infrastructure, ce sont les espaces techniques qui posent le plus de problèmes: ils sont vétustes, mal agencés et s'articulent mal entre eux. Le jardin est sous-exploité et peu accessible. Aussi, les multiples différences de niveaux complexifient l'utilisation du bâtiment. Le « garage » en fond de parcelle, quant à lui, est à l'abandon et représente un potentiel inexploité. La surface de la crèche offre la possibilité d'augmenter la capacité d'accueil d'enfants.

La bâtisse principale, avenue Besme, devra faire l'objet d'une rénovation lourde. La conciergerie, actuellement installée aux 2^{ème} et 3^{ème} étages du bâtiment ainsi que les combles, ne seront pas conservés. Ces trois étages seront aménagés et les autres espaces réagencés. Le « garage », côté dalle Albert, sera démoli pour reconstruire un bâtiment plus performant.

Le pré-gardiennat existant, d'une capacité de 20 enfants, pourra au vu des éléments ci-dessus être agrandi en une crèche trois sections d'une capacité de 34 enfants, soit une augmentation de 14 places.

BUDGET DÉTAILLÉ

BUDGET APRES MODIFICATION DE PROGRAMME N°2							
Interventions prévues	m ²	coût unitaire	Coût total HTVA	10% imprévus	Coût total HTVA + imp	TVA 21%	Coût total TVAC
Total opération	655 m ²						1.603.170,21 €
Total achat							
Total travaux	573,36		1.018.891,50 €	101.889,15 €	1.120.780,65 €	235.363,94 €	1.356.144,59 €
démolition	132,84	175,00 €	23.247,00 €				
construction	159,09	2.150,00 €	342.043,50 €				
rénovation lourde	202	1.800,00 €	363.600,00 €				
rénovation ponctuelle	140,8	700,00 €	98.560,00 €				
paysager	71,47	300,00 €	21.441,00 €				
ascenseur + équipement			170.000,00 €				
		% montant travaux					
Total études			193.905,47 €				247.025,62 €
honoraires architecte		12%	122.266,98 €			25.676,07 €	147.943,05 €
Indemnités architecte							10.000,00 €
Rapport amiante							2.000,00 €
frais divers permis urbanisme							400,00 €
honoraires participation citoyenne			10.505,00 €			2.206,05 €	12.711,05 €
honoraires ingénieurs (stab+ts)		4%	40.755,66 €			8.558,69 €	49.314,35 €
honoraires coordinateur sécurité santé		1%	10.188,92 €			2.139,67 €	12.328,59 €
honoraires conseiller PEB		1%	10.188,92 €			2.139,67 €	12.328,59 €

Fiche projet

Pôle Marconi : opérations immobilières

Opération 2A : Construction d'un nouvel équipement : la maison de quartier

SITUATION	PROPRIETAIRE	NATURE DU LIEU	SURFACES	PILOTE	INTERVENANTS FINANCIERS
Rue Marconi n°41 Parcelle n°56r9	Commune de Forest	Parcelle non bâtie + jardin communal	1694 m ²	Commune de Forest	Région de Bruxelles Capitale 100%

DESCRIPTIF

Le pôle Marconi comprend actuellement le bâtiment du C.R.P.R. et diverses fonctions en intérieur d'îlot (agoraspace, potager collectif, piste de pétanques, etc.). La gestion de cet intérieur d'îlot nécessite un contrôle social important et la présence sur le site d'acteurs impliqués dans la vie sociale du quartier.

Le bâtiment du C.R.P.R. est fortement investi par les séniors, et son agencement général ne permet pas une mutualisation aisée de ces différents espaces. Leurs activités sont, de plus, en plein essor, et il est important dans une zone où les profils des populations majoritaires sont les jeunes et les séniors, de maintenir des équipements à l'attention de ces deux groupes cibles. C'est pourquoi le projet prévoit de maintenir le bâtiment existant dans son entièreté à l'usage des séniors.

Le site accueillera également un nouveau bâtiment de 587 m² qui abritera la Maison de Quartier. Celle-ci est à l'étroit dans ses locaux actuels et ne dispose pas d'ouverture sur un espace extérieur. Leur implantation sur le site garantira un contrôle social sur les activités en intérieur d'îlot. Le Partenariat Marconi continuera d'accueillir dans ses locaux des permanences de la Maison des Jeunes de Forest, et offrira de manière régulière ou ponctuelle ses locaux à destinations des habitants et des autres associations locales.

La création d'un front bâti sur la rue Marconi permettra l'articulation fonctionnelle et sécurisée entre la rue et l'espace en intérieur d'îlot (opération 2B).

Fiche projet

Pôle Marconi : opérations immobilières

Opération 2B : Aménagement de l'intérieur d'îlot, rue Marconi 41

SITUATION	PROPRIETAIRES	NATURE DU LIEU	SURFACES	PILOTE	INTERVENANTS FINANCIERS
Rue Marconi n°41 Parcelle n°56r9	Commune de Forest	Parcelle non bâtie, jardin communal	1694 m ²	Commune de Forest	Région de Bruxelles Capitale 100%

DESCRIPTIF

L'espace extérieur actuel est divisé de fait en deux zones indépendantes les unes des autres. Il comprend d'une part une zone privatisée du C.R.P.R. (terrasse, pistes de pétanque) et d'autre part le potager collectif du Chat Vert (initiative du Comité de quartier Marconi) et un agoraspace. Celui-ci est en mauvais état général. Chacune de ces zones possède son accès distinct. Suite à des problèmes de nuisance lors de son utilisation, l'agoraspace est inaccessible au public. Une grille a été posée pour empêcher son accès depuis la rue. A l'heure actuelle, le Partenariat Marconi et la Maison des Jeunes de Forest y ont accès pour certaines de leurs activités propres d'encadrement des jeunes lors d'activités récréatives ou sportives.

L'objectif principal de l'intervention de rénovation de l'ensemble du site est la création d'un ensemble cohérent liant les différentes fonctions de l'intérieur. L'idée est dès lors de concevoir un nouvel aménagement mutualisé et surtout de rendre ces espaces plus accessibles et ouverts au quartier.

L'intérieur d'îlot accueillera un nouvel espace ludique – dont la forme exacte sera déterminée lors du processus participatif, le potager collectif, un espace vert de détente à l'attention des différents utilisateurs du site et habitants du quartier et un espace privatif à l'attention des seniors.

L'aménagement d'espaces de transition et d'espace tampons entre ces fonctions et l'enlèvement des séparations physiques existantes, permettront d'aménager des relations et des transitions harmonieuses entre les diverses fonctions et utilisateurs.

Fiche projet

Pôle Marconi : opérations immobilières

Opération 2C : Rénovation de la crèche « La Ruche »

SITUATION	PROPRIETAIRES	NATURE DU LIEU	SURFACES	PILOTE	INTERVENANTS FINANCIERS
Rue Vanden Corput, 44	Commune de Forest	Bâtiment communal	Surface bâtie : 145,4 m ² Surface non bâtie : 117 m ²	Commune de Forest	Commune de Forest 18,71% Région de Bruxelles Capitale 81,29%

DESCRIPTIF

Actuellement la crèche accueille 36 enfants au total, dont 20 enfants au 1er étage, ce qui est excessif par rapport aux m² disponibles selon les normes ONE. D'autre part, les espaces sont mal adaptés du point de vue de la sécurité/visibilité. La crèche ne dispose également pas d'espace "accueil des parents". La surface de la crèche offre la possibilité d'augmenter la capacité d'accueil de 10 enfants moyennant un réagencement et un réaménagement des espaces.

Concrètement, il est prévu de rénover le 1^{er} et le 2^{ème} étage avec une salle de bain, un accueil des parents, une kitchenette, des espaces de vie et dortoir(s) ; de rénover le grenier et d'y créer des espaces pour le personnel : bureau de la direction, espace repos, kitchenette, vestiaire, sanitaires. L'installation électrique sera renouvelée dans les étages rénovés et une nouvelle chaudière sera placée ; le système de chauffage sera étendu au grenier. La cage d'escaliers sera rénovée avec sanitaires, porte d'entrée et escalier de secours en façade arrière.

Pour le projet décrit ci-dessus, il est demandé de pouvoir déroger au standard « très basse énergie ». Les raisons sont les suivantes :

- La rénovation ne touchera pas à l'ossature, s'agissant de travaux d'aménagement intérieur principalement
- Le bâtiment accueillant la crèche est une maison de maître typique bruxelloise, ce qui ne permet pas de garantir l'obtention d'un permis pour une isolation par l'extérieur
- Des investissements importants ont été consentis en 2009 : nouveaux châssis, double vitrage (coefficient inférieur à 2W/m²)
- La PEB sera renforcée par les actions suivantes : nouveau système électrique, éclairage LED, isolation de la toiture par l'intérieur, nouvelle chaudière à condensation.

BUDGET DÉTAILLÉ

BUDGET							
<i>Interventions prévues</i>	<i>m²</i>	<i>coût unitaire</i>	<i>Coût total HTVA</i>	<i>10% imprévus</i>	<i>Coût total HTVA + imp</i>	<i>TVA 21%</i>	<i>Coût total TVAC</i>
Total opération	304 m ²						519.574,00 €
Total achat							
Total travaux	304		380.000,00 €			79.800,00 €	459.800,00 €
rénovation lourde	304	1.250,00 €	380.000,00 €				
rénovation légère		750,00 €	- €				
paysager		200,00 €	- €				
		% montant travaux					
Total études			49.400,00 €			10.374,00 €	59.774,00 €
honoraires architecte		8%	30.400,00 €			6.384,00 €	36.784,00 €
honoraires ingénieurs		3%	11.400,00 €			2.394,00 €	13.794,00 €
honoraires coordinateur sécurité santé		1%	3.800,00 €			798,00 €	4.598,00 €
honoraires conseiller PEB		1%	3.800,00 €			798,00 €	4.598,00 €