



Service Public Régional de Bruxelles  
Bruxelles Urban  
Cellule Rénovation Urbaine



Ville de Bruxelles  
Département Urbanisme  
Cellule Rénovation Urbaine



Contrat de Quartier Durable 'Les Marolles'

Projet Immo : fiche projet

Nom du projet : **IMMEUBLE MIXTE ABRICOTIERS I modification**

Numéro du projet : 1.03

Date : Version du 26/04/21

## PORTEUR DU PROJET

### COORDONNÉES DE LA PERSONNE RESPONSABLE

*(signataire de la convention) :*

Nom, prénom : Leloup Julie

Fonction : Directrice générale du Département des Travaux du CPAS de Bruxelles

Adresse : Rue Joseph Stevens, 7 à 1000 Bruxelles

Tél. : 02/563.65.40

Fax : 02/563.65.09

E-mail : [julie.leloup@cpasbxl.brussels](mailto:julie.leloup@cpasbxl.brussels)

### IDENTIFICATION DU PORTEUR DE PROJET :

Nom : Département des Travaux du CPAS de Bruxelles

Siège social : Rue Haute 298 a à 1000 Bruxelles

Personne de contact : Knop Angélique

Site Internet : <http://cpasbxl.brussels/>

N° de compte bancaire :

PARTENAIRES DU PROJET :

F= Financier O= Opérationnel	Nom	Rôle	Mise à disposition de personnel (nbre)	Intervention financière (en €)
O	CPAS de Bruxelles	Porteur de projet - Propriétaire de la parcelle à l'angle de la rue Haute et rue de l'Abricotier	/	/

## DESCRIPTION DU PROJET

### DESCRIPTION DU PROGRAMME

#### PROGRAMME DETAILLE

L'opération, portée par le CPAS de Bruxelles, prévoit la construction de 14 logements à loyers encadrés de typologies variées :

- 8 appartements de 4 chambres dont 2 logements adaptés PMR et 2 appartements adaptables
- 2 appartements de 3 chambres
- 2 appartements de 2 chambres
- 2 appartements de 1 chambre

Ainsi que la construction d'une crèche pouvant accueillir 21 enfants en 2 sections avec un espace extérieur permettant l'animation de la rue de l'Abricotier.

Hors financement CQDM

Création d'un commerce au rez-de-chaussée animant l'angle de la rue Haute et la rue de l'Abricotier, des espaces de bureaux et un parking pour le CPAS et une nouvelle entrée pour les urgences du CHU St Pierre.

L'ensemble du projet permet de recréer un front bâti pour la rue Haute et de refermer l'angle non-bâti. Le programme projeté permettra une animation des deux rues. Le nouveau bâtiment répondra aux exigences du passif bruxellois et sera accessible aux personnes à mobilité réduite.

## CONSTAT

Le diagnostic réalisé en vue de l'élaboration du dossier de base du contrat de quartier durable « Les Marolles » a mis en lumière les problèmes suivants :

- Manque de place disponibles dans les crèches du quartier ;
- Manque de logements accessibles pour les ménages à faible revenu qui habitent dans le périmètre du contrat de quartier notamment des logements adaptés aux personnes à mobilité réduite et aux grandes familles.
- Difficultés d'articulation de l'hôpital avec le quartier ;
- Angle non-bâti, murs pignons aveugles donnent une image dégradée de l'intérieur d'îlot.

## RESULTATS ATTENDUS :

- Réurbanisation qualitative de la parcelle pour marquer une transition entre l'hôpital et le quartier;
- Reconstitution du linéaire urbain de la rue Haute;
- Programme mixte
- Elaboration d'un projet d'accueil/crèche en adéquation avec les besoins du quartier – 21 places;
- Augmentation du nombre de logements à caractère social dans le quartier, dans un immeuble prévoyant des logements de qualité, améliorant le contexte urbain – création de 14 logements dont la moitié est destinée à des grandes familles (4 chambres) ;
- Amélioration de l'accueil des grandes familles – création de 8 logements de 4 chambres, 2 logements de 3 chambres, 2 logements de 2 chambres et 2 logements de 1 chambre ;

- Amélioration des conditions de vie des personnes à mobilité réduite : l'ensemble des installations de la crèche et des logements devront être accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite ;
- Amélioration de l'accueil de personnes à mobilité réduite dans l'offre du logement à loyers encadrés (2 appartements adaptés et 2 appartements adaptables) et se conformer au Titre IV du RRU Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2006 concernant l'accessibilité des bâtiments par les personnes à mobilité réduite.
- Respect standard passif (PEB 2015 ;
- De nouvelles structures d'utilité publique et de proximité : Création d'une crèche pouvant accueillir 21 enfants
- Création d'un passage pour les ambulances et les véhicules de secours vers le CHU St Pierre ;
- Front bâti Rue Haute revitalisé, notamment par la présence d'un commerce/équipement public animant l'angle de la rue Haute et la rue de l'Abricotier.
- .

#### Hors financement CQDM

- Création d'un parking ;
- Création d'un passage pour les ambulances et les véhicules de secours vers le CHU St Pierre ;
- Création d'un espace destiné au commerce ou à un équipement public pour animer l'angle de la rue Haute et la rue de l'Abricotier ;
- Création de bureaux pour le CPAS de Bruxelles.

## PHASAGE

Phase	Action	calendrier
1	Marché de services	03/2019
2	Désignation équipe pluridisciplinaire – auteur de projet	09/2020
3	Commande avant-projet	11/2020
4	Introduction Permis d'Urbanisme	09/2021
6	Adjudication - travaux	01/2022
7	Désignation adjudicataire - travaux	05/2022
8	Début travaux	10/2022
9	Réception provisoire	Au plus tard expiration du délai CQD

## PLAN FINANCIER

Le suivi des études et de l'exécution, la mise en location et la maintenance du bâtiment sont pris en charge par le CPAS de Bruxelles, y compris les procédures de marchés publics.

1.03	Abricotiers		Région		Ville		CQD	HCQD	
1.03a	Construction d'une crèche pour 21 enfants	5a Infrastructure	819.039,00	71,79%	321.780,69	28,21%	1.140.819,69	-	1.140.819,69
1.03b	Construction de 14 logements	1 Logement public	3.298.091,00	100,00%			3.298.091,00	1.282.591,00	4.580.682,00
	<b>sous-total</b>		<b>4.117.130,00</b>	<b>92,75%</b>	<b>321.780,69</b>	<b>7,25%</b>	<b>4.438.910,69</b>	<b>1.282.591,00</b>	<b>5.721.501,69</b>