

Contrat de quartier durable Midi

Programme.

● CONTRATS DE QUARTIER DURABLE DE SAINT-GILLES
Rue Emile Féron, 161 – 1060 Saint-Gilles
W contratsdequartiers1060.wordpress.com

Coordination
M alarsimont@stgilles.brussels
T 02/563.11.55
M lsegura@stgilles.brussels
T 02/435.12.21

Communication
M aguyaut@stgilles.brussels
T 02/563.11.57

● BUREAU D'ÉTUDE

CITYTOOLS SPRL
Urbanistes, Architectes, AMO
Rue du Houblon, 47 – 1000 Bruxelles
T +32 2 648 83 35
M info@citytools.be
W citytools.be

● BUREAU RIE

BRAT
Urbanistes, Aménagement, RIE
Rue Van Elewyck, 21 – 1050 Bruxelles
T +32 2/648.6770
M info@bratprojects.be
W bratprojects.be

● ANTHROPOLOGIE URBAINE
MARIE LEMAÎTRE
Anthropologue, Architecte
E marie.dauchamp@gmail.com

● GRAPHISME

ESTHER LE ROY
Typographe, Graphiste
Rue Vanderkindere, 39 – 1180 Bruxelles
T + 32 470 94 27 01
E hello@estherleroy.be
W estherleroy.be

● CRÉDIT © IMAGE COUVERTURE

CHARLOTTE GAUVIN
Illustratrice
E chafacto@gmail.com
W [instagram.com/chaac_coco/](https://www.instagram.com/chaac_coco/)

Lors de la phase d'élaboration du dossier de base du CQD, nous avons constaté que le nom donné initialement au CQD semait la confusion. De la part des habitants, des ASBL locales et des autorités communales, une volonté s'est fait sentir de rebaptiser le CQD afin que celui-ci soit davantage en lien avec le quartier et ses habitants. Le nom 'Midi' a donc été retenu et remplace celui de 'Gare habitante'.

TABLE DES MATIÈRES

1.	OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES -SECTION 1-	11
2.	OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES -SECTION 2-	45
3.	OPÉRATIONS DE REQUALIFICATION DE L'ESPACE PUBLIC ET DU MAILLAGE URBAIN	49
4.	OPÉRATIONS ENVIRONNEMENTALES	99
5.	ACTIONS DE REVITALISATION SOCIALE ET ÉCONOMIQUE	111
6.	ACTIONS DE PARTICIPATION	137
7.	ACTIONS DE COORDINATION, DE COMMUNICATION ET DE PARTICIPATION	143
8.	RÉSERVES	155
	ANNEXES	171
	RECOMMANDATIONS PRINCIPALES DU RIE	173
	PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL	179
	EXEMPLES DE PHASAGES DÉTAILLÉS	185
	IDENTIFICATION PRÉCISE DES BIENS IMMEUBLES DEVANT FAIRE L'OBJET D'ÉVENTUELLES MESURES D'EXPROPRIATION	189
	DOSSIER PRÉPARATOIRE POUR L'INTRODUCTION D'UN OU PLUSIEURS DROITS DE PRÉEMPTION SUR LE PÉRIMÈTRE RETENU	199

INTRODUCTION

Le présent document présente le programme des interventions financées dans le cadre du CQD Midi¹.

Le programme a été construit sur base de plusieurs sources de réflexions, analyses et échanges :

- » une lecture croisée des thèmes du diagnostic, afin que le programme réponde aux faiblesses identifiées dans le quartier ;
- » le carnet de priorités et la boîte à idées ;
- » une analyse du potentiel foncier du quartier ;
- » l'enquête en ligne ;
- » l'ensemble des rencontres publiques ou virtuelles, rencontres à l'antenne de quartier, et rencontres spontanées dans le quartier durant le fil de l'étude.

Le programme tient également compte du contexte particulier du périmètre : sa densité, l'absence de grosses opportunités foncières, ou d'une offre satisfaisante en espaces verts, la forte présence automobile, l'articulation avec l'infrastructure métropolitaine et ses projets à grande échelle, ainsi que le contexte social, économique, environnemental et culturel, particulièrement compliqué à la suite de la crise sanitaire du COVID 19.

Il tient compte de l'ensemble des informations échangées avec les acteurs de terrain et propose une série d'actions ayant pour objectif de répondre de manière qualitative et ambitieuse aux enjeux qui ont été identifiés.

REPARTIR DES ENJEUX

Nous sommes donc évidemment repartis des trois enjeux identifiés collectivement à l'étape précédente :

- » trouver de la place ;
- » améliorer l'habitabilité du quartier ;
- » valoriser la vitalité du quartier.

Ces trois enjeux restent une grille de lecture structurelle pour le programme, et chaque action peut y être reliée d'une manière ou d'une autre. Nous les rappelons donc ici rapidement afin de faciliter la compréhension du programme par la suite.

TROUVER DE LA PLACE

Le diagnostic souligne suffisamment la particularité liée à la densité très forte du quartier. Densité de construction et imperméabilisation du sol, densité d'habitat et d'activités, et carence chronique en espaces publics. Tout un contexte qui, soit dit en passant, s'est révélé particulièrement sensible dans la situation de crise sanitaire de cette année 2020. Le rapport à l'espace est donc complexe dans le quartier, que ce soit pour la localisation de projets de logements, d'équipements, ou pour la valorisation des espaces publics. Dans tous les cas, il faut 'trouver de la place'.



¹ Lors de la phase d'élaboration du dossier de base du CQD, nous avons constaté que le nom donné initialement au CQD semait la confusion. De la part des habitants, des ASBL locales et des autorités communales, une volonté s'est fait sentir de rebaptiser le CQD afin que celui-ci soit davantage en lien avec le quartier et ses habitants. Le nom 'Midi' a donc été retenu et remplace celui de 'Gare habitante'.

RENFORCER L'HABITABILITÉ

L'habitabilité du quartier repose sur des dimensions diverses qui peuvent être entendues dans un sens assez large. Bien sûr la demande en logements sociaux est importante à Bruxelles. Renforcer l'habitabilité passe donc par un travail sur l'offre en logements accessibles, via du logement abordable, modéré ou assimilé social, ou des réponses à des besoins de publics fragilisés. Le constat sur le manque de disponibilités foncières nous invite par ailleurs à faire preuve d'imagination dans les montages, avec un objectif potentiel de 'socialisation' de logements privés.

L'habitabilité dépasse cependant la seule question du logement. Elle touche également à la qualité de vie du quartier au sens large : qualité des espaces publics, végétalisés, sécurité routière, etc. Un quartier tout simplement plus agréable à vivre.



VALORISER LA VITALITÉ DU QUARTIER

Le diagnostic illustre bien la vitalité exceptionnelle du quartier. Un tissu associatif riche, des initiatives sociales, culturelles, économiques, environnementales, sportives, qui se construisent souvent au départ de la dynamique des habitants. Le contrat de quartier a l'avantage d'être un programme à plusieurs facettes. Il a la capacité d'intervenir sur la 'brique', mais également sur la dimension humaine. Ce double positionnement lui permet d'investir dans un programme architectural ou paysager mais permet également de développer un soutien à des initiatives citoyennes ou associatives locales. La valorisation de la vitalité du quartier doit permettre de stimuler des projets sur les thèmes prioritaires pour les habitants. Ce sont ces thèmes qui feront ensuite l'objet d'un processus spécifique (le volet 'socio-économique').



QUELQUES PRINCIPES THÉORIQUES

Il nous est également paru utile de mobiliser un certain nombre de concepts théoriques ou de mettre en avant certains projets récents, afin de donner un cadre cohérent aux interventions proposées, souvent en réponse aux enjeux identifiés.

Ces différents principes ou projets de référence sont des sources d'inspiration. Ils n'ont pas vocation à être appliqués de manière stricte à la situation qui nous occupe dans le CQD. Ils servent d'horizon théorique, et permettent néanmoins, d'expliquer les intentions sur différents projets qui sont détaillés dans le présent programme.

TROUVER DE LA PLACE DANS UN QUARTIER DENSE : AÉRATION (BARCELONE)

L'enjeu de trouver de la place dans le quartier étant très présent, il nous semblait intéressant d'explorer la façon dont certaines villes ont travaillé sur cet enjeu dans des quartiers très denses.

A Barcelone, à partir des années 90 plusieurs projets ont été réalisés avec pour objectif 'd'aérer' certains quartiers denses. Il s'agissait pour la municipalité d'intervenir sur certaines parcelles afin de démolir du bâti et recréer et/ou maximiser l'offre en espaces publics appropriables. Il s'agit typiquement d'opérations de rénovation urbaine où l'enjeu du gain de place amène à revoir le parcellaire, ouvrir de nouveaux cheminements et augmenter l'offre en espaces publics appropriables. Cela a permis à de nombreux quartiers où l'espace public était rare de retrouver des espaces de convivialité, de plantations, et de respiration.

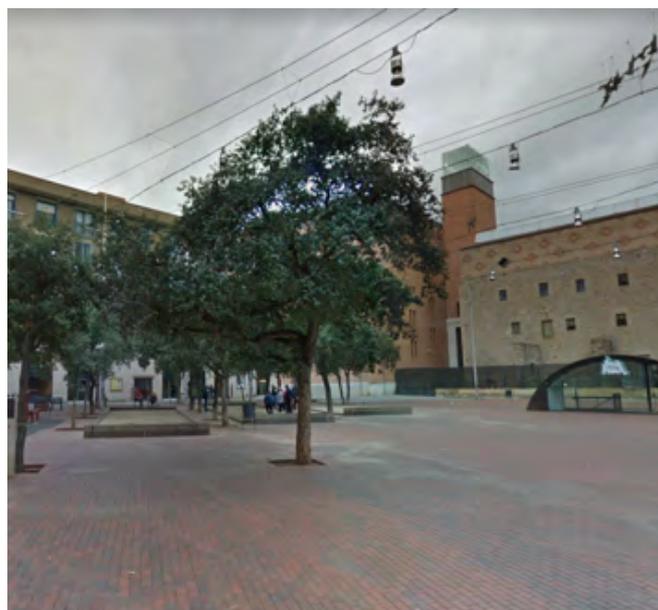


FIG. 1 Place dans le réseau de rues de l'Eixample – Barcelone
Credits: © Google StreetView – 2019

PARTIR D'AMÉNAGEMENTS RÉCENTS : RECYCLAGE-UPGRADING (BRUXELLES)

Plusieurs opérations de rénovation d'espaces publics récents à Bruxelles ont été réalisées sur des espaces publics déjà réaménagés. Dans une logique de recyclage et de réutilisation de matériaux, ces interventions ponctuelles permettent, en général, de revoir l'organisation spatiale d'une rue ou d'une place, pour la faire correspondre, de manière plus forte, à des besoins d'appropriations et d'usages très changeants : adaptation de carrefours, récupération de pleine terre, plantations, mobilier urbain, amélioration de la sécurité routière, adaptation de l'organisation des flux automobiles, etc. C'est le cas, par exemple, du square Jacques Brel à Bruxelles-Ville. Il s'agit donc ici non pas d'aménager des espaces en mauvais état, mais d'adapter l'espace public à des usages changeant.

Cet exemple illustre la nécessité de concevoir des espaces publics qui sont les plus souples et adaptables possibles, étant donné que les usages, les pratiques de mobilité, ou les attentes environnementales, sont dans une phase de transition rapide.



FIG. 2 Aménagements complémentaires du square Jacques Brel – Bruxelles – Credits: © Citytools – 2020

AMENER LA NATURE AU CŒUR DES QUARTIERS : LES RUES VÉGÉTALES (PARIS)

Depuis quelques années, la Ville de Paris (entre autres) a lancé une initiative de végétalisation de certaines de ses rues. Une rue végétale y est décrite comme 'une rue où l'herbe pousse sur les trottoirs et en pied des façades, une rue où les habitants peuvent venir jardiner et se rencontrer. Dans les rues végétales, la circulation automobile est absente ou apaisée, afin de donner la priorité aux piétons et aux mobilités douces.

Les réalisations concrètes montrent en réalité une diversité de situations assez intéressantes car on y retrouve des rues entièrement piétonnes avec une maximisation des espaces de pleine terre, mais aussi des rues où la voiture reste présente (en circulation comme en stationnement), en cohabitation douce avec les autres usagers et des espaces plantés, parfois même en bacs.

Ces interventions laissent entrevoir un potentiel de projets à décliner dans les espaces publics du périmètre du CQD, en fonction des ambitions, dans des aménagements souples permettant de travailler sur les continuités écologiques et de retrouver un certain contact avec la nature.



FIG. 3 Rues végétales – Paris
Credits: © Citytools – 2020

APAISER LES QUARTIERS HABITÉS : LES SUPER-BLOCS (BARCELONE)

Afin de renforcer la qualité du cadre de vie du quartier de l'Eixample à Barcelone, la municipalité a esquissé une stratégie réorganisant le rapport à l'espace public au cœur de la trame urbaine très orthogonale du quartier. En partant d'une analyse globale de la circulation, elle a proposé de travailler sur des systèmes de 9 blocs (super-blocs), où le trafic principal est organisé à l'extérieur des 9 blocs, les voiries à l'intérieur du super-bloc étant quant à elles aménagées en rues apaisées ou en piétonniers. Cela a permis de dégager un espace considérable au cœur du quartier habité pour des usages diversifiés et un renforcement de la nature en ville.

Ce principe a souvent été évoqué par différents acteurs dans le courant de l'étude. Il nous semblait intéressant de voir dans quelle mesure il était applicable au périmètre du CQD. La trame urbaine Saint-Gilloise est nettement plus petite (îlots comme voiries) et moins orthogonale, mais on le verra plus bas, il nous a semblé néanmoins possible d'intervenir sur des systèmes à deux îlots en retravaillant le tronçon de rue qui les sépare, en créant en quelques sortes des mini super-blocs. Cette application plus ponctuelle va de pair avec une étude globale de la mobilité dans le quartier qui est en cours de réalisation avec le CLM (contrat local de mobilité). Le principe serait le même qu'à Barcelone, mais sur des tronçons plus réduits correspondant à la bonne échelle entre bâti et espace public de la grille Saint-Gilloise. Son application est également très cohérente avec les principes du plan Good Move: apaiser le trafic en limitant la circulation de transit, hiérarchiser les voiries en fonction des modes, et valoriser l'espace public pour des usages plus riches pour les habitants.

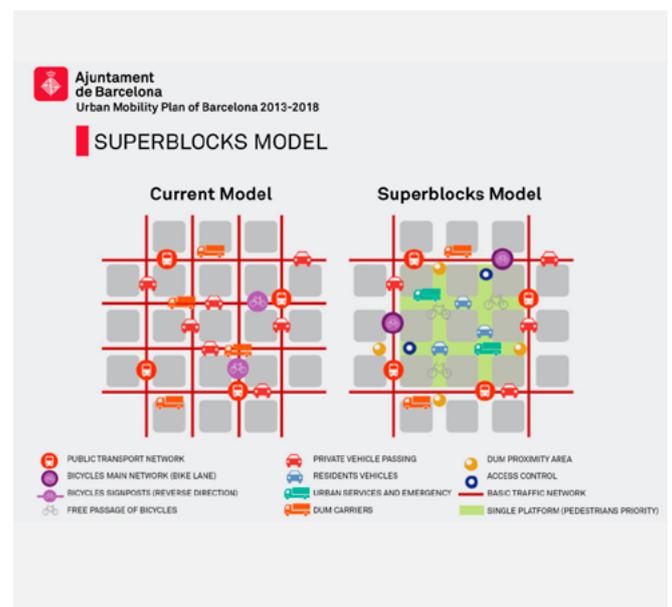


FIG. 4 Schématisation des superblocks barcelonais
Credits: © Urban Mobility Barcelona – 2018

1	4 LOGEMENTS Housing First, rue Émile Feron 4	1A	PÔLE GERMEAU Étude paysagère	2C	RUE EMILE FERON Aménagement rue 'végétale'	2	TOITURE PARKING FOYER Végétalisation de la toiture	7	GUICHET LOGEMENT Aide à la rénovation du bâti
2	3 LOGEMENTS Intergénér., rue de Mérode 143	1B	RUE CÉSAR DEPAEPE Aménager rue et entrée parc	2D	RUE JOSEPH CLAES Aménagement rue 'végétale'	3	PLANTATIONS D'ARBRES Arboriser les espaces publics	8	JEUNESSE Focus sur les filles du quartier
3	LOGEMENT & COMMERCE Rue d'Argonne 30	1C	FONTAINAS & VLOGAERT Adaptations ponctuelles	3A	ABORDS Étude paysagère	4	PRIMES D'ÉNERGIE Majoration des primes énergies	9	VÉGÉTALISATION Projet pilote espace public
4	LOGEMENTS Régie Foncière, Périmètre	1D	RUE FONTAINAS Aménager espace pleine terre	3B	ABORDS ÉCOLES Aménagement abords écoles	1	COHÉSION SOCIALE Renforcer les liens humains	1	BUDGET CITOYEN Outil participation citoyenne
5	SALLE POLYVALENTE Salle Germeau	1E	PLACE DES HÉROS Adaptations et mobilier urbain	3C	ABORDS ÉQUIPEMENTS Aménagement des abords	2	PUBLICS SANS-ABRIS Accompagnement et soutien	2	BUDGET JEUNESSE Budget pour et par les jeunes
6	CRÈCHE Crèche 18 places	1F	SQUARE JACQUES FRANCK Adaptations ponctuelles	4A	PLACE DE BETHLÉEM Étude paysagère	3	PROJETS ARTISTIQUES Développer projets art et culture	1	CHEF DE PROJET CQD Coordonner ensemble CQD
7	ATELIERS STIB Espace multifonctionnel	1G	SQUARE JACQUES FRANCK Aménagement du talus	4B	DÉTHY - CH. DE FOREST Aménagement rues 'végétales'	4	ATELIERS STIB - GESTION Gestion espace multifonction	2	COORDINATION 1 technique et 1 socio-eco
8	QUADRILATÈRES Étude de faisabilité	2A	ESPACES PUBLICS APAISÉS Étude paysagère	4C	PLACE DE BETHLÉEM Aménagement voiries latérales	5	PROPRETÉ PUBLIQUE Programme de sensibilisation	3	COMMUNICATION Coordination communication
9	PÔLE COHÉSION SOCIALE Infrastructure cohésion sociale	2B	RUE DE MÉRODE Adaptations sections de rue	1	HABITAT VIVANT Valorisation de la faune	6	MINI CQD CQD destiné aux enfants	4	PROGRAMMATION Programmation salle Germeau



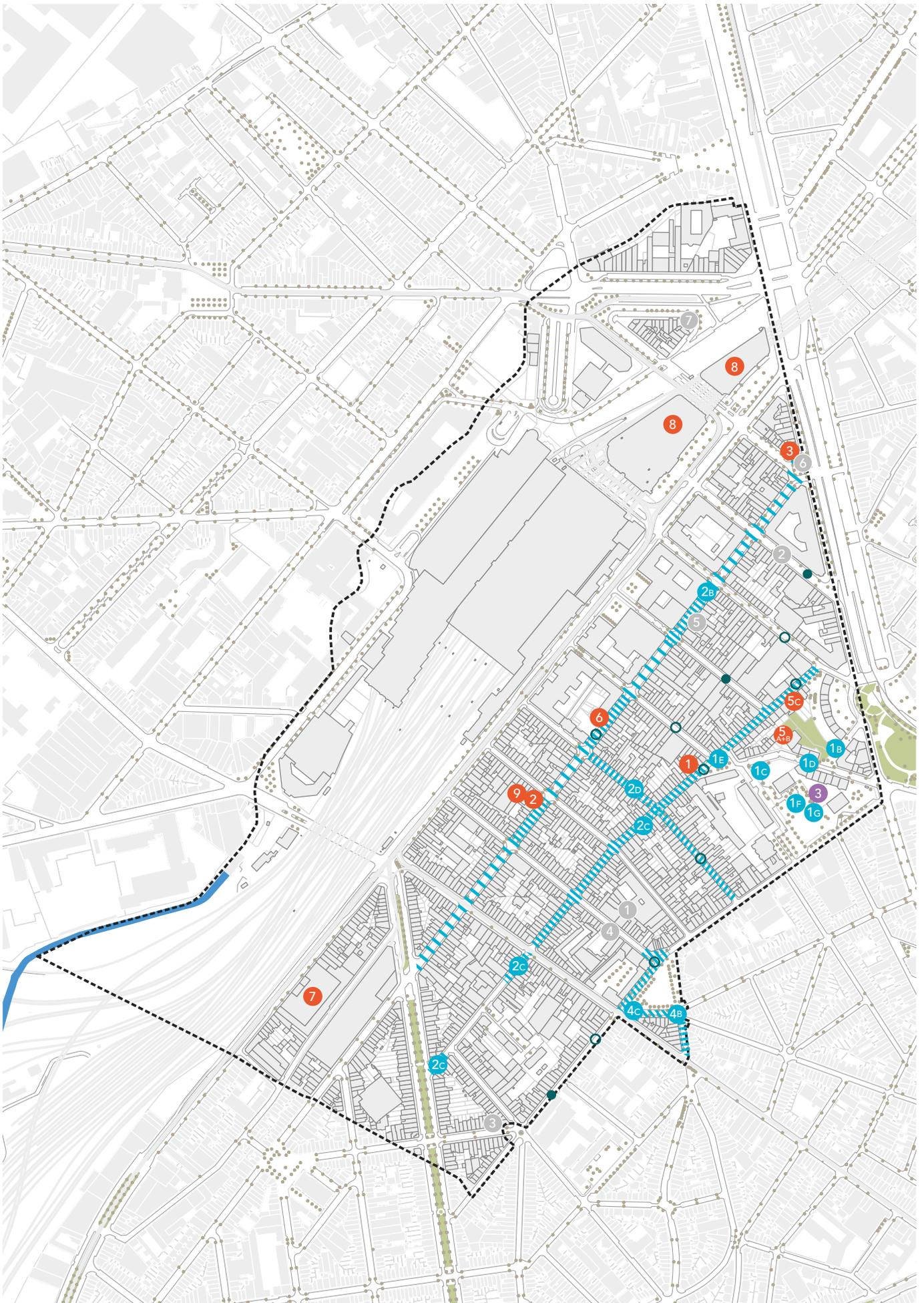


FIG. 5 Cartographie du périmètre opérationnel et des opérations CQD – légende à gauche
Credits: © Citytools

I. OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES -SECTION I-

LOGEMENTS

ACQUISITION D'UNE MAISON INOCCUPÉE ET CRÉATION DE 4 LOGEMENTS 'HOUSING FIRST' POUR INSERTION DE PERSONNES SANS-ABRIS

DESCRIPTIF DU SITE	
ADRESSE	Rue Émile Féron, 41
SIT. EXISTANTE	Propriété privée Immeuble taxé pour inoccupation
PROPRIÉTAIRE	Privé
PARCELLES	346G
PRAS	Zone d'habitation
PPAS	Non couvert par un périmètre actif
ZONE DE PROT.	Non couvert par un périmètre actif

DESCRIPTIF DU PROGRAMME	
SUPERFICIE CONCERNÉE PAR LE PROJET	± 250 m ²
GABARIT	R+3+T
CONTENU	4 logements 'Housing First'



CONSTATS ET MOTIVATIONS

- La présence de publics sans-abris est très importante dans le quartier.
- Ces publics sont trop peu souvent pris en compte dans les politiques de logements.
- Dans le périmètre du CQD, on compte quelques immeubles taxés pour inoccupation qui pourraient accueillir des personnes vivant actuellement dans la rue.

DESCRIPTIF DU PROJET

Dans le dispositif 'Housing First', on considère que l'accès au logement est une condition nécessaire pour permettre à un sans-abri d'améliorer sa condition. Né aux États-Unis, le projet 'Housing First' consiste à offrir un logement, décent et accessible, à une personne sans-abri, cumulant différentes problématiques de santé (assuétudes + santé mentale) et ayant un parcours en rue important.

La maison située rue Émile Féron, 41 est taxée pour inoccupation. Elle est, par ailleurs, assez largement dégradée.

Dans le cas présent, le montage de l'opération pourra se dérouler de la manière suivante :

1. la commune via sa Régie foncière acquiert ou exproprie pour raison d'utilité publique, le bâtiment aujourd'hui inoccupé via des financements CQD ;

2. la Régie foncière rénove le bien et s'assure d'une pleine conformité pour une affectation en logement via des financements CQD ;
3. la Régie foncière cède la gestion de l'immeuble au CPAS qui via son service 'habitat accompagné' y développe 4 logements sur le modèle 'Housing First' (avec des éventuels partenaires comme l'AIS) ;
4. Le service 'habitat accompagné' assure alors un accompagnement social global à domicile afin d'aider les nouveaux occupants à être le plus indépendant possible.

PUBLIC(S) CIBLE(S)

- Les publics sans-abris vivant dans le quartier.

OBJECTIF(S)

- Permettre à 4 sans-abris du quartier de retrouver un habitat décent et améliorer leur condition de vie.

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- La réussite de cette opération est conditionnée à l'acquisition ou l'expropriation pour raison d'utilité publique de l'immeuble inoccupé.
- Suivi à réaliser via la fiche 41 sur la question de l'intégration de l'habitat vivant dans la rénovation et ce dès la conception-même du projet.



PORTEUR(S) DE PROJET

⇒ Commune de Saint-Gilles.

PARTENARIAT(S) ENVISAGÉ(S)

⇒ AIS Saint-Gilloise.

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

POSTE	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
ACQUISITION ET FRAIS JURIDIQUE	±250 M ²	2.176 €/M ²	543.900 €
RELEVÉ GÉOMÈTRE			5.439 €
HONORAIRES ÉTUDES 14% (ARCH. TS. BE. PEB. ACO.)			
TVA ÉTUDES 21%			9.785 €
RÉNOVATION POUR LA RÉALISATION DE 4 LOGEMENTS (1 PAR ÉTAGE)			
	±250 M ²	1.331 €/M ² HT	332.824 €
TVA 6%			19.969 €
ASSURANCE 2,5%			8.321 €
CSS (COORDINATION SÉCURITÉ SANTÉ) 2,4%			7.988 €
RÉVISION DES PRIX 10%			35.279 €
TOTAL	±250 M ²	4.040 €/M ² TVAC	1.010.100 €

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE			
PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	95 %		959.595 €
PART COMMUNE DE SAINT-GILLES	5 %		50.505 €

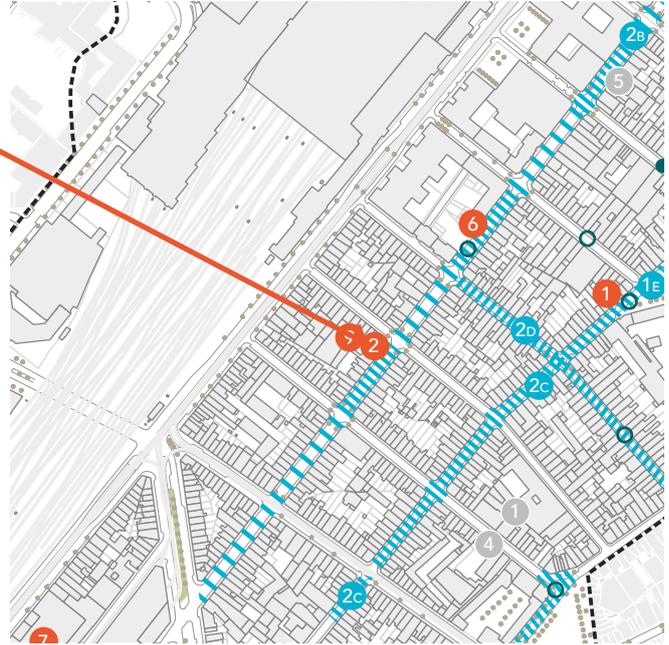
PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2021	ACQUISITION (OU EXPROPRIATION SI NÉCESSAIRE). GÉOMÈTRE.
2022	RÉDACTION ET VALIDATION DU CAHIER DES CHARGES POUR MARCHÉ DE SERVICES. DÉSIGNATION DU BUREAU EN CHARGE DE LA RÉALISATION DU PROJET. ESQUISSE. DÉBUT DE L'AVANT-PROJET
2023	FINALISATION DE L'AVANT-PROJET. RÉALISATION DES PIÈCES POUR LE DÉPÔT DU PERMIS D'URBANISME. DÉPÔT DU PERMIS D'URBANISME. RÉALISATION DES PIÈCES COMPLÉMENTAIRES SI NÉCESSAIRE.
2024	RÉALISATION DU DOSSIER D'ADJUDICATION COMPLET. DÉSIGNATION DES ENTREPRISES.
2025	CHANTIER. SUIVI DE CHANTIER. VÉRIFICATIONS MÉMOIRE. RÉCEPTIONS PROVISOIRES.
2026	FINALISATION DU CHANTIER ET DES TRAVAUX. RÉCEPTIONS DÉFINITIVES. OCCUPATION DES LOGEMENTS 'HOUSING FIRST'. ÉVALUATION EN FIN D'ANNÉE.

AMÉNAGEMENTS INTÉRIEURS D'UN IMMEUBLE PUBLIC ET CRÉATION DE 3 LOGEMENTS INTERGÉNÉRATIONNELS

DESSCRIPTIF DU SITE	
ADRESSE	Rue de Mérode, 143
SIT. EXISTANTE	Maison de l'emploi et de la formation de Saint-Gilles
PROPRIÉTAIRE	Commune de Saint-gilles
PARCELLES	339A4
PRAS	Zone mixte
PPAS	Non couvert par un périmètre actif
ZONE DE PROT.	Non couvert par un périmètre actif

DESSCRIPTIF DU PROGRAMME	
SUPERFICIE CONCERNÉE PAR LE PROJET	± 325 m ²
GABARIT	R+3
CONTENU	3 logements intergénérationnels



CONSTATS ET MOTIVATIONS

- Les prix de l'immobilier en RBC ne cessent de continuer à augmenter, mettant de côté des publics tels que les étudiants précarisés.
- Les seniors sont de plus en plus souvent isolés et dépendants. Certains d'entre eux ne peuvent plus vraiment vivre seuls et ne peuvent ou veulent pas intégrer un home.
- Les expériences positives de logements intergénérationnels se multiplient en RBC.
- La maison de l'emploi devrait déménager ses activités.

DESSCRIPTIF DU PROJET

L'opération consiste à réaffecter la partie avant de l'actuelle 'maison de l'emploi et de la formation de Saint-Gilles' en logements intergénérationnels. La création de logements de ce type vise à rompre la solitude des personnes âgées et faciliter l'accès au logement pour les étudiants.

L'étude du plan du bâtiment à front de rue de Mérode montre une compatibilité pour la création de 3 nouveaux logements. Pour cela, des aménagements non structurels seront nécessaires (aménagement de cuisines, de salles de bains et division de l'espace). Un logement deux chambres par étage aux niveaux R+1, R+2 et R+3 soit la création de 3 nouveaux logements. Chacun de ces logements aura une surface nette de ± 85 m². Chaque niveau est accessible via un ascenseur déjà installé et fonctionnel.

L'opération reste relativement simple à monter étant donné que le bâtiment est déjà une propriété publique et que les travaux concernent principalement de légers aménagements intérieurs.

PUBLIC(S) CIBLE(S)

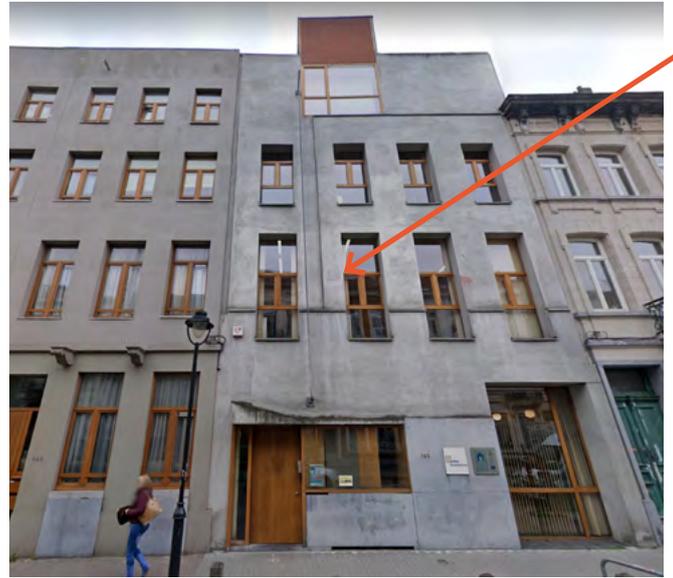
- Les étudiants qui rencontrent des difficultés à se loger et qui sont volontaires pour vivre en logement intergénérationnel.
- Les seniors souffrant de solitude et qui sont volontaires pour vivre en logement intergénérationnel.

OBJECTIF(S)

- Rompre la solitude. Permettre à des seniors et des étudiants de se loger dans des conditions intéressantes pour tous. Tout en acceptant de partager des lieux et moments de vie.

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- Une coordination est nécessaire afin de monter correctement les binômes seniors-étudiants et assurer un suivi et des événements festifs ponctuels. Le détail de cette coordination est décrit dans le contenu de l'action 5.10 à initier hors CQD pour des questions de timing de réalisation.



PORTEUR(S) DE PROJET

⇒ Commune de Saint-Gilles.

PARTENARIAT(S) ENVISAGÉ(S)

⇒ AIS Saint-Gilloise.

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

POSTE	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
RELEVÉ GÉOMÈTRE			2.000 €
HONORAIRES ÉTUDES 14% (ARCH. TS. BE. PEB. ACO.)			39.237 €
TVA ÉTUDES 21%			8.240 €
AMÉNAGEMENT DE 3 LOGEMENTS INTERGÉNÉRATIONNELS	± 325 M ²	862 €/M ² HT	280.266 €
TVA 6%			16.816 €
ASSURANCE 2,5%			7.007 €
CSS 2,4%			6.726 €
RÉVISION DES PRIX 10%			29.708 €
TOTAL	± 325 M²	1.200 €/M² TVAC	390.000 €

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE			
PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	95 %		370.500 €
PART COMMUNE DE SAINT-GILLES	5 %		19.500 €

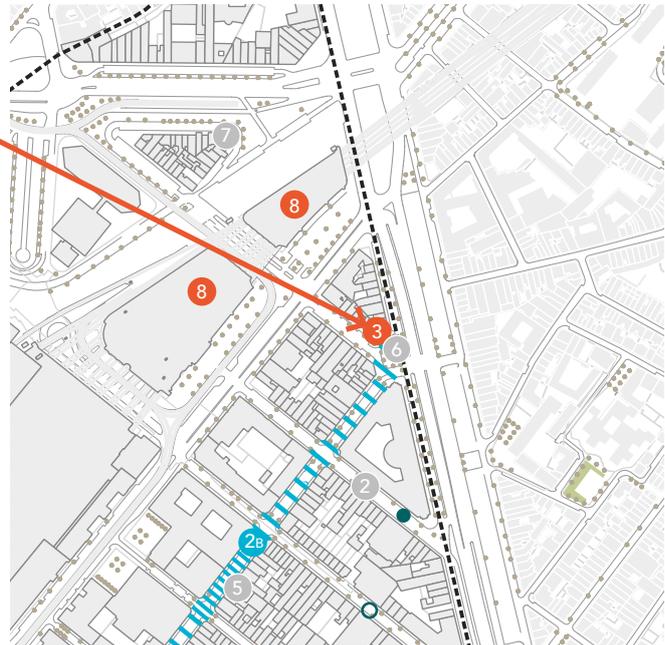
PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2021	GÉOMÈTRE. RÉDACTION ET VALIDATION DU CAHIER DES CHARGES POUR MARCHÉ DE SERVICES. DÉSIGNATION DU BUREAU EN CHARGE DE LA RÉALISATION DU PROJET. ESQUISSE. DÉBUT DE L'AVANT-PROJET
2022	FINALISATION DE L'AVANT-PROJET. RÉALISATION DES PIÈCES POUR LE DÉPÔT DU PERMIS D'URBANISME. DÉPÔT DU PERMIS D'URBANISME. RÉALISATION DES PIÈCES COMPLÉMENTAIRES SI NÉCESSAIRE
2023	RÉALISATION DU DOSSIER D'ADJUDICATION COMPLET. DÉSIGNATION DES ENTREPRISES.
2024	CHANTIER. SUIVI DE CHANTIER. VÉRIFICATIONS MÉMOIRE. RÉCEPTIONS PROVISOIRES.
2025	FINALISATION DU CHANTIER ET DES TRAVAUX. RÉCEPTIONS DÉFINITIVES. OCCUPATION DES LOGEMENTS INTERGÉNÉRATIONNELS. PREMIÈRE ÉVALUATION EN FIN D'ANNÉE.
2026	OCCUPATION DES LOGEMENTS INTERGÉNÉRATIONNELS. ÉVALUATION EN FIN D'ANNÉE.

ACQUISITION D'UNE MAISON INOCCUPÉE ET CRÉATION D'UN LOGEMENT UNIFAMILIAL ET ACTIVATION D'UN REZ COMMERCIAL

DESCRIPTIF DU SITE	
ADRESSE	Rue d'Argonne, 30
SIT. EXISTANTE	Propriété privée Immeuble taxé pour inoccupation
PROPRIÉTAIRE	Privé
PARCELLES	393N7
PRAS	Zone mixte
PPAS	Non couvert par un périmètre actif
ZONE DE PROT.	Zichée (zone d'intérêt culturel, historique, esthétique et d'embellissement)

DESCRIPTIF DU PROGRAMME	
SUPERFICIE CONCERNÉE PAR LE PROJET	± 120 m ²
GABARIT	R+2+T
CONTENU	1 rez commercial et un logement



L'opération serait réalisée via la Régie foncière communale, au moyen de budget du CQD.

Le projet permet donc de répondre ponctuellement à un besoin de logement en occupant un immeuble aujourd'hui à l'abandon. Il permet également à la Régie foncière de participer à la dynamisation commerciale du petit noyau historique en déclin de la rue de l'Argonne.

PUBLIC(S) CIBLE(S)

- Publics fragilisés en attente de logement public.

OBJECTIF(S)

- Création d'un logement public supplémentaire géré par la Régie foncière communale.
- Dynamisation du noyau commercial en déclin de la rue de l'Argonne.

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- L'opération dépend de la capacité à acquérir le bien.
- Le bien est en ZICHEE et n'est pas dénué d'un intérêt esthétique (immeuble bas néo-classique en cohérence avec le reste de la rue). Il s'agit donc d'assurer une qualité d'intervention architecturale.
- Suivi via la fiche 41 pour intégrer la question de l'habitat vivant dans le projet.

CONSTATS ET MOTIVATIONS

- Le bien est taxé comme immeuble inoccupé en 2020.
- Les prix de l'immobilier en RBC ne cessent de continuer à augmenter, ce qui rend la production de logement public nécessaire.
- La parcelle rue de l'Argonne, 30 présente un gabarit nettement plus bas que ses voisins.
- La parcelle se trouve sur un liseré commercial en déclin mais qui présente un bon potentiel (largeur voirie, centralité, proximité de la place de l'Argonne).
- Un permis de construire, reconstruire, transformer et/ou placer une installation fixe avec l'intervention obligatoire d'un architecte a été octroyé le 22-08-2017 sans jamais être mis en œuvre.

DESCRIPTIF DU PROJET

Le projet consiste à réaliser une opération de logement public via une acquisition.

Les étapes du projet sont les suivants :

- acquérir la parcelle inoccupée ;
- rénover le bien afin de réactiver le rez commercial et aménager un logement unifamilial au-dessus du commerce.



PORTEUR(S) DE PROJET

⇒ Commune de Saint-Gilles.



PARTENARIAT(S) ENVISAGÉ(S)

⇒ AIS Saint-Gilloise.

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

POSTE	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
ACQUISITION ET FRAIS JURIDIQUE	± 70 M ²	2.200 €/M ²	154.000 €
DÉMOLITION DE LA CONSTRUCTION EXISTANTE	± 70 M ²	150 €/M ²	10.500 €
RELEVÉ GÉOMÈTRE TERRAIN			700 €
HONORAIRES ÉTUDES 14% (ARCH. TS. BE. PEB. ACO.)			32.194 €
TVA ÉTUDES 21%			6.761 €
CONSTRUCTION DU NOUVEL ENSEMBLE R+2+T			± 122 M ²
			1.885 €/M ² HT
			229.960 €
TVA 21%			48.292 €
ASSURANCE 2,5%			5.749 €
CSS 2,4%			5.519 €
RÉVISION DES PRIX 10%			27.825 €
TOTAL	± 122 M ²	4.275 €/M ² TVAC	521.500 €

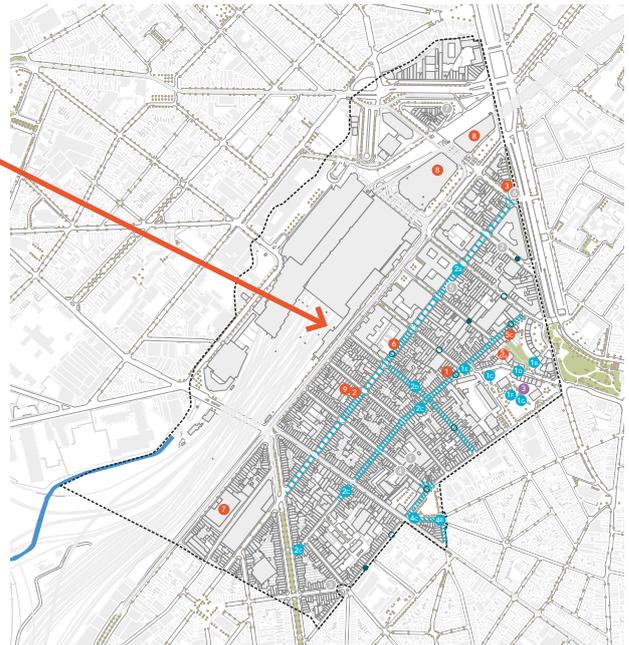
RÉPARTITION BUDGÉTAIRE			
PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	95%		495.425 €
PART COMMUNE DE SAINT-GILLES	5 %		26.075 €

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2021	ACQUISITION (OU EXPROPRIATION SI NÉCESSAIRE). GÉOMÈTRE.
2022	RÉDACTION ET VALIDATION DU CAHIER DES CHARGES POUR MARCHÉ DE SERVICES. DÉSIGNATION DU BUREAU EN CHARGE DE LA RÉALISATION DU PROJET. ESQUISSE. DÉBUT DE L'AVANT-PROJET
2023	FINALISATION DE L'AVANT-PROJET. RÉALISATION DES PIÈCES POUR LE DÉPÔT DU PERMIS D'URBANISME. DÉPÔT DU PERMIS D'URBANISME. RÉALISATION DES PIÈCES COMPLÉMENTAIRES SI NÉCESSAIRE.
2024	RÉALISATION DU DOSSIER D'ADJUDICATION COMPLET. DÉSIGNATION DES ENTREPRISES.
2025	CHANTIER. SUIVI DE CHANTIER. VÉRIFICATIONS MÉMOIRE. RÉCEPTIONS PROVISOIRES.
2026	FINALISATION DU CHANTIER ET DES TRAVAUX. RÉCEPTIONS DÉFINITIVES. OCCUPATION DES LOGEMENTS 'HOUSING FIRST'. ÉVALUATION EN FIN D'ANNÉE.

DESCRIPTIF DU SITE	
ADRESSE	A définir
SIT. EXISTANTE	A définir
PROPRIÉTAIRE	A définir
PARCELLES	A définir
PRAS	A définir
PPAS	A définir
ZONE DE PROT.	A définir

DESCRIPTIF DU PROGRAMME	
SUPERFICIE CONCERNÉE PAR LE PROJET	± 325 m ²
GABARIT	A définir
CONTENU	A définir



CONSTATS ET MOTIVATIONS

- Le quartier présente un dynamisme foncier important. Des immeubles de logements sont régulièrement mis en vente dans le périmètre.
- Le parc de logements privés n'est pas toujours en bon état.
- Le CQD est un outil de rénovation urbaine qui permet d'investir dans l'amélioration de la qualité des immeubles et des logements.

DESCRIPTIF DU PROJET

En fonction des opportunités foncières qui se présenteront dans un avenir proche, le projet vise la création de ± 325m² de logements via la Régie foncière de la commune de Saint-Gilles qui permet la création de logements assimilé-sociaux.

L'enveloppe prévue a cet effet intègre notamment les frais pour une acquisition, les frais d'études et une rénovation 'classique'.

PUBLIC(S) CIBLE(S)

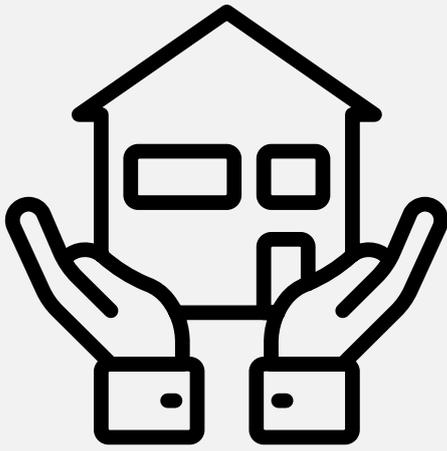
- Publics fragilisés en attente de logement public.

OBJECTIF(S)

- Création de logements publics supplémentaires géré par la Régie foncière communale.

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- Que des opportunités adéquates se dégagent dans les premiers temps. Afin que l'opération puisse être montée dans le timing du CQD.



PORTEUR(S) DE PROJET

⇒ Commune de Saint-Gilles.

PARTENARIAT(S) ENVISAGÉ(S)

⇒ A définir en fonction de l'opération

PLAN FINANCIER PROVISoire ET PRÉVISIONNEL

POSTE	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
ACQUISITION ET FRAIS JURIDIQUE	± 325 M ²	2.407 €/M ²	719.400 €
RELEVÉ GÉOMÈTRE			7.194 €
HONORAIRES ÉTUDES 14% (ARCH. TS. BE. PEB. ACO.)			58.796 €
TVA ÉTUDES 21%			12.347 €
RÉNOVATION	± 325 M ²	1.134 €/M ² HT	419.970 €
TVA 6%			25.198 €
ASSURANCE 2,5%			10.499 €
CSS 2,4%			10.079 €
RÉVISION DES PRIX 10%			44.517 €
TOTAL	± 325 M²	4.000 €/M² TVAC	1.308.000 €

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE			
PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	90%		1.177.200 €
PART COMMUNE DE SAINT-GILLES	10 %		130.800 €

PHASAGE PRÉVISIONNEL

ANNÉE	DESCRIPTION
2021	ACQUISITION (OU EXPROPRIATION SI NÉCESSAIRE). GÉOMÈTRE.
2022	RÉDACTION ET VALIDATION DU CAHIER DES CHARGES POUR MARCHÉ DE SERVICES. DÉSIGNATION DU BUREAU EN CHARGE DE LA RÉALISATION DU PROJET. ESQUISSE. DÉBUT DE L'AVANT-PROJET
2023	FINALISATION DE L'AVANT-PROJET. RÉALISATION DES PIÈCES POUR LE DÉPÔT DU PERMIS D'URBANISME. DÉPÔT DU PERMIS D'URBANISME. RÉALISATION DES PIÈCES COMPLÉMENTAIRES SI NÉCESSAIRE.
2024	RÉALISATION DU DOSSIER D'ADJUDICATION COMPLET. DÉSIGNATION DES ENTREPRISES.
2025	CHANTIER. SUIVI DE CHANTIER. VÉRIFICATIONS MÉMOIRE. RÉCEPTIONS PROVISOIRES.
2026	FINALISATION DU CHANTIER ET DES TRAVAUX. RÉCEPTIONS DÉFINITIVES. OCCUPATION DES LOGEMENTS. ÉVALUATION EN FIN D'ANNÉE.

ÉQUIPEMENTS

DESCRIPTIF DU SITE	
ADRESSE	Rue Fontainas, 23-23A-23C
SIT. EXISTANTE	Propriété privée Immeuble sans activité
PROPRIÉTAIRE	Privé
PARCELLES	372K
PRAS	Zone d'habitation à prédominance résidentielle
PPAS	Non couvert par un périmètre actif
ZONE DE PROT.	Non couvert par un périmètre actif

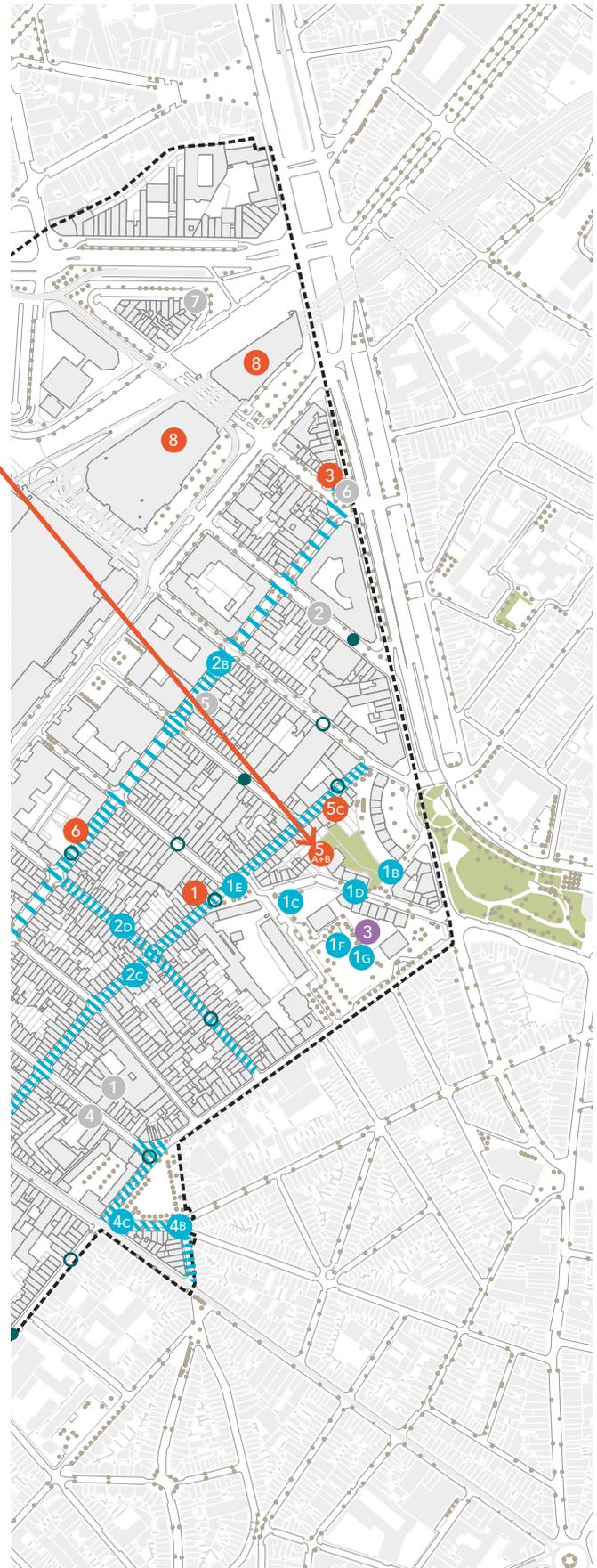
DESCRIPTIF DU PROGRAMME	
SUPERFICIE CONCERNÉE PAR LE PROJET	± 150 m ²
GABARIT	R+2
CONTENU	Salle polyvalente de quartier

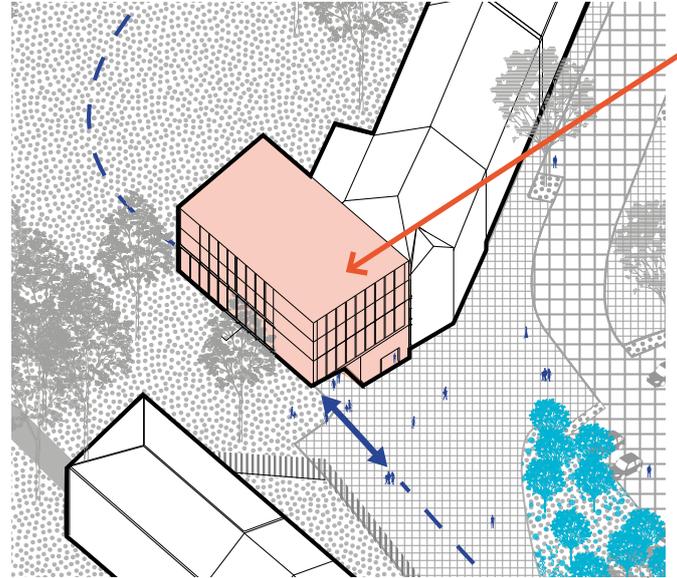
CONSTATS ET MOTIVATIONS

La parcelle visée par l'opération est occupée par un ancien garage qui n'est plus en activité ainsi que d'une immeuble de logement occupé au moins dans les étages.

Le garage est un immeuble vide qui n'apporte aucune plus-value au quartier dans sa configuration actuelle. La situation de l'îlot visé par l'opération est aussi problématique sur le plan urbanistique. Le parc à l'arrière du site est isolé et longé de murs aveugles, ce qui entraîne un problème d'attractivité du parc et de contrôle social.

En parallèle, le diagnostic pointe une série de besoins du quartier en termes d'équipements et le potentiel sous-utilisé du parc Germeau dans sa relation avec le reste du quartier.





DESCRIPTIF DU PROJET

Le projet consiste à acquérir le garage, le démolir et à y développer un projet mixte comprenant une salle polyvalente de quartier et des locaux du service prévention (voir fiches 15B et 15C), tout en créant une vaste ouverture visuelle et physique vers le parc Germeau.

L'espace polyvalent sera géré par la commune. L'idée est de proposer aux habitants un espace dans lequel ils peuvent organiser des événements divers : fêtes de quartier, expositions, réunions d'associations, écoles de devoir, formations et cours divers. Ce lieu répondrait à une demande apparue lors du diagnostic : il manque, dans le quartier, un espace 'neutre' où les différents publics peuvent se croiser et se rencontrer.

Le développement du programme sur la parcelle est un vrai enjeu architectural, qui doit, outre les exigences de base (performance énergétique, exemplarité environnementale), être orienté sur les principes spatiaux suivants :

- modularité des espaces collectifs pour assurer une large diversité d'activités ;
- bonne articulation avec le reste du programme (service prévention), voire mutualisation de certains espaces ;
- maximisation du contact avec l'espace public et qualité de l'insertion du bâtiment dans le paysage du quartier et du parc ;
- générosité de l'ouverture du parc Germeau vers le quartier (visuelle et physique) ;
- intégration qualitative des superficies du sous-sol.

Notons que le bien se trouve en zone d'habitation à prédominance résidentielle au PRAS. Comme prévu par la prescription générale 0.7. dans toutes les zones, les services publics peuvent être admis via mesures particulières de publicité (MPP). Le présent projet sera soumis aux MPP (enquête publique et concertation).

PUBLIC(S) CIBLE(S)

- Habitants du quartier, issus de diverses communautés, associations ou groupes d'associations, qui doivent pouvoir trouver dans ce lieu un espace neutre facilitant les échanges et les liens.

OBJECTIF(S)

- Transformer une situation urbanistique peu favorable aujourd'hui, en un petit pôle collectif ouvert sur l'espace public ;
- Aération du quartier (nouvel espace ouvert) ;
- Ouvrir le parc Germeau sur le quartier ;
- Proposer un espace à usages divers permettant de faciliter les échanges entre communautés ou groupes d'habitants du quartier.

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- Un facteur crucial est la capacité à acquérir la parcelle et le garage.
- Bonne coordination avec le service prévention de la commune afin de répondre à leurs besoins en locaux.
- Qualité du dialogue architectural entre le bâtiment et les parcelles voisines, entre le bâtiment et le parc : éviter un 'effet arrière' du bâtiment dans le parc.
- Bonne interprétation des règles du RRU afin de proposer un immeuble qualitatif.
- Bonne gestion du dossier administratif notamment on se qui concerne le permis qui sera nécessairement soumis aux MPP étant donné l'affectation au PRAS.
- Suivi via la fiche 41 pour intégrer la question de l'intégration de l'habitat vivant dans le projet.
- Conformité avec le RRU et possibilité de dérogation pour cause d'utilité publique (sur base du dossier de base du présent CQD).

PORTEUR(S) DE PROJET

» Commune de Saint-Gilles.

PARTENARIAT(S) ENVISAGÉ(S)

» Associations du quartier. Il pourrait être intéressant de réunir les acteurs associatifs clefs du quartier potentiellement intéressés par l'usage du lieu, afin de démarrer la réflexion sur la programmation précise et la gouvernance de l'équipement.

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

POSTE	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
ACQUISITION ET FRAIS JURIDIQUE (PART CQD)	± 185 M ²	1.800 €/M ²	332.308 €
DÉMOLITION DE LA CONSTRUCTION EXISTANTE (PART CQD)	± 185 M ²	150 €/M ²	27.692 €
RELEVÉ GÉOMÈTRE			1.846 €
HONORAIRES ÉTUDES 14% (ARCH. TS. BE. PEB. ACO.)			44.769 €
TVA ÉTUDES 21%			9.401 €
CONSTRUCTION DE LA SALLE POLYVALENTE	± 150 M ²	2.132 €/M ² HT	319.776 €
TVA 21%			67.153 €
ASSURANCE 2,5%			7.994 €
CSS 2,4%			7.675 €
RÉVISION DES PRIX 10%			38.693 €
TOTAL	± 150 M ²	5.715 €/M ² TVAC	857.307 €

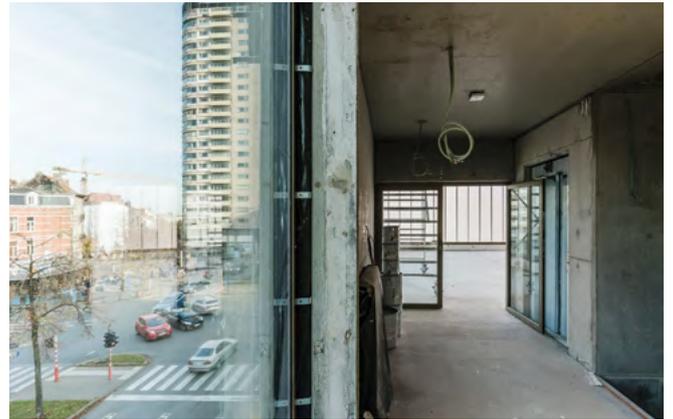
RÉPARTITION BUDGÉTAIRE

PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	90%		771.576 €
PART COMMUNE DE SAINT-GILLES	10%		85.731 €

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2021	ACQUISITION. GÉOMÈTRE.
2022	RÉDACTION ET VALIDATION DU CAHIER DES CHARGES POUR MARCHÉ DE SERVICES. DÉSIGNATION DU BUREAU EN CHARGE DE LA RÉALISATION DU PROJET. ESQUISSE. DÉBUT DE L'AVANT-PROJET.
2023	FINALISATION DE L'AVANT-PROJET. RÉALISATION DES PIÈCES POUR LE DÉPÔT DU PERMIS D'URBANISME. DÉPÔT DU PERMIS D'URBANISME. RÉALISATION DES PIÈCES COMPLÉMENTAIRES SI NÉCESSAIRE.
2024	RÉALISATION DU DOSSIER D'ADJUDICATION COMPLET. DÉSIGNATION DES ENTREPRISES.
2025	CHANTIER. SUIVI DE CHANTIER. VÉRIFICATIONS MÉMOIRE. RÉCEPTIONS PROVISOIRES.
2026	FINALISATION DU CHANTIER ET DES TRAVAUX. RÉCEPTIONS DÉFINITIVES. OCCUPATION DE LA SALLE POLYVALENTE DE QUARTIER. ÉVALUATION EN FIN D'ANNÉE.

PROJETS DE RÉFÉRENCE



Centr'Al • b-architecten • CQD Albert • 2016-2020



Diversity • V+ • CQD Primeurs-Pont de Luttre • 2011-2017

-HORS CQD- SERVICE PRÉVENTION DE LA COMMUNE DE SAINT-GILLES

DESCRIPTIF DU SITE	
ADRESSE	Rue Fontainas, 23-23A-23C
SIT. EXISTANTE	Propriété privée Immeuble taxé pour inoccupation
PROPRIÉTAIRE	Privé
PARCELLES	372K
PRAS	Zone d'habitation à prédominance résidentielle
PPAS	Non couvert par un périmètre actif
ZONE DE PROT.	Non couvert par un périmètre actif

DESCRIPTIF DU PROGRAMME	
SUPERFICIE CONCERNÉE PAR LE PROJET	± 500 m ²
GABARIT	R+2
CONTENU	Locaux du service prévention de la commune

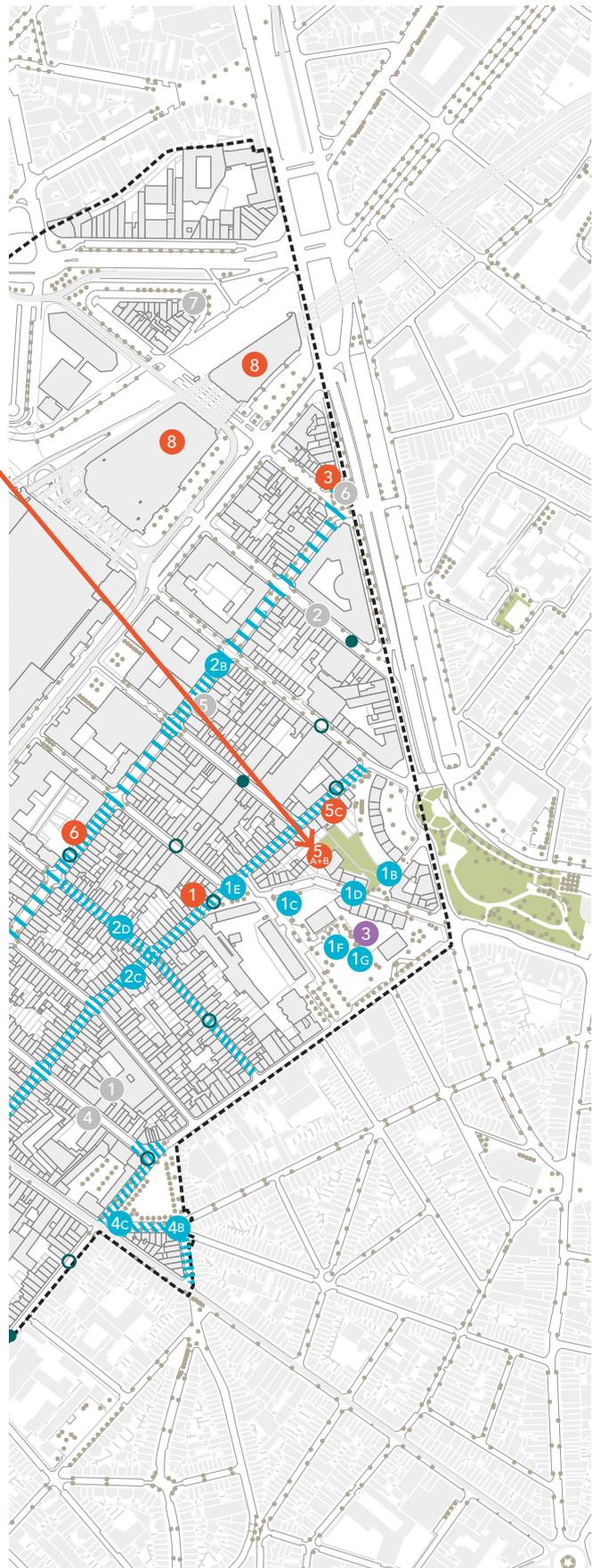
CONSTATS ET MOTIVATIONS

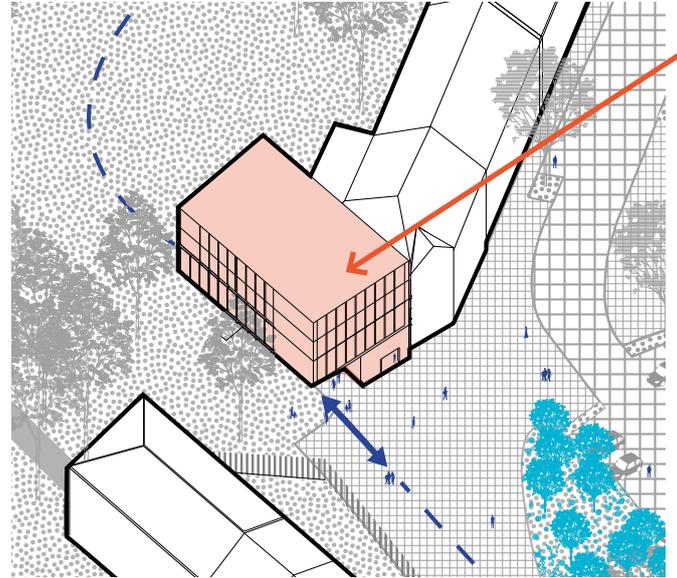
La parcelle visée par l'opération est occupée par un ancien garage qui n'est plus en activité. Il s'agit d'un immeuble vide, taxé pour inoccupation, qui n'apporte aucune plus-value au quartier dans sa configuration actuelle.

La situation de l'îlot visé par l'opération est aussi problématique sur le plan urbanistique. Le parc à l'arrière du site est isolé et longé de murs aveugles, ce qui entraîne un problème d'attractivité du parc et de contrôle social.

Le diagnostic pointe une série de besoins du quartier en termes d'équipements et le potentiel sous utilisé du parc Germeau dans sa relation avec le reste du quartier.

En parallèle, le service prévention de la commune a marqué le besoin de regrouper en un même lieu central dans le quartier l'ensemble de ses services aujourd'hui dispersés dans différents locaux.





PORTEUR(S) DE PROJET

- ⇒ Commune de Saint-Gilles.

DESCRIPTIF DU PROJET

Le projet consiste à acquérir la parcelle du garage, et à y développer un projet mixte comprenant une salle polyvalente de quartier (voir fiche **1.5A**) et des locaux du service prévention.

Le service prévention est un service d'accompagnement de la population. Les objectifs du service sont de lutter contre le sentiment d'insécurité et les causes d'insécurité, d'assurer une présence rassurante dans les quartiers, d'orienter et accompagner les Saint-Gillois vers les services compétents, de prévenir les difficultés en matière de scolarité, de faciliter l'accès à la justice pour tous et d'offrir gratuitement une première information juridique, et de développer un travail social en rue.

Le service prévention coordonne les dispositifs mis en place à Saint-Gilles à l'aide de subsides fédéraux et régionaux. Il se traduit par différentes actions communales, qui se déclinent en 5 cellules :

- ⇒ la Cellule Justice, Médiation et SEMJA;
- ⇒ la Cellule Scolaire et Jeunesse;
- ⇒ la Cellule Travail Social de Rue;
- ⇒ la Cellule de Proximité;
- ⇒ la Cellule Prévention contre le vol.

L'ensemble du service représente ± 800 m² dont environ 500 m² pourront être implantés dans le futur bâtiment visé ici. Le solde est visé par la fiche suivante.

Le contenu de cette opération ne pourra pas être financé via le CQD étant donné qu'il s'agit d'un service communal et que celui-ci doit nécessairement être financé via des fonds communaux.

PARTENARIAT(S) ENVISAGÉ(S)

- ⇒ Commune de Saint-Gilles.
Département développement stratégique.
Service prévention et sécurité.

PUBLIC(S) CIBLE(S)

- ⇒ Habitants du quartier.

OBJECTIF(S)

- ⇒ Transformer une situation urbanistique peu favorable aujourd'hui, en un petit pôle collectif ouvert sur l'espace public.
- ⇒ Ouvrir le parc Germeau sur le quartier.
- ⇒ Proposer des locaux centralisés permettant au service prévention de développer ses activités au cœur du quartier.

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- ⇒ Un facteur crucial est la capacité à acquérir le terrain. Vu la plus-value évidente pour le quartier, l'hypothèse de l'expropriation pour cause d'utilité publique est ici envisagée.
- ⇒ Coordination interne au service prévention pour la réorganisation de ses activités sur deux sites dissociés mais proches.
- ⇒ Qualité du dialogue architectural entre le bâtiment et les parcelles voisines, entre le bâtiment et le parc.
- ⇒ Conformité avec le RRU et possibilité de dérogation pour cause d'utilité publique (sur base du dossier de base du présent CQD).
- ⇒ Bonne gestion du dossier administratif notamment on se qui concerne le permis qui sera nécessairement soumis aux MPP étant donné l'affectation au PRAS.

-HORS CQD- SERVICE PRÉVENTION DE LA COMMUNE DE SAINT-GILLES

DESCRIPTIF DU SITE	
ADRESSE	Rue Émile Féron, 8-10
SIT. EXISTANTE	Locaux du service jeunesse
PROPRIÉTAIRE	Commune de Saint-Gilles
PARCELLES	376V6
PRAS	Zone d'habitation à prédominance résidentielle
PPAS	Non couvert par un périmètre actif
ZONE DE PROT.	Non couvert par un périmètre actif

DESCRIPTIF DU PROGRAMME	
SUPERFICIE CONCERNÉE PAR LE PROJET	± 200 m ²
GABARIT	-
CONTENU	Locaux du service prévention de la commune

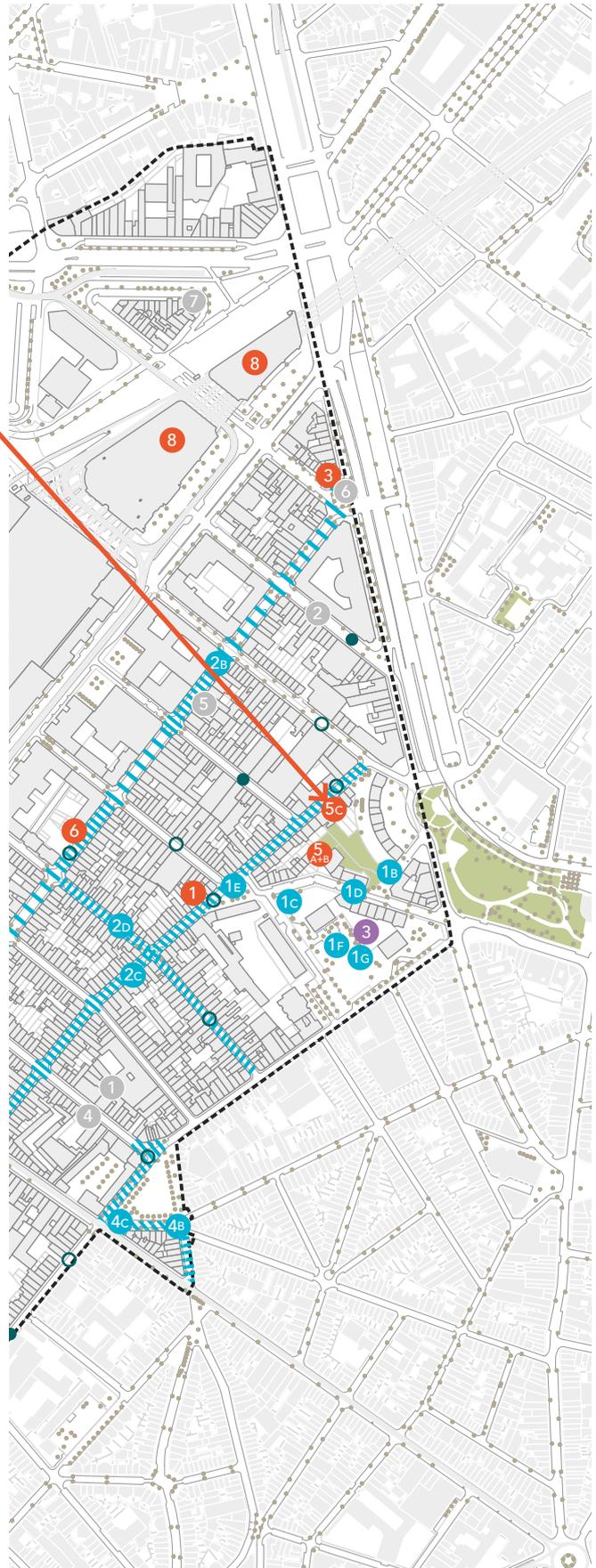
CONSTATS ET MOTIVATIONS

La parcelle visée par l'opération est un immeuble de la régie communale, occupée par du logement aux étages, et des locaux du service jeunesse au rez-de-chaussée.

Le service jeunesse déménagera prochainement une fois le projet du CUBE finalisé rue de Hollande. Les locaux, actuellement utilisés comme bureaux seront libérés.

Il n'existe aujourd'hui aucune connexion entre ces locaux et le parc en intérieur d'îlot.

En parallèle, le service prévention a marqué le besoin de regrouper en un même lieu central, dans le quartier, l'ensemble de ses services, aujourd'hui, dispersé dans différents locaux.





PORTEUR(S) DE PROJET

- ⇒ Commune de Saint-Gilles.

DESCRIPTIF DU PROJET

Le projet consiste à aménager les locaux en vue d'accueillir une partie des besoins d'espace du service prévention. On pense ici particulièrement à des bureaux pouvant constituer une antenne administrative du service.

Le service prévention est un service d'accompagnement de la population. Les objectifs du service sont de lutter contre le sentiment d'insécurité et les causes d'insécurité, d'assurer une présence rassurante dans les quartiers, d'orienter et accompagner les Saint-Gillois vers les services compétents, de prévenir les difficultés en matière de scolarité, de faciliter l'accès à la justice pour tous et d'offrir gratuitement une première information juridique, et de développer un travail social en rue.

Le service prévention coordonne les dispositifs mis en place à Saint-Gilles à l'aide de subsides fédéraux et régionaux. Il se traduit par différentes actions communales, qui se déclinent en 5 cellules :

- ⇒ la Cellule Justice, Médiation et SEMJA;
- ⇒ la Cellule Scolaire et Jeunesse;
- ⇒ la Cellule Travail Social de Rue;
- ⇒ la Cellule de Proximité;
- ⇒ la Cellule Prévention contre le vol.

L'ensemble du service représente ± 800 m² dont environs 200 m² pourront être implantés dans le rez-de-chaussée situé rue Émile Féron, 8. Le solde étant visé par l'opération précédente. Le contenu de cette opération ne pourra pas être financé via le CQD étant donné qu'il s'agit d'un service communal et que celui-ci doit nécessairement être financé via des fonds communaux.



PARTENARIAT(S) ENVISAGÉ(S)

-

PUBLIC(S) CIBLE(S)

- ⇒ Habitants du quartier.

OBJECTIF(S)

- ⇒ Proposer des locaux centralisés permettant au service prévention de développer ses activités au cœur du quartier.
- ⇒ Il pourra être utile d'étudier la possibilité d'ouvrir un accès au parc Germeau. L'accès pourrait se faire via un porche d'accès sur le modèle du rue Faider, 86 à Ixelles qui permet un accès au parc Faider avec une servitude de passage et un concierge qui vient gérer l'ouverture et la fermeture.

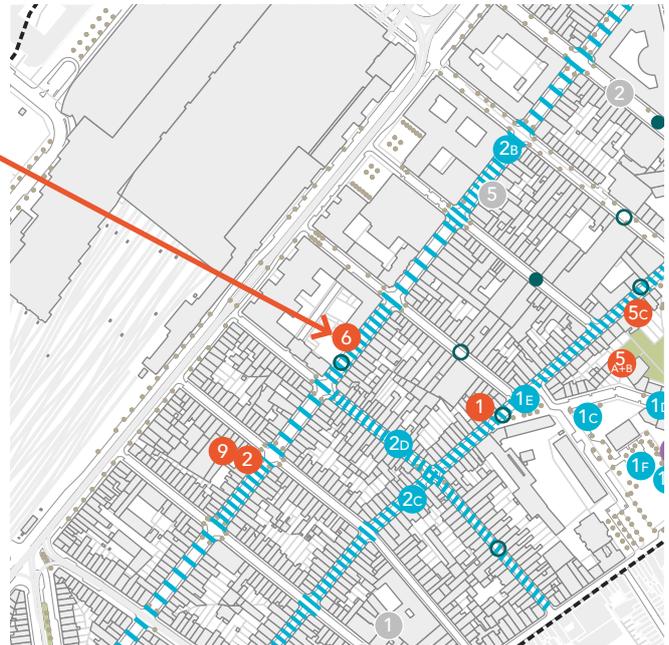
CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- ⇒ Coordination dans le timing de déménagement du service jeunesse, qui dépend de la réalisation du projet de CUBE.
- ⇒ Coordination interne au service prévention pour la réorganisation de ses activités sur les deux sites.

-OPÉRATION ASSOCIÉE- CRÈCHE COMMUNALE NÉERLANDOPHONE DE 18 PLACES

DESCRIPTIF DU SITE	
ADRESSE	Rue de Mérode, 101
SIT. EXISTANTE	Terrain à bâtir
PROPRIÉTAIRE	Citydev.brussels
PARCELLES	347A3. 347P2. 347S2. 347C3
PRAS	Zone d'habitation
PPAS	PPA N° 1 QUARTIER avenue fonsny 1
ZONE DE PROT.	Non couvert par un périmètre actif

DESCRIPTIF DU PROGRAMME	
SUPERFICIE CONCERNÉE PAR LE PROJET	± 215 m ² au rez-de-chaussée ± 195 m ² au R+1 du futur bâtiment Total de 410 m ²
GABARIT	-
CONTENU	Crèche néerlandophone de 18 places



CONSTATS ET MOTIVATIONS

Le diagnostic pointe la faiblesse de l'offre en crèches dans le quartier. Malgré un taux qui est légèrement supérieur à la moyenne régionale, et malgré les projets développés récemment par la Commune (ECAM notamment), la demande reste forte.

Le site visé ici est un terrain à bâtir appartenant à Citydev et sur lequel un projet mixte logement/équipement est envisagé. Il se trouve attenant à une école néerlandophone construite récemment.

DESCRIPTION DU PROJET

Le projet consiste à créer une crèche néerlandophone de 18 places au rez-de-chaussée et une partie du R+1 dans le cadre d'un projet de logements développés par Citydev. Le futur bâtiment sera donc mixte avec un équipement de quartier au rez et partie du R+1.

La proximité avec l'école néerlandophone voisine est un 'plus' pour le développement d'un petit équipement complémentaire.

Le montage consiste à prendre un droit réel sur le rez et partie du R+1 du bâtiment et mobiliser le CQD pour la réalisation de la crèche. Celle-ci serait gérée par la commune avec normes 'Kind en gezin' (crèche néerlandophone communale).

PUBLIC(S) CIBLE(S)

- ➔ Jeunes parents du quartier et leurs enfants en bas âge.

OBJECTIF(S)

- ➔ Développer un équipement néerlandophone d'accueil de la petite enfance, en réponse aux besoins identifiés dans le diagnostic.
- ➔ Contribuer à la réalisation d'un petit projet mixte logement/équipement.
- ➔ Renforcer le pôle d'équipements néerlandophone à côté de l'école voisine.

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- ➔ Coordination avec Citydev sur le timing et le programme de l'ensemble du pôle mixte.
- ➔ Négociation d'un droit réel (achat d'une partie du bâtiment).
- ➔ Organisation de la gestion de la crèche une fois l'investissement réalisé.
- ➔ Suivi via la fiche 41 pour intégrer la question de l'intégration de l'habitat vivant dans le projet.
- ➔ Etude approfondie du PPAS en vigueur



PORTEUR(S) DE PROJET

⇒ Commune de Saint-Gilles.

PARTENARIAT(S) ENVISAGÉ(S)

⇒ Citydev.

PLAN FINANCIER PROVISoire ET PRÉVISIONNEL

POSTE	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
MAITRISE D'OUVRAGE DÉLÉGUÉ POUR LA CONSTRUCTION DE LA CRÈCHE 18 PLACES	± 410 M ²	2.805 €/M ² HT	1.150.000 €
TVA 21%			241.500 €

TOTAL	± 410 M ²	3.394 €/M ² TVAC	1.391.500 €
-------	----------------------	-----------------------------	-------------

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE			
PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	90%		1.252.350 €
PART COMMUNE DE SAINT-GILLES	10%		139.150 €

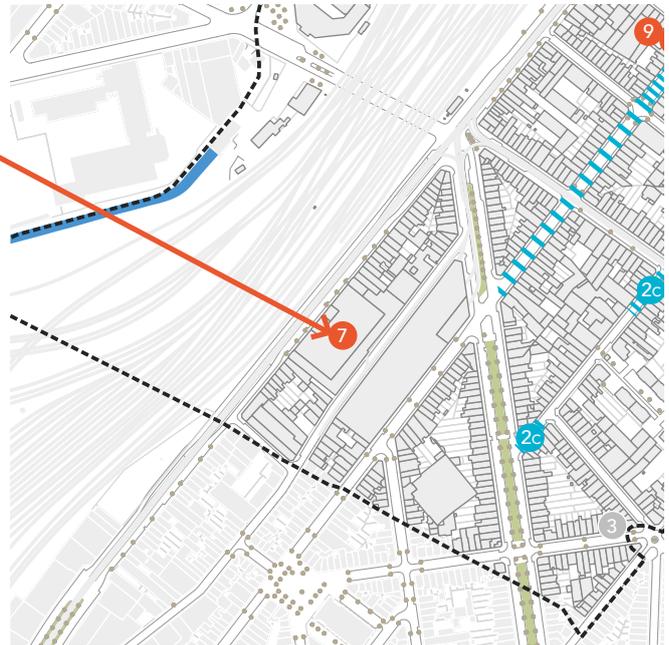
PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2021	DISCUSSION OUVERTURE AVEC CITYDEV POUR MONTAGE DE L'OPÉRATION.
2022	RÉDACTION ET VALIDATION DU CAHIER DES CHARGES POUR MARCHÉ DE SERVICES. DÉSIGNATION DU BUREAU EN CHARGE DE LA RÉALISATION DU PROJET. ESQUISSE. DÉBUT DE L'AVANT-PROJET
2023	FINALISATION DE L'AVANT-PROJET. RÉALISATION DES PIÈCES POUR LE DÉPÔT DU PERMIS D'URBANISME. DÉPÔT DU PERMIS D'URBANISME. RÉALISATION DES PIÈCES COMPLÉMENTAIRES SI NÉCESSAIRE.
2024	RÉALISATION DU DOSSIER D'ADJUDICATION COMPLET. DÉSIGNATION DES ENTREPRISES.
2025	CHANTIER. SUIVI DE CHANTIER. VÉRIFICATIONS MÉMOIRE. RÉCEPTIONS PROVISOIRES.
2026	FINALISATION DU CHANTIER ET DES TRAVAUX. RÉCEPTIONS DÉFINITIVES. OCCUPATION DE LA CRÈCHE NÉERLANDOPHONE. ÉVALUATION EN FIN D'ANNÉE.

-OPÉRATION ASSOCIÉE- ATELIERS STIB ESPACE MULTIFONCTIONNEL DE QUARTIER

DESSCRIPTIF DU SITE	
ADRESSE	Avenue Fonsny, 122A, 123, 123A, 124
SIT. EXISTANTE	Ateliers STIB
PROPRIÉTAIRE	STIB.
PARCELLES	440R3
PRAS	Zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public
PPAS	Non couvert par un périmètre actif
ZONE DE PROT.	Non couvert par un périmètre actif

DESSCRIPTIF DU PROGRAMME	
SUPERFICIE CONCERNÉE PAR LE PROJET	± 2.500 m ²
GABARIT	R+1
CONTENU	Espace multifonctionnel de quartier.



CONSTATS ET MOTIVATIONS

L'immeuble visé par l'opération est actuellement un atelier STIB. Historiquement, il s'agissait d'un espace de réparation pour trams, attenant au dépôt de tram voisin.

La STIB envisage de réorganiser ses activités dans l'immeuble et d'en faire le siège du pôle 'tram' de la société. Un charroi sera organisé dans le hall central, et des bureaux seront aménagés à l'arrière côté rue de Belgrade. Il reste une superficie non affectée d'environ 2.600m² du côté Fonsny. Ces surfaces laissent entrevoir un beau potentiel d'ouverture du site à des besoins du quartier.

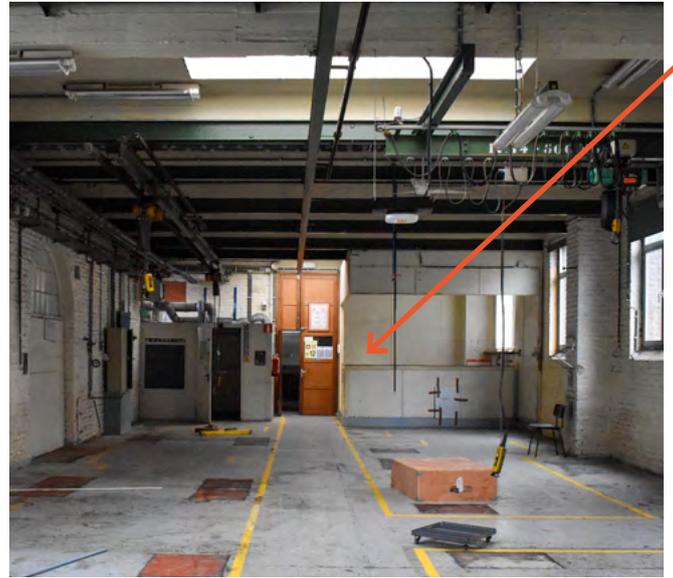
Par ailleurs, au sein du quartier, la densité d'occupation est parmi les plus importantes de la RBC :

- ± 15.000 habitants vivent dans le périmètre du CQD ;
- la densité habitée atteint 33.000 habitants par km² ;
- les intérieurs d'îlots sont majoritairement occupés pour des annexes et des extensions d'habitations.

En lien avec ces constats, il manque cruellement d'espace pour des activités autres que l'habitation et les ASBL locales sont en recherche permanente de lieux.

Les disponibilités identifiées au sein des ateliers STIB constituent une opportunité unique de répondre structurellement au manque de surfaces au sein du quartier (cfr l'enjeu de "trouver de la place").





DESCRIPTIF DU PROJET

Le projet proposé consiste à :

- acquérir un droit réel via un bail emphytéotique, un canon et une procédure de paiement devant être négociés entre la commune et la STIB ;
- réaménager l'intérieur de la partie du bâtiment laissée libre par la STIB ;
- développer un espace multifonctionnel de quartier.

Cette intervention vise à mettre à disposition du quartier un espace multifonctionnel pouvant accueillir de manière pérenne un certain nombre d'associations et activités ayant besoin d'espace dans le quartier.

Le montage envisagé est de lancer un appel à candidat gestionnaire du lieu via la fiche-projet [5.4](#).

Une fois les travaux d'assainissement réalisés, l'opération pourrait permettre de donner une localisation pérenne à de nombreuses ASBL du quartier qui n'arrivent pas à trouver des lieux stables permettant de s'inscrire dans des dynamiques de moyen et long terme.

Cet immeuble est localisé de manière stratégique, proche de la Maison des cultures de Saint-Gilles, de la Recyclerie sociale et de nombreux programmes en cours de développement. Ce nouveau pôle d'équipements pourra, notamment, participer à la réactivation de l'axe Fonsny, aujourd'hui très peu animé, et qui sera redynamisé à l'avenir (entre autres dans son rapport au sol) avec le projet de siège de la SNCB au nord, et plus au sud avec les projets liés au CRU (par exemple le site Chassart), ainsi que les développements autour du Marais Wiels.

Notons que l'affectation en habitation n'est pas souhaitable étant donné :

- l'affectation au PRAS ;
- l'incompatibilité avec le futur programme développé par la STIB.

PUBLIC(S) CIBLE(S)

- Les habitants du quartier qui pourront bénéficier d'une infrastructure située à proximité de chez eux.
- Les associations du quartier en besoin de nouveaux espaces pour développer leurs activités.

OBJECTIF(S)

- Offrir des espaces pour des activités associatives en besoin d'espace dans le quartier, en prolongation de la dynamique du Tri Postal.
- Redynamiser la partie Saint-Gilloise de l'axe Fonsny avec des activités liées au quartier.
- Profiter du dynamisme citoyen du quartier pour générer un nouveau lieu socio-culturel fédérateur.
- Prévoir un pôle de stationnement vélo hors voirie en lien avec cet espace. C'est un des enjeux mobilité du quartier étant donné que le tissu habité est majoritairement constitué de maisons traditionnelles dans lesquelles on ne sait pas faire entrer des vélos.

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- Collaboration étroite avec la STIB à toutes les étapes de l'opération (cession du droit réel, travaux d'assainissement, montage des projets).
- Partenariat à construire avec une association qui assurera la gestion du site (voir fiche [5.4](#)).
- Suivi via la fiche [4.1](#) pour intégrer la question de l'intégration de l'habitat vivant dans le projet.

PORTEUR(S) DE PROJET

» Commune de Saint-Gilles.

PARTENARIAT(S) ENVISAGÉ(S)

- » STIB.
- » Maison des cultures.
- » Recyclerie sociale.
- » A définir en fonction de l'appel à manifestation d'intérêt.

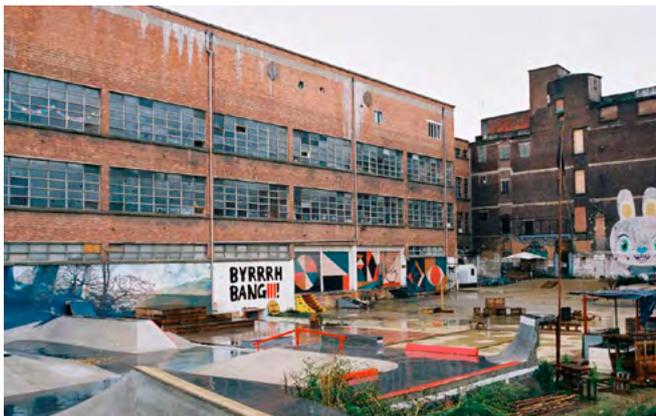
PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

POSTE	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
CANON POUR BAIL EMPHYTÉOTIQUE	± 2.500 M ²	FORFAIT	50.000 €
RELEVÉ GÉOMÈTRE			12.500 €
HONORAIRES ÉTUDES 6% (ARCH. BE.)			63.425 €
TVA ÉTUDES 21%			13.319 €
AMÉNAGEMENTS INTÉRIEURS	± 2.500 M ²	507 €/M ² HT	1.268.492 €
TVA 6%			76.110 €
ASSURANCE 2,5%			31.712 €
CSS 2,4%			30.444 €
RÉVISION DES PRIX 10%			134.460 €
TOTAL	± 2.500 M ²	672 €/M ² TVAC	1.680.462 €
RÉPARTITION BUDGÉTAIRE			
PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	45 %		756.208 €
PART COMMUNE DE SAINT-GILLES	5 %		84.023 €
PART AUTRE (PDV)	50 %		840.231 €

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2021	RÉDACTION DU DOCUMENT POUR UN APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT (LIEN AVEC LA FICHE 5.6). GÉOMÈTRE. PROCÉDURE DE PERMIS POUR MISE AUX NORMES DU BÂTIMENT (SIAMU...).
2022	DÉSIGNATION DE LA STRUCTURE GESTIONNAIRE DES ACCÈS AU SITE SUITE À L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT. CHANTIER. FINALISATION DU CHANTIER. VÉRIFICATIONS MÉMOIRE. RÉCEPTIONS PROVISOIRES ET DÉFINITIVES.
2023	DÉBUT DE L'OCCUPATION DU SITE. ÉVALUATION ANNUELLE
2024	OCCUPATION DU SITE. ÉVALUATION ANNUELLE.
2025	OCCUPATION DU SITE. ÉVALUATION ANNUELLE.
2026	OCCUPATION DU SITE. ÉVALUATION ANNUELLE.

PROJETS DE RÉFÉRENCE



Studio Citygate • Bruxelles

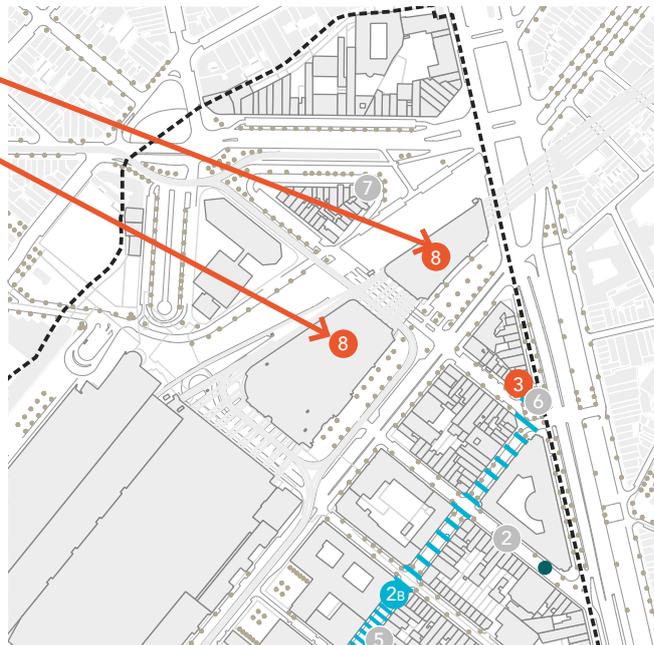


CUBE • Saint-Gilles

-OPÉRATION ASSOCIÉE- QUADRILATÈRES ÉTUDE DE FAISABILITÉ PROGRAMMATIQUE

DESSCRIPTIF DU SITE	
ADRESSE	Esplanade de l'Europe Place de la Constitution
SIT. EXISTANTE	Espace sous les voies de la Jonction nord-midi
PROPRIÉTAIRE	SNCB
PARCELLES	435/02A2. 435/02B2
PRAS	Zone de chemin de fer
PPAS	Non couvert par un périmètre actif
ZONE DE PROT.	Non couvert par un périmètre actif

DESSCRIPTIF DU PROGRAMME	
SUPERFICIE CONCERNÉE PAR LE PROJET	± 15.000 m ² + 4.000 m ²
GABARIT	Rez
CONTENU	Étude de faisabilité programmatique

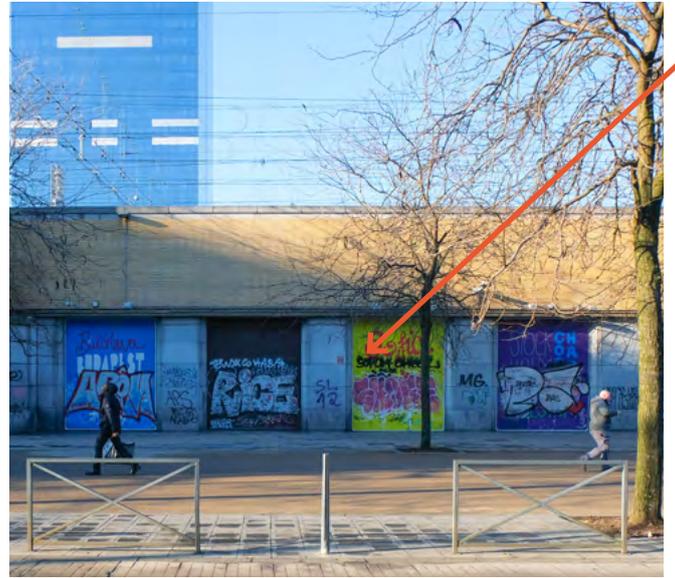
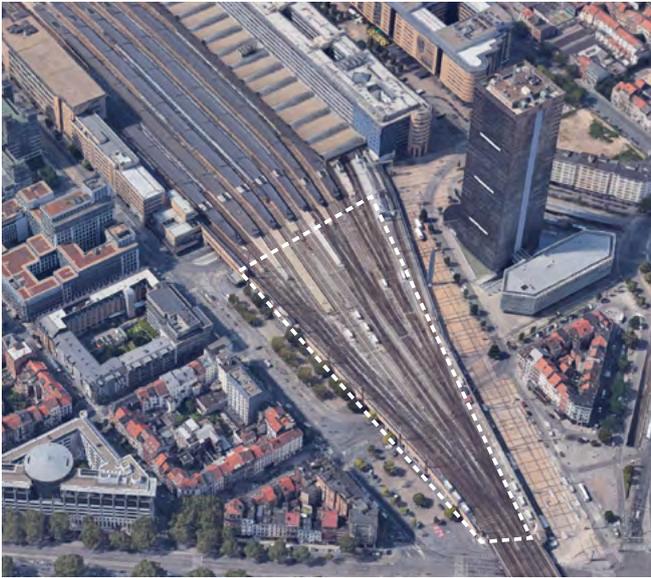


CONSTATS ET MOTIVATIONS

Les espaces sous voies, appelés 'quadrilatères' sont deux énormes espaces aujourd'hui sans affectation. Ce vide impacte fortement les dynamiques urbaines autour de la gare, dans les relations 'latérales' entre Anderlecht et Saint-Gilles, mais également les relations 'longitudinales' entre la gare et le centre-ville. Il s'agit, en fait, d'un gigantesque 'trou noir' en pleine ville, avec plusieurs centaines de mètres de linéaire commercial à l'abandon, qui génère saleté et insécurité. Une population fragilisée trouve également refuge dans les interstices et espaces couverts, dans de très mauvaises conditions. Cette situation est évidemment très problématique, et surtout elle n'est pas à la hauteur du potentiel énorme que cet espace peut offrir à la ville. Une intervention ambitieuse sur les quadrilatères résoudrait une grande partie du problème d'intégration de la gare à la ville, et peut rendre la gare 'habitante'.

Aujourd'hui affectés en zone de chemin de fer. Le PAD prévoit de modifier l'affectation en zone d'équipement, ce qui ouvrira bien des portes. A ce stade, la SNCB tente d'y développer un programme. Un processus en deux étapes est prévu, d'abord un AMI (appel à manifestation d'intérêt), qui doit permettre d'identifier les opérateurs potentiellement intéressés par le lieu. Puis un appel à projet en bonne et due forme, qui permettra d'attribuer le lieu, ou des parties du lieu à un/plusieurs opérateurs. Cette procédure tient compte des exigences d'Infrabel en termes de sécurité, le site étant sous les voies. La localisation sous les voies est d'ailleurs un gros défi pour la réaffectation du lieu, à la fois en termes de normes de sécurité (incendie notamment), mais aussi de gestion du bruit.





DESCRIPTIF DU PROJET

Une intervention en investissement au travers du CQD n'est pas pertinente, à la fois en termes d'échelle, et de budget, il s'agit d'un projet qui dépasse l'échelle locale. Par ailleurs, toute initiative de reconversion butte systématiquement sur un écueil : l'impact budgétaire des normes de sécurité d'Infrabel, et la difficulté d'esquisser des pistes programmatiques qui soient cohérentes avec ces normes, en répondant malgré tout à l'enjeu de la réaffectation.

Le projet visé ici consiste à objectiver précisément cette situation, par la réalisation d'une étude de faisabilité programmatique qui serait pilotée par un opérateur régional (SAU) en collaboration avec la SNCB et la Commune. L'objectif de l'étude est de définir précisément des scénarios de reconversion programmatique des deux quadrilatères cohérents avec les normes Infrabel : identifier leur impact spatial (scénarios d'utilisation de l'espace en fonction de différents programmes), et leur implication budgétaire. Cette étude de scénarios se ferait également sur plusieurs temporalités, de façon à objectiver à la fois le potentiel d'occupation temporaire, et les hypothèses de réaffectation définitive.

L'étude viendrait s'insérer utilement en complément du processus en deux étapes de la SNCB. En parallèle à la première étape (AMI), elle viendrait objectiver précisément les scénarios de réaffectation, et donner tous les outils pour lancer la deuxième étape de l'appel à projet. Il s'agit également d'une excellente façon de préparer le terrain pour d'éventuels investissements publics avec le CRU.

OBJECTIF(S)

- ⇒ Objectiver des scénarios de réaffectation programmatique des deux quadrilatères conformes aux normes de sécurité Infrabel.
- ⇒ Assurer que la reconversion du site ait un ancrage local. Et qu'une bonne articulation puisse être trouvée entre l'échelle métropolitaine du lieu, et sa capacité à répondre également à des besoins locaux.
- ⇒ Lancer la dynamique de réaffectation, potentiellement dans un phasage permettant une occupation temporaire rapide.
- ⇒ Préparer le terrain pour d'éventuels investissements CRU.

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- ⇒ Bonne articulation entre le calendrier du processus SNCB et le lancement de l'étude de faisabilité.
- ⇒ Bonne coordination dans le pilotage de l'étude entre la SAU, la SNCB et la Commune.
- ⇒ Coordination avec les financements qui seront prévus dans le CRU (études et réalisations).
- ⇒ Adoption du PAD en lien avec le changement d'affectations.

PORTEUR(S) DE PROJET

» Commune de Saint-Gilles.

PARTENARIAT(S) ENVISAGÉ(S)

» Perspective.brussels.
» BMA.
» SAU.
» SNCB.
» Intrabel.

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

POSTE	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
HONORAIRES ÉTUDE DE FAISABILITÉ PROGRAMMATIQUE	± 19.000 M ²		107.438 €
TVA ÉTUDES 21%			22.562 €

TOTAL	± 19.000 M ²		130.000 €
-------	-------------------------	--	-----------

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE

PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	45%		58.500 €
PART COMMUNE DE SAINT-GILLES	5 %		6.500 €

PART AUTRE (CRU, SNCB, INFRABEL.)	50 %		65.000 €
-----------------------------------	------	--	----------

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2021	GÉOMÈTRE. RÉDACTION ET VALIDATION DU CAHIER DES CHARGES POUR MARCHÉ DE SERVICES. DÉSIGNATION DU BUREAU EN CHARGE DE LA RÉALISATION DU PROJET. MARCHÉ DE SERVICE ÉTUDE DE FAISABILITÉ PROGRAMMATIQUE.
2022	FINALISATION DE L'ÉTUDE DE FAISABILITÉ PROGRAMMATIQUE. ARTICULATION AVEC A.M.I. DE LA SNCB. REMISE DE L'ÉTUDE. ÉVALUATION DE FIN D'ÉTUDE.
2023	-
2024	-
2025	-
2026	-

PROJETS DE RÉFÉRENCE (PROJET SOUS VOIES ANVERS, SEE U CASERNES / SAU)



Exemples de cellules commerciales actives sous voies • Central Station, Anvers • 2020



Exemples de cellules commerciales actives sous voies • Dunston Street, Shoreditch, Londres • 2017

DESCRIPTIF DU SITE	
ADRESSE	Rue de Mérode, 143
SIT. EXISTANTE	Maison de l'emploi et de la formation de Saint Gilles
PROPRIÉTAIRE	Commune de Saint Gilles
PARCELLES	339A4
PRAS	Zone mixte
PPAS	Non couvert par un périmètre actif
ZONE DE PROT.	Non couvert par un périmètre actif

DESCRIPTIF DU PROGRAMME	
SUPERFICIE CONCERNÉE PAR LE PROJET	± 590 m ²
CONTENU	Infrastructure 'cohésion sociale'



CONSTATS ET MOTIVATIONS

- ➔ Le diagnostic identifie un manque d'équipements de cohésion sociale dans le quartier qui permettent de fédérer les habitants et développer des activités collectives.

DESCRIPTIF DU PROJET

- ➔ Développement d'un équipement de cohésion sociale.

PUBLIC(S) CIBLE(S)

- ➔ Les habitants du quartier.
- ➔ Les ASBLs du quartier

OBJECTIF(S)

- ➔ Amélioration des infrastructures destinées aux habitants et ASBLs du quartier.

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- ➔ Développer une programmation en lien avec les besoins et attentes des habitants
- ➔ Développer une programmation en lien avec les ASBLs locales qui sont parfois localisés dans des infrastructures vétustes.



PORTEUR(S) DE PROJET

⇒ Commune de Saint-Gilles.

PARTENARIAT(S) ENVISAGÉ(S)

⇒ Acteurs (habitants, ASBLs) mobilisés sur la thématique cohésion sociale.
 ⇒ Ensemble pour 1060

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

POSTE	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
RELEVÉ GÉOMÈTRE			2.950 €
HONORAIRES ÉTUDES 14% (ARCH. TS. BE. PEB. ACO.)			41.467 €
TVA ÉTUDES 21%			8.708 €
AMÉNAGEMENTS INTÉRIEURS POUR UNE INFRASTRUCTURE COHÉSION SOCIALE	± 590 M ²	502 €/M ² HT	296.194 €
TVA 6%			17.772 €
ASSURANCE 2,5%			7.405 €
CSS 2,4%			7.109 €
RÉVISION DES PRIX 10%			31.397 €
TOTAL	± 590 M²	700 €/M² TVAC	413.000 €

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE			
PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	90%		371.700 €
PART COMMUNE DE SAINT-GILLES	10%		41.300 €

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2021	DISCUSSION OUVERTURE INTERNE AUX SERVICES COMMUNAUX POUR LE MONTAGE DE L'OPÉRATION. RÉDACTION ET VALIDATION DU CAHIER DES CHARGES POUR MARCHÉ DE SERVICES. DÉSIGNATION DU BUREAU EN CHARGE DE LA RÉALISATION DU PROJET. ESQUISSE. AVANT-PROJET.
2022	RÉALISATION DES PIÈCES POUR LE DÉPÔT DU PERMIS D'URBANISME. DÉPÔT DU PERMIS D'URBANISME. RÉALISATION DES PIÈCES COMPLÉMENTAIRES SI NÉCESSAIRE. RÉALISATION DU DOSSIER D'ADJUDICATION COMPLET. DÉSIGNATION DES ENTREPRISES. CHANTIER. SUIVI DE CHANTIER. VÉRIFICATIONS MÉMOIRE. RÉCEPTIONS PROVISOIRES.
2023	FINALISATION DU CHANTIER ET DES TRAVAUX. RÉCEPTIONS DÉFINITIVES. OCCUPATION DES LIEUX. ÉVALUATION EN FIN D'ANNÉE.
2024	OCCUPATION DES LIEUX.
2025	OCCUPATION DES LIEUX.
2026	OCCUPATION DES LIEUX.

2. OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES -SECTION 2-



AUCUNE OPÉRATION

Aucune opération –section 2– visées à l'article 21, alinéa 1er, 2° de l'ordonnance n'est montée dans le CQD.

3. OPÉRATIONS DE REQUALIFICATION DE L'ESPACE PUBLIC ET DU MAILLAGE URBAIN

PÔLE GERMEAU

DESCRIPTIF DU SITE

ADRESSE

Rue César Depaepe
Rue Fontainas
Rue Vlogaert
Rue Emile Féron
Square Jacques Franck
Place des Héros

CONSTATS ET MOTIVATIONS

- Les espaces actuels du quartier sont morcelés et ne fonctionnent pas comme un seul grand espace public.
- Les habitants ont pointé certaines faiblesses des aménagements récents en termes d'usage.
- Les habitants ont souligné le manque d'espaces publics dans le quartier, et le besoin d'un rééquilibrage afin de 'trouver de la place' pour des usages variés en extérieur.
- Le contexte est extrêmement favorable à une politique ambitieuse en la matière : qualité de la desserte en transports publics, proximité du centre, taux de motorisation faible, offre de stationnement hors voirie à valoriser, etc.
- Ce rééquilibrage doit cependant être mesuré, et être réfléchi de manière globale afin d'éviter les effets non désirés de mesures de restriction automobile.

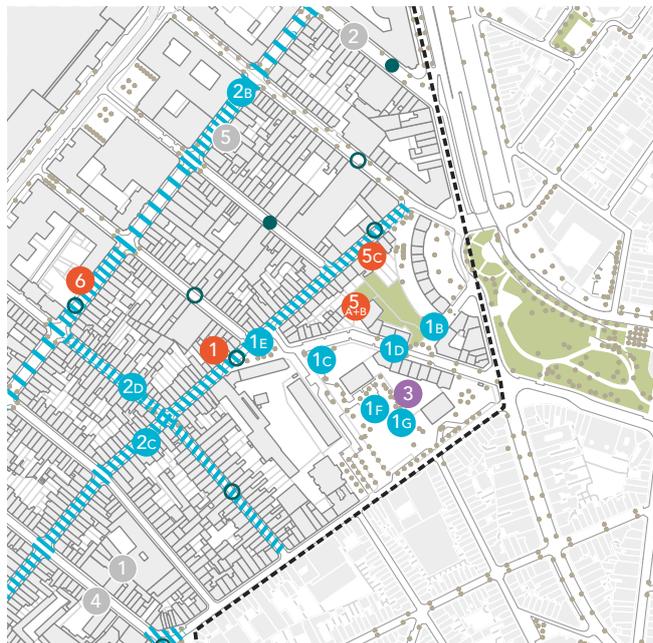
DESCRIPTIF DU PROJET

L'opération sur les espaces publics de ce que l'on a appelé le 'pôle Germeau' consiste à réaliser une étude d'aménagements ponctuels de l'espace public sur plusieurs sous-espaces du quartier, de façon à garantir une intervention cohérente sur l'ensemble.

Les différentes interventions sur les espaces publics complètent l'opération 'bâtie' sur l'ancien garage Germeau.

Le premier objectif de cette double intervention (bâtie et non bâtie) est d'agir ponctuellement sur les obstacles permettant la constitution d'un vaste espace public aux usages diversifiés au cœur du quartier. Aujourd'hui, en effet, le parc Germeau, le triangle de pelouse verte le long de la rue Fontainas, le square Jacques Franck et la place des Héros, sont des espaces publics assez morcelés qui ne constituent pas une offre continue.

Le deuxième objectif des interventions est de diversifier et améliorer les usages de ces différents espaces publics. Par des investissements ponctuels sur le mobilier, les flux piétons, les plantations/végétalisation, l'intervention permet de créer un vaste espace où l'on peut se sentir bien



que l'on soit un jeune garçon ou fille en quête de sport en extérieur, une famille avec enfants en bas âge désireuse de faire jouer ses petits, ou une personne âgée voulant prendre l'air et se reposer à l'extérieur.

Enfin dernier objectif transversal c'est une amélioration des performances environnementales de cet ensemble. Continuités vertes, plantations, biodiversité, gestion de l'eau, matériaux, éclairage, etc. Le tout pouvant être réfléchi à l'échelle globale pour tout le pôle.

En matière de mobilité, il a été décidé de ne pas trancher à ce stade dans une logique de piétonisation. Les discussions sur le sujet se feront dans le cadre de l'étude CLM (contrat local de mobilité) qui a déjà démarré, et qui pourra assurer une approche cohérente sur le quartier en évitant les reports de trafic indésirables. Pour ce qui est du stationnement, hormis des diminutions ponctuelles, le débat est également renvoyé au CLM, ainsi qu'à la valorisation de l'importante offre de stationnement hors voiries.

Nous ciblons dans les fiches qui suivent les objectifs à atteindre pour chacun des sous-espaces, sans définir, trop précisément, les modalités techniques. Le bureau d'étude désigné devra définir la nature précise des interventions, en parallèle à l'étude CLM qui vient d'être lancée, et par le biais d'un processus participatif avec les acteurs du quartier. Au final, la complémentarité des petites interventions ponctuelles doit permettre de constituer un vaste espace public agréable au cœur du quartier, augmentant la quantité d'espaces publics appropriables, en partant de l'existant, en améliorant ses usages, et sa performance environnementale.



PORTEUR(S) DE PROJET

- Commune de Saint-Gilles

PARTENARIAT(S) ENVISAGÉ(S)

- Acteurs associatifs et habitants du quartier.

OBJECTIF(S)

- Constituer, par quelques interventions ponctuelles, un vaste système d'espaces publics au cœur du quartier, répondant aux enjeux de 'trouver de la place' et 'améliorer l'habitabilité du quartier'.
- Diversifier les usages du quartier pour des publics variés (jeunes filles/garçons, enfants, personnes âgées, etc.).
- Partir des aménagements existants et travailler dans une logique d'upgrading qualitatif ou de recyclage. Il ne s'agit pas de refaire en profondeur les aménagements réalisés récemment.
- Améliorer la performance environnementale des espaces publics (perméabilité, matériaux, éclairage, plantations, biodiversité, eau).
- Eventuels ajouts de fontaines dans l'espace public.
- Lien avec le Plan Climat et les axes d'actions 'mobilité douce et transports' ainsi que 'verdurisation et déminéralisation de l'espace public'.

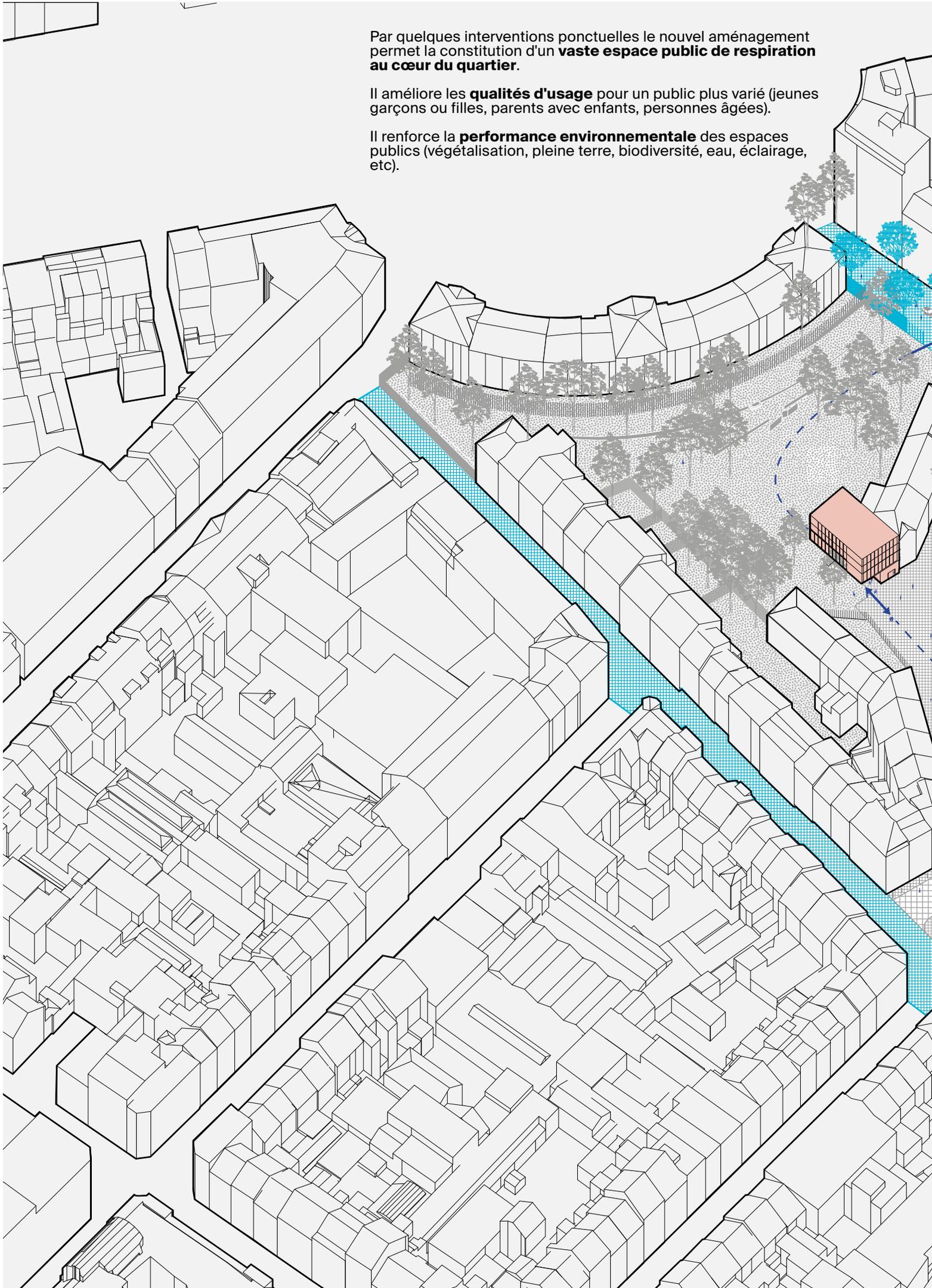
CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- Réalisation d'une étude globale permettant de donner une cohérence aux interventions ponctuelles envisagées sur le périmètre.
- Inclusion des habitants et des associations dans la définition précise des interventions à réaliser sur les différents sous-espaces.
- Coordination avec l'étude CLM afin de déterminer la nature des mesures en matière de réorganisation du trafic et de la présence automobile, dans une vision globale cohérente sur l'ensemble du quartier.
- Bonne complémentarité à assurer entre les interventions sur l'espace public et l'opération sur le garage (voir fiches **1.5A**, **1.5B** et **1.5C**)
- Bonne complémentarité à assurer avec l'opération sur la gestion de l'eau dans le périmètre du CQD (voir fiche **4.2**).

Par quelques interventions ponctuelles le nouvel aménagement permet la constitution d'un **vaste espace public de respiration au cœur du quartier**.

Il améliore les **qualités d'usage** pour un public plus varié (jeunes garçons ou filles, parents avec enfants, personnes âgées).

Il renforce la **performance environnementale** des espaces publics (végétalisation, pleine terre, biodiversité, eau, éclairage, etc).

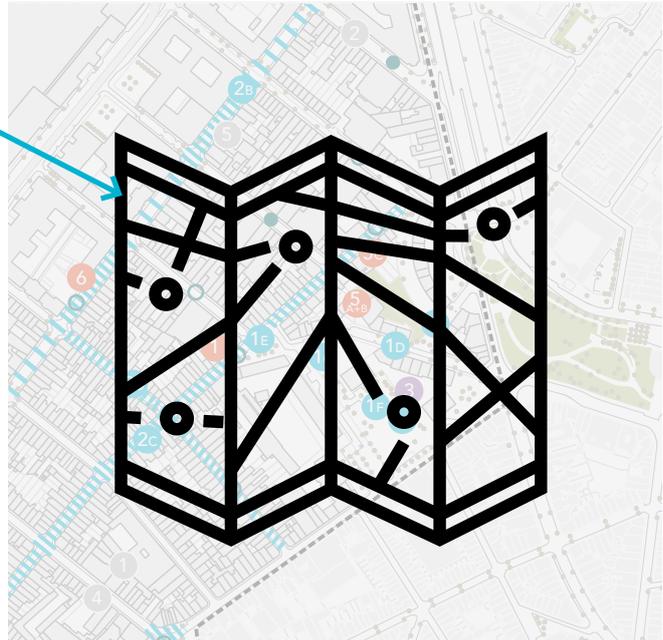




PÔLE GERMEAU ÉTUDE PAYSAGÈRE POUR LES ESPACES PUBLICS

DESCRIPTIF DU SITE	
ADRESSE	Rue César Depaepe Rue Fontainas Rue Vlogaert Rue Emile Féron Square Jacques Franck Place des héros
SIT. EXISTANTE	Divers

DESCRIPTIF DU PROGRAMME	
SUPERFICIE CONCERNÉE PAR LE PROJET	+/- 10.000 m ²
CONTENU	Étude paysagère globale pour les interventions du pôle Germeau



DESCRIPTIF DU PROJET

Le projet consiste dans le financement d'une étude paysagère pour les espaces publics du pôle Germeau. Il s'agit de désigner une équipe de paysagistes pouvant proposer des aménagements précis et cohérents pour les différentes interventions sur les sous-espaces du périmètre.

La nature de la mission d'étude paysagère est particulière, car elle se décline sur différents sous-espaces où les interventions sont de natures différentes : réaménagement complet, adaptation/upgrading qualitatif, amélioration des usages (mobiliers urbains, modules de jeux, etc), des continuités piétonnes, ou des performances environnementales (plantations, déminéralisation, amélioration de la biodiversité).

Il s'agit effectivement de partir du 'déjà là' pour améliorer le fonctionnement global des espaces publics. L'ensemble des interventions doit aboutir à l'objectif recherché de constituer un vaste espace public au cœur du quartier (voir ci-dessus).

Cette étude devra se faire en coordination avec l'étude CLM (contrat local de mobilité) qui vient d'être lancée. Celle-ci doit permettre, notamment, de déterminer la nature des mesures en matière de réorganisation du trafic et de la présence automobile, dans une vision cohérente sur l'ensemble du quartier. La présente étude devra également être co-construite avec les habitants et les acteurs du quartier. Plusieurs réflexions sont déjà en cours sur certains sous-espaces et devront être intégrées à la réflexion (par exemple le lien avec le contrat école).

OBJECTIF(S)

- Assurer une intervention cohérente sur l'ensemble des sous-espaces du pôle Germeau, afin de constituer un système d'espaces publics au cœur du quartier.
- Améliorer les usages de l'espace public, dans une logique permettant d'accueillir une diversité plus grande de publics dans les sous-espaces.
- Améliorer les performances environnementales du quartier : partir de l'existant (le 'déjà là'), notamment les matériaux, valorisation des continuités vertes, gestion de l'eau, biodiversité.
- Réflexions/idées/principes pour la toiture du parking du foyer du sud (opération 4.3), pour garder une cohérence avec les espaces publics environnants.
- Réflexions sur l'éclairage de l'espace public.

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- Désignation d'une équipe maîtrisant une diversité d'interventions sur l'espace public.
- Inclusion des habitants et des associations dans la définition précise des interventions à réaliser sur les différents sous-espaces.
- Coordination avec le projet 'bâti' sur le garage Germeau, afin d'assurer une nouvelle liaison optimale vers le parc.
- Coordination avec l'étude CLM.
- Bonne coordination avec l'étude sur la rue Émile Féron, afin d'insérer les interventions qui y sont prévues dans le système d'espaces publics.



PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

POSTE	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
HONORAIRES ÉTUDES PRÉLIMINAIRES (AVANT-PROJET. PERMIS.)			12.748 €
TVA ÉTUDES 21%			2.677 €
HONORAIRES ÉTUDES POUR LA MISE EN OEUVRE 14% (ARCH. TS. BE. PEB. ACO. CSS.)			38.244 €
TVA ÉTUDES 21%			8.031 €
TOTAL		FORFAIT	61.700 €
RÉPARTITION BUDGÉTAIRE			
PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	95%		58.615 €
PART COMMUNE DE SAINT-GILLES	5%		3.085 €

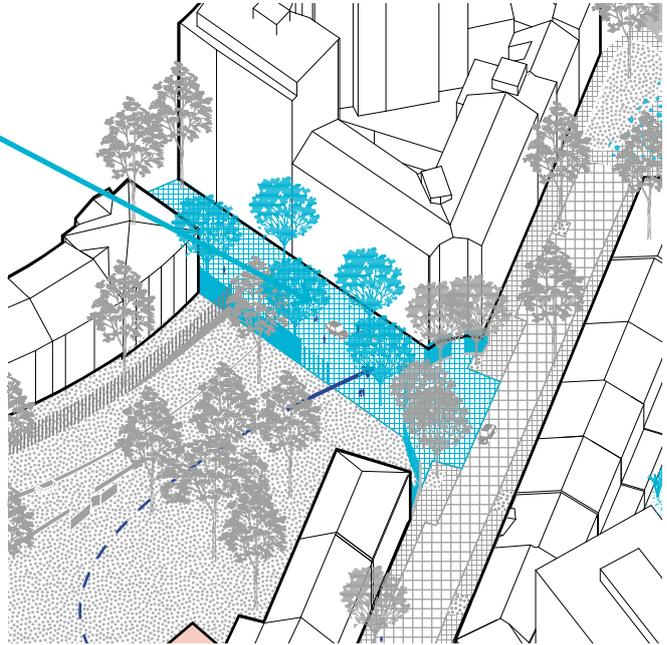
PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2021	GÉOMÈTRE. RÉDACTION ET VALIDATION DU CAHIER DES CHARGES POUR MARCHÉ DE SERVICES. DÉSIGNATION DU BUREAU EN CHARGE DE LA RÉALISATION DE L'ÉTUDE PAYSAGÈRE. ESQUISSE. DÉBUT DE L'AVANT-PROJET
2022	FINALISATION DE L'AVANT-PROJET. RÉALISATION DES PIÈCES POUR LE DÉPÔT DU PERMIS D'URBANISME. DÉPÔT DU PERMIS D'URBANISME. RÉALISATION DES PIÈCES COMPLÉMENTAIRES SI NÉCESSAIRE
2023	RÉALISATION DU DOSSIER D'ADJUDICATION COMPLET. DÉSIGNATION DES ENTREPRISES.
2024	CHANTIER. SUIVI DE CHANTIER. VÉRIFICATIONS MÉMOIRE. RÉCEPTIONS PROVISOIRES.
2025	FINALISATION DU CHANTIER ET DES TRAVAUX. RÉCEPTIONS DÉFINITIVES. ACTIVATION DES ESPACES PUBLICS AMÉNAGÉS. PREMIÈRE ÉVALUATION EN FIN D'ANNÉE.
2026	ESPACES PUBLICS AMÉNAGÉS ACTIVÉS. ÉVALUATION EN FIN D'ANNÉE.

RUE CÉSAR DEPAEPE AMÉNAGEMENT DE LA RUE ET DE L'ENTRÉE DU PARC GERMEAU

DESCRIPTIF DU SITE	
ADRESSE	Rue César Depaepe Entrée du parc Germeau
SIT. EXISTANTE	Voiries en mauvais état Circulation automobile de transit Circulation piétonne peu confortable 6 arbres plantés

DESCRIPTIF DU PROGRAMME	
SUPERFICIE CONCERNÉE PAR LE PROJET	+/- 1.000 m ²
CONTENU	Réaménagement de l'espace public



CONSTATS ET MOTIVATIONS

Malgré sa petite taille, la rue Depaepe est une voirie importante pour les piétons du quartier. Elle constitue une porte d'entrée sur le quartier depuis la Petite ceinture, notamment en lien avec la présence du métro. Elle donne également accès en voiture au parking du Foyer du sud (au parking sous-terrain ou aux places de stationnement en surface au pied de la Tour n°1 le long de la rue Fontainas).

Malgré cette importance pour les piétons, elle est envahie par l'automobile (en stationnement notamment), ce qui implique l'absence d'un trottoir confortable. Elle reste également un point d'entrée voiture puisqu'il est possible de rejoindre la rue Féron par cette entrée du quartier.

DESCRIPTIF DU PROJET

Le projet vise le réaménagement de façade à façade de la rue en une 'rue apaisée'. Il s'agit de proposer un aménagement répondant aux caractéristiques suivantes :

- aménagement de plein pied (confirmation du profil actuel) sans bordure, amenant une souplesse dans les configurations futures en termes de mobilité ;
- maintien de l'accès voiture en rue apaisée, mais diminution du stationnement ;
- maintien des arbres actuels, et analyse de la possibilité de planter des arbres supplémentaires et/ou de gagner de la pleine terre, notamment au point de contact avec le parc ;
- élargir l'entrée du parc pour ouvrir celui-ci sur l'espace public : repenser la grille et les plantations d'accès dans le parc.

Le projet pourra être défini plus précisément avec les habitants, en les incitant à s'approprier le nouvel espace, par le biais de plantations ou de mobilier urbain (voir rue Keyenveld à Ixelles).

OBJECTIF(S)

- Amélioration du confort piéton, PMR (personnes à mobilité réduite), et vélo.
- Amélioration de l'accessibilité de la station de métro.
- Gain d'espace public appropriable et valorisation du lien avec l'entrée du parc Germeau.
- Amélioration de l'entrée du parc, de la visibilité de l'entrée et du lien avec les potagers.
- Amélioration de la lisibilité de l'espace et clarification des usages.
- Mobilisation des habitants dans la réflexion sur les usages du nouvel espace.
- Réflexion sur la réutilisation ou le recyclage des matériaux.
- Améliorer la continuité écologique entre le parc Germeau et le parc de la porte de Hal.

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- Coordination avec l'étude CLM.
- Déplacement de la station Cambio.
- Possibilité de pouvoir surveiller le parc.
- Garantir le passage des véhicules de secours et camions de Bruxelles Propreté



PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

POSTE	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
HONORAIRES ÉTUDES			VOIR FICHE 3.1A
TVA ÉTUDES 21%			
RÉFECTION DE LA VOIRIE EXISTANTE	± 535 M ²	± 42 €/M ²	22.318 €
TRAVAUX DE PRÉPARATION (TERRASSEMENT ET STABILISÉ...)	± 535 M ²	± 55 €/M ²	29.425 €
NOUVEA PROFIL DE VOIRIE ET POSE D'UN NOUVEAU REVÊTEMENT	± 535 M ²	± 75 €/M ²	40.125 €
AMÉNAGEMENTS	± 535 M ²	± 60 €/M ²	32.100 €
TVA AMÉNAGEMENTS 21%			26.033 €
TOTAL	± 535 M²	± 280 €/M²	150.001 €

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE			
PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	95%		142.501 €
PART COMMUNE DE SAINT-GILLES	5%		7.500 €

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2021	GÉOMÈTRE. RÉDACTION ET VALIDATION DU CAHIER DES CHARGES POUR MARCHÉ DE SERVICES. DÉSIGNATION DU BUREAU EN CHARGE DE LA RÉALISATION DE L'ÉTUDE PAYSAGÈRE. ESQUISSE. DÉBUT DE L'AVANT-PROJET
2022	FINALISATION DE L'AVANT-PROJET. RÉALISATION DES PIÈCES POUR LE DÉPÔT DU PERMIS D'URBANISME. DÉPÔT DU PERMIS D'URBANISME. RÉALISATION DES PIÈCES COMPLÉMENTAIRES SI NÉCESSAIRE
2023	RÉALISATION DU DOSSIER D'ADJUDICATION COMPLET. DÉSIGNATION DES ENTREPRISES.
2024	CHANTIER. SUIVI DE CHANTIER. VÉRIFICATIONS MÉMOIRE. RÉCEPTIONS PROVISOIRES.
2025	FINALISATION DU CHANTIER ET DES TRAVAUX. RÉCEPTIONS DÉFINITIVES. ACTIVATION DES ESPACES PUBLICS AMÉNAGÉS. PREMIÈRE ÉVALUATION EN FIN D'ANNÉE.
2026	ESPACES PUBLICS AMÉNAGÉS ACTIVÉS. ÉVALUATION EN FIN D'ANNÉE.

3.1C

RUE FONTAINAS ET RUE VLOGAERT ADAPTATIONS PONCTUELLES

DESCRIPTIF DU SITE	
ADRESSE	Rue Fontainas Rue Vlogaert
SIT. EXISTANTE	Rues réaménagées récemment en bon état

DESCRIPTIF DU PROGRAMME	
SUPERFICIE CONCERNÉE PAR LE PROJET	-
CONTENU	Adaptations ponctuelles

CONSTATS ET MOTIVATIONS

La rue Fontainas et la rue Vlogaert sont deux voiries qui ont été réaménagées récemment dans la prolongation du projet sur le square Jacques Franck. Elles sont en très bon état.

L'aménagement de la rue Fontainas est très classique, bordures, stationnement, quelques plantations. On y retrouve un assez grand espace de stationnement en surface avec une cinquantaine de places de voitures, au pied de la tour du Foyer.

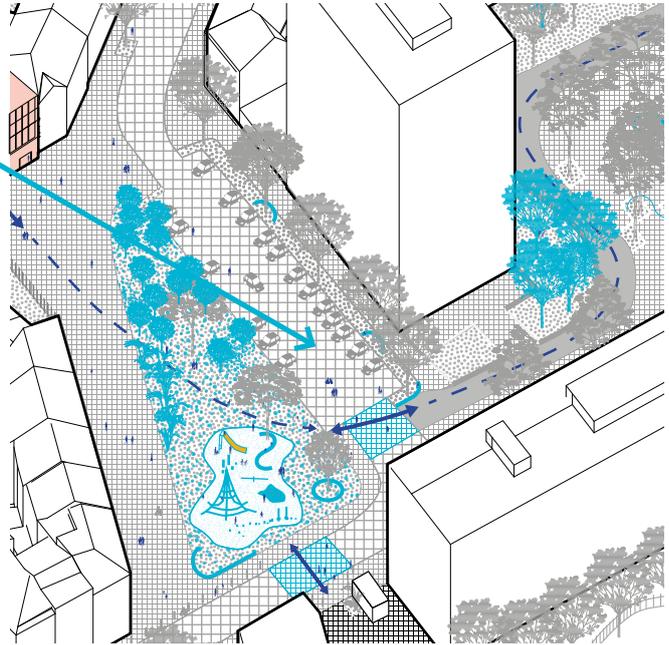
L'aménagement de la rue Vlogaert dans sa section qui prolonge la voie de circulation vers la rue Féron est également assez classique avec des bordures de trottoir qui descendent au niveau de la voirie voiture à certains endroits pour assurer un passage de sortie de la cour d'école.

Ces aménagements ne permettent pas la prise en compte d'un vaste système d'espaces publics au cœur du quartier, notamment en raison des bordures et différences de niveau, ainsi que la présence de trafic automobile et du stationnement en surface, qui coupe la continuité des cheminements piétons depuis le square Jacques Franck et à la sortie de l'école Ulenspiegel. La seule linéarité complète, plane et continue est celle de la voirie automobile, entravée uniquement par deux séries de deux coussins berlinois.

DESCRIPTIF DU PROJET

Tenant compte du réaménagement très récent, nous proposons deux interventions très ponctuelles permettant aux piétons de 'franchir l'obstacle' et d'assurer des continuités plus naturelles pour les usagers faibles.

La première consiste à assurer une prolongation du parcours de promenade piétonne du square Jacques Franck à travers le stationnement de la rue Fontainas jusqu'à la future nouvelle entrée du parc Germeau. L'idée, à affiner



par le bureau d'étude, est ici d'assurer un aménagement continu dans sa matérialité et au même niveau, via un plateau surélevant la voirie. Quelques places de stationnement peuvent être supprimées. Des plantations peuvent être également ajoutées.

La deuxième consiste à aménager un plateau sur la rue Vlogaert à la sortie de l'école Ulenspiegel. L'objectif est de mettre les voitures au niveau des piétons (gage de ralentissement du trafic), et pas l'inverse.

OBJECTIF(S)

- Par ces deux interventions, les aménagements récents sont conservés/maintenus, tout en créant des continuités piétonnes plus naturelles et sécurisées.
- Contribution ponctuelle à la constitution d'un vaste système d'espaces publics au cœur du quartier.
- Maximisation de la réutilisation des matériaux.

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- Coordination avec le CLM qui doit définir les mesures en matière de réorganisation du trafic et de la présence automobile. Dans une optique de réflexion sur d'éventuelles piétonisations, ces deux rues nous semblent prioritaires, afin de lever l'obstacle à la constitution d'un grand système d'espaces publics au cœur du quartier.



PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

POSTE	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
HONORAIRES ÉTUDES			VOIR FICHE 3.1A
TVA ÉTUDES 21%			
RÉFECTION PARTIELLE DE LA VOIRIE EXISTANTE	± 180 M ²	± 40 €/M ²	7.123 €
TRAVAUX DE PRÉPARATION (TERRASSEMENT ET STABILISÉ...)	± 180 M ²	± 55 €/M ²	9.900 €
NOUVEA PROFIL DE VOIRIE ET POSE D'UN NOUVEAU REVÊTEMENT	± 180 M ²	± 75 €/M ²	13.500 €
AMÉNAGEMENTS	± 180 M ²	± 60 €/M ²	10.800 €
TVA AMÉNAGEMENTS 21%			8.678 €
TOTAL	± 180 M²	± 280 €/M²	50.000 €
RÉPARTITION BUDGÉTAIRE			
PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	95%		47.500 €
PART COMMUNE DE SAINT-GILLES	5%		2.500 €

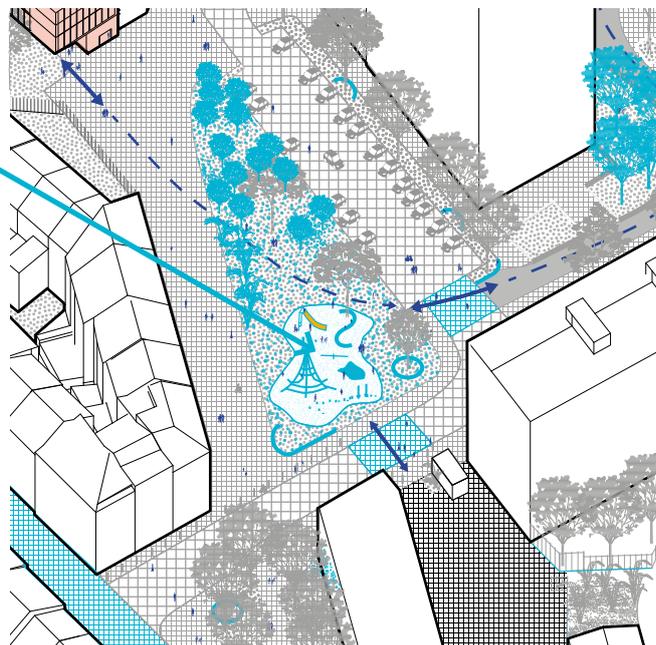
PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2021	GÉOMÈTRE. RÉDACTION ET VALIDATION DU CAHIER DES CHARGES POUR MARCHÉ DE SERVICES. DÉSIGNATION DU BUREAU EN CHARGE DE LA RÉALISATION DE L'ÉTUDE PAYSAGÈRE. ESQUISSE. DÉBUT DE L'AVANT-PROJET
2022	FINALISATION DE L'AVANT-PROJET. RÉALISATION DES PIÈCES POUR LE DÉPÔT DU PERMIS D'URBANISME. DÉPÔT DU PERMIS D'URBANISME. RÉALISATION DES PIÈCES COMPLÉMENTAIRES SI NÉCESSAIRE
2023	RÉALISATION DU DOSSIER D'ADJUDICATION COMPLET. DÉSIGNATION DES ENTREPRISES.
2024	CHANTIER. SUIVI DE CHANTIER. VÉRIFICATIONS MÉMOIRE. RÉCEPTIONS PROVISOIRES.
2025	FINALISATION DU CHANTIER ET DES TRAVAUX. RÉCEPTIONS DÉFINITIVES. ACTIVATION DES ESPACES PUBLICS AMÉNAGÉS. PREMIÈRE ÉVALUATION EN FIN D'ANNÉE.
2026	ESPACES PUBLICS AMÉNAGÉS ACTIVÉS. ÉVALUATION EN FIN D'ANNÉE.

RUE FONTAINAS AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE EN PLEINE TERRE

DESCRIPTIF DU SITE	
ADRESSE	Rue Fontainas
SIT. EXISTANTE	Zone engazonnée

DESCRIPTIF DU PROGRAMME	
SUPERFICIE CONCERNÉE PAR LE PROJET	-
CONTENU	Aménagement d'une plaine de jeux Aménagements complémentaires dans un processus de définition collective



CONSTATS ET MOTIVATIONS

A l'instar des rues Vlogaert et Fontainas, cet espace fait partie des aménagements liés au square Jacques Franck. Il s'agit d'une vaste pelouse engazonnée sur laquelle on trouve aujourd'hui, 4 arbres et quelques petits modules de jeux en bois. Isolé du parc Germeau et du square Jacques Franck, cet espace est assez sous-utilisé, alors qu'il présente une belle superficie, qui plus est de pleine terre, ce qui est rare dans le quartier.

DESCRIPTIF DU PROJET

Le projet consiste à améliorer les qualités d'usage de cet espace en l'aménageant de manière plus intensive. Sur base du diagnostic, on a vu qu'il manquait des espaces de jeux pour les petits dans le quartier. Cet endroit semble idéal pour localiser cette fonction. Des modules de jeux plus conséquents pourraient ainsi prendre place sur une partie de la pelouse, à définir plus précisément avec les paysagistes. L'autre partie pourrait faire l'objet d'un projet co-défini par les associations du quartier : plantations, biodiversité, contact avec la nature, etc. Un projet de verger a été évoqué.

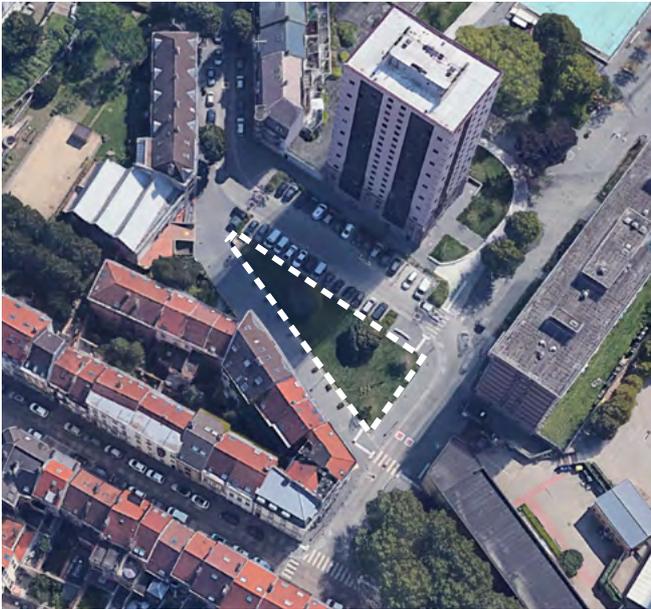
L'ensemble de l'intervention doit permettre de diversifier les usages du système d'espaces publics au cœur du quartier, avec des activités pour les familles et jeunes enfants, et des activités plus thématiques sur l'environnement. Cela complètera les usages déjà existants sur le square Jacques Franck. Cet espace doit également être conçu comme un prolongement dans le quartier du parc Germeau, dont la nouvelle entrée se trouvera juste devant.

OBJECTIF(S)

- Diversifier les usages des espaces publics au cœur du quartier.
- Répondre à la demande d'espaces de jeux pour enfants dans le quartier.
- Améliorer les qualités environnementales du lieu (biodiversité, continuités vertes).
- Étendre le parc Germeau au cœur du quartier.
- Travailler sur l'identité du lieu avec les riverains (nom de la zone pour une identification claire par exemple).

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- Assurer une co-définition des objectifs d'aménagement de l'espace dans le cadre de l'étude paysagère.
- Coordination avec le CLM qui doit définir les mesures en matière de réorganisation du trafic et de la présence automobile. La piétonisation éventuelle de la rue Fontainas permettrait à terme un élargissement de l'espace de pleine terre (logique de déminéralisation).



PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

POSTE	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
HONORAIRES ÉTUDES			VOIR FICHE 3.1A
TVA ÉTUDES 21%			

TRAVAUX DE PRÉPARATION (TERRASSEMENT ET STABILISÉ...)	± 680 M ²	± 55 €/M ²	37.400 €
NOUVEAU COMPLEXE DE SOL	± 680 M ²	± 75 €/M ²	51.000 €
AMÉNAGEMENTS, PLANTATIONS ET MOBILIER	± 680 M ²	± 60 €/M ²	68.955 €
TVA AMÉNAGEMENTS 21%			33.045 €

TOTAL	± 680 M ²	± 280 €/M ²	190.400 €
-------	----------------------	------------------------	-----------

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE			
PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	95%		180.880 €
PART COMMUNE DE SAINT-GILLES	5%		9.520 €

PHASAGE

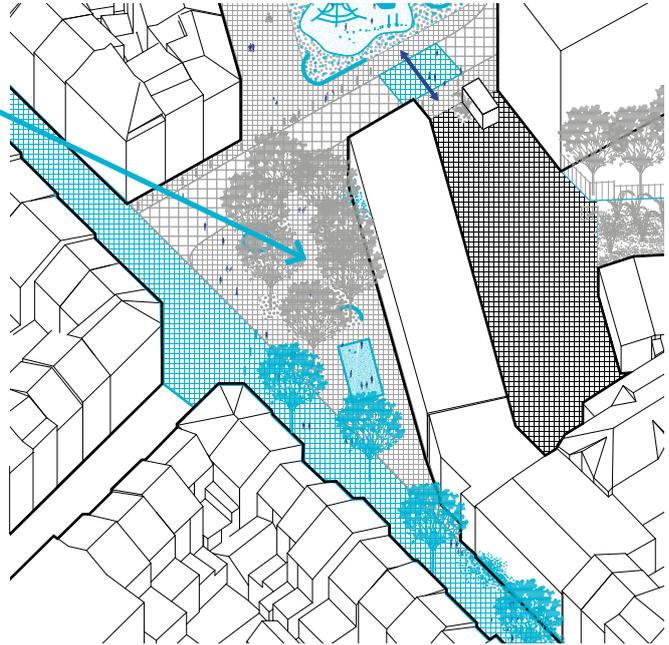
ANNÉE	DESCRIPTION
2021	GÉOMÈTRE. RÉDACTION ET VALIDATION DU CAHIER DES CHARGES POUR MARCHÉ DE SERVICES. DÉSIGNATION DU BUREAU EN CHARGE DE LA RÉALISATION DE L'ÉTUDE PAYSAGÈRE. ESQUISSE. DÉBUT DE L'AVANT-PROJET
2022	FINALISATION DE L'AVANT-PROJET. RÉALISATION DES PIÈCES POUR LE DÉPÔT DU PERMIS D'URBANISME. DÉPÔT DU PERMIS D'URBANISME. RÉALISATION DES PIÈCES COMPLÉMENTAIRES SI NÉCESSAIRE
2023	RÉALISATION DU DOSSIER D'ADJUDICATION COMPLET. DÉSIGNATION DES ENTREPRISES.
2024	CHANTIER. SUIVI DE CHANTIER. VÉRIFICATIONS MÉMOIRE. RÉCEPTIONS PROVISOIRES.
2025	FINALISATION DU CHANTIER ET DES TRAVAUX. RÉCEPTIONS DÉFINITIVES. ACTIVATION DES ESPACES PUBLICS AMÉNAGÉS. PREMIÈRE ÉVALUATION EN FIN D'ANNÉE.
2026	ESPACES PUBLICS AMÉNAGÉS ACTIVÉS. ÉVALUATION EN FIN D'ANNÉE.

3.1E

PLACE DES HÉROS ADAPTATIONS PONCTUELLES ET NOUVEAU MOBILIER URBAIN

DESCRIPTIF DU SITE	
ADRESSE	Place des Héros
SIT. EXISTANTE	Place aménagée récemment

DESCRIPTIF DU PROGRAMME	
SUPERFICIE CONCERNÉE PAR LE PROJET	-
CONTENU	Adaptation du mobilier urbain



CONSTATS ET MOTIVATIONS

La place des Héros fait partie également des aménagements réalisés dans la foulée du square Jacques Franck. Il s'agit d'une petite place triangulaire élargissant l'espace public linéaire de la rue Émile Féron. On y retrouve la sortie de l'école Ulenspiegel.

DESCRIPTIF DU PROJET

Les interventions proposées, à préciser dans l'étude, sont très minimalistes et consistent à installer un mobilier urbain améliorant les qualités d'usage de cet espace. Un exercice 'temporaire' a été aménagé cet été, avec l'installation réussie d'un petit espace de pétanque. Nous proposons des aménagements similaires, plutôt destinés aux personnes plus âgées : tables d'échecs, pétanque, etc. Ainsi qu'une amélioration du confort des bancs, qui sont à revoir sur la place.



OBJECTIF(S)

- Augmenter l'attractivité de la place en termes d'usages, en particulier pour les personnes âgées.
- Améliorer le confort du mobilier urbain.

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- Co-définition participative des besoins précis dans le cadre de l'étude avec les différents Public(s) cible(s) du quartier.





PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

POSTE	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
HONORAIRES ÉTUDES			VOIR FICHE 3.1A
TVA ÉTUDES 21%			

AMÉNAGEMENTS, PLANTATIONS ET MOBILIER	± 515 M ²	± 120 €/M ²	61.983 €
TVA AMÉNAGEMENTS 21%	± 515 M ²		13.017 €

TOTAL	± 515 M ²	± 146 €/M ²	75.000 €
-------	----------------------	------------------------	----------

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE			
PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	95%		71.250 €
PART COMMUNE DE SAINT-GILLES	5%		3.750 €

PHASAGE

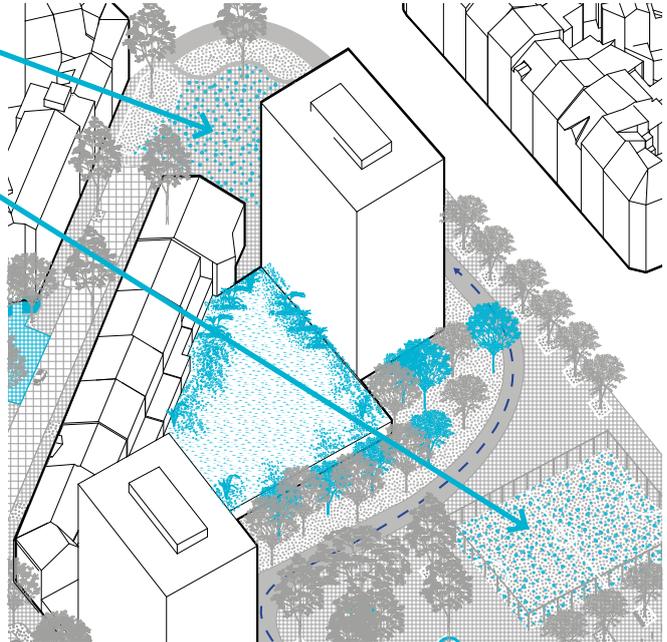
ANNÉE	DESCRIPTION
2021	GÉOMÈTRE. RÉDACTION ET VALIDATION DU CAHIER DES CHARGES POUR MARCHÉ DE SERVICES. DÉSIGNATION DU BUREAU EN CHARGE DE LA RÉALISATION DE L'ÉTUDE PAYSAGÈRE. ESQUISSE. DÉBUT DE L'AVANT-PROJET
2022	FINALISATION DE L'AVANT-PROJET. RÉALISATION DES PIÈCES POUR LE DÉPÔT DU PERMIS D'URBANISME. DÉPÔT DU PERMIS D'URBANISME. RÉALISATION DES PIÈCES COMPLÉMENTAIRES SI NÉCESSAIRE
2023	RÉALISATION DU DOSSIER D'ADJUDICATION COMPLET. DÉSIGNATION DES ENTREPRISES.
2024	CHANTIER. SUIVI DE CHANTIER. VÉRIFICATIONS MÉMOIRE. RÉCEPTIONS PROVISOIRES.
2025	FINALISATION DU CHANTIER ET DES TRAVAUX. RÉCEPTIONS DÉFINITIVES. ACTIVATION DES ESPACES PUBLICS AMÉNAGÉS. PREMIÈRE ÉVALUATION EN FIN D'ANNÉE.
2026	ESPACES PUBLICS AMÉNAGÉS ACTIVÉS. ÉVALUATION EN FIN D'ANNÉE.

3.1F

SQUARE JACQUES FRANCK ADAPTATIONS PONCTUELLES ET NOUVEAU MOBILIER URBAIN

DESCRIPTIF DU SITE	
ADRESSE	Square Jacques Franck
SIT. EXISTANTE	Espace récemment réaménagé

DESCRIPTIF DU PROGRAMME	
SUPERFICIE CONCERNÉE PAR LE PROJET	-
CONTENU	Adaptations ponctuelles des qualités d'usages du square



CONSTATS ET MOTIVATIONS

Le square Jacques Franck a été largement débattu durant les rencontres avec les acteurs de terrain. Réaménagé récemment, il est le fruit d'un processus qui a mis plus de 10 ans à se concrétiser.

Plusieurs griefs lui sont faits, sur les usages, la qualité des aménagements sportifs, les plantations, le mobilier urbain. Ces critiques ont été contextualisées dans le diagnostic, partant du principe qu'il fallait un petit peu laisser le nouvel espace faire ses preuves. Il a été rappelé que l'espace public a été agrandi, notamment au détriment de l'automobile, et qu'un nombre important de nouveaux arbres ont été plantés, arbres qui doivent encore grandir.

DESCRIPTIF DU PROJET

Dans ce contexte il nous semblait utile de prévoir une intervention sur le square, mais sans remettre tout à plat. L'idée de l'intervention proposée ici est de l'ordre de l'amélioration ponctuelle. Nous proposons plusieurs interventions, chacune devant faire l'objet d'un processus participatif avec les publics cibles concernés :

- une adaptation ponctuelle du terrain de sport. Il s'agit d'identifier précisément ce qui pose problème, et de voir comment il serait le plus pertinent d'intervenir, sans tout refaire. Ont été mentionnés les problèmes sur les goals, les socles en béton, et le revêtement du terrain ;
- une réflexion doit être menée avec les jeunes filles pour identifier les aménagements qui pourraient leur permettre d'utiliser plus fréquemment une partie du square. Cette diversification nous semble très importante pour la dynamique globale des usages sur le périmètre ;

- une intervention sur le mobilier urbain (les bancs en béton ont été très critiqués) en restant attentifs à proposer des modules solides et pérennes ;
- une intervention sur les pieds d'arbres (plantations).

Une diminution du stationnement le long de la rue Vlogaert devant la crèche permettrait par ailleurs d'agrandir encore l'espace disponible pour des usages diversifiés. Il est ici proposé d'envisager de déminéraliser certaines superficies et de végétaliser.

On notera que la réception définitive des travaux du square va engendrer quelques adaptations à la situation existante (inondation du terrain de sport).

OBJECTIF(S)

- Améliorer les usages, en particulier pour les publics jeunes (garçons et filles).
- Aggrandir l'espace public disponible par la diminution du nombre de places de stationnement.

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- Co-définition participative des besoins précis dans le cadre de l'étude avec les différents publics cible du quartier. En particulier avec les jeunes garçons et les jeunes filles.



PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

POSTE	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
HONORAIRES ÉTUDES			VOIR FICHE 3.1A
TVA ÉTUDES 21%			
AMÉNAGEMENTS PONCTUELS	± 1.200 M ²	± 70 €/M ²	82.645 €
TVA AMÉNAGEMENTS 21%	± 1.200 M ²		17.355 €
TOTAL	± 1.200 M²	± 83 €/M²	100.000 €
RÉPARTITION BUDGÉTAIRE			
PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	95%		95.000 €
PART COMMUNE DE SAINT-GILLES	5%		5.000 €

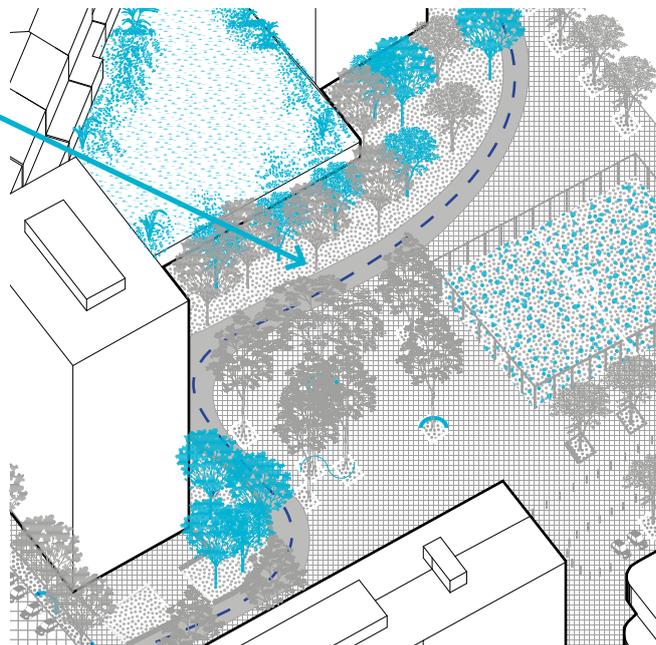
PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2021	GÉOMÈTRE. RÉDACTION ET VALIDATION DU CAHIER DES CHARGES POUR MARCHÉ DE SERVICES. DÉSIGNATION DU BUREAU EN CHARGE DE LA RÉALISATION DE L'ÉTUDE PAYSAGÈRE. ESQUISSE. DÉBUT DE L'AVANT-PROJET
2022	FINALISATION DE L'AVANT-PROJET. RÉALISATION DES PIÈCES POUR LE DÉPÔT DU PERMIS D'URBANISME. DÉPÔT DU PERMIS D'URBANISME. RÉALISATION DES PIÈCES COMPLÉMENTAIRES SI NÉCESSAIRE
2023	RÉALISATION DU DOSSIER D'ADJUDICATION COMPLET. DÉSIGNATION DES ENTREPRISES.
2024	CHANTIER. SUIVI DE CHANTIER. VÉRIFICATIONS MÉMOIRE. RÉCEPTIONS PROVISOIRES.
2025	FINALISATION DU CHANTIER ET DES TRAVAUX. RÉCEPTIONS DÉFINITIVES. ACTIVATION DES ESPACES PUBLICS AMÉNAGÉS. PREMIÈRE ÉVALUATION EN FIN D'ANNÉE.
2026	ESPACES PUBLICS AMÉNAGÉS ACTIVÉS. ÉVALUATION EN FIN D'ANNÉE.

SQUARE JACQUES FRANCK AMÉNAGEMENT COMPLÉMENTAIRE DU TALUS

DESCRIPTIF DU SITE	
ADRESSE	Square Jacques Franck
SIT. EXISTANTE	Espace public longeant la place

DESCRIPTIF DU PROGRAMME	
SUPERFICIE CONCERNÉE PAR LE PROJET	-
CONTENU	Adaptations ponctuelles des qualités d'usages du square



CONSTATS ET MOTIVATIONS

- Le talus entre le square Jacques Franck et le parking du Foyer du Sud n'est pas réellement aménagé. On y trouve uniquement une pelouse non accessible et quelques arbres tout juste plantés.
- De plus en plus d'aménagements récents permettent de stimuler la biodiversité en proposant des aménagements plus élaborés que de simples pelouses.

DESCRIPTIF DU PROJET

En complément des aménagements existants le projet vise à ajouter des plantations permettant de développer la biodiversité en ville. Pour exemple, on pense à :

- des bandes nourricières pour nourrir les oiseaux ;
- des parterres type prairie fleurie avec fauche tardive permettant en plus de limiter les entretiens nécessaires ;
- la plantation complémentaire d'arbres moyennes tiges dans l'esprit d'un verger urbain ;
- un aménagement type "foret urbaine".

Ces aménagements devront être surveillés et nettoyés régulièrement. Cette opération pourra être également montée en lien avec l'action 5.5, le programme de sensibilisation aux problématiques de propreté rencontrées dans le quartier. Une option pourrait être de privilégier l'aménagement d'un espace "non accessible" favorisant la nature et la biodiversité.

OBJECTIF(S)

- Améliorer l'aménagement du talus entre le square Jacques Franck et le parking du Foyer du Sud.
- Améliorer les performances de cet espace en matière de biodiversité, et augmenter la présence verte.
- Liens avec les 'Saint-Gilliculteurs' de la cellule végétalisation urbaine qui sont voisins de l'opération.

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- Il s'agit de formaliser une proposition réaliste et montée avec les acteurs locaux. Il ne faudrait pas que ces aménagements complémentaires soient dégradés dès leur mise en place. Le contexte est particulier avec un usage assez intensif de l'espace public.
- Mis en place de plans de gestion qui prennent en compte les végétalisations proposées pour éviter une gestion non adaptée.



PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

POSTE	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
HONORAIRES ÉTUDES			VOIR FICHE 3.1A
TVA ÉTUDES 21%			

AMÉNAGEMENTS PONCTUELS ET PLANTATIONS	± 860 M ²	± 50 €/M ²	42.645 €
TVA AMÉNAGEMENTS 21%	± 860 M ²		8.955 €

TOTAL	± 860 M ²	± 60 €/M ²	51.600 €
-------	----------------------	-----------------------	----------

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE			
PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	95%		49.020 €
PART COMMUNE DE SAINT-GILLES	5%		2.580 €

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2021	GÉOMÈTRE. RÉDACTION ET VALIDATION DU CAHIER DES CHARGES POUR MARCHÉ DE SERVICES. DÉSIGNATION DU BUREAU EN CHARGE DE LA RÉALISATION DE L'ÉTUDE PAYSAGÈRE. ESQUISSE. DÉBUT DE L'AVANT-PROJET
2022	FINALISATION DE L'AVANT-PROJET. RÉALISATION DES PIÈCES POUR LE DÉPÔT DU PERMIS D'URBANISME. DÉPÔT DU PERMIS D'URBANISME. RÉALISATION DES PIÈCES COMPLÉMENTAIRES SI NÉCESSAIRE
2023	RÉALISATION DU DOSSIER D'ADJUDICATION COMPLET. DÉSIGNATION DES ENTREPRISES.
2024	CHANTIER. SUIVI DE CHANTIER. VÉRIFICATIONS MÉMOIRE. RÉCEPTIONS PROVISOIRES.
2025	FINALISATION DU CHANTIER ET DES TRAVAUX. RÉCEPTIONS DÉFINITIVES. ACTIVATION DES ESPACES PUBLICS AMÉNAGÉS. PREMIÈRE ÉVALUATION EN FIN D'ANNÉE.
2026	ESPACES PUBLICS AMÉNAGÉS ACTIVÉS. ÉVALUATION EN FIN D'ANNÉE.



FIG. 6 Rue Keyenveld - Ixelles
Credits: © Citytools - Mai 2020



FIG. 8 Rue du Marais - Paris
Credits: © lemaraismood



FIG. 7 Banc circulaire - Marktplatz St. Gallen
Credits: © Burri



FIG. 9 Banc circulaire - Masu Planning
Credits: © Kristine Autzen



FIG. 10 Aire de jeux -Badalona - Peris+toral.architectes
Credits: © José Hevia



FIG. 12 Aire de jeux - Courdimanche -Espace Libre
Credits: © Julien Falsimagne



FIG. 11 Place Casquette - Lille - Empreinte
Credits: © Empreinte



FIG. 13 Stadium charlemeagne - Paris - NP2F
Credits: © Antoine Espinasseau

DES ESPACES PUBLICS APAISÉS AU CŒUR DU QUARTIER

DESCRIPTIF DU SITE

ADRESSE

Rue de Mérode
Rue Emile Féron
Rue Joseph Claes
Divers abords d'école et d'équipements
Place de Bethléem

DESCRIPTIF DU PROJET

Le projet vise à organiser les interventions sur les espaces publics du quartier par le biais de plusieurs études paysagères, dans la même logique que celle proposée pour le pôle Germeau. A nouveau, la nature des interventions qui sont décrites dans les fiches suivantes est assez diverse, mais rentre dans la même philosophie : apaiser le quartier au bénéfice des modes doux :

- ➔ intervention sur les linéaires des voiries principales du cœur de quartier et les carrefours dangereux : Mérode et Féron ;
- ➔ intervention sur une 'perpendiculaire' : la rue Joseph Claes ;
- ➔ intervention sur la sécurisation des abords d'écoles et d'équipements ;
- ➔ amélioration des alentours de la place de Bethléem.

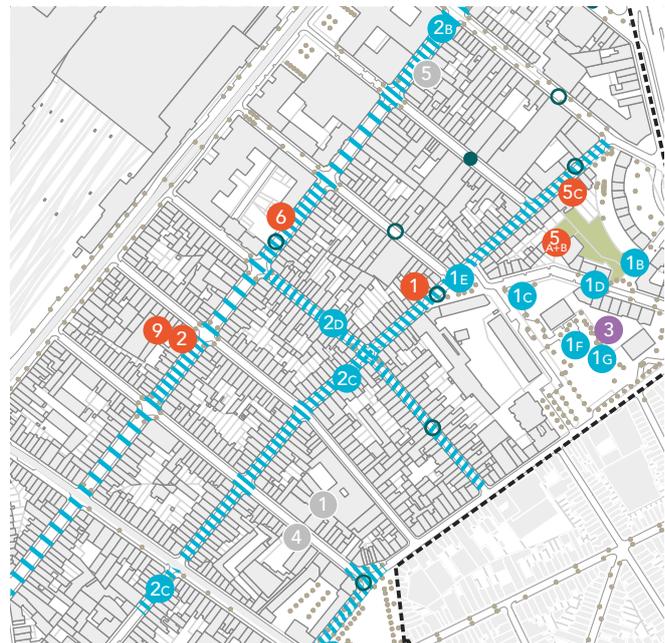
La stratégie adoptée ici consiste à définir des objectifs à atteindre pour ces espaces publics du quartier. Les études paysagères définiront la nature précise des interventions. Et à charge de l'étude sur le CLM d'en définir l'intensité en matière de réorganisation du trafic, sur base de l'étude mobilité.

Mini superblocs et rues "végétales"

Deux concepts théoriques sont appliqués à la stratégie sur ces espaces publics.

Le premier concerne une application locale des 'superblocs' de Barcelone (voir page 7). Le tissu urbain Saint-Gillois est très différent, les mailles sont beaucoup plus petites, les voiries plus étroites, et le dessin du plan urbain moins orthogonal. Il est proposé de décliner le principe de manière assez simple en se focalisant non pas sur 9 blocs comme à Barcelone, mais sur des systèmes de 2 îlots (voir schéma). Ce sont les **mini superblocs**. On retrouve le même objectif d'apaisement, sur des sections précises entre deux îlots. Ces sections apaisées permettent de casser des linéaires de voirie (et améliorer ainsi la sécurité routière), mais aussi pour sécuriser des sorties d'écoles ou d'équipements publics.

Vu la complexité du trafic, et afin d'éviter des reports indésirables, il est apparu préférable de ne pas trancher à ce stade sur certaines piétonisations. Les discussions sur ce



sujet se feront dans le cadre du CLM qui pourra assurer une approche globale et définir l'intensité de la réorganisation du trafic. Un deuxième concept est celui de '**rue végétale**', consistant à amener la nature au cœur de quartiers denses, en maximisant, sur certaines sections, la pleine terre, les plantations, en choisissant un placement de matériaux perméables, en réfléchissant aux pieds de façades et à la végétalisation des façades. Le concept est volontairement souple et peut prendre des formes plus ou moins ambitieuses.

Des aménagements souples et adaptables

Afin d'avancer dans cette direction d'apaisement, nous proposons des aménagements souples et adaptables, qui fonctionnent dans plusieurs formats de mobilité, en fonction des conclusions du CLM. Ils seront développés sur base d'un modèle reprenant les principes suivants :

- ➔ privilégier des aménagements de plein pied, en plateau sur toute la section, permettant, moyennant une modification facile (potelets et signalisation) une configuration soit en 'rue apaisée', soit le cas échéant, en 'piétonnier' ;
- ➔ une diminution du stationnement sur la section concernée afin de 'gagner de la place'. Le volume des diminutions sera mis en débat participatif lors de l'étude paysagère, en fonction du CLM ;
- ➔ maximisation des plantations et de la pleine terre dans une logique de 'rues végétales', afin de valoriser les corridors écologiques.

Ces principes doivent permettre aux espaces publics du quartier d'être résilients face aux changements rapides des usages et des modes de vie.

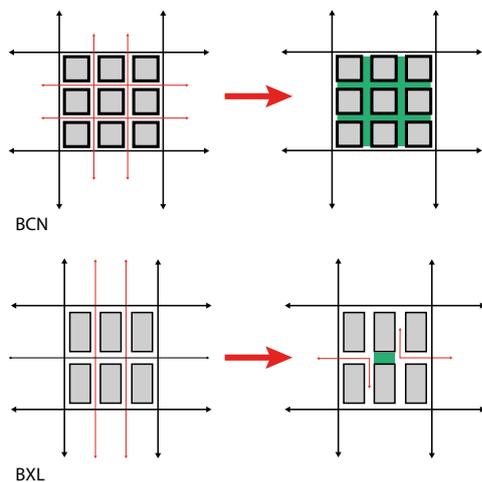


FIG. 14 Déclinaison bruxelloise du principe des superblocs : les mini superblocs



FIG. 15 Rue végétale parisienne

PORTEUR(S) DE PROJET

- ⇒ Commune de Saint-Gilles

PARTENARIAT(S) ENVISAGÉ(S)

- ⇒ Associations et habitants du quartier.

CONSTATS ET MOTIVATIONS

- ⇒ Le quartier est soumis, aujourd'hui, à un fort trafic de transit, ce qui impacte la qualité du cadre de vie (bruit, pollution, insécurité routière).
- ⇒ La voiture est également très présente dans le quartier en stationnement, limitant les possibilités d'appropriation et d'usages des espaces publics au bénéfice des habitants.
- ⇒ Un rééquilibrage de l'espace public est clairement une thématique importante pour une part importante de la population. Les attentes à cet égard sont fortes.
- ⇒ Le contexte est extrêmement favorable à une politique ambitieuse en la matière : qualité de la desserte en transports publics, proximité du centre, taux de motorisation faible, offre de stationnement hors voirie à valoriser, etc.
- ⇒ Le quartier présente un déficit important de végétalisation et de contact avec la nature.
- ⇒ Ce rééquilibrage doit cependant être mesuré, et être réfléchi de manière globale afin d'éviter les effets non désirés de mesures de restriction automobile.

OBJECTIF(S)

- ⇒ Limiter le trafic de transit et apaiser le quartier en valorisant les modes doux, après une analyse des mesures dans le cadre de l'étude sur le CLM.
- ⇒ Sécuriser les abords d'écoles.
- ⇒ Répondre à l'enjeu 'trouver de la place', en récupérant de l'espace public au profit de fonctions d'usage pour les habitants.
- ⇒ Proposer des aménagements suffisamment souples pour pouvoir être adaptés en fonction des besoins et de l'évolution des pratiques.
- ⇒ Végétaliser le quartier et renforcer les corridors écologiques (via le concept de "rues végétales").
- ⇒ Réflexions sur l'éclairage de l'espace public.
- ⇒ Lien avec le Plan Climat et les axes d'actions 'mobilité douce et transports' ainsi que 'verdurisation et déminéralisation de l'espace public'.

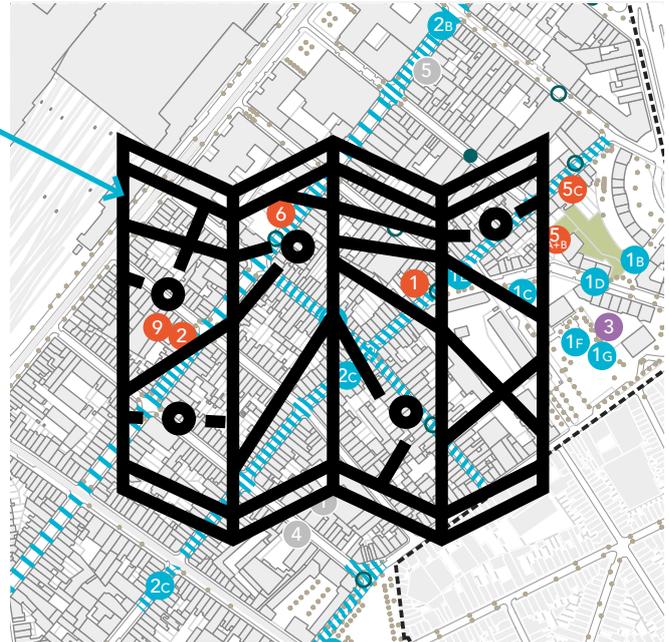
CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- ⇒ La bonne coordination avec l'étude sur le CLM est ici cruciale. Il s'agit de baliser le travail déjà entamé sur le CLM sur les principes proposés ici ('mini superblocs') afin de modéliser leur mise en œuvre concrète dans le quartier (choix des sections et intensité des interventions).
- ⇒ Bonne communication sur les intentions des mesures et sur leur impact.
- ⇒ Bonne complémentarité à assurer avec l'opération sur la gestion de l'eau dans le périmètre du CQD (voir fiche 4.2).

ÉTUDE PAYSAGÈRE VISANT À AMENAGER TROIS RUES "VÉGÉTALES"

DESCRIPTIF DU SITE	
ADRESSE	Rue de Mérode Rue Emile Féron Rue Joseph Claes
SIT. EXISTANTE	-

DESCRIPTIF DU PROGRAMME	
SUPERFICIE CONCERNÉE PAR LE PROJET	-
CONTENU	Étude paysagère globale pour les interventions d'apaisement sur les espaces publics du quartier



DESCRIPTIF DU PROJET

Le projet consiste dans le financement d'une étude paysagère pour le réaménagement des espaces publics des trois rues visées: rues de Mérode, Féron et Joseph Claes.

Comme pour le pôle Germeau, la mission d'étude paysagère se décline sur différents sous-espaces où les interventions sont de natures différentes : réaménagement complet, adaptation/upgrading qualitatif, amélioration des usages (mobilier urbain, modules de jeux, etc) ou des performances environnementales (plantations, déminéralisation, amélioration de la biodiversité, etc.).

Il s'agit dans ce cas-ci pour l'étude d'appliquer concrètement les principes de 'mini superblocs' et de 'rues végétales'.

Cette étude devra se faire en coordination avec l'étude CLM (contrat local de mobilité) qui vient d'être lancée. Celle-ci doit permettre, notamment, de déterminer la nature des mesures en matière de réorganisation du trafic et de la présence automobile, dans une vision cohérente sur l'ensemble du quartier.

La présente étude devra également être co-construite avec les habitants et les acteurs du quartier.

Elle devra également tenir compte des conclusions de l'étude sur la gestion de l'eau dans le quartier (voir fiche [4.2](#)).

OBJECTIF(S)

- ➔ Assurer un aménagement cohérent sur les espaces visés en complément des autres interventions sur l'espace public.
- ➔ Contribuer à un rééquilibrage de l'espace public au profit des modes doux.
- ➔ Contribuer à limiter le trafic de transit et à apaiser le quartier.
- ➔ Améliorer les usages de l'espace public.
- ➔ Améliorer les performances environnementales des espaces publics du quartier, et renforcer les corridors écologiques.
- ➔ Viser une récupération/réutilisation des matériaux présents actuellement.
- ➔ Eventuels ajouts de fontaines dans l'espace public.

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- ➔ Désignation d'une équipe maîtrisant une diversité d'interventions sur l'espace public (réaménagement, upgrading qualitatif, réutilisation de matériaux, mobilier urbain, performances environnementales).
- ➔ Inclusion des habitants et des associations dans la définition précise des interventions à réaliser sur les différents espaces.
- ➔ Coordination avec l'étude CLM afin de déterminer la nature précise des réorganisations du trafic automobile.
- ➔ Analyse des contraintes du sous-sol (impétrants) pour les plantations et la déminéralisation.



FIG. 16 Rue apaisée - Quartier résidentiel néerlandais
Credits: © Streetfilms



FIG. 17 Rue apaisée - Quartier résidentiel néerlandais
Credits: © Streetfilms

PLAN FINANCIER PROVISoire ET PRÉVISIONNEL

POSTE	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
HONORAIRES ÉTUDES PRÉLIMINAIRES			36.446 €
TVA ÉTUDES 21%			7.654 €
HONORAIRES ÉTUDES POUR LA MISE EN OEUVRE 14% (ARCH. TS. BE. PEB. ACO. CSS.)			109.338 €
TVA ÉTUDES 21%			22.961 €
TOTAL		FORFAIT	176.400 €
RÉPARTITION BUDGÉTAIRE			
PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	95%		167.580 €
PART COMMUNE DE SAINT-GILLES	5%		8.820 €

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2021	GÉOMÈTRE. RÉDACTION ET VALIDATION DU CAHIER DES CHARGES POUR MARCHÉ DE SERVICES. DÉSIGNATION DU BUREAU EN CHARGE DE LA RÉALISATION DE L'ÉTUDE PAYSAGÈRE. ESQUISSE. DÉBUT DE L'AVANT-PROJET
2022	FINALISATION DE L'AVANT-PROJET. RÉALISATION DES PIÈCES POUR LE DÉPÔT DU PERMIS D'URBANISME. DÉPÔT DU PERMIS D'URBANISME. RÉALISATION DES PIÈCES COMPLÉMENTAIRES SI NÉCESSAIRE
2023	RÉALISATION DU DOSSIER D'ADJUDICATION COMPLET. DÉSIGNATION DES ENTREPRISES.
2024	CHANTIER. SUIVI DE CHANTIER. VÉRIFICATIONS MÉMOIRE. RÉCEPTIONS PROVISOIRES.
2025	FINALISATION DU CHANTIER ET DES TRAVAUX. RÉCEPTIONS DÉFINITIVES. ACTIVATION DES ESPACES PUBLICS AMÉNAGÉS. PREMIÈRE ÉVALUATION EN FIN D'ANNÉE.
2026	ESPACES PUBLICS AMÉNAGÉS ACTIVÉS. ÉVALUATION EN FIN D'ANNÉE.

RUE DE MÉRODE ADAPTATIONS DE CERTAINES SECTIONS

DESCRIPTIF DU SITE	
ADRESSE	Rue de Mérode
SIT. EXISTANTE	Voirie en relativement bon état. Trafic de transit important et insécurité routière

DESCRIPTIF DU PROGRAMME	
SUPERFICIE CONCERNÉE PAR LE PROJET	-
CONTENU	Réaménagement de certaines sections de la rue de Mérode. Améliorations de la sécurité routière.

CONSTATS ET MOTIVATIONS

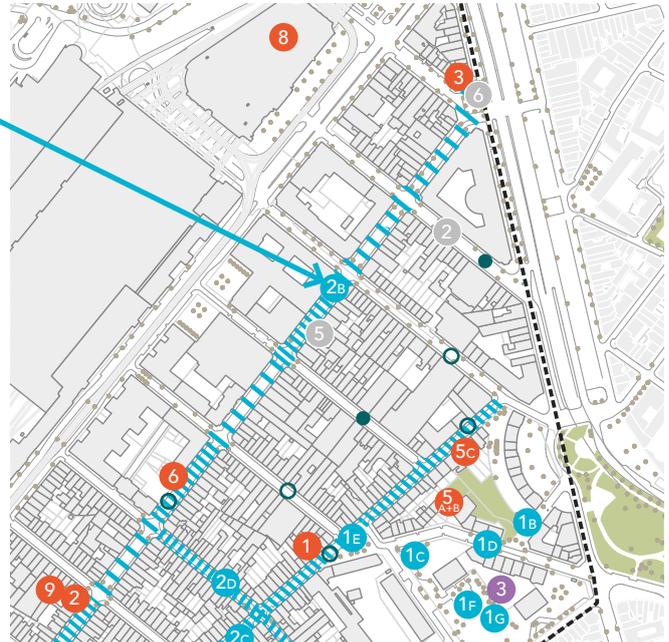
- La rue de Mérode est un axe très linéaire du quartier. Elle a été réaménagée relativement récemment et n'est pas en trop mauvais état.
- Elle est marquée par un fort trafic de transit (en délestage de l'avenue Fonsny), qui impacte la qualité des usages et son habitabilité.
- C'est un axe linéaire continu qui est marquée par une insécurité routière assez problématique, surtout aux carrefours avec les rues perpendiculaires.
- On retrouve sur la rue un certain nombre d'équipements peu protégés du trafic.
- Il s'agit, avant tout, d'un problème de configuration et de sécurité routière que d'un problème d'état dégradé.

DESCRIPTIF DU PROJET

Le projet consiste à réaménager certaines sections de la rue afin de la rendre plus habitable, atténuer la linéarité de la rue pour les voitures, et à revoir certains carrefours dangereux en termes de sécurité routière.

Il s'agit en particulier des interventions suivantes :

- réaménager de façade à façade la section devant l'actuelle Maison de l'emploi (n°143) et les carrefours, sur base des principes des 'mini superblocs' et 'rues végétales' énoncés ci-dessus (plein pied, adaptabilité, diminution du stationnement, végétalisation) ;
- réaménager de façade à façade la section devant l'école néerlandophone (entre la rue Joseph Claes et la rue de Suède) et les carrefours, sur base des mêmes principes ;
- réaménager de façade à façade la section entre la rue de Hollande et la rue d'Angleterre, et les



- carrefours, sur base des principes des mêmes principes;
- adaptations ponctuelles sur le linéaire de la rue afin d'améliorer la sécurité routière (ralentisseurs, signalisation, etc) en particulier aux carrefours;
- adaptations ponctuelles sur la "place de l'Argonne".

Un processus participatif accompagnera l'étude afin de préciser la nature des interventions sur les sections réaménagées, et pour l'amélioration de la sécurité routière.

OBJECTIF(S)

- Apaiser la rue afin de la rendre plus habitable et 'gagner de l'espace' au profit d'usages à destination des habitants.
- Améliorer la sécurité routière, notamment aux carrefours, en atténuant la linéarité de la rue.
- Améliorer les performances environnementales de la rue, plantations, pleine terre, biodiversité, etc.

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- Bonne coordination avec l'étude CLM. Celle-ci devra définir la nature précise du statut des trois sections réaménagées (rue apaisée ou rue piétonne).



FIG. 18 Rue de Mérode
Credits: © Citytools

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

POSTE	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
HONORAIRES ÉTUDES			VOIR FICHE 3.2A
TVA ÉTUDES 21%			
RÉFECTION DE LA VOIRIE EXISTANTE	± 3.000 M ²	± 41 €/M ²	124.215 €
TRAVAUX DE PRÉPARATION (TERRASSEMENT ET STABILISÉ...)	± 3.000 M ²	± 55 €/M ²	165.000 €
NOUVEAU PROFIL ET POSE D'UN REVÊTEMENT	± 3.000 M ²	± 75 €/M ²	225.000 €
AMÉNAGEMENTS	± 3.000 M ²	± 60 €/M ²	180.000 €
TVA AMÉNAGEMENTS 21%			145.785 €
TOTAL	± 3.000 M²	± 280 €/M²	840.000 €
RÉPARTITION BUDGÉTAIRE			
PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	95%		798.000 €
PART COMMUNE DE SAINT-GILLES	5%		42.000 €

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2021	GÉOMÈTRE. RÉDACTION ET VALIDATION DU CAHIER DES CHARGES POUR MARCHÉ DE SERVICES. DÉSIGNATION DU BUREAU EN CHARGE DE LA RÉALISATION DE L'ÉTUDE PAYSAGÈRE. ESQUISSE. DÉBUT DE L'AVANT-PROJET
2022	FINALISATION DE L'AVANT-PROJET. RÉALISATION DES PIÈCES POUR LE DÉPÔT DU PERMIS D'URBANISME. DÉPÔT DU PERMIS D'URBANISME. RÉALISATION DES PIÈCES COMPLÉMENTAIRES SI NÉCESSAIRE
2023	RÉALISATION DU DOSSIER D'ADJUDICATION COMPLET. DÉSIGNATION DES ENTREPRISES.
2024	CHANTIER. SUIVI DE CHANTIER. VÉRIFICATIONS MÉMOIRE. RÉCEPTIONS PROVISOIRES.
2025	FINALISATION DU CHANTIER ET DES TRAVAUX. RÉCEPTIONS DÉFINITIVES. ACTIVATION DES ESPACES PUBLICS AMÉNAGÉS. PREMIÈRE ÉVALUATION EN FIN D'ANNÉE.
2026	ESPACES PUBLICS AMÉNAGÉS ACTIVÉS. ÉVALUATION EN FIN D'ANNÉE.

RUE ÉMILE FÉRON AMÉNAGEMENT EN 'RUE VÉGÉTALE'

DESCRIPTIF DU SITE	
ADRESSE	Rue Emile Féron
SIT. EXISTANTE	-

DESCRIPTIF DU PROGRAMME	
SUPERFICIE CONCERNÉE PAR LE PROJET	± 5.000 m ²
CONTENU	Réaménagement de la rue entre la rue Théodore Verhaegen et la rue d'Angleterre

CONSTATS ET MOTIVATIONS

- La rue Émile Féron est un axe très linéaire au cœur du quartier.
- Elle est marquée par un certain trafic de transit (en délestage de l'avenue Fonsny et de la rue de Mérode), qui impacte la qualité des usages et son habitabilité.
- Elle est également marquée par une insécurité routière assez problématique, surtout aux carrefours. Deux d'entre eux ne présentent pas d'oreilles de trottoir sécurisant les traversées.
- On retrouve sur la rue un certain nombre d'équipements peu protégés du trafic.
- Il s'agit, avant tout, d'un problème de configuration et de sécurité routière que d'un problème d'état dégradé.

DESCRIPTIF DU PROJET

Le projet consiste à réaménager la rue de façade à façade entre la rue Théodore Verhaegen et la rue d'Angleterre, afin d'en faire une "rue végétale". Les rues végétales sont des rues où l'aménagement accorde une importance primordiale à la nature : on y maximise la pleine terre, l'herbe pousse entre les pavés, au pied des façades, dans des bacs. Dans les rues végétales, la circulation automobile est absente ou apaisée afin de laisser la priorité aux piétons et aux circulations douces. Le principe permet aussi une définition avec les habitants des aménagements à réaliser, insistant également sur une participation à l'entretien.

Concrètement, il s'agit des interventions suivantes :

- réaménagement de l'ensemble de la rue de plein pied, en plateau ;
- cet aménagement permet une adaptabilité des mesures de mobilité en fonction de la vision globale définie dans le CLM (rue apaisée ou piétonisation de l'une ou l'autre section dans la logique des 'mini superblocs') ;



- amélioration considérable de la sécurité routière sur tout le tronçon ;
- maximisation des plantations et de la pleine terre, afin de constituer un corridor écologique depuis le parc de la porte de Hal jusqu'au cœur du quartier, en passant par le pôle Germeau.

Un processus participatif accompagnera l'étude afin de préciser la nature des interventions sur les sections réaménagées, et pour l'amélioration de la sécurité routière.

OBJECTIF(S)

- Apaiser la rue afin de la rendre plus habitable et 'trouver de la place' au profit d'usages à destination des habitants.
- Proposer un aménagement qui est souple et adaptable en termes de mobilité.
- Améliorer la sécurité routière, notamment aux carrefours.
- Améliorer les performances environnementales de la rue, plantations, pleine terre, biodiversité, etc.

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- Coordination avec l'étude CLM qui définira la nature précise du statut de certaines sections de l'espace public réaménagé.
- Coordination avec l'étude sur le pôle Germeau, afin de constituer un grand système d'espaces publics au cœur du quartier.



FIG. 19 Rue Emile Féron
Credits: © Citytools

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

POSTE	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
HONORAIRES ÉTUDES			VOIR FICHE 3.2A
TVA ÉTUDES 21%			
RÉFECTION DE LA VOIRIE EXISTANTE	± 5.000 M ²	± 41 €/M ²	207.025 €
TRAVAUX DE PRÉPARATION (TERRASSEMENT ET STABILISÉ...)	± 5.000 M ²	± 55 €/M ²	275.000 €
NOUVEAU PROFIL ET POSE D'UN REVÊTEMENT	± 5.000 M ²	± 75 €/M ²	375.000 €
AMÉNAGEMENTS	± 5.000 M ²	± 60 €/M ²	300.000 €
TVA AMÉNAGEMENTS 21%			242.975 €
TOTAL	± 5.000 M²	± 280 €/M²	1.400.000 €
RÉPARTITION BUDGÉTAIRE			
PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	95%		1.330.000 €
PART COMMUNE DE SAINT-GILLES	5%		70.000 €

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2021	GÉOMÈTRE. RÉDACTION ET VALIDATION DU CAHIER DES CHARGES POUR MARCHÉ DE SERVICES. DÉSIGNATION DU BUREAU EN CHARGE DE LA RÉALISATION DE L'ÉTUDE PAYSAGÈRE. ESQUISSE. DÉBUT DE L'AVANT-PROJET
2022	FINALISATION DE L'AVANT-PROJET. RÉALISATION DES PIÈCES POUR LE DÉPÔT DU PERMIS D'URBANISME. DÉPÔT DU PERMIS D'URBANISME. RÉALISATION DES PIÈCES COMPLÉMENTAIRES SI NÉCESSAIRE
2023	RÉALISATION DU DOSSIER D'ADJUDICATION COMPLET. DÉSIGNATION DES ENTREPRISES.
2024	CHANTIER. SUIVI DE CHANTIER. VÉRIFICATIONS MÉMOIRE. RÉCEPTIONS PROVISOIRES.
2025	FINALISATION DU CHANTIER ET DES TRAVAUX. RÉCEPTIONS DÉFINITIVES. ACTIVATION DES ESPACES PUBLICS AMÉNAGÉS. PREMIÈRE ÉVALUATION EN FIN D'ANNÉE.
2026	ESPACES PUBLICS AMÉNAGÉS ACTIVÉS. ÉVALUATION EN FIN D'ANNÉE.

RUE JOSEPH CLAES AMÉNAGEMENT EN 'RUE VÉGÉTALE'

DESCRIPTIF DU SITE	
ADRESSE	Rue Joseph Claes
SIT. EXISTANTE	-

DESCRIPTIF DU PROGRAMME	
SUPERFICIE CONCERNÉE PAR LE PROJET	-
CONTENU	Réaménagement de la rue entre la rue de Mérode et la chaussée de Forest

CONSTATS ET MOTIVATIONS

- La rue Joseph Claes est une petite rue au cœur du quartier, perpendiculaire aux grands axes linéaires (Mérode et Féron).
- Elle ne présente pas d'oreilles de trottoir sécurisant les traversées aux carrefours.
- Il s'agit d'une rue typique du quartier dans sa configuration : trop étroite pour accueillir deux bandes de stationnement (une seule bande est aménagée en sections de part et d'autre), les trottoirs sont étroits et elle est très peu végétalisée.
- Les habitants de la rue sont déjà mobilisés dans une réflexion sur la transformation du profil de leur rue.

DESCRIPTIF DU PROJET

Le projet consiste à réaménager la rue de façade à façade entre la rue de Mérode et la chaussée de Forest, afin d'en faire une "rue végétale". Les rues végétales sont des rues où l'aménagement accorde une importance primordiale à la nature : on y maximise la pleine terre, l'herbe pousse entre les pavés, au pied des façades, ou dans des bacs. Dans les rues végétales la circulation automobile est absente ou apaisée, afin de laisser la priorité aux piétons et aux circulations douces. Le principe permet aussi une co-définition avec les habitants des aménagements à réaliser, insistant également sur une participation à l'entretien.

Concrètement, il s'agit des interventions suivantes :

- réaménagement de l'ensemble de la rue de plein pied, en plateau ;
- cet aménagement permet une adaptabilité des mesures de mobilité en fonction de la vision globale définie dans le CLM (rue apaisée ou piétonisation de l'une ou l'autre section dans la logique des 'mini superblocs') ;
- amélioration considérable de la sécurité routière



- sur tout le tronçon, surtout aux carrefours ;
- maximisation des plantations et de la pleine terre, afin de constituer un corridor écologique.

Un processus participatif accompagnera l'étude afin de préciser la nature des interventions sur les sections réaménagées, et pour l'amélioration de la sécurité routière.

OBJECTIF(S)

- Apaiser la rue afin de la rendre plus habitable et 'gagner de l'espace' au profit d'usages à destination des habitants.
- Proposer un aménagement qui est souple et adaptable en termes de mobilité.
- Améliorer la sécurité routière, notamment aux carrefours.
- Améliorer les performances environnementales de la rue, plantations, pleine terre, biodiversité, etc.

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- Coordination avec l'étude CLM qui définira la nature précise du statut de certaines sections de l'espace public réaménagé.
- Participation des habitants dans la définition des interventions.



FIG. 20 Rue Joseph Claes
Credits: © Citytools

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

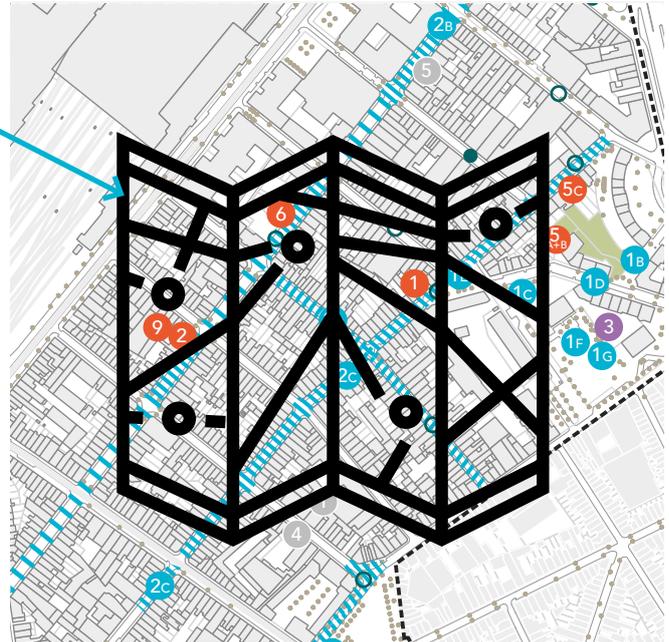
POSTE	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
HONORAIRES ÉTUDES			VOIR FICHE 3.2A
TVA ÉTUDES 21%			
RÉFECTION DE LA VOIRIE EXISTANTE	± 2.500 M ²	± 41 €/M ²	103.513 €
TRAVAUX DE PRÉPARATION (TERRASSEMENT ET STABILISÉ...)	± 2.500 M ²	± 55 €/M ²	137.500 €
NOUVEAU PROFIL ET POSE D'UN REVÊTEMENT	± 2.500 M ²	± 75 €/M ²	187.500 €
AMÉNAGEMENTS	± 2.500 M ²	± 60 €/M ²	150.000 €
TVA AMÉNAGEMENTS 21%			121.488 €
TOTAL	± 2.500 M²	± 280 €/M²	700.000 €
RÉPARTITION BUDGÉTAIRE			
PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	95%		665.000 €
PART COMMUNE DE SAINT-GILLES	5%		35.000 €

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2021	GÉOMÈTRE. RÉDACTION ET VALIDATION DU CAHIER DES CHARGES POUR MARCHÉ DE SERVICES. DÉSIGNATION DU BUREAU EN CHARGE DE LA RÉALISATION DE L'ÉTUDE PAYSAGÈRE. ESQUISSE. DÉBUT DE L'AVANT-PROJET
2022	FINALISATION DE L'AVANT-PROJET. RÉALISATION DES PIÈCES POUR LE DÉPÔT DU PERMIS D'URBANISME. DÉPÔT DU PERMIS D'URBANISME. RÉALISATION DES PIÈCES COMPLÉMENTAIRES SI NÉCESSAIRE
2023	RÉALISATION DU DOSSIER D'ADJUDICATION COMPLET. DÉSIGNATION DES ENTREPRISES.
2024	CHANTIER. SUIVI DE CHANTIER. VÉRIFICATIONS MÉMOIRE. RÉCEPTIONS PROVISOIRES.
2025	FINALISATION DU CHANTIER ET DES TRAVAUX. RÉCEPTIONS DÉFINITIVES. ACTIVATION DES ESPACES PUBLICS AMÉNAGÉS. PREMIÈRE ÉVALUATION EN FIN D'ANNÉE.
2026	ESPACES PUBLICS AMÉNAGÉS ACTIVÉS. ÉVALUATION EN FIN D'ANNÉE.

DESCRIPTIF DU SITE	
ADRESSE	Abords des écoles et des équipements du quartier
SIT. EXISTANTE	-

DESCRIPTIF DU PROGRAMME	
SUPERFICIE CONCERNÉE PAR LE PROJET	-
CONTENU	Étude



DESCRIPTIF DU PROJET

Le projet consiste dans le financement d'une étude pour le réaménagement des abords d'école et équipements non inclus dans les opérations 3.1 et 3.2. Il s'agit de désigner une équipe pouvant proposer des aménagements précis et cohérents pour les différentes interventions.

Comme pour le pôle Germeau et les rues Mérode, Féron et Joseph Claes, la mission d'étude se décline sur différents sous-espaces où les interventions sont de natures différentes : plateaux, signalisation, plantations, etc. Le tout dans une logique de sécurisation routière à la sortie des établissements visés.

Cette étude devra se faire en coordination avec l'étude CLM (contrat local de mobilité) qui vient d'être lancée. Celle-ci doit permettre, notamment, de déterminer la nature des mesures en matière de réorganisation du trafic et de la présence automobile, dans une vision cohérente sur l'ensemble du quartier.

La présente étude devra également être co-construite avec les habitants et les acteurs du quartier.

Elle devra également tenir compte des conclusions de l'étude sur la gestion de l'eau dans le quartier (voir fiche 4.2).

OBJECTIF(S)

- Assurer un aménagement cohérent sur les espaces visés en complément des autres interventions sur l'espace public.
- Contribuer à un rééquilibrage de l'espace public au profit des modes doux et à une sécurisation des abords d'écoles ou équipements publics.
- Améliorer les performances environnementales des espaces publics du quartier, et renforcer les corridors écologiques.
- Viser une récupération/réutilisation des matériaux présents actuellement.
- Lien avec le Plan Climat et les axes d'actions 'mobilité douce et transports' ainsi que 'verdurisation et déminéralisation de l'espace public'.

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- Désignation d'une équipe maîtrisant une diversité d'interventions sur l'espace public (réaménagement, upgrading qualitatif, réutilisation de matériaux, mobilier urbain, performances environnementales).
- Inclusion des habitants et des associations dans la définition précise des interventions à réaliser sur les différents espaces.
- Coordination avec l'étude CLM afin de déterminer la nature précise des réorganisations du trafic automobile.
- Analyse des contraintes du sous-sol (impétrants) pour les plantations et la déminéralisation.

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

POSTE	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
HONORAIRES ÉTUDES PRÉLIMINAIRES			9.719 €
TVA ÉTUDES 21%			2.041 €
HONORAIRES ÉTUDES POUR LA MISE EN OEUVRE 14%			29.157 €
TVA ÉTUDES 21%			6.123 €
TOTAL		FORFAIT	47040 €
RÉPARTITION BUDGÉTAIRE			
PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	95%		44.688 €
PART COMMUNE DE SAINT-GILLES	5%		2.352 €

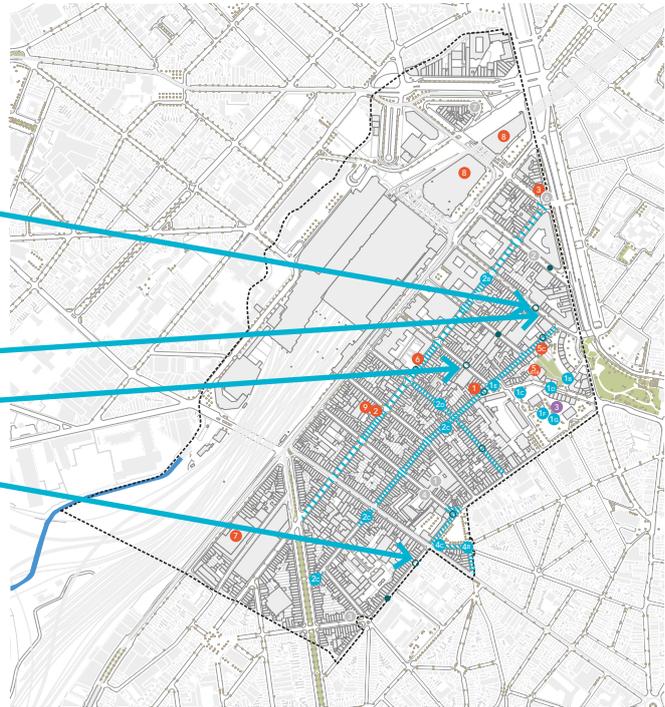
PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2021	GÉOMÈTRE. RÉDACTION ET VALIDATION DU CAHIER DES CHARGES POUR MARCHÉ DE SERVICES. DÉSIGNATION DU BUREAU EN CHARGE DE LA RÉALISATION DE L'ÉTUDE PAYSAGÈRE. ESQUISSE. DÉBUT DE L'AVANT-PROJET
2022	FINALISATION DE L'AVANT-PROJET. RÉALISATION DES PIÈCES POUR LE DÉPÔT DU PERMIS D'URBANISME. DÉPÔT DU PERMIS D'URBANISME. RÉALISATION DES PIÈCES COMPLÉMENTAIRES SI NÉCESSAIRE
2023	RÉALISATION DU DOSSIER D'ADJUDICATION COMPLET. DÉSIGNATION DES ENTREPRISES.
2024	CHANTIER. SUIVI DE CHANTIER. VÉRIFICATIONS MÉMOIRE. RÉCEPTIONS PROVISOIRES.
2025	FINALISATION DU CHANTIER ET DES TRAVAUX. RÉCEPTIONS DÉFINITIVES. ACTIVATION DES ESPACES PUBLICS AMÉNAGÉS. PREMIÈRE ÉVALUATION EN FIN D'ANNÉE.
2026	ESPACES PUBLICS AMÉNAGÉS ACTIVÉS. ÉVALUATION EN FIN D'ANNÉE.



DESCRIPTIF DU SITE	
ADRESSE	Ulenspiegel (rue Émile Féron 46) 4 Saisons (place de Bethléem 10) Ecole hellénique (rue Joseph Claes, 91) Basis School Balder (rue d'Angleterre 49-51) Basis School Balder (rue de Mérode 105) Institut Saint-Marie CSSndaire + Primaire (rue Emile Féron 5-9) Ligue du Braille (rue d'Angleterre, 57) Centre islamique El Mouhsinin (rue du Suède, 42-46) Vrije Basisschool (rue Fernand Bernier, 16)
SIT. EXISTANTE	Abords d'école peu ou pas aménagés

DESCRIPTIF DU PROGRAMME	
SUPERFICIE CONCERNÉE PAR LE PROJET	± 400m ² x 4 = ± 1.600 m ²
CONTENU	Aménagements aux abords d'école



CONSTATS ET MOTIVATIONS

- Le quartier est caractérisé par un nombre très important d'écoles.
- Toutes ces écoles ne bénéficient pas, aujourd'hui, d'aménagements à leur sortie, permettant de sécuriser les traversées et ralentir le trafic.

DESCRIPTIF DU PROJET

Le projet consiste à réaménager les abords d'école du quartier. La logique consistera 'à minima' dans la réalisation d'un plateau avec élargissement des trottoirs et plantations, afin de rendre la sortie plus visible, et marquer la priorité aux circulations piétonnes sur le trafic automobile.

Dans une logique de plus long terme, il pourrait être intéressant d'envisager la mise en place d'une réflexion spécifique sur le principe des 'rues scolaires' dans le quartier. Ce concept permet d'adapter certains aménagements soit de manière structurelle et permanente, soit de manière temporaire, de façon à sécuriser la sortie des établissements.

Certaines écoles sont situées sur des sections déjà aménagées via les opérations [3.1](#) et [3.2](#). C'est pourquoi, dans la description de ce projet-ci, seules les écoles surlignées en bleus sont directement concernées par la présente fiche.

OBJECTIF(S)

- Améliorer la sécurité routière autour des écoles.
- Améliorer les performances environnementales de la rue, plantations, pleine terre, biodiversité, etc.

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- Coordination avec l'étude CLM qui définira la nature précise du statut de certaines sections de l'espace public réaménagé.
- Coordination avec les opérations [3.1](#), [3.2](#), [3.3](#) et [3.4](#).



FIG. 21 Rue d'Angleterre
Credits: © Google street view



FIG. 22 Rue de Suède
Credits: © Google street view

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

POSTE	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
HONORAIRES ÉTUDES			VOIR FICHE 3.3A
TVA ÉTUDES 21%			
RÉFECTION DE LA VOIRIE EXISTANTE	± 1.600 M ²	± 41 €/M ²	66.248 €
TRAVAUX DE PRÉPARATION (TERRASSEMENT ET STABILISÉ...)	± 1.600 M ²	± 55 €/M ²	88.000 €
NOUVEAU PROFIL ET POSE D'UN REVÊTEMENT	± 1.600 M ²	± 75 €/M ²	120.000 €
AMÉNAGEMENTS	± 1.600 M ²	± 60 €/M ²	96.000 €
TVA AMÉNAGEMENTS 21%			77.752 €
TOTAL	± 1.600 M²	± 280 €/M²	448.000 €
RÉPARTITION BUDGÉTAIRE			
PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	95%		425.600 €
PART COMMUNE DE SAINT-GILLES	5%		22.400 €

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2021	GÉOMÈTRE. RÉDACTION ET VALIDATION DU CAHIER DES CHARGES POUR MARCHÉ DE SERVICES. DÉSIGNATION DU BUREAU EN CHARGE DE LA RÉALISATION DE L'ÉTUDE PAYSAGÈRE. ESQUISSE. DÉBUT DE L'AVANT-PROJET
2022	FINALISATION DE L'AVANT-PROJET. RÉALISATION DES PIÈCES POUR LE DÉPÔT DU PERMIS D'URBANISME. DÉPÔT DU PERMIS D'URBANISME. RÉALISATION DES PIÈCES COMPLÉMENTAIRES SI NÉCESSAIRE
2023	RÉALISATION DU DOSSIER D'ADJUDICATION COMPLET. DÉSIGNATION DES ENTREPRISES.
2024	CHANTIER. SUIVI DE CHANTIER. VÉRIFICATIONS MÉMOIRE. RÉCEPTIONS PROVISOIRES.
2025	FINALISATION DU CHANTIER ET DES TRAVAUX. RÉCEPTIONS DÉFINITIVES. ACTIVATION DES ESPACES PUBLICS AMÉNAGÉS. PREMIÈRE ÉVALUATION EN FIN D'ANNÉE.
2026	ESPACES PUBLICS AMÉNAGÉS ACTIVÉS. ÉVALUATION EN FIN D'ANNÉE.



DESCRIPTIF DU SITE	
ADRESSE	Centre sportif (rue de Russie, 41) CUBE (rue de Hollande, 49) CPAS (rue de Fernand Bernier, 40)
SIT. EXISTANTE	Divers

DESCRIPTIF DU PROGRAMME	
SUPERFICIE CONCERNÉE PAR LE PROJET	400m ² x 3 = ± 1.200 m ²
CONTENU	Aménagements aux abords d'équipements publics

CONSTATS ET MOTIVATIONS

- » Le quartier est également caractérisé par la présence de certains équipements publics.
- » Comme les écoles, ceux-ci ne bénéficient pas toujours d'aménagements à leur sortie, permettant de sécuriser les traversées et ralentir le trafic.

DESCRIPTIF DU PROJET

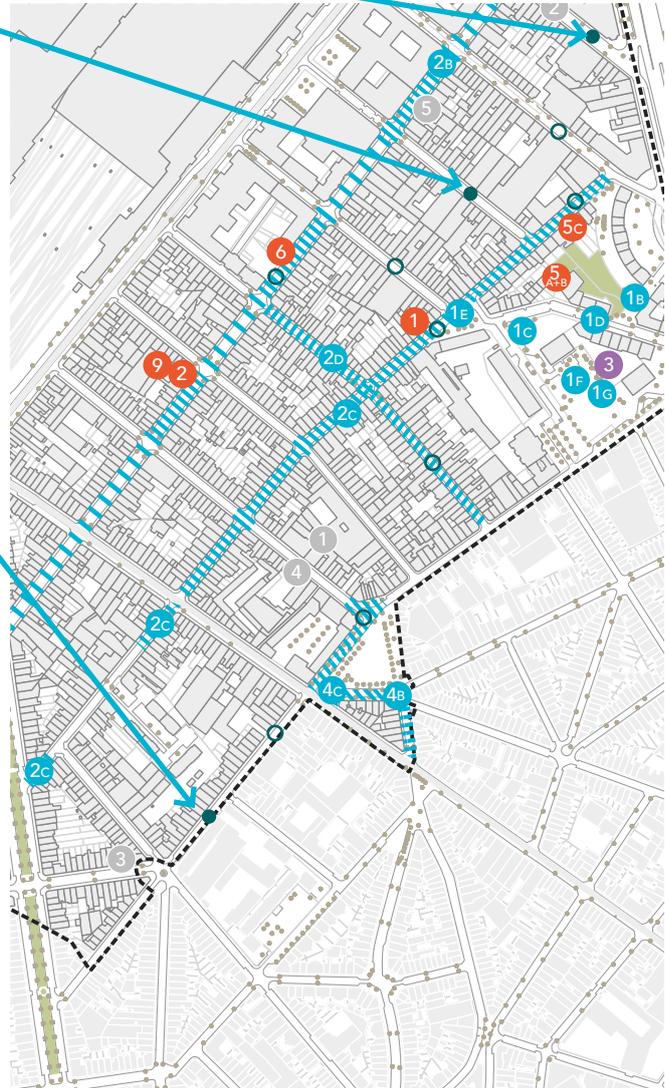
Le projet consiste à réaménager les abords de certains équipements du quartier, comme le futur CUBE, ou l'actuel centre sportif rue de Russie et la partie avant du CPAS de la rue Fernand Bernier. La logique consistera, en fonction des aménagements existants, 'a minima' au placement d'arceaux vélos, jusqu'à la réalisation d'un plateau avec élargissement des trottoirs et plantations, afin de rendre la sortie plus visible, et marquer la priorité aux circulations piétonnes sur le trafic automobile.

OBJECTIF(S)

- » Améliorer la sécurité routière autour des équipements du quartier.
- » Améliorer les performances environnementales de la rue, plantations, pleine terre, biodiversité, etc.

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- » Coordination avec l'étude CLM.
- » Coordination avec le programme PdV pour le CUBE.
- » Coordination avec les opérations [3.1](#), [3.2](#), [3.3](#) et



3.4

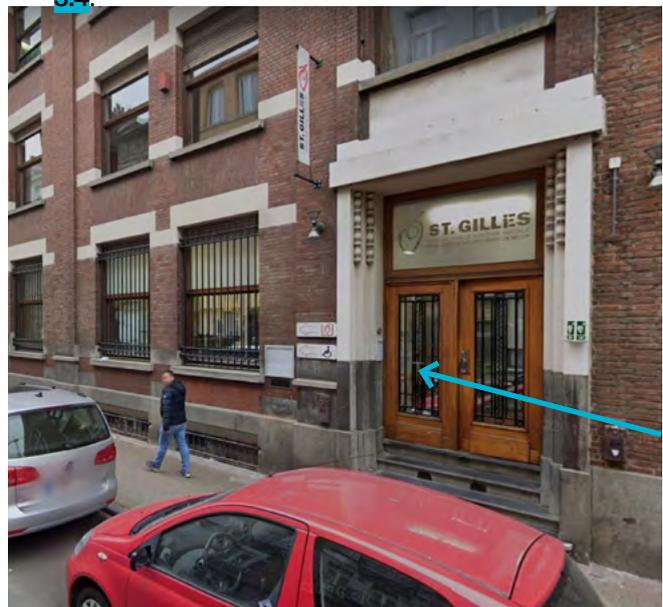




FIG. 23 Rue de Russie
Credits: © Google street view



FIG. 24 Rue de Hollande
Credits: © Google street view

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

POSTE	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
HONORAIRES ÉTUDES			VOIR FICHE 3.3A
TVA ÉTUDES 21%			
RÉFECTION DE LA VOIRIE EXISTANTE	± 1.200 M ²	± 41 €/M ²	49.686 €
TRAVAUX DE PRÉPARATION (TERRASSEMENT ET STABILISÉ...)	± 1.200 M ²	± 55 €/M ²	66.000 €
NOUVEAU PROFIL ET POSE D'UN REVÊTEMENT	± 1.200 M ²	± 75 €/M ²	90.000 €
AMÉNAGEMENTS	± 1.200 M ²	± 60 €/M ²	72.000 €
TVA AMÉNAGEMENTS 21%			58.314 €
TOTAL	± 1.200 M²	± 280 €/M²	336.000 €
RÉPARTITION BUDGÉTAIRE			
PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	90%		302.400 €
PART COMMUNE DE SAINT-GILLES	10%		33.600 €

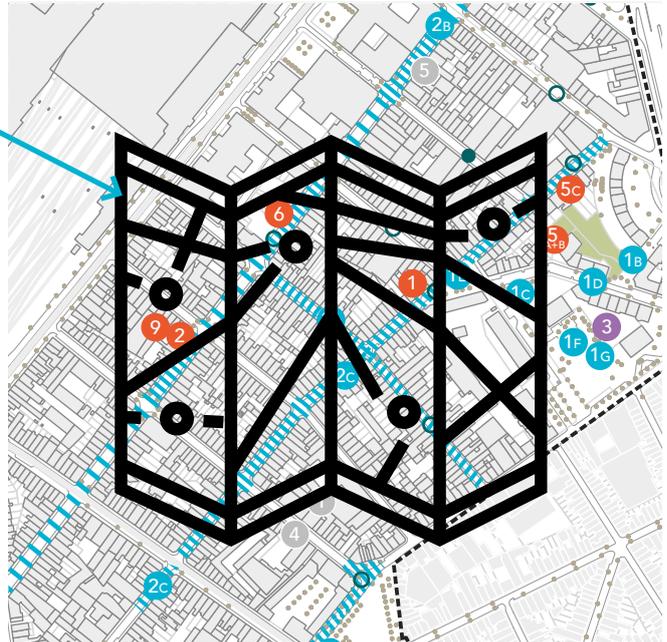
PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2021	GÉOMÈTRE. RÉDACTION ET VALIDATION DU CAHIER DES CHARGES POUR MARCHÉ DE SERVICES. DÉSIGNATION DU BUREAU EN CHARGE DE LA RÉALISATION DE L'ÉTUDE PAYSAGÈRE. ESQUISSE. DÉBUT DE L'AVANT-PROJET
2022	FINALISATION DE L'AVANT-PROJET. RÉALISATION DES PIÈCES POUR LE DÉPÔT DU PERMIS D'URBANISME. DÉPÔT DU PERMIS D'URBANISME. RÉALISATION DES PIÈCES COMPLÉMENTAIRES SI NÉCESSAIRE
2023	RÉALISATION DU DOSSIER D'ADJUDICATION COMPLET. DÉSIGNATION DES ENTREPRISES.
2024	CHANTIER. SUIVI DE CHANTIER. VÉRIFICATIONS MÉMOIRE. RÉCEPTIONS PROVISOIRES.
2025	FINALISATION DU CHANTIER ET DES TRAVAUX. RÉCEPTIONS DÉFINITIVES. ACTIVATION DES ESPACES PUBLICS AMÉNAGÉS. PREMIÈRE ÉVALUATION EN FIN D'ANNÉE.
2026	ESPACES PUBLICS AMÉNAGÉS ACTIVÉS. ÉVALUATION EN FIN D'ANNÉE.

ÉTUDE PAYSAGÈRE VISANT À AMENAGER LES ABORDS DE LA PLACE DE BETHLÉEM EN RUES "VÉGÉTALES"

DESCRIPTIF DU SITE	
ADRESSE	rues entourant la Place de Bethléem
SIT. EXISTANTE	-

DESCRIPTIF DU PROGRAMME	
SUPERFICIE CONCERNÉE PAR LE PROJET	-
CONTENU	Étude



DESCRIPTIF DU PROJET

Le projet consiste dans le financement d'une étude paysagère pour le réaménagement des espaces publics entourant la place de Bethléem.

Comme pour le pôle Germeau, et les rues de Mérode, Féron et Joseph Claes, la mission d'étude paysagère se décline sur différents sous-espaces où les interventions sont de natures différentes : réaménagement complet, adaptation/upgrading qualitatif, amélioration des usages (mobilier urbain, modules de jeux, etc) ou des performances environnementales (plantations, déminéralisation, amélioration de la biodiversité, etc.).

Il s'agit dans ce cas-ci pour l'étude d'appliquer concrètement les principes de 'mini superblocs' et de 'rues végétales'.

Cette étude devra se faire en coordination avec l'étude CLM (contrat local de mobilité) qui vient d'être lancée. Celle-ci doit permettre, notamment, de déterminer la nature des mesures en matière de réorganisation du trafic et de la présence automobile, dans une vision cohérente sur l'ensemble du quartier.

La présente étude devra également être co-construite avec les habitants et les acteurs du quartier.

Elle devra également tenir compte des conclusions de l'étude sur la gestion de l'eau dans le quartier (voir fiche [4.2](#)).

OBJECTIF(S)

- ➔ Assurer un aménagement cohérent sur les espaces visés en complément des autres interventions sur l'espace public.
- ➔ Assurer une vision globale du fonctionnement de la place de Bethléem, incluant les voies latérales.
- ➔ Contribuer à un rééquilibrage de l'espace public au profit des modes doux.
- ➔ Contribuer à limiter le trafic de transit et à apaiser le quartier.
- ➔ Améliorer les usages de l'espace public.
- ➔ Améliorer les performances environnementales des espaces publics du quartier, et renforcer les corridors écologiques.
- ➔ Viser une récupération/réutilisation des matériaux présents actuellement.
- ➔ Eventuels ajouts de fontaines dans l'espace public.

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- ➔ Désignation d'une équipe maîtrisant une diversité d'interventions sur l'espace public
- ➔ Inclusion des habitants et des associations dans la définition précise des interventions à réaliser sur les différents espaces.
- ➔ Coordination avec l'étude CLM afin de déterminer la nature précise des réorganisations du trafic automobile.
- ➔ Analyse des contraintes du sous-sol (impétrants) pour les plantations et la déminéralisation.

PLAN FINANCIER PROVISoire ET PRÉVISIONNEL

POSTE	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
HONORAIRES ÉTUDES PRÉLIMINAIRES			5.207 €
TVA ÉTUDES 21%			1.093 €
HONORAIRES ÉTUDES POUR LA MISE EN OEUVRE 14%			15.621 €
TVA ÉTUDES 21%			3.280 €
TOTAL		FORFAIT	25.200 €

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE			
PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	90 %		22.680 €
PART COMMUNE DE SAINT-GILLES	10 %		2.520 €

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2021	GÉOMÈTRE. RÉDACTION ET VALIDATION DU CAHIER DES CHARGES POUR MARCHÉ DE SERVICES. DÉSIGNATION DU BUREAU EN CHARGE DE LA RÉALISATION DE L'ÉTUDE PAYSAGÈRE. ESQUISSE. DÉBUT DE L'AVANT-PROJET
2022	FINALISATION DE L'AVANT-PROJET. RÉALISATION DES PIÈCES POUR LE DÉPÔT DU PERMIS D'URBANISME. DÉPÔT DU PERMIS D'URBANISME. RÉALISATION DES PIÈCES COMPLÉMENTAIRES SI NÉCESSAIRE
2023	RÉALISATION DU DOSSIER D'ADJUDICATION COMPLET. DÉSIGNATION DES ENTREPRISES.
2024	CHANTIER. SUIVI DE CHANTIER. VÉRIFICATIONS MÉMOIRE. RÉCEPTIONS PROVISOIRES.
2025	FINALISATION DU CHANTIER ET DES TRAVAUX. RÉCEPTIONS DÉFINITIVES. ACTIVATION DES ESPACES PUBLICS AMÉNAGÉS. PREMIÈRE ÉVALUATION EN FIN D'ANNÉE.
2026	ESPACES PUBLICS AMÉNAGÉS ACTIVÉS. ÉVALUATION EN FIN D'ANNÉE.

CARREFOUR DETHY ET SECTION DE LA CHAUSSÉE DE FOREST AMÉNAGEMENT EN 'RUE VÉGÉTALE'

DESCRIPTIF DU SITE	
ADRESSE	Carrefour rue Dethy-chaussée de Forest
SIT. EXISTANTE	Carrefour en mauvais état

DESCRIPTIF DU PROGRAMME	
SUPERFICIE CONCERNÉE PAR LE PROJET	± 600m ²
CONTENU	Réaménagement de l'espace public



CONSTATS ET MOTIVATIONS

- Le carrefour dans le haut de la place de Bethléem formé par la rue Dethy, la rue Vanderschrik et la chaussée de Forest est en assez mauvais état.
- Quelques aménagements temporaires ont été réalisés pour organiser des oreilles de trottoirs, limiter le stationnement et sécuriser quelque peu la visibilité des piétons.
- Cette section de la chaussée de Forest est également assez dégradée. Le carrefour avec la rue Théodore Verhaegen a été refait récemment, avec un plateau et deux arbres ont été plantés.

DESCRIPTIF DU PROJET

Le projet consiste à réaménager les voiries afin de recréer un carrefour et une section de rue de qualité, sur base des principes suivants :

- aménagement de plein pied et plateau surélevé sur le carrefour et la section de la chaussée de Forest allant vers la rue Théodore Verhaegen ;
- cet aménagement permet une adaptabilité des mesures de mobilité en fonction de la vision globale définie dans le CLM (rue apaisée ou piétonnisation) ;
- maximisation des plantations et de la pleine terre, afin de constituer un corridor écologique.

Comme pour les autres voiries, un processus participatif accompagnera l'étude afin de préciser la nature des interventions.

OBJECTIF(S)

- Apaiser la rue afin de la rendre plus habitable et 'gagner de l'espace' au profit d'usages à destination des habitants.
- Proposer un aménagement qui est souple et adaptable en termes de mobilité.
- Améliorer la sécurité routière, notamment aux carrefours.
- Améliorer les performances environnementales de la rue, plantations, pleine terre, biodiversité, etc.

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- Coordination avec l'étude CLM qui définira la nature précise du statut de certaines sections de l'espace public réaménagé.



FIG. 25 Limite place de Bethléem
Credits: © Google street view



FIG. 26 Chaussée de Forest
Credits: © Google street view

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

POSTE	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
HONORAIRES ÉTUDES			VOIR FICHE 3.4A
TVA ÉTUDES 21%			

RÉFECTION DE LA VOIRIE EXISTANTE	± 600 M ²	± 41 €/M ²	24.843 €
TRAVAUX DE PRÉPARATION (TERRASSEMENT ET STABILISÉ...)	± 600 M ²	± 55 €/M ²	33.000 €
NOUVEAU PROFIL ET POSE D'UN REVÊTEMENT	± 600 M ²	± 75 €/M ²	45.000 €
AMÉNAGEMENTS	± 600 M ²	± 60 €/M ²	36.000 €
TVA AMÉNAGEMENTS 21%			29.157 €

TOTAL	± 600 M ²	± 280 €/M ²	168.000 €
-------	----------------------	------------------------	-----------

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE			
PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	90%		151.200 €
PART COMMUNE DE SAINT-GILLES	10%		16 800 €

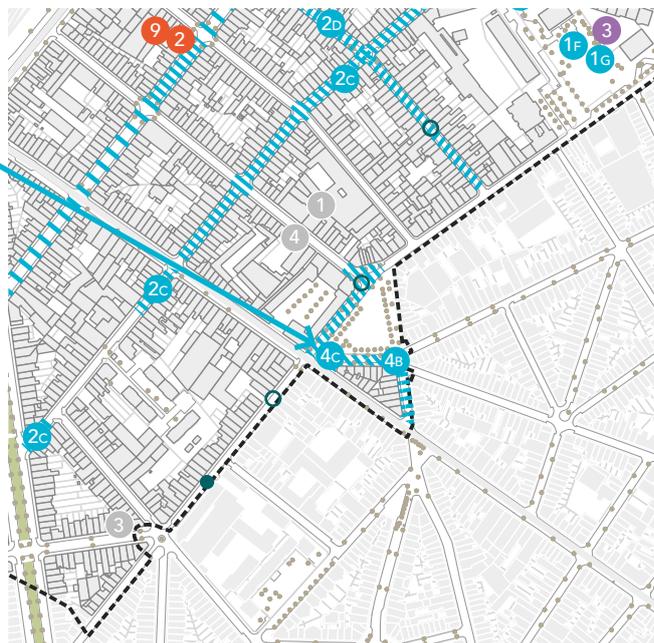
PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2021	GÉOMÈTRE. RÉDACTION ET VALIDATION DU CAHIER DES CHARGES POUR MARCHÉ DE SERVICES. DÉSIGNATION DU BUREAU EN CHARGE DE LA RÉALISATION DE L'ÉTUDE PAYSAGÈRE. ESQUISSE. DÉBUT DE L'AVANT-PROJET
2022	FINALISATION DE L'AVANT-PROJET. RÉALISATION DES PIÈCES POUR LE DÉPÔT DU PERMIS D'URBANISME. DÉPÔT DU PERMIS D'URBANISME. RÉALISATION DES PIÈCES COMPLÉMENTAIRES SI NÉCESSAIRE
2023	RÉALISATION DU DOSSIER D'ADJUDICATION COMPLET. DÉSIGNATION DES ENTREPRISES.
2024	CHANTIER. SUIVI DE CHANTIER. VÉRIFICATIONS MÉMOIRE. RÉCEPTIONS PROVISOIRES.
2025	FINALISATION DU CHANTIER ET DES TRAVAUX. RÉCEPTIONS DÉFINITIVES. ACTIVATION DES ESPACES PUBLICS AMÉNAGÉS. PREMIÈRE ÉVALUATION EN FIN D'ANNÉE.
2026	ESPACES PUBLICS AMÉNAGÉS ACTIVÉS. ÉVALUATION EN FIN D'ANNÉE.

AMÉNAGEMENT DES VOIRIES LATÉRALES DE LA PLACE DE BETHLÉEM

DESCRIPTIF DU SITE	
ADRESSE	Place de Bethléem
SIT. EXISTANTE	Espace public longeant la place

DESCRIPTIF DU PROGRAMME	
SUPERFICIE CONCERNÉE PAR LE PROJET	± 900m ²
CONTENU	Upgrading qualitatif des deux voies longeant la place de Bethléem



CONSTATS ET MOTIVATIONS

- Les deux voies latérales de la place de Bethléem visées ici ont un profil similaire de voie de circulation avec du stationnement de part et d'autre.
- Aménagées de manière assez qualitative (la section 'sud' avec des pavé anciens), avec chacune une double rangée d'arbres, ces voies ne sont pas en mauvais état, mais leur réaménagement permet d'envisager une sécurisation importante de l'usage de la place (diminution de la présence automobile).
- L'abord de l'école Les 4 saisons est peu favorable, avec une sortie de l'école donnant directement sur le carrefour.

DESCRIPTIF DU PROJET

Le projet consiste à adapter l'aménagement des deux voiries afin de créer une continuité paysagère avec le reste de la place. Ce qui pourra se concrétiser par les actions suivantes :

- aménagement de plein pied et plateau surélevé sur toute la longueur des deux voies. Hypothèse de diminution du stationnement sur les deux voies de manière à assurer une meilleure visibilité et sécurisation des piétons (notamment des enfants), à gagner de la place, et à améliorer les qualités paysagères ;
- cet aménagement permet une adaptabilité des mesures de mobilité en fonction de la vision globale définie dans le CLM (rue apaisée ou piétonnisation) ;
- réutilisation maximale des matériaux existants ;
- maximisation des plantations et de la pleine terre, afin de constituer un corridor écologique, et un renforcement de l'éco-système de la place.

Comme pour les autres voiries, un processus participatif accompagnera l'étude afin de préciser la nature des interventions.

OBJECTIF(S)

- Apaiser les rues afin de les rendre plus habitables et 'gagner de l'espace' au profit d'usages à destination des habitants.
- Proposer un aménagement qui est souple et adaptable en termes de mobilité.
- Améliorer la sécurité routière, notamment à la sortie de l'école Les 4 saisons.
- Améliorer les performances environnementales des deux rues : plantations, pleine terre, biodiversité, etc.
- Viser une récupération/réutilisation des matériaux présents actuellement.

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- Coordination avec l'étude CLM, qui définira la nature précise du statut des deux sections de l'espace public réaménagé.



FIG. 27 Voirie latérale place de Bethléem
Credits: © Google street view



FIG. 28 Place de Bethléem
Credits: © Google street view

PLAN FINANCIER PROVISoire ET PRÉVISIONNEL

POSTE	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
HONORAIRES ÉTUDES			VOIR FICHE 3.4A
TVA ÉTUDES 21%			
RÉFÉCTION DE LA VOIRIE EXISTANTE	± 900 M ²	± 41 €/M ²	37.265 €
TRAVAUX DE PRÉPARATION (TERRASSEMENT ET STABILISÉ...)	± 900 M ²	± 55 €/M ²	49.500 €
NOUVEAU PROFIL ET POSE D'UN REVÊTEMENT	± 900 M ²	± 75 €/M ²	67.500 €
AMÉNAGEMENTS	± 900 M ²	± 60 €/M ²	54.000 €
TVA AMÉNAGEMENTS 21%			43.736 €
TOTAL	± 900 M²	± 280 €/M²	252.000 €
RÉPARTITION BUDGÉTAIRE			
PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	90 %		226.800 €
PART COMMUNE DE SAINT-GILLES	10 %		25.200 €

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2021	GÉOMÈTRE. RÉDACTION ET VALIDATION DU CAHIER DES CHARGES POUR MARCHÉ DE SERVICES. DÉSIGNATION DU BUREAU EN CHARGE DE LA RÉALISATION DE L'ÉTUDE PAYSAGÈRE. ESQUISSE. DÉBUT DE L'AVANT-PROJET
2022	FINALISATION DE L'AVANT-PROJET. RÉALISATION DES PIÈCES POUR LE DÉPÔT DU PERMIS D'URBANISME. DÉPÔT DU PERMIS D'URBANISME. RÉALISATION DES PIÈCES COMPLÉMENTAIRES SI NÉCESSAIRE
2023	RÉALISATION DU DOSSIER D'ADJUDICATION COMPLET. DÉSIGNATION DES ENTREPRISES.
2024	CHANTIER. SUIVI DE CHANTIER. VÉRIFICATIONS MÉMOIRE. RÉCEPTIONS PROVISOIRES.
2025	FINALISATION DU CHANTIER ET DES TRAVAUX. RÉCEPTIONS DÉFINITIVES. ACTIVATION DES ESPACES PUBLICS AMÉNAGÉS. PREMIÈRE ÉVALUATION EN FIN D'ANNÉE.
2026	ESPACES PUBLICS AMÉNAGÉS ACTIVÉS. ÉVALUATION EN FIN D'ANNÉE.



FIG. 29 Végétalisation des mini-blocs - Barcelone
Credits: © José Maria Saez



FIG. 31 Végétalisation des peds d'arbres
Credits: © Ville de Lyon



FIG. 30 Rue apaisée - Quartier résidentiel néerlandais
Credits: © Streetfilms



FIG. 32 Végétalisation d'une partie de la voirie - Lyon
Credits: © Ville de Lyon



FIG. 33 Espace Public chanteraine - Alfortville - NP2F
Credits: © NP2F



FIG. 36 Rue apaisée -
Credits: © Citytools - Mai 2020



FIG. 34 Maillage Ludique - Bruxelles - Suede 36
Credits: © Suede 36



FIG. 35 Maillage Ludique - Bruxelles - Suede 36
Credits: © Suede 36

4. OPÉRATIONS ENVIRONNEMENTALES

CONSTATS ET MOTIVATIONS

La carte des observations de Bruxelles Environnement ainsi que la cartographie du Groupe Moineaux recensent la présence de plusieurs espèces cavernicoles au sein du périmètre du CQD. Les espèces pour lesquelles il y a certainement un intérêt :

- *Apus apus* : martinet noir ;
- *Passer domesticus* : moineau domestique ;
- *Phoenicurus ochruros* : rougequeue noir ;
- *Motacilla cinerea* : bergeronnette des ruisseaux ;
- *Pipistrellus sp.* : pipistrelles ;
- *Sturnus vulgaris* : Etourneau sansonnet ;
- abeilles solitaires.

De plus en plus souvent, on observe une disparition de ces espèces dans les milieux urbains. Pourtant, elles participent pleinement au développement de la biodiversité urbaine. Ce sont des espèces dites "parapluie", leur présence prouve celle de bien d'autres espèces (proies, insectes, etc). En réalité, les espèces cavernicoles disparaissent de nos villes car elles ont de plus en plus de mal à trouver des cavités, celles-ci sont rebouchées lors des rénovations ou de l'isolement des façades.

De manière générale, il convient de protéger et de valoriser ces espèces présentes dans le tissu urbain depuis de milliers d'années.

Une approche transversale et la présence de milieux différenciés ainsi que l'intégration du concept d'habitat vivant seront propices au développement de ces espèces.

DESCRIPTIF DU PROJET

Cette opération transversale vise principalement à valoriser la faune en présence en développement de l'habitat vivant dans les projets du CQD et les bâtiments. La stratégie de l'habitat vivant se décline comme ceci :

- sensibilisation (balades, ateliers, conférences, lors de demande de prime embellissement de façade) ;
- aménagements intégrés (rénovation, construction, aménagement simple) ;
- nichoirs apposés ;
- mats à nichoirs.

A minima, l'opération comprend :

1. diagnostic des bâtiments publics en vue d'évaluer la possibilité d'intégrer des aménagements propices à la nidification de ces espèces particulièrement importantes pour le développement de la biodiversité en ville ;
2. un suivi de l'ensemble des opérations CQD dès la



FIG. 37 Couple de moineaux à Saint-Gilles.
Credits : © Groupe Moineau 1060. Christiane Moulu.
GTM-Médias. - Octobre 2020

- phase de rédaction du CSC afin de s'assurer que la question de l'habitat vivant est bien prise en compte dans tous les projets liés au bâti (construction, rénovation, isolation) ;
- 3. un suivi pédagogique auprès de tous les interlocuteurs (habitants, entrepreneurs, services communaux...) sur la question de la protection de la faune en milieu urbain.

OBJECTIF(S)

- Informer sur l'importance de l'habitat vivant pour le développement de la biodiversité en milieu urbain.
- Mettre en place des actions concrètes favorables à la faune cavernicole.

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- Liens permanents, directs et étroits avec le départ. développement durable de la commune. Les experts insistent sur le fait qu'il existe déjà toute une littérature et un savoir-faire à Bruxelles sur cette thématique (BE et groupement d'architectes). Ils indiquent que les aménagements intégrés pour la biodiversité doivent être pris en compte dès la phase de conception d'un projet architectural. Que trop souvent, on a tendance à relayer cela en fin de chantier et que les résultats obtenus ne sont alors pas suffisamment intéressants.

PORTEUR(S) DE PROJET

⇒ Commune de Saint-Gilles.

PARTENAIRE(S) ENVISAGÉ(S)

⇒ Groupe Moineaux 1060.

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

POSTE	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
HONORAIRES ÉTUDES ET RÉALISATIONS			16.529 €
TVA ÉTUDES 21%			3.471 €

TOTAL			20.000 €
-------	--	--	----------

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE			
PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	100%		20.000 €
PART COMMUNE DE SAINT-GILLES	-		-

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2021	PRISE DE CONTACT AVEC LES SERVICES COMMUNAUX, LES PARTENAIRES ET LES HABITANTS. DÉBUT DES TRAVAUX DE DIAGNOSTIC DES BÂTIMENTS PUBLICS. SUIVI DE LA RÉDACTION DES CSC DES PROJETS CQD.
2022	INSTALLATION DES KITS. DÉBUT DE PROGRAMME D'INFORMATION ET DE SENSIBILISATION AUTOUR DE LA QUESTION DE L'HABITAT VIVANT. SUIVI DES OPÉRATIONS CQD. PREMIÈRES ÉVALUATIONS.
2023	PROGRAMME D'INFORMATION ET DE SENSIBILISATION AUTOUR DE LA QUESTION DE L'HABITAT VIVANT. SUIVI DES OPÉRATIONS CQD. ÉVALUATIONS EN FIN D'ANNÉE.
2024	PROGRAMME D'INFORMATION ET DE SENSIBILISATION AUTOUR DE LA QUESTION DE L'HABITAT VIVANT. SUIVI DES OPÉRATIONS CQD. ÉVALUATIONS EN FIN D'ANNÉE.

CONSTATS ET MOTIVATIONS

- Une grande partie du périmètre se trouve directement dans le lit de la Senne.
- L'Elsbeek, affluent de la Senne provenant de deux sources, alimentait les fossés de la CSSnde enceinte de Bruxelles. Son tracé passe vraisemblablement dans le périmètre (rue d'Angleterre ou rue de Hollande).
- Il convient d'avoir une vision d'ensemble pour la question de gestion de l'eau dans le périmètre et les opérations du CQD et plus largement sur la rénovation urbaine en cours et à venir dans le périmètre du lit de la Senne.

DESCRIPTIF DU PROJET

L'étude sur la gestion de l'eau dans les opérations du CQD aura pour but de définir des bonnes pratiques pour l'ensemble des opérations sur l'espace public en ce qui concerne la gestion de l'eau dans l'espace public et plus largement dans les opérations CQD et plus largement. (opérations [3.1](#), [3.2](#), [3.3](#) et [3.4](#) dans leur ensemble notamment).

On pense particulièrement au maillage pluie, à la gestion des eaux de ruissellement, à la question du tracé historique de l'Elsbeek, au lien avec la Senne qui coulait à ciel ouvert à la limite du périmètre.

OBJECTIF(S)

- Dès la conception des opérations sur l'espace public, dans les deux études paysagères globales, il sera nécessaire de prendre en compte la question de la gestion de l'eau dans ce périmètre directement en lien avec le tracé de la Senne (limite communale entre Saint-Gilles et Anderlecht).
- Gestion du maillage pluie à l'échelle des interventions du CDQ.
- Intégrer l'EGEB dans le comité d'accompagnement de l'étude.



FIG. 38 Cartographie des aléas inondation.
Credits: © Bruxelles Environnement – Octobre 2020

Aléa faible Aléa moyen Aléa élevé

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- Lien avec le futur CRU et inclure une vision générale à large échelle.
- Timing de réalisation de l'étude pour permettre aux opérations CQD GH d'intégrer les recommandations et conclusions dans le contenu des opérations.
- Lien et suivi des opérations [3.1](#), [3.2](#), [3.3](#) et [3.4](#) du CQD.
- Lien avec l'étude hydrologique du CRU n°4.
- Lien avec les opérations CQD PM dans lequel l'Elsbeek coule également.

PORTEUR(S) DE PROJET

- » Commune de Saint-Gilles.
- » Bruxelles Environnement.

PARTENAIRE(S) ENVISAGÉ(S)

- » perspective.brussels.
- » EGEB.

PLAN FINANCIER PROVISoire ET PRÉVISIONNEL

POSTE	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
HONORAIRES ÉTUDES ET RÉALISATIONS			45.000 €
TVA ÉTUDES 21%			9.450 €
TOTAL			54.450 €

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE			
PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	94 %		51.183 €
PART COMMUNE DE SAINT-GILLES	6 %		3.267 €

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2021	RÉDACTION ET VALIDATION DU CAHIER DES CHARGES POUR MARCHÉ DE SERVICES. DÉSIGNATION DU BUREAU EN CHARGE DE LA RÉALISATION DE L'ÉTUDE DE LA GESTION DE L'EAU DANS LE PÉRIMÈTRE CQD.
2022	MARCHÉ DE SERVICE ÉTUDE DE LA GESTION DE L'EAU DANS LE PÉRIMÈTRE CQD. FINALISATION DE L'ÉTUDE. REMISE DE L'ÉTUDE. ÉVALUATION DE FIN D'ÉTUDE
2023	SUIVI DES OPÉRATIONS CQD
2024	SUIVI DES OPÉRATIONS CQD
2025	SUIVI DES OPÉRATIONS CQD
2026	SUIVI DES OPÉRATIONS CQD

VÉGÉTALISATION DE LA TOITURE DU PARKING DU FOYER DU SUD

ÉTUDE ET RÉALISATION

CONSTATS ET MOTIVATIONS

Le projet est motivé par les constats actuels suivants :

- Le périmètre manque cruellement d'espaces verts.
- Il y a beaucoup de bâtiments publics dans le quartier mais peu dont les toitures peuvent être rapidement et efficacement végétalisées dans le timing du CQD.
- La toiture du Foyer du Sud est une toiture à végétaliser qui constitue une opportunité intéressante.

DESCRIPTIF DU PROJET

La toiture du Foyer du Sud est actuellement une dalle bitumée offrant peu de qualité visuelle pour les habitants des tours du square Jacques Franck qui ont pourtant une vue plongeante sur cette surface.

Dans le cadre du CQD Fontainas (2003-2007), il avait été étudié le fait de construire des étages supplémentaires sur cette dalle et d'y accueillir des équipements complémentaires. La faisabilité technique de cette opération s'est révélée compliquée et celle-ci ne s'est pas réalisée. Le problème venant de la portance même de la dalle, interdisant toute construction ou tout surpoids supplémentaire.

Aujourd'hui, on peut facilement mettre en place des toitures végétalisées légères extensives contenant un substrat d'une épaisseur limitée à quelque 15 centimètres, ce qui signifie que les racines des plantes ne nécessitent qu'une fine couche de terre et qu'il n'y pas de tamponnage à prévoir. Ce type de toiture végétale peut être appliqué sur des toits plats et pèse moins de 100 kg/m².

L'opération est divisée en deux étapes :

1. une étude de stabilité permettra de déterminer ce qu'il est possible de réaliser et proposera un scénario maximaliste en fonction de la capacité de la dalle ;
2. en fonction des résultats de l'étude de stabilité on mettra en œuvre le projet maximaliste.

Les options pressenties sont au nombre de trois :

- portance faible à très faible : plantations en bac. Quantité dans la sélection des essences pour développement de la biodiversité. Par exemple des bandes nourricières pour les oiseaux ;
- portance moyenne : toiture végétalisée extensive avec éventuellement des bacs de bandes nourricières pour les oiseaux ;
- portance convenable : toiture végétalisée intensive avec 25 à 50 centimètres d'épaisseur,



FIG. 39 Dalle du parking du Foyer du Sud.
Credits: © Citytools – Mai 2020

et des herbes, condiments, arbustes et arbres. Si possible on y permettra un accès physique pour promener, flâner, ou même cultiver des légumes.

PUBLIC CIBLE

Les habitants du quartier, en particulier les habitants des tours du foyer du sud.

OBJECTIF(S)

- Végétalisation de la toiture du parking du foyer du sud.
- Augmentation de la biodiversité locale.
- Amélioration du cadre de vie des habitants des tours du square Jacques Franck.

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- L'opération est conditionnée à la réelle capacité de portance de la dalle du parking. Plusieurs scénarios devront être mis sur la table.

PORTEUR(S) DE PROJET

⇒ Commune de Saint-Gilles.

PARTENAIRE(S) ENVISAGÉ(S)

⇒ Foyer du Sud.
⇒ Bureau d'étude stabilité en charge de l'étude stabilisé.

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

POSTE	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
HONORAIRES ÉTUDES ET VÉGÉTALISATION DE LA TOITURE			70.248 €
TVA ÉTUDES 21%			14.752 €

TOTAL	± 850 M ²	± 100 €/M ²	85.000 €
-------	----------------------	------------------------	----------

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE			
PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	100%		85.000 €
PART COMMUNE DE SAINT-GILLES	-		-

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2021	RÉDACTION ET VALIDATION DU CAHIER DES CHARGES POUR MARCHÉ DE SERVICES. DÉSIGNATION DU BUREAU EN CHARGE DE LA RÉALISATION DE L'ÉTUDE STABILITÉ ET VÉGÉTALISATION DE LA TOITURE DU PARKING DU FOYER DU SUD.
2022	MARCHÉ DE SERVICE ÉTUDE STABILITÉ ET VÉGÉTALISATION DE LA TOITURE DU PARKING DU FOYER DU SUD. FINALISATION DE L'ÉTUDE. REMISE DE L'ÉTUDE. ÉVALUATION DE FIN D'ÉTUDE.
2023	RÉALISATION DES PIÈCES POUR LE DÉPÔT DU PERMIS D'URBANISME. DÉPÔT DU PERMIS D'URBANISME. RÉALISATION DES PIÈCES COMPLÉMENTAIRES SI NÉCESSAIRE.
2024	RÉALISATION DU DOSSIER D'ADJUDICATION COMPLET. DÉSIGNATION DES ENTREPRISES. CHANTIER. SUIVI DE CHANTIER. VÉRIFICATIONS MÉMOIRE. RÉCEPTIONS PROVISOIRES.
2025	FINALISATION DU CHANTIER ET DES TRAVAUX. RÉCEPTIONS DÉFINITIVES.
2026	SUIVI DE LA PREMIÈRE ANNÉE D'INSTALLATION DE LA TOITURE VÉGÉTALISÉE

CONSTATS ET MOTIVATIONS

- » L'énergie est un bien commun et beaucoup de bâtiments du périmètre la gaspillent en raison d'un mauvais état général.
- » En RBC, la consommation énergétique des bâtiments représente plus de 37% de la consommation générale. C'est beaucoup et cela s'explique notamment par les faibles performances énergétiques du parc de logements privés.
- » Au sein du périmètre, ce constat est plus fort qu'ailleurs étant donné que le tissu bâti présente une majorité de bâtiments datant du début du XX^{ème} siècle en assez mauvais état général.
- » Une gestion active de l'énergie repose en premier lieu sur l'amélioration des performances énergétiques des bâtiment.
- » La prime 'Energie' de Bruxelles Environnement est la seule qui ne soit pas sur-majorée dans le cadre d'un CQD.

DESCRIPTIF DU PROJET

L'opération vise à :

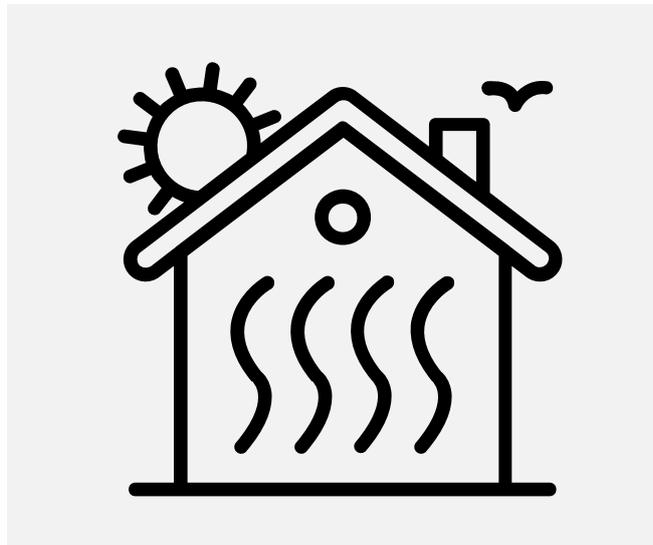
- » intensifier la rénovation des logements et du bâti selon des critères de développement durable et le respect des règles urbanistiques à vigueur ;
- » compléter la prime 'énergie' de Bruxelles Environnement en majorant l'intervention par une prime communale complémentaire octroyée dans certaines conditions à définir.

Pour ce faire, durant les 4 ans du CQD, l'opération consiste notamment à mettre en place :

- » un programme d'information et sensibilisation des habitants et propriétaires du périmètre aux différentes primes régionales et plus particulièrement à la prime énergie de BE ;
- » un soutien/une assistance/un suivi des candidats demandeurs de primes ;
- » des visites techniques à domicile.

Pour rappel, les deux volets principaux de la prime énergie sont l'isolation des bâtiments et la modernisation des systèmes de chauffage. La majoration pourra par exemple être prioritairement d'application pour les copropriétés, les collectivités d'accueil...

Ce volet se réalisera en synergie avec d'autres volets du CQD et notamment l'action [5.7](#), le 'Guichet Logement'.



PUBLIC CIBLE

Les habitants du quartier, propriétaires (occupants et non occupants).

OBJECTIF(S)

- » Diminution de l'empreinte écologique, diminution de la consommation énergétique des bâtiments.
- » Amélioration des bâtiments du périmètre dans un état dégradé et présentant des performances énergétiques dégradées.
- » Amélioration des conditions d'habitabilité des logements.
- » Amélioration de l'accessibilité aux primes.
- » Augmentation des rénovations de qualité, notamment selon des critères de développement durable.
- » Meilleure gestion de l'énergie, qui est un bien commun qu'il convient d'utiliser rationnellement.

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- » Collaboration entre les services communaux et les services de Bruxelles Environnement.
- » Encadrement clair des conditions d'accès à cette majoration à définir avec BE, Urban et les services communaux notamment.

PORTEUR(S) DE PROJET

- ⇒ Commune de Saint-Gilles.
- ⇒ CAFA (Réseau Habitat).

PARTENAIRE(S) ENVISAGÉ(S)

- ⇒ Bruxelles Environnement.
- ⇒ Guichet Logement du CQD (action 5.7).

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

POSTE	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
MAJORATION DES PRIMES ÉNERGIE			150.000 €

TOTAL			150.000 €
-------	--	--	-----------

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE			
PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	100%		150.000 €
PART COMMUNE DE SAINT-GILLES	-		-

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2021	DÉBUT DU PROGRAMME DE MAJORATION DES PRIMES ÉNERGIE DE BRUXELLES ENVIRONNEMENT. ÉVALUATION DE FIN D'ANNÉE
2022	SUIVI PROGRAMME DE MAJORATION DES PRIMES ÉNERGIE DE BRUXELLES ENVIRONNEMENT. ÉVALUATION DE FIN D'ANNÉE
2023	SUIVI PROGRAMME DE MAJORATION DES PRIMES ÉNERGIE DE BRUXELLES ENVIRONNEMENT. ÉVALUATION DE FIN D'ANNÉE
2024	SUIVI PROGRAMME DE MAJORATION DES PRIMES ÉNERGIE DE BRUXELLES ENVIRONNEMENT. ÉVALUATION DE FIN D'ANNÉE

CONSTATS ET MOTIVATIONS

Le projet est motivé par les constats actuels suivants :

- » Le périmètre manque cruellement d'espaces verts et d'arbres en bonne santé ;
- » Les tracés longilignes des rues du quartier sont, malgré la faible largeur, compatibles avec la plantation d'arbres d'alignement permettant d'augmenter le couvert végétal du quartier.

DESCRIPTIF DU PROJET

L'opération vise la plantation de beaux sujets dans le périmètre du CQD. Elle vient en complément des opérations d'aménagement d'espace publics. Elle se décline en trois temps :

Étude de plantation d'arbres permettant de déterminer les meilleures zones de plantations et la quantité d'arbres à planter dans l'espace public (on visera environ une vingtaine de beaux sujets). Cette étude devra être réalisée de concert et en lien direct avec les études des opérations [3.1](#), [3.2](#), [3.3](#) et [3.4](#);

1. La plantation en elle-même avec délimitation de fosse de plantation en pleine terre confortables et permettant aux arbres de grandir et s'épanouir dans un environnement urbain assez largement minéralisé. De même, il est nécessaire d'insister sur la qualité du substrat. Celui-ci devra être fertile (riche en matière organique et en éléments minéraux assimilables par l'arbre), présenter une texture et une structure stable et aérée propice à la rétention de l'eau, et être vivant (bonne activité biologique), pour favoriser le développement du système racinaire et ainsi l'ancrage de l'arbre ;
2. Suivi d'arrosage pendant au moins 2 ans.

Dans cette opération, on vise la plantation d'arbres d'espèces indigènes. Étant donné l'environnement urbain, des sujets trop jeunes ne résisteraient pas nécessairement à l'intensité des passages et les incivilités inhérentes. C'est pourquoi on privilégiera des arbres ayant déjà grandi en pépinière et plus résistant.

Au besoin et en fonction des conclusions de l'étude, on pourra remplacer quelques sujets aujourd'hui dans un mauvais état dans les rues perpendiculaires au réseau principal. Si les arbres sont malades ou en trop mauvaise santé, il sera utile de les remplacer.

La rue de Danemark fera l'objet d'un focus plus particulier étant donné le beau potentiel de plantation qu'elle propose.



OBJECTIF(S)

- » Végétalisation de l'espace public.
- » Augmenter le couvert végétal du quartier en plantant une série de beaux sujets dans le périmètre du CQD.

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- » Complétude de l'étude réalisée en amont de la plantation des arbres.
- » Bonne sélection des sujets à planter.
- » Suivi régulier des nouveaux sujets plantés

PORTEUR(S) DE PROJET

» Commune de Saint-Gilles.

PARTENAIRE(S) ENVISAGÉ(S)

» Habitants.

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

POSTE	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
HONORAIRES ÉTUDES PRÉLIMINAIRES			5.785 €
TVA ÉTUDES 21%			1.215 €

PLANTATION D'ARBRES DANS L'ESPACE PUBLIC			57.851 €
TVA AMÉNAGEMENTS 21%			12.149 €

TOTAL			77.000 €
-------	--	--	----------

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE			
PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	100%		77.000 €
PART COMMUNE DE SAINT-GILLES	-		-

PHASAGE

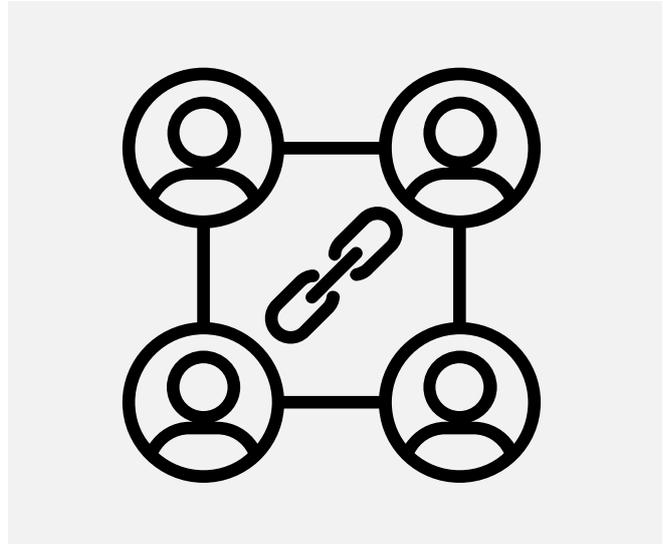
ANNÉE	DESCRIPTION
2021	RÉDACTION ET VALIDATION DU CAHIER DES CHARGES POUR MARCHÉ DE SERVICES. DÉSIGNATION DU BUREAU EN CHARGE DE LA RÉALISATION DE L'ÉTUDE DE PLANTATION DES ARBRES.
2022	MARCHÉ DE SERVICE TUDE DE PLANTATION DES ARBRES. FINALISATION DE L'ÉTUDE. REMISE DE L'ÉTUDE. ÉVALUATION DE FIN D'ÉTUDE
2023	PREMIÈRE ANNÉE DE PLANTATION DES ARBRES (CHOIX DE LA SAISON EST DÉCISIF. A DÉTERMINER AVEC LES EXPERTS) SUIVI DES OPÉRATIONS CQD
2024	DEUXIÈME ANNÉE DE PLANTATION DES ARBRES (CHOIX DE LA SAISON EST DÉCISIF. A DÉTERMINER AVEC LES EXPERTS) SUIVI DES OPÉRATIONS CQD
2025	SUIVI DES OPÉRATIONS CQD
2026	SUIVI DES OPÉRATIONS CQD

5. ACTIONS DE REVITALISATION SOCIALE ET ÉCONOMIQUE

APPEL À PROJET THÉMATISÉ

CONSTATS ET MOTIVATIONS

- » Le diagnostic révèle que le quartier est mixte en termes de populations, âges et cultures.
- » Les jeunes adolescents du quartier bénéficient d'une attention particulière ces dernières années. Avec, notamment, la présence et le soutien des maisons de jeunes ainsi que la création du futur CUBE subventionné via les programmes PdV (infrastructures et personnels).
- » Quelques publics ne sont pas suffisamment mis en avant dans les programmes publics. On pense particulièrement aux jeunes filles, aux personnes âgées et aux jeunes enfants (et leurs mamans) pour lesquels les besoins en moments et espaces de rencontres restent importants.



DESCRIPTIF DU PROJET

Les actions socio-économiques regroupées sous ce thème viseront à :

- » renforcer l'offre d'activités pour les femmes (sport, espaces de rencontres et d'activités...);
- » renforcer l'offre d'activités pour les personnes âgées (lutte contre la fracture numérique, développement d'un programme d'activités intergénérationnelles...);
- » soutenir l'offre d'activités à destination des plus jeunes (soutien scolaire, activités extra-scolaires...);
- » encourager les échanges entre les associations;
- » renforcer la visibilité du tissu associatif et des équipements;
- » renforcer la mixité des publics dans les équipements, p.ex. par un équipement intergénérationnel et interculturel, espace polyvalent accessible à tous les habitants du quartier;
- » renforcer le partage des équipements existants afin de répondre plus efficacement aux besoins;
- » renforcer les liens humains.

PUBLIC(S) CIBLE(S)

- » Les habitants de tous les genres, âges et cultures du quartier.

OBJECTIF(S)

- » Aider les publics parfois laissés pour compte (jeunes femmes, personnes âgées, jeunes enfants et leurs mamans).
- » Soutenir des initiatives du quartier qui améliorent la cohésion sociale.
- » Renforcer les liens humains.

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- » Organiser un appel à projet large, ouvert et public pour une pleine lisibilité des futures actions réalisées dans le cadre du CQD.

PORTEUR(S) DE PROJET

-APPEL A PROJET-

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

MATERIEL ET INVESTISSEMENT	FRAIS DE FONCTIONNEMENT	PERSONNEL	LOCATION D'UN LOCAL OU VACATION
12.500 €	12.500 €	225.000 €	- €
TOTAL TVAC			
250.000 €			

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE		
PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	100 %	250.000 €
PART COMMUNE DE SAINT-GILLES	0 %	- €

VENTILATION PAR ANNÉE

MONTANT TVAC	2021	2022	2023	2024
250.000 €	15.625 €	78.125 €	78.125 €	78.125 €

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2021	APPEL À PROJET ET DÉSIGNATION DU PORTEUR DE PROJET
2022	DÉMARRAGE DES PREMIERS PROJETS DE COHÉSION SOCIALE SUIVI ADMINISTRATIF ÉVALUATION ANNUELLE
2023	POURSUITE DES PROJETS DE COHÉSION SOCIALE SUIVI ADMINISTRATIF ÉVALUATION ANNUELLE
2024	POURSUITE DES PROJETS DE COHÉSION SOCIALE SUIVI ADMINISTRATIF ÉVALUATION ANNUELLE ÉVALUATION GÉNÉRAL DU PROJET

CONSTATS ET MOTIVATIONS

- La présence de publics sans-abris est très importante dans le quartier et notamment dans les espaces de transition et autour de la gare.
- Avec la crise sanitaire liée à la COVID-19, ces publics sont apparus plus précarisés que jamais. Sur ce point, la situation peut être considérée comme critique étant donné la détresse dans laquelle ces personnes sans-abris se retrouvent aujourd'hui.
- Au sein du quartier, il existe un réseau de structures locales qui travaillent sur la thématique du sans-abrisme.

DESCRIPTIF DU PROJET

L'action vise à aider les personnes vivant dans la rue. Leur situation s'est fortement dégradée dans le courant de l'année 2020 et la crise sanitaire.

Ces personnes sans ressources et sans domicile fixe se retrouvent plus que jamais dans le besoin. Elles n'ont plus accès aux services élémentaires et sont extrêmement dépendantes des quelques structures de quartier qui œuvrent pour essayer d'améliorer leur quotidien.

Ces structures dépeignent par ailleurs une situation particulièrement alarmante avec une très forte augmentation des demandes et des fréquentations.

Via un appel à projet, il s'agit de soutenir financièrement ces structures locales.

Pour cela, un appel à projet sera lancé dès l'année 2021 afin que le ou les porteur(s) de projet puisse(nt) être désigné(s) avant décembre 2021 et qu'il(s) puisse(nt) développer les projets dès l'année 2022.

Les propositions devront entrer en résonance avec les besoins des personnes sans-abris du quartier. A titre d'exemple, les initiatives suivantes pourront être soutenues via l'appel à projet :

- distributions de vêtements chauds ;
- douches gratuites ;
- espaces de repos ;
- distributions de nourriture.

Pour autant, il paraît nécessaire de ne pas disperser les budgets CQD et de privilégier un soutien à une ou deux actions particulières qui, suite à l'appel à projet, se révéleront en lien avec les besoins des personnes vivant dans la rue et suffisamment bien décrites pour permettre une budgétisation CQD.



FIG. 40 Sans-abrisme à la gare du Midi en période de COVID-19
Credits: © Journal Web de l'ULB – Avril 2020

PUBLIC(S) CIBLE(S)

- Les publics sans-abris du quartier.

OBJECTIF(S)

- Aider les publics sans-abris du quartier.
- Soutenir les structures locales qui travaillent sur la thématique du sans-abrisme afin d'améliorer l'aide proposée.

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- Ne pas disperser les budgets CQD et privilégier une ou deux actions fortes qui permettront d'améliorer les conditions de travail des structures du quartier.

PORTEUR(S) DE PROJET

-APPEL A PROJET-

PLAN FINANCIER PROVISoire ET PRÉVISIONNEL

MATERIEL ET INVESTISSEMENT	FRAIS DE FONCTIONNEMENT	PERSONNEL	LOCATION D'UN LOCAL OU VACATION
6.500 €	6.500 €	167.000 €	- €
TOTAL TVAC			
180.000 €			

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE		
PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	100 %	180.000 €
PART COMMUNE DE SAINT-GILLES	0 %	- €

VENTILATION PAR ANNÉE

MONTANT TVAC	2021	2022	2023	2024
180.000 €	11.250 €	56.250 €	56.250 €	56.250 €

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2021	APPEL À PROJET ET DÉSIGNATION DU/DES PORTEUR(S) DE PROJET(S)
2022	DÉMARRAGE SUIVI ADMINISTRATIF ÉVALUATION ANNUELLE
2023	POURSUITE SUIVI ADMINISTRATIF ÉVALUATION ANNUELLE
2024	POURSUITE SUIVI ADMINISTRATIF ÉVALUATION ANNUELLE ÉVALUATION GÉNÉRAL DE L'ACTION

CONSTATS ET MOTIVATIONS

- » Le diagnostic a mis en avant la forte présence d'artistes vivant et travaillant dans le périmètre.
- » La crise sanitaire liée à la COVID-19 a frappé de plein fouet le secteur artistique, déjà précarisé.
- » Le CQD doit pouvoir se positionner comme un soutien aux artistes locaux.

DESCRIPTIF DU PROJET

L'action vise à valoriser les artistes ou structures/collectifs artistiques et culturels du quartier.

Pour cela, un appel à projet sera lancé dès l'année 2021 afin que le ou les porteur(s) de projet puisse(nt) être désigné(s) avant décembre 2021 et qu'il(s) puisse(nt) développer les projets dès l'année 2022.

Les propositions pourront être larges et entrer en résonance avec des événements ayant déjà lieu régulièrement dans le quartier (parcours d'artistes, diverses fêtes de quartier).

Ces propositions pourront également permettre d'embellir les rues, les espaces publics, les bâtiments du quartier et ainsi bénéficier à toutes et tous.

PUBLIC(S) CIBLE(S)

- » Les artistes du quartier.
- » Les structures ou collectifs artistiques et culturels du quartier.

OBJECTIF(S)

- » Développer des projets artistiques, culturels et/ou événementiels dans une optique de valorisation des dynamiques existantes dans le quartier.
- » Intervenir dans l'espace public pour une pleine visibilité des actions menées (concerts en plein air, peintures murales, fresques urbaines, façades en fête...).
- » Améliorer l'accès à la culture et la visibilité des activités artistiques et culturelles dans le quartier.
- » Favoriser la rencontre et la cohésion sociale via l'accès à la culture et le développement de projets artistiques.



FIG. 41 Concert de rue – CQD Marolles
Credits: © Ville de Bruxelles – Juin 2017



FIG. 42 Fresque murale – CQD Coteaux-Josaphat
Credits: © Renovas – Avril 2015

PORTEUR(S) DE PROJET

-APPEL A PROJET-

[Les porteur(s) de projets éligibles sont les artistes et structures/collectifs artistiques ou culturels disposant d'un numéro de TVA]

PLAN FINANCIER PROVISoire ET PRÉVISIONNEL

MATERIEL ET INVESTISSEMENT	FRAIS DE FONCTIONNEMENT	PERSONNEL OU BUREAU D'ETUDE	LOCATION D'UN LOCAL OU VACATION
5.000 €	5.000 €	90.000 €	-€
TOTAL TVAC			
100.000 €			

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE		
PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	100 %	100.000 €
PART COMMUNE DE SAINT-GILLES	0 %	-€

VENTILATION PAR ANNÉE

MONTANT TVAC	2021	2022	2023	2024
100.000 €	6.250 €	31.250 €	31.250 €	31.250 €

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2021	APPEL À PROJET ET DÉSIGNATION DU/DES PORTEUR(S) DE PROJET(S)
2022	DÉMARRAGE DES PREMIERS PROJETS ARTISTIQUES SUIVI ADMINISTRATIF ÉVALUATION ANNUELLE
2023	POURSUITE DES PROJETS ARTISTIQUES SUIVI ADMINISTRATIF ÉVALUATION ANNUELLE
2024	POURSUITE DES PROJETS ARTISTIQUES SUIVI ADMINISTRATIF ÉVALUATION ANNUELLE ÉVALUATION GÉNÉRAL DE L'ACTION

ENCADREMENT ET GESTION DE L'ESPACE MULTIFONCTIONNEL DE QUARTIER

ATELIERS STIB

CONSTATS ET MOTIVATIONS

- Le quartier est très dense. Peu d'espaces sont disponibles pour accueillir des fonctions utiles pour le quartier et ses habitants ;
- Les ateliers STIB sont en cours de reconversion et proposent ± 2.600 m² de surfaces libres qui convient de programmer dans le timing du CQD.

DESCRIPTIF DU PROJET

L'opération 1.7 prévoit l'utilisation des surfaces disponibles dans les ateliers STIB avec comme principaux objectifs :

- transformer les bâtiments vides de l'atelier STIB en centre socio-culturel ;
- offrir des espaces pour des activités associatives en besoin d'espace dans le quartier, en prolongation de la dynamique du Tri Postal ;
- redynamiser la partie Saint-Gilloise de l'axe Fonsny avec des activités liées au quartier.

Le projet vise ici à assurer l'activation de ce nouveau lieu dès la finalisation des travaux d'assainissement du site, c'est-à-dire à partir de la troisième année du CQD (2023).

Pour cela, un appel à projet sera lancé dès le début de l'année 2022 afin que le porteur de projet puisse être désigné avant septembre 2022 et qu'il puisse activer le lieu à partir du 2^{ème} trimestre 2023.

Concrètement il s'agit de monter le projet de gestion de l'infrastructure. Les tâches principales seront :

- établir le projet d'établissement du site (exploitation, partenariats, projets permettant de développer le site...);
- mettre en œuvre le plan opérationnel et le communiquer ;
- déterminer les moyens nécessaires pour mettre en œuvre le projet d'établissement ;
- créer une identité pour le site ;
- lancer, piloter et évaluer les projets ;
- communiquer tout au long des projets et mobiliser les parties prenantes ;
- rapporter à la hiérarchie et aux pouvoirs subsidiants, le cas échéant, sur l'état d'avancement des dossiers et projets.

Il s'agit également de coordonner les activités, le planning et la programmation du lieu :

- établir la programmation en étroite collaboration avec les partenaires qui seront associés au projet;
- gérer les demandes d'occupation des salles ;
- gérer les relations et partenariats avec les



FIG. 43 Ateliers STIB
Credits: © Citytools – Décembre 2020

- occupants de l'espace ;
- organiser une inauguration officielle ;
- rechercher les subsides pour mettre en œuvre les projets (en collaboration avec le service recherche de subsides) ;
- assurer la coordination de la communication ;

Enfin, le porteur de projet aura également pour mission de pérenniser l'utilisation de ce lieu et permettre l'accessibilité de l'infrastructure sur du plus long terme (via la recherche de subsides hors CQD et la stabilisation d'une équipe de coordination par exemple).

PUBLIC(S) CIBLE(S)

- Les habitants du quartier.
- Les ASBL du quartier en recherche d'espaces.
- Maison des cultures qui se trouve juste à côté et qui a ponctuellement besoin d'espaces supplémentaires.

OBJECTIF(S)

- Mettre en œuvre une stratégie de gestion et d'exploitation d'un espace multifonctionnel polyvalent et assurer la coordination générale.
- Lancer une dynamique positive permettant de donner une identité à ce nouveau lieu Saint-Gillois.
- Donner vie à cette opération en la faisant connaître le plus largement possible.

PORTEUR(S) DE PROJET

-APPEL A PROJET-

PARTENAIRE(S) ENVISAGÉ(S)

- Les ASBL du quartier en recherche d'espaces.
- Maison des cultures qui se trouve juste à côté et qui a ponctuellement besoin d'espaces supplémentaires.
- STIB.

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

MATERIEL ET INVESTISSEMENT	FRAIS DE FONCTIONNEMENT	PERSONNEL OU BUREAU D'ETUDE	LOCATION D'UN LOCAL OU VACATION
7.500 €	7.500 €	135.000 €	- €
TOTAL TVAC			
150.000 €			

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE		
PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	100 %	150.000 €
PART COMMUNE DE SAINT-GILLES	0 %	- €

VENTILATION PAR ANNÉE

MONTANT TVAC	2021	2022	2023	2024
150.000 €	9.375 €	46.875 €	46.875 €	46.875 €

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2021	-
2022	APPEL À PROJET ET DÉSIGNATION DU PORTEUR DE PROJET. DÉBUT DE MONTAGE DE LA PROGRAMMATION DU LIEU
2023	MONTAGE DE LA PROGRAMMATION DU LIEU. PREMIÈRES OCCUPATIONS ATTENDUS POUR L'ÉTÉ 2023. ÉVALUATIONS DE FIN D'ANNÉE.
2024	OCCUPATION DU LIEU PLEINEMENT EN FONCTION.

PROJETS PUBLICS

CONSTATS ET MOTIVATIONS

De nombreux acteurs du quartier (habitants, travailleurs, commerçants, associations, etc.) se plaignent de l'état général du quartier. Le service propreté de la commune de Saint-Gilles est conscient des problèmes existants et constate que l'espace public au sein du périmètre est régulièrement dégradé par des actes d'incivisme en matière de propreté publique : présence de poubelles sur l'espace public hors des horaires de collecte et des lieux autorisés, actes d'incivisme et de non-respect de l'espace public, problème de tri dans les grands ensembles de logements, graffitis, affichage sauvage, urine sauvage et certainement le problème de propreté le plus important de ce périmètre: nombreux dépôts clandestins.

La situation du périmètre explique en partie cette situation : il accumule en effet les difficultés. La population est dense, la sociologie variée mais avec une sur-représentation des catégories précarisées (avec notamment un chômage élevé) et le "turnover" y est important. Par ailleurs, beaucoup de logements sont de taille modeste et disposent d'espaces de stockage insuffisants. Le quartier connaît également un grand dynamisme commercial qui est à l'origine de nuisances spécifiques.

DESRIPTIF DU PROJET

Le projet vise la mise en place d'un programme de sensibilisation et de communication autour de la question des déchets dans le quartier. Les pistes de projets potentiels :

- ⇒ développer, en collaboration avec le service propreté, des stratégies pour améliorer la propreté publique dans le quartier (dépôts clandestins, les déchets sur la voie publique, ...);
- ⇒ assurer une présence et visibilité du service propreté au sein du quartier ;
- ⇒ travailler avec les différents acteurs du Marché du Midi pour améliorer la gestion des déchets qui en émanent et la propreté publique aux abords de celui-ci ;
- ⇒ développer des filières innovantes de valorisation des déchets produits dans le quartier et promouvoir l'économie circulaire ;
- ⇒ concevoir des actions de communication et animer des actions pour sensibiliser les différents publics du quartier sur les thématiques liées à la propreté publique et à la question des déchets ;
- ⇒ mener des projets et ateliers participatifs, créer des synergies dans le quartier et développer des partenariats à long terme avec les acteurs du quartier (associations, commerçants, etc...) et en particulier avec ses habitants ;



PUBLIC(S) CIBLE(S)

- ⇒ Les habitants du périmètre du CQD.
- ⇒ Les commerçants du quartier.

OBJECTIF(S)

- ⇒ Améliorer l'image du quartier ainsi que le sentiment de bien-être pour les habitants.
- ⇒ Conscientiser et responsabiliser les habitants au respect de l'espace public pour modifier leurs comportements.
- ⇒ Amélioration de la propreté dans le quartier.

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- ⇒ Bonne connaissance du quartier, de ces habitants.

PORTEUR(S) DE PROJET

⇒ Commune de Saint-Gilles.

PARTENAIRE(S) ENVISAGÉ(S)

⇒ Cenforgil.
 ⇒ CPAS.
 ⇒ Recyclerie sociale.

PLAN FINANCIER PROVISoire ET PRÉVISIONNEL

MATERIEL ET INVESTISSEMENT	FRAIS DE FONCTIONNEMENT	PERSONNEL OU BUREAU D'ETUDE	LOCATION D'UN LOCAL OU VACATION
2.500 €	2.500 €	45.000 €	
TOTAL TVAC			
50 000 €			

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE		
PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	100 %	50.000 €
PART COMMUNE DE SAINT-GILLES	0 %	-

VENTILATION PAR ANNÉE

MONTANT TVAC	2021	2022	2023	2024
50.000 €	3.125 €	15.625 €	15.625 €	15.625 €

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2021	DÉMARRAGE DU PROJET. ENGAGEMENT PERSONNEL.
2022	DÉVELOPPEMENT DU PROJET ET ACTIONS.
2023	DÉVELOPPEMENT DU PROJET ET ACTIONS.
2024	DÉVELOPPEMENT DU PROJET. ÉVALUATION.

CONSTATS ET MOTIVATIONS

- Dans le périmètre, on compte 8 structures d'apprentissage dont certaines sont très en demande d'être pleinement impliquées dans le CQD.
- On compte aussi de nombreuses structures travaillant activement avec les enfants du quartier (Plateforme Jeunesse 1060 et l'ensemble de ses membres, PCS...).

DESCRIPTIF DU PROJET

Dans la continuité des contrats de quartiers durables Saint-Gillois précédents, ce projet vise à la mise en place de projets transversaux citoyens à destination des enfants du quartier.

Ce processus concerne plusieurs acteurs et permet notamment aux écoles de s'impliquer pleinement dans le programme général du CQD.

Il s'agit d'engager une personne qui assurera le lien entre le CQD et les écoles du quartier. Celles-ci sont en demande et souhaitent participer activement au programme quadriennal.

PUBLIC(S) CIBLE(S)

- Les écoles du quartier.
- Les enfants du quartier.

OBJECTIF(S)

- Acquisition de connaissances et de compétences par les enfants, apprentissage de l'exercice citoyen et meilleure connaissance du fonctionnement des institutions publiques.
- Exercice de travail d'équipe et de conduite de projets collectifs.
- Amélioration du sentiment d'appartenance au quartier et à la commune, insertion sociale des enfants et donc de leur famille.
- Connaissances du patrimoine du quartier, des activités industrielles encore existantes.
- Échanges intergénérationnels.
- Prise de conscience des enjeux environnementaux et respect de l'espace public.



FIG. 44 Fishbowl Contrat Ecole Ulenspiegel
Credits: © CityTools, Mars 2020

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- Bonne connaissance du tissu des structures d'apprentissage du quartier.
- Bonne connaissance des structures jeunesse du quartier.

EXEMPLES DE PROJETS À MENER

- Reproduction et application des procédures de participation avec les élèves.
- Visite accompagnée du quartier avec un regard d'urbaniste et de gestionnaire de l'espace public: observation de l'espace, repérage des dysfonctionnements, etc.
- Conduite de projets liés au CQD avec intervenants spécialisés suivant les thématiques: sensibilisation à l'architecture et à la préservation du patrimoine, sensibilisation à la gestion des espaces publics et développement durable (plantation, propreté, etc.). fonctionnement démocratique, etc.
- Ateliers de mise en pratique : élaboration d'un journal, création d'une maquette, ateliers photo, dessin, lecture de plans, création d'une plaquette d'information, d'une chanson, d'une vidéo, etc.
- Constitution d'une 'AG Juniors' composée des délégués de chaque école participante afin de mieux comprendre ce qui va changer dans le quartier et faisant relais dans leur école.
- Liens à développer avec l'action à initier hors CQD 5.9 de végétalisation de l'espace public.

PORTEUR(S) DE PROJET

⇒ Commune de Saint-Gilles.

PARTENAIRE(S) ENVISAGÉ(S)

⇒ Les écoles du périmètre.
⇒ Acteurs travaillant avec les enfants (Plateforme Jeunesse.1060...).

PLAN FINANCIER PROVISoire ET PRÉVISIONNEL

MATERIEL ET INVESTISSEMENT	FRAIS DE FONCTIONNEMENT	PERSONNEL OU BUREAU D'ETUDE	LOCATION D'UN LOCAL OU VACATION
50.000 €			
TOTAL TVAC			
50.000 €			

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE		
PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	100 %	50 000 €
PART COMMUNE DE SAINT-GILLES	0 %	-

VENTILATION PAR ANNÉE

MONTANT TVAC	2021	2022	2023	2024
50 000 €	12.500 €	12.500 €	12.500 €	12.500 €

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2021	PRISES DE CONTACTS ENGAGEMENT D'UN AGENT RENCONTRES AVEC LES DIRECTIONS, ENSEIGNANTS, ENFANTS, ETC. RENCONTRES AVEC LES MEMBRES DE LA PLATEFORME JEUNESSE.1060
2022	COORDINATION ET RÉALISATIONS DES ACTIONS ET ACTIVITÉS SUIVI ADMINISTRATIF ÉVALUATION ANNUELLE
2023	COORDINATION ET RÉALISATIONS DES ACTIONS ET ACTIVITÉS SUIVI ADMINISTRATIF ÉVALUATION ANNUELLE
2024	COORDINATION ET RÉALISATIONS DES ACTIONS ET ACTIVITÉS SUIVI ADMINISTRATIF ÉVALUATION ANNUELLE

GUICHET LOGEMENT AIDE À LA RÉNOVATION ET AMÉLIORATION DE LA QUALITÉ DU BÂTI

CONSTATS ET MOTIVATIONS

- Le périmètre est très densément habité.
- Le parc de logements privés est globalement dans un état plutôt dégradé.

DESCRIPTIF DU PROJET

La mission consiste à informer et à accompagner les propriétaires du quartier en matière de primes à la rénovation.

Grâce à la mise en place d'une antenne d'aide à la rénovation, le guichet assure l'aide auprès des habitants et des propriétaires sur les points suivants :

- la sensibilisation et l'information des propriétaires au sujet des primes à la rénovation mais aussi plus largement concernant toutes les aides possibles dans le cadre du CQD ;
- les visites techniques des logements/immeubles afin de déterminer les travaux de rénovation à réaliser ;
- l'accompagnement des propriétaires dans l'introduction de leur dossier ' primes ' et le suivi du dossier.

Cette action sera développée via une permanence au sein du quartier ainsi que via des actions de communication vers les propriétaires du périmètre (folders et affiches, porte à porte, séances d'information collectives, etc).

PUBLIC(S) CIBLE(S)

- Propriétaires-occupants dans le quartier.
- Propriétaires-bailleurs avec gestion AIS (Agence Immobilière Sociale).

OBJECTIF(S)

Le projet a pour objectif de :

- stimuler et accompagner l'amélioration de la qualité du bâti dans le périmètre ;
- sensibiliser les propriétaires à la rénovation et à l'entretien de leur logement ;
- informer les propriétaires sur la possibilité de majoration des primes 'énergie' dans le cadre du CQD via l'opération 4.4 et les accompagner dans l'ensemble des démarches administratives.



FIG. 45 Séquence de logements en mauvais état dans le périmètre du CQD
Credits: © CityTools, Mars 2020

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- Bonne connaissance du contexte du bas de Saint-Gilles.
- Bonne connaissance des outils et leviers existants pour l'aide à la rénovation (primes, dossiers de montage pour y accéder...).

EXEMPLES DE PROJETS À MENER

- Simplifier les démarches administratives et mise en place d'un accompagnement adapté en vue de la régularisation d'une situation irrégulière urbanistique dans des cas bien précis et vis-à-vis d'un public précarisé ;
- Appuyer l'action du conseiller en Rénovation de la commune par l'apport de conseils énergie proposant un service complet dans le cadre de la thématique liée au logement sur la commune de Saint-Gilles ;
- Promouvoir les énergies renouvelables dans le cadre de projets collectifs.

PORTEUR(S) DE PROJET

- ⇒ CAFA.
- ⇒ AIS (Agence Immobilière Sociale).

PARTENAIRE(S) ENVISAGÉ(S)

- ⇒ Villages Partenaires (projets de régularisation qui visent les rez-de-chaussée commerciaux et accès aux étages vides).
- ⇒ La pile.
- ⇒ CODES (Comité de défense de Saint-Gilles).

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

MATERIEL ET INVESTISSEMENT	FRAIS DE FONCTIONNEMENT	PERSONNEL OU BUREAU D'ETUDE	LOCATION D'UN LOCAL OU VACATION
12.500 €	12.500 €	225.000 €	
TOTAL TVAC			
250.000 €			

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE		
PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	100 %	250.000 €
PART COMMUNE DE SAINT-GILLES	0 %	-

VENTILATION PAR ANNÉE

MONTANT TVAC	2021	2022	2023	2024
250.000 €	15.625 €	78.125 €	78.125 €	78.125 €

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2021	DÉMARRAGE DU PROJET. ENGAGEMENT PERSONNEL.
2022	DÉVELOPPEMENT DU PROJET
2023	DÉVELOPPEMENT DU PROJET
2024	DÉVELOPPEMENT DU PROJET. ÉVALUATION.

CONSTATS ET MOTIVATIONS

- Les jeunes filles du quartier ne trouvent pas facilement leur place dans les différents programmes développés à l'attention des jeunes du quartier.
- De même, elles sont assez peu présentes dans l'espace public.

DESCRIPTIF DU PROJET

Créer une offre d'activités urbaines pour jeunes avec un focus sur les jeunes filles du quartier, trop souvent laissée pour compte dans les programmes mis en place. La tranche d'âge visée est de 10 à 16ans afin de construire un trajet commun avec les pré-adolescents et adolescents participant au programme :

- Construire le projet avec les jeunes concernées ;
- Valoriser l'espace public dans le projet (périmètre) ;
- Impliquer les partenaires présents dans le périmètre via la Plateforme.jeunesse.1060 par exemple.

PUBLIC(S) CIBLE(S)

- Ados de 10 à 16 ans avec une attention particulière pour les jeunes filles

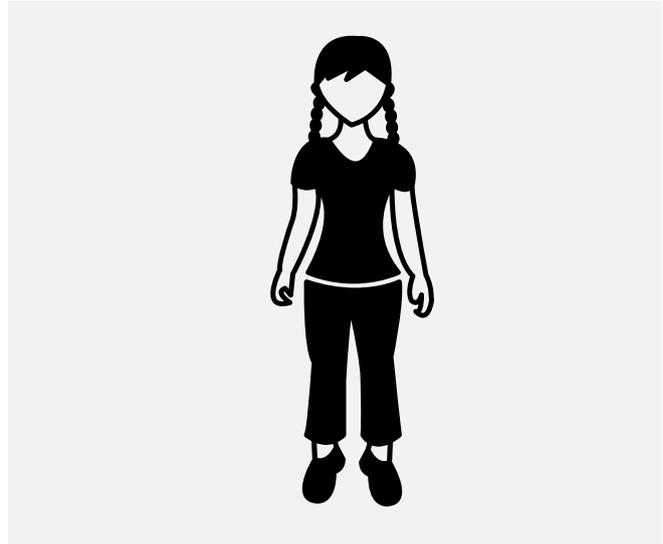
OBJECTIF(S)

Accrocher

- Permettre un contact privilégié avec un groupe de 10-16 ans –focus jeunes filles– en construisant un lien fort avec des actions misant sur le processus où l'attention et le temps sont mis exclusivement vers les adolescents.
- Utiliser l'espace public pour développer des activités urbaines.
- Valoriser la place de la fille dans l'espace public via actions ciblées.

Rencontrer, échanger, construire

- Le jeune devient acteur et a droit à la parole ;
- Groupe uniquement filles / garçons pour ensuite projets mixtes.
- Fonctionnement ouvert. Tout le monde est bienvenu.
- Projets sont toujours construit par, pour et avec les jeunes.



Grandir

- Se focaliser sur l'environnement des jeunes, leur apprentissage et leur vie pour l'accompagnement du passage enfant-adolescent.
- Permettre aux jeunes filles de continuer les activités au-delà de l'adolescence en tissant un lien de confiance avec les parents, grands frères...
- Accompagnement individuel permettant de se développer, de se construire et aussi de faire face à l'échec, de 'se casser la figure'... mais toujours ensemble.

Devenir bénévole et/ou jobiste

- Permettre la formation pour devenir bénévole et/ou jobiste au sein du projet après 18 ans.
- Donner accès à des jobs pour encadrer le projet, vu comme une valeur positive, et poursuite au-delà des 16 ans.

PROJET(S) DE RÉFÉRENCE

- Projets qui permettent aux ados de se sentir bien dans leur commune, de mieux la connaître, qui développent l'aspect citoyenneté.
- Projets qui renforcent le groupe et les initiatives existantes.
- Projets mixtes avec les jeunes du projet 'Tiener Werking' mené dans le CQD PM.

PORTEUR(S) DE PROJET

» Commune de Saint-Gilles

PARTENAIRE(S) ENVISAGÉ(S)

- » Les partenaires jeunesse Saint-Gillois et notamment la Plateforme Jeunesse.1060.
- » Le projet Tiener werking (CQD Parvis-Morichar).

PLAN FINANCIER PROVISoire ET PRÉVISIONNEL

MATERIEL ET INVESTISSEMENT	FRAIS DE FONCTIONNEMENT	PERSONNEL OU BUREAU D'ETUDE	LOCATION D'UN LOCAL OU VACATION
2.000 €	8.000 €	190.000 €	-€
TOTAL TVAC			
200.000 €			

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE		
PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	100 %	200.000 €
PART COMMUNE DE SAINT-GILLES	0 %	-€

VENTILATION PAR ANNÉE

MONTANT TVAC	2021	2022	2023	2024
200.000 €	12.500 €	62.500 €	62.500 €	62.500 €

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2021	MISE EN PLACE DU PROJET : INVESTISSEMENT EN MATÉRIEL, CONSTRUCTION D'OUTILS, PUBLICITÉ ET TRAVAIL EN RÉSEAU, ENGAGEMENT À MI-TEMPS DE L'ÉCRIVAIN PUBLIC ÉVALUATION ET ADAPTATION SI BESOIN DU PROJET
2022	ÉVALUATION ET ADAPTATION SI BESOIN DU PROJET
2023	ÉVALUATION ET ADAPTATION SI BESOIN DU PROJET DÉBUT DE RECHERCHE DE BUDGET POUR LA PÉRENNISATION
2024	ÉVALUATION ET ADAPTATION SI BESOIN DU PROJET INTRODUCTION DE DOSSIER DE SUBSIDES POUR LA PÉRENNISATION DU PROJET

CONSTATS ET MOTIVATIONS

- Le quartier souffre d'un manque d'espaces verts. Il fait partie des quartiers les plus denses et les plus imperméabilisés de la RBC.
- Il existe une attente structurelle de la part de nombreux habitants qui demandent clairement de renforcer la présence de la végétation dans l'espace public.
- La dynamique de participation citoyenne est très importante dans le quartier. Le suivi du CQD et le succès des réunions publiques est là pour en attester.

DESCRIPTIF DU PROJET

Cette action-pilote s'inspirant de dynamiques existantes outre-atlantique (USA et Canada) s'étale sur les 4 années d'opérationnalisation du CQD. Elle a pour objectif principal la végétalisation de $\pm 200\text{m}^2$ d'espace public (équivalent à un tronçon de rue du quartier). Par végétalisation, on entend la récupération de zone de pleine terre là où il est possible de le faire et limiter au maximum les interventions en bacs qui ne permettent pas vraiment de développer de nouvelles zones plantées qualitatives.

Les zones d'actions potentielles visées sont :

- les places de stationnement sous-utilisées, notamment dans les zones en bordure du périmètre (voir la cartographie du taux de stationnement dans le RIE) ;
- certains tronçons de rue ;
- les élargissement de l'espace public ;
- les zones libres des places publiques.

Pour la réalisation de cette action, une coordination est nécessaire. Concrètement il s'agit de monter un projet-pilote qui permette la végétalisation de $\pm 200\text{m}^2$ d'espaces publics dans le quartier. La coordination nécessitera notamment :

- des contacts directs et rapprochés avec les autorités communales pour obtenir les autorisations nécessaires aux interventions dans l'espace public ;
- la mise en place de groupes de citoyens volontaires qui souhaitent s'impliquer activement dans ces dynamiques de végétalisation de l'espace public ;
- travail étroit avec les écoles et notamment nouer des liens avec l'action 5.6 mini-CQD ;
- développer un planning de réalisation des chantiers-citoyens démontrant qu'il est possible d'atteindre l'objectif de végétalisation de $\pm 200\text{m}^2$ d'espace public en 3 ans (2022 - 2024).



FIG. 46 Action 'Friends of urban forest'
Credits: © Friends of urban forest - Mai 2017

PUBLIC(S) CIBLE(S)

- Les habitants du quartier.
- Ecoles du quartier.

OBJECTIF(S)

- Déminéralisation de $\pm 200\text{m}^2$ pour assurer la récupération de zones de pleine terre.

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- Implication forte du porteur de projet afin de mener à bien cette opération pilote.

PROJET(S) DE RÉFÉRENCE

Cette opération-pilote s'inspire de nombreux projets existants outre-atlantique et qui ont déjà donné des résultats :

- Depave, Portland, USA
- Sous les pavés - Montréal + Ottawa, Canada
- Friends of urban forest - San Francisco, USA

PORTEUR(S) DE PROJET

» Commune de Saint-Gilles.

PARTENAIRE(S) ENVISAGÉ(S)

- » Les habitants du quartier.
- » Les écoles du quartier.
- » Les ASBLs locales.

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

MATERIEL ET INVESTISSEMENT	FRAIS DE FONCTIONNEMENT	PERSONNEL OU BUREAU D'ETUDE	LOCATION D'UN LOCAL OU VACATION
2.500 €	2.500 €	45.000 €	- €
TOTAL TVAC			
50.000 €			

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE		
PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	100 %	50.000 €
PART COMMUNE DE SAINT-GILLES	0 %	- €

VENTILATION PAR ANNÉE

MONTANT TVAC	2021	2022	2023	2024
50.000 €	3.125 €	15.625 €	15.625 €	15.625 €

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2021	APPEL À PROJET ET DÉSIGNATION DU PORTEUR DE PROJET
2022	DÉMARRAGE DES PREMIERS CHANTIERS CITOYENS AVEC SUIVI D'UNE MÉTHODOLOGIE PLEINEMENT PARTICIPATIVE (IMPLICATION FORTE DES HABITANTS VOLONTAIRES, DES ÉCOLES DU PÉRIMÈTRE...) SUIVI ADMINISTRATIF ÉVALUATION ANNUELLE
2023	POURSUITE DES CHANTIERS CITOYENS AVEC SUIVI D'UNE MÉTHODOLOGIE PLEINEMENT PARTICIPATIVE (IMPLICATION FORTE DES HABITANTS VOLONTAIRES, DES ÉCOLES DU PÉRIMÈTRE...) SUIVI ADMINISTRATIF ÉVALUATION ANNUELLE
2024	POURSUITE ET FINALISATION DES CHANTIERS CITOYENS SUIVI ADMINISTRATIF ÉVALUATION ANNUELLE ÉVALUATION GÉNÉRAL DU PROJET

CONSTATS ET MOTIVATIONS

- Les prix de l'immobilier en RBC ne cessent d'augmenter, mettant en difficulté certains publics comme les étudiants précarisés.
- Dans nos sociétés, les seniors sont de plus en plus souvent isolés et dépendants. Certains d'entre eux ne peuvent plus vraiment vivre seuls et ne peuvent ou ne veulent pas intégrer un home.
- Les expériences de logements intergénérationnels se multiplient en RBC. Les évaluations montrent des résultats très positifs.

DESRIPTIF DU PROJET

L'opération **1.2** prévoit la création de 3 logements intergénérationnels dans un immeuble situé rue de Mérode, 143. Ces logements sont des biens publics sur lesquels les loyers pourront être contrôlés notamment via les dispositifs type AIS ou AISE.

Pour être pleinement efficace, cette opération doit être coordonnée pour permettre :

- le montage de 3 binômes étudiant-senior ;
- rompre la solitude des personnes âgées ;
- faciliter l'accès au logement pour les étudiants qui n'arrivent pas à se loger à des prix convenables.

Le projet ici vise donc à assurer cette coordination et permettre l'occupation des logements intergénérationnels.

Pour cela, des financements complémentaires pourront être mobilisés pour la réalisation d'un appel à projet quand les logements seront accessibles et fonctionnels.

Concrètement il s'agit de monter des binômes compatibles et volontaires pour assurer la réussite du montage. Il s'agit de :

- trouver trois étudiants candidats pour la vie en commun avec des personnes seniors ;
- trouver trois seniors candidats pour la vie avec des étudiants ;
- assurer une compatibilité d'humeur entre les personnes retenues pour intégrer le projet.

Il s'agit également d'organiser un suivi régulier de l'opération afin de s'assurer que les trois cohabitations se passent bien et de proposer des événements festifs (après-midi jeux, dîner intergénérationnel, visites, sorties...).



FIG. 47 Coloc' solidaire
Credits: © C.Crié/CCAS - Mai 2017

PUBLIC(S) CIBLE(S)

- Les étudiants qui rencontrent des difficultés à se loger et qui sont volontaires pour vivre en logement intergénérationnel.
- Les seniors souffrant de solitude et qui sont volontaires pour vivre en logement intergénérationnel.

OBJECTIF(S)

- Mettre en œuvre la stratégie de gestion et d'exploitation des trois logements intergénérationnels.
- Lancer une dynamique positive permettant d'activer ces nouveaux logements dans de bonnes conditions.
- Donner vie à cette opération en la faisant connaître.

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- Bonne connaissance des montages liés aux logements intergénérationnels.

6. ACTIONS DE PARTICIPATION

CONSTATS ET MOTIVATIONS

Le diagnostic identifie une vitalité citoyenne forte dans le quartier. Dans le CQD, il est nécessaire de valoriser ce dynamisme local et de soutenir les initiatives citoyennes en présence.

DESCRIPTIF DU PROJET

Il s'agit ici de soutenir les habitants et les initiatives locales pour donner l'occasion de s'investir dans le quartier, d'occuper l'espace public et de créer des liens les uns avec les autres.

Soutenir les habitants est une occasion de renforcer l'identité du quartier, la cohésion sociale et le sentiment d'appartenance. Il s'agit également d'un moyen de soutenir/renforcer des initiatives très locales portées par des groupements de citoyens, parfois en mal de financements.

L'objectif du présent projet est de donner un petit coup de pouce de manière à ce que la créativité et les idées présentes dans le quartier puissent éclore et se concrétiser.

Sur le modèle de programmes existants à Anvers et à Gand (les 'burgerbegroting'), il s'agit d'affecter un budget participatif entièrement géré par et pour les citoyens.

L'opération se déroule suivant cinq étapes :

1. La première a eu lieu dans les premiers mois du CQD (et au mois de janvier des années 2022, 2023 et 2024) . Répartis en table de 8 personnes maximum, les participants doivent s'accorder pour retenir les 5 thèmes retenus pour l'année. Le compromis est le mot clé : toutes les personnes autour de la table doivent se mettre d'accord de manière unanime. Après des discussions d'environ 1 heure et demie, l'ensemble des participants votent pour les thèmes retenus ;
2. Chaque année, lors d'une deuxième soirée, les participants répartissent ensuite l'argent sur les différents thèmes lors de la deuxième phase : le 'forum du CQD' ;
3. Finalement, les citoyens pourront proposer des projets par thème lors du 'festival du budget citoyen', ce qui mènera à l'attribution des projets financés ;
4. Choix des projets financés ;
5. Exécution des projets financés.



FIG. 48 Burgerbegroting édition 2020
Credits: © doemee.burgerbegroting.be

PUBLIC(S) CIBLE(S)

- ⇒ Habitants du quartier (individuel ou groupement).

OBJECTIF(S)

- ⇒ Réaliser une expérience pilote sur le territoire de Bruxelles, sur le modèle de processus opérationnels des "burgerbegroting" d'Anvers et de Gand.
- ⇒ Mettre en avant la prise de décision démocratique et la démocratie directe, dans laquelle les citoyens décident eux-mêmes comment un budget CQD est utilisé.

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- ⇒ Monter correctement le dispositif pour que celui-ci soit efficace (notamment au niveau du calendrier).
- ⇒ Communiquer largement autour de cette opération pilote et veiller à impliquer le maximum d'habitants.

PROJETS RÉFÉRENCES

- ⇒ Burgerbegroting, Anvers
- ⇒ Burgerbegroting, Gand

PORTEUR(S) DE PROJET

» Commune de Saint-Gilles.

PARTENAIRE(S) ENVISAGÉ(S)

» Les habitants.
» Les gestionnaires des Burgerbegroting d'Anvers et de Gand qui pourraient aider au montage de ce projet.

PLAN FINANCIER PROVISoire ET PRÉVISIONNEL ET RÉPARTITION BUDGÉTAIRE

MATERIEL ET INVESTISSEMENT	FRAIS DE FONCTIONNEMENT	PERSONNEL OU BUREAU D'ETUDE	LOCATION D'UN LOCAL OU VACATION
247.500 €	2.500 €	-	-
TOTAL TVAC			
250.000 €			

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE		
PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	100 %	250.000 €
PART COMMUNE DE SAINT-GILLES	0 %	-

VENTILATION PAR ANNÉE

MONTANT TVAC	2021	2022	2023	2024
250.000 €	15.625 €	78.125 €	78.125 €	78.125 €

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2021	CHOIX DES THÈMES DE L'ANNÉE. FORUM DU CQD. FESTIVAL DU BUDGET CITOYEN CHOIX DES PROJETS EXÉCUTION DES PROJETS
2022	CHOIX DES THÈMES DE L'ANNÉE. FORUM DU CQD. FESTIVAL DU BUDGET CITOYEN CHOIX DES PROJETS EXÉCUTION DES PROJETS
2023	CHOIX DES THÈMES DE L'ANNÉE. FORUM DU CQD. FESTIVAL DU BUDGET CITOYEN CHOIX DES PROJETS EXÉCUTION DES PROJETS
2024	CHOIX DES THÈMES DE L'ANNÉE. FORUM DU CQD. FESTIVAL DU BUDGET CITOYEN CHOIX DES PROJETS EXÉCUTION DES PROJETS

CONSTATS ET MOTIVATIONS

- La taille des logements et la composition de certains foyers obligent beaucoup d'adolescents à occuper l'espace public. Beaucoup témoignent qu'ils s'y ennuiant.
- Certains de ces jeunes souhaitent s'impliquer activement dans des projets concrets.
- La Plateforme Jeunesse.1060 est une structure opérationnelle regroupant l'ensemble des acteurs en lien avec la jeunesse dans le quartier. Cette Plateforme Jeunesse.1060 et les acteurs qui la composent sont des relais essentiels. Ceux-ci doivent pouvoir être mobilisés dans le cadre du CQD.

DESCRIPTIF DU PROJET

Le quartier présente une structure démographique claire : beaucoup d'adolescents vivent dans le quartier.

Cette action participative vise à aider les ados du quartier à monter des projets par eux-mêmes et à les concrétiser via des financements CQD.

L'opération se déroule suivant cinq étapes :

1. la première a eu lieu dans les premiers mois du CQD (et au mois de janvier des années 2022, 2023 et 2024). La Plateforme Jeunesse.1060 en lien avec le chef de CQD et le coordinateur socio-économique identifie 3 thèmes de travail pour l'année ;
2. chaque année, lors d'un deuxième moment, les ados du quartier sont invités à répartir l'argent annuels sur les différents thèmes pré-identifiés : c'est le 'forum jeunesse' ;
3. finalement, les ados, encadrés par les structures de la Plateforme Jeunesse.1060, pourront proposer des projets par thème lors du 'festival du budget jeunesse', ce qui mènera à l'attribution des projets financés ;
4. choix des projets financés par les ados. Lors d'une rencontre de la Plateforme Jeunesse.1060 par exemple ;
5. exécution des projets financés par les ados encadrés par les structures de la Plateforme Jeunesse.1060.



FIG. 49 Exemple d'intervention pouvant être soutenu par le Budget Jeunesse. Installation des bancs au square Jacques Franck en Septembre 2018
Credits: © La cité des jeunes

PUBLIC(S) CIBLE(S)

- Les ados du quartier.

OBJECTIF(S)

- Réaliser une expérience pilote visant à inciter les jeunes du quartier à s'impliquer activement dans des projets concrets et financés.
- Montrer aux jeunes du quartier qu'il est possible de mener à bien des projets pour autant qu'on les implique constructivement dans un projet.

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- Travailler en lien étroit avec la Plateforme Jeunesse.1060 qui connaît parfaitement le contexte du quartier.
- Ne pas se décourager et continuer d'impliquer les jeunes du quartier dans ce type de travail collectif même si les retours positifs ne sont pas forcément au rendez-vous.

PORTEUR(S) DE PROJET

» Commune de Saint-Gilles

PARTENAIRE(S) ENVISAGÉ(S)

» Les ados du quartier.
» La Plateforme Jeunesse.1060.

PLAN FINANCIER PROVISoire ET PRÉVISIONNEL ET RÉPARTITION BUDGÉTAIRE

MATERIEL ET INVESTISSEMENT	FRAIS DE FONCTIONNEMENT	PERSONNEL OU BUREAU D'ETUDE	LOCATION D'UN LOCAL OU VACATION
49.000 €	1.000 €	-	-
TOTAL TVAC			
50.000 €			

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE		
PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	100 %	50.000 €
PART COMMUNE DE SAINT-GILLES	0 %	-

VENTILATION PAR ANNÉE

MONTANT TVAC	2021	2022	2023	2024
50.000 €	3.125 €	15.625 €	15.625 €	15.625 €

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2021	CHOIX DES THÈMES DE L'ANNÉE. FORUM JEUNESSE. FESTIVAL DU BUDGET JEUNESSE CHOIX DES PROJETS EXÉCUTION DES PROJETS
2022	CHOIX DES THÈMES DE L'ANNÉE. FORUM JEUNESSE. FESTIVAL DU BUDGET JEUNESSE CHOIX DES PROJETS EXÉCUTION DES PROJETS
2023	CHOIX DES THÈMES DE L'ANNÉE. FORUM JEUNESSE. FESTIVAL DU BUDGET JEUNESSE CHOIX DES PROJETS EXÉCUTION DES PROJETS
2024	CHOIX DES THÈMES DE L'ANNÉE. FORUM JEUNESSE. FESTIVAL DU BUDGET JEUNESSE CHOIX DES PROJETS EXÉCUTION DES PROJETS

7. ACTIONS DE COORDINATION, DE COMMUNICATION ET DE PARTICIPATION

CONSTATS ET MOTIVATIONS

La mise en œuvre d'un CQD est une opération d'une grande complexité. Le programme allie :

- » opérations 'briques' (logements, équipements...);
- » opérations dans l'espace public ;
- » opérations environnementales ;
- » actions socio-économiques ;
- » actions de participation.

De nombreux intervenants sont impliqués dans chaque projet et il est primordial d'assurer la cohésion des différentes actions pour donner une impulsion réelle au quartier.

DESCRIPTIF DU PROJET

Général

- » Coordonner l'ensemble des opérations et actions à mener dans le CQD.

Gestion

- » Établir un calendrier de tous les projets. Suivi administratif et financier.
- » Préparation et promotion des dossiers relatifs à l'établissement des projets (procédures d'acquisitions, processus des marchés publics...).
- » Représenter la Commune aux différentes réunions.
- » Informer régulièrement le Collège des Bourgmestre et Échevins et les services communaux de l'évolution de différents projets.
- » Collecter les informations relatives aux initiatives et projets en cours dans le périmètre et ses environs.

Relations avec la population

- » Organisation des AG et des CoQ ainsi que d'éventuels groupes de travail ou visites sur le terrain.
- » Diffuser efficacement les informations destinées à la population à chaque stade du processus.
- » Au moment des enquêtes publiques : procurer à la population l'information nécessaire à la bonne compréhension des projets.

Relations avec la Région

- » Préparer et suivre les réunions d'encadrement en collaboration avec les responsables politiques et techniques de la Commune.

- » Entretien des contacts réguliers avec les responsables de la Région.
- » Communiquer régulièrement l'état d'avancement et fournir les pièces nécessaires au service régional de la rénovation urbaine pour la libération des subsides.
- » Contrôle du programme avec révision éventuelle du programme au cours de la 2ème année du CQD.
- » Effectuer une première évaluation de l'exécution et de l'état d'avancement des projets approuvés au cours de la 1ère année de la mise en œuvre du CQD.
- » Établir les rapports périodiques prévus dans l'ordonnance.

PUBLIC(S) CIBLE(S)

- » Les habitants.
- » Les associations du quartier.
- » Les bureaux d'études.
- » Les entrepreneurs.
- » Les propriétaires.
- » Les différents services publics à l'échelle communale, régionale voire fédérale.

OBJECTIF(S)

- » Coordination de l'ensemble des actions et opérations dans le cadre du CQD.
- » Gestion du budget global.
- » Gestion du planning général.
- » Gestion de l'équipe de mise en œuvre du CQD.
- » Interface et référence entre les différents acteurs d'un CQD (Région, Commune, habitants et usagers du quartier).
- » Élaboration des plans de gestion des futurs équipements.
- » Recherche et suivi de subsides complémentaires.
- » Coordination avec le bureau de participation.

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- » Profil en lien avec la fonction
- » Communication de proximité régulière et active.
- » Diffusion des informations au sein du quartier.
- » Réalisation des différentes opérations en respectant les objectifs définis et en appliquant les procédures de marchés publics dans les délais impartis.

PORTEUR(S) DE PROJET

» Commune de Saint-Gilles

PARTENAIRE(S) ENVISAGÉ(S)

» Les habitants, associations, bureaux d'études, entrepreneurs, propriétaires. Les différents services publics à l'échelle communale, régionale voire fédérale.

PLAN FINANCIER PROVISoire ET PRÉVISIONNEL ET RÉPARTITION BUDGÉTAIRE

MATERIEL ET INVESTISSEMENT	FRAIS DE FONCTIONNEMENT	PERSONNEL OU BUREAU D'ETUDE	LOCATION D'UN LOCAL OU VACATION
-	-	500.000 €	-
TOTAL TVAC			
500.000 €			

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE		
PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	100 %	500.000 €
PART COMMUNE DE SAINT-GILLES	0 %	-

VENTILATION PAR ANNÉE

MONTANT TVAC	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
500.000 €	62.500 €	62.500 €	62.500 €	62.500 €	62.500 €	62.500 €	62.500 €	62.500 €

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2020	ENGAGEMENT DU CHEF DE PROJET. SUIVI DE L'ÉLABORATION DU DOSSIER DE BASE. SUIVI DES ÉTUDES DÉJÀ ENTREPRISES EN ANNÉE PRÉPARATOIRE.
2021	COORDINATION DU CQD. MISE EN PLACE DES MARCHÉS PUBLICS DE SERVICE.
2022	COORDINATION DU CQD. MISE EN PLACE DES MARCHÉS PUBLICS DE SERVICE.
2023	COORDINATION DU CQD. MISE EN PLACE DES MARCHÉS PUBLICS DE SERVICE ET DE TRAVAUX. PROPOSITION DE MODIFICATION DE PROGRAMME.
2024	COORDINATION DU CQD. MISE EN PLACE ET SUIVI DES MARCHÉS PUBLICS DE SERVICE ET DE TRAVAUX. SUIVI DES PREMIERS CHANTIERS. ÉLABORATION DES PLANS DE GESTION.
2025	COORDINATION DU CQD. SUIVI DES MARCHÉS PUBLICS ET DE TRAVAUX. SUIVI DES CHANTIERS. FINALISATION DES PLANS DE GESTION.
2026	COORDINATION DU CQD. SUIVI DES MARCHÉS PUBLICS ET DE TRAVAUX. SUIVI DES CHANTIERS. FINALISATION DES PLANS DE GESTION.
2027	FINALISATION DES MARCHÉS PUBLICS ET DE TRAVAUX. FINALISATION DES CHANTIERS.

CONSTATS ET MOTIVATIONS

La mise en œuvre d'un CQD est une opération d'une grande complexité.

Dans le cas des opérations 'briques' du présent CQD, ces difficultés seront amplifiées par la nécessité de passer via des acquisitions foncières.

C'est pourquoi, il est nécessaire de joindre à l'équipe, un coordinateur technique ayant une excellente connaissance des différents aspects d'un projet public (appel d'offre, administratif, acquisition de terrains, urbanisme, permis, etc.).

DESCRIPTIF DU PROJET

Général

- Le coordinateur technique assure le rôle de maître d'ouvrage pour le compte de la commune de Saint-Gilles.
- Sa mission prioritaire sera de s'assurer du bon développement de plusieurs projets d'aménagement (bâtiments et espaces publics) dans le cadre du CQD.

Tâches principales

- Le coordinateur technique sera responsable de la coordination des projets immobiliers et projets sur les espaces publics du CQD au niveau technique. Cette coordination se fera en étroite collaboration avec le chef de projet du CQD.
- Coordination avec les différents services communaux et régionaux pour la mise en œuvre des projets du CQD.
- Coordination avec les maîtres d'ouvrage et bureaux d'études des différents projets.
- Représentation de la commune aux réunions des comités de coordination.
- Rédaction de cahiers spéciaux des charges (clauses techniques et administratives des marchés d'architecture et autres études, clauses administratives des marchés de travaux).
- Lancement et suivi des procédures de marchés publics.
- Rédaction de rapports au Collège et au Conseil communal en vue de l'approbation des documents des marchés.
- Encadrement des marchés d'architecture et de travaux, rédaction des rapports au Collège pour la validation des différentes étapes (avant-projet,

- permis d'urbanisme, dossier d'exécution...).
- Évaluation et suivi budgétaire des projets en cours, en ce compris les tâches administratives qui s'y rapportent (procès-verbaux de réunions, délibérations au Collège et Conseil, invitations à facturer, mise à jour des tableaux budgétaires...).
- Suivi et mise à jour régulière du planning des opérations.
- Assistance aux autres gestionnaires de projets.

PUBLIC(S) CIBLE(S)

- Les différents services publics à l'échelle communale, régionale voire fédérale.
- Les bureaux d'études.
- Les entrepreneurs.
- Les propriétaires.

OBJECTIF(S)

- Mise en place et suivi des marchés publics et évolutions des dossiers.
- Coordination permanente avec le chef du CQD et l'administration communale.

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- Excellente capacité de coordination de différents projets.
- Capacité d'anticipation et de planification.
- Capacité à travailler en équipe et à coordonner différents intervenants au sein d'un projet.
- Capacité à mener des procédures de marchés publics.
- Bonne connaissance (ou volonté de l'acquérir) du contexte institutionnel, sociologique et urbanistique bruxellois.
- Bonne connaissance (ou volonté de l'acquérir) du fonctionnement des procédures communales.
- Autonomie dans le travail, capacité à rechercher des informations, volonté d'apprendre.

PORTEUR(S) DE PROJET

» Commune de Saint-Gilles

PARTENAIRE(S) ENVISAGÉ(S)

» Les habitants, associations, bureaux d'études, entrepreneurs, propriétaires. Les différents services publics à l'échelle communale, régionale voire fédérale.

PLAN FINANCIER PROVISoire ET PRÉVISIONNEL ET RÉPARTITION BUDGÉTAIRE

MATERIEL ET INVESTISSEMENT	FRAIS DE FONCTIONNEMENT	PERSONNEL OU BUREAU D'ETUDE	LOCATION D'UN LOCAL OU VACATION
-	-	350.000 €	-
TOTAL TVAC			
350.000 €			

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE		
PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	100 %	350.000 €
PART COMMUNE DE SAINT-GILLES	0 %	-

VENTILATION PAR ANNÉE

MONTANT TVAC	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
350.000 €	-	26.923 €	64.615 €	64.615 €	64.615 €	64.615 €	64.615 €

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2022	ENGAGEMENT DU COORDINATEUR TECHNIQUE. SUIVI DES ÉTUDES DÉJÀ ENTREPRISES EN ANNÉE PRÉPARATOIRE.
2023	MISE EN PLACE DES ACQUISITIONS. MISE EN PLACE DES MARCHÉS PUBLICS DE SERVICE EN LIEN AVEC LE CHEF DU CQD.
2024	RÉALISATION DES ACQUISITIONS. MISE EN PLACE DES MARCHÉS PUBLICS DE SERVICE ET DE TRAVAUX EN LIEN AVEC LE CHEF DU CQD..
2025	RÉALISATION DES ACQUISITIONS LIÉES À LA MODIFICATION DE PROGRAMME. MISE EN PLACE ET SUIVI DES MARCHÉS PUBLICS DE SERVICE ET DE TRAVAUX. SUIVI DES PREMIERS CHANTIERS. ÉLABORATION DES PLANS DE GESTION.
2026	SUIVI DES MARCHÉS PUBLICS ET DE TRAVAUX. SUIVI DES CHANTIERS. FINALISATION DES PLANS DE GESTION.
2027	FINALISATION DES MARCHÉS PUBLICS ET DE TRAVAUX. FINALISATION DES CHANTIERS. FINALISATION DES PLANS DE GESTION.

CONSTATS ET MOTIVATIONS

L'expérience des précédents CQD démontre que le bon déroulement passe principalement par le soutien aux actions menées par les acteurs de terrain, les associations pérennes qui ont un public déjà acquis.

Beaucoup d'associations sont présentes dans le périmètre du CQD qui a, par ailleurs, mobilisé beaucoup d'habitantes et d'habitants durant l'année d'élaboration du programme.

Il convient de préserver ce dynamisme et de le mettre en avant dans le CQD.

DESCRIPTIF DU PROJET

Il s'agit de la mise en place d'une coordination efficace des actions socio-économiques (**section 5-**) et des actions de participations (**section 6-**).

Les actions socio-économiques du CQD sont nombreuses et demandent un suivi précis. Elles sont réparties en deux axes principaux :

- » Appel à projets pour les associations locales ;
- » Projets publiques.

A ces actions s'ajoutent les actions de participation citoyenne, avec des appels à projets annuels qui doivent être coordonnés dans le CQD.

PUBLIC(S) CIBLE(S)

- » Habitants du quartier.
- » Jeunes du quartier.
- » Usagers du quartier.
- » Porteur(s) de projet.
- » Associations et comités de quartier.
- » Partenaires communaux et régionaux.

OBJECTIF(S)

- » L'engagement d'un coordinateur dès l'entame du CQD garantira un lancement rapide des actions, une cohérence entre les différents projets et un suivi et accompagnement efficace des porteur(s) de projet.
- » Ce projet permettra d'identifier et accompagner les associations locales retenues dans l'appel à projets.
- » Ce projet permettra de suivre les projets publics montés dans les actions socio-économiques.
- » Ce projet permettra de lancer un appel à projet annuel à destination des habitants, comités de quartier et associations dont le thème sera l'amélioration de la convivialité, l'embellissement du quartier. Ainsi, des projets pourront naître sur les quatre années et trouver les moyens de se développer à l'échelle et pour des habitants intéressés par la dynamique créée.
- » Ce projet permettra de lancer un appel à projet annuel à destination des jeunes du quartier. Sur ce point, une coordination avec la Plateforme Jeunesse sera nécessaire.

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- » Profil en lien avec la fonction.

PORTEUR(S) DE PROJET

» Commune de Saint-Gilles

PARTENAIRE(S) ENVISAGÉ(S)

» Habitants, jeunes du quartier, porteur(s) de projet socio-économiques, associations, services communaux, services régionaux.

PLAN FINANCIER PROVISoire ET PRÉVISIONNEL ET RÉPARTITION BUDGÉTAIRE

MATERIEL ET INVESTISSEMENT	FRAIS DE FONCTIONNEMENT	PERSONNEL OU BUREAU D'ETUDE	LOCATION D'UN LOCAL OU VACATION
-	-	135.000 €	-
TOTAL TVAC			
135.000 €			

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE		
PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	100 %	135.000 €
PART COMMUNE DE SAINT-GILLES	0 %	-

VENTILATION PAR ANNÉE

MONTANT TVAC	2020	2021	2022	2023	2024
135.000 €	27.000 €	27.000 €	27.000 €	27.000 €	27.000 €

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2021	ENGAGEMENT DU COORDINATEUR, LANCEMENT DES ACTIONS SOCIO-ÉCO COORDINATION, SUIVI ADMINISTRATIF ET ACCOMPAGNEMENT DES PORTEUR(S) DE PROJETS LANCEMENT DE L'APPEL À PROJET ANNUEL - SUIVI ÉVALUATION DES ACTIONS
2022	COORDINATION, SUIVI ADMINISTRATIF ET ACCOMPAGNEMENT DES PORTEUR(S) DE PROJETS LANCEMENT DE L'APPEL À PROJET ANNUEL - SUIVI ÉVALUATION DES ACTIONS
2023	COORDINATION, SUIVI ADMINISTRATIF ET ACCOMPAGNEMENT DES PORTEUR(S) DE PROJETS LANCEMENT DE L'APPEL À PROJET ANNUEL - SUIVI ÉVALUATION DES ACTIONS
2024	COORDINATION, SUIVI ADMINISTRATIF ET ACCOMPAGNEMENT DES PORTEUR(S) DE PROJETS LANCEMENT DE L'APPEL À PROJET ANNUEL - SUIVI ÉVALUATION DES ACTIONS

CONSTATS ET MOTIVATIONS

Le quartier de la gare du Midi va se transformer et accueillir de nouveaux logements, des équipements, de nouvelles initiatives socio-économiques et des modifications dans les espaces publics. Il est important d'informer la population de ces nouveautés et de les préparer à accueillir ces changements dans leur quartier.

De fait, le quartier va être le théâtre de nombreux chantiers, il est important d'informer la population de ce qui se passe dans son environnement.

Outre les moments d'échanges, de rencontres et l'appel à projet annuel, il est également primordial d'organiser des démarches de participation citoyenne pour que les publics donnent leurs avis et s'approprient les différentes opérations envisagées. Nombre d'entre elles prévoient d'ailleurs explicitement une implication citoyenne dans la définition des objectifs et la conception des projets.

Etant donné les attentes et l'implication citoyenne dans le quartier, la mise en place d'une réelle dynamique participative globale dans les projets du CQD est un des leviers qui fera de ce CQD un succès.

DESRIPTIF DU PROJET

Coordination de l'information, de la communication et de la participation sur toutes les actions liées au CQD et ce, tout au long des quatre ans de mise en œuvre.

PUBLIC(S) CIBLE(S)

- Les habitants.
- Les associations et usagers du quartier.
- Les différents services publics à l'échelle communale, régionale voire fédérale.
- La presse.

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- Coordination de l'information, de la communication et de la participation sur toutes les actions liées au CQD et ce, tout au long des quatre ans de mise en œuvre.
- Aide à la promotion des atouts du quartier.
- Présentation des opérations adaptée au public cible pour une meilleure compréhension, par tous, des changements qui s'opéreront et des enjeux entourant les projets.
- Organisation d'événements ayant pour but le renforcement de la participation de tous les acteurs du quartier et de la cohésion.
- Développement d'outils de communication pour mener à bien toutes ces missions : publications diverses, permanences à l'antenne de quartier, actions de terrain...
- Information systématique des habitants et usagers quant aux projets programmés ou en cours à l'aide d'outils de communication adaptés.
- Intégration du vécu et des besoins sociaux, culturels et économiques des habitants et usagers dans les projets.

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- Profil en lien avec la fonction.

PORTEUR DE PROJET

» Commune de Saint-Gilles.

PARTENAIRE(S) ENVISAGÉ(S)

» Habitants, associations, services communaux, services régionaux, presse.

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL ET RÉPARTITION BUDGÉTAIRE

MATERIEL ET INVESTISSEMENT	FRAIS DE FONCTIONNEMENT	PERSONNEL OU BUREAU D'ETUDE	LOCATION D'UN LOCAL OU VACATION
-	50.000 €	135.000 €	-
TOTAL TVAC			
185.000 €			

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE		
PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	100 %	185.000 €
PART COMMUNE DE SAINT-GILLES	0 %	-

VENTILATION PAR ANNÉE

MONTANT TVAC	2020	2021	2022	2023	2024
135.000 €	37.000 €	37.000 €	37.000 €	37.000 €	37.000 €

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2020	ENGAGEMENT DU COORDINATEUR RÉALISATION D'OUTILS DE COMMUNICATION, MISE À JOUR DU BLOG ET ORGANISATION/SOUTIEN D'ÉVÉNEMENTS.
2021	PLAN DE COMMUNICATION. IDENTIFICATION DES BESOINS DU QUARTIER ET DES PORTEUR(S) DE PROJET. RÉALISATION D'OUTILS DE COMMUNICATION, MISE À JOUR DU BLOG ET ORGANISATION/SOUTIEN D'ÉVÉNEMENTS.
2022	RÉALISATION D'OUTILS DE COMMUNICATION, MISE À JOUR DU BLOG ET ORGANISATION/SOUTIEN D'ÉVÉNEMENTS.
2023	RÉALISATION D'OUTILS DE COMMUNICATION, MISE À JOUR DU BLOG ET ORGANISATION/SOUTIEN D'ÉVÉNEMENTS.
2024	RÉALISATION D'OUTILS DE COMMUNICATION, MISE À JOUR DU BLOG ET ORGANISATION/SOUTIEN D'ÉVÉNEMENTS. CLÔTURE DU CQD.

CONSTATS ET MOTIVATIONS

- Le quartier est en manque d'espaces collectifs dans lesquels il est possible de se réunir.
- Le quartier est en manque d'infrastructures communales de type salle de sport ou salle pour écoles de devoir.

DESCRIPTIF DU PROJET

L'opération **15A** prévoit la création d'une salle polyvalente de ± 150m² avec comme principaux objectifs :

- renforcer l'offre d'espaces disponibles à la location (avec prix encadrés) pour organiser des activités comme un anniversaire ou une fête de mariage par exemple ;
- favoriser l'accessibilité de tous les publics ;
- offrir un lieu de rencontre et de proximité.

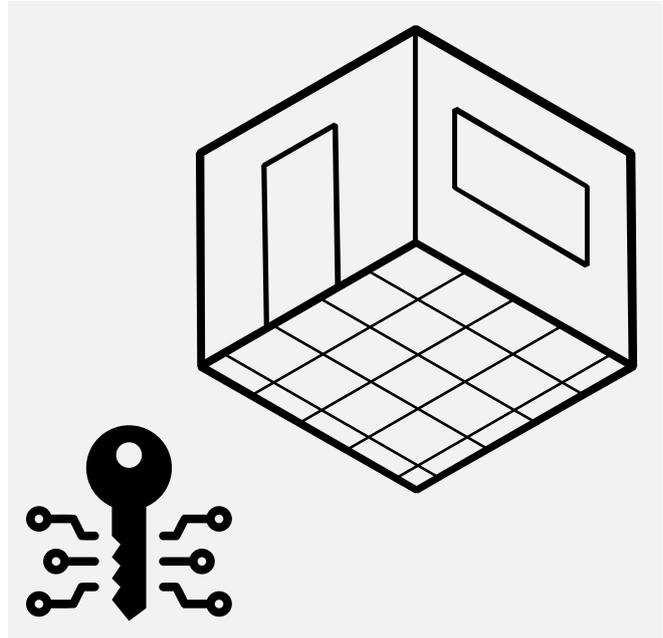
L'action **73 + 74** vise à **faciliter la future gestion de la salle grâce une programmation clairement établie en amont de l'ouverture du lieu** (horizon 2025-2026). Ce sont les membres de l'équipe du CQD qui sont en charge de cette mission et plus particulièrement :

- le coordinateur des actions socio-économiques et participations du CQD ;
- le coordinateur de la communication du CQD ;

Concrètement il s'agit de définir les objectifs et la programmation du lieu avant l'ouverture de l'infrastructure. Les tâches principales seront :

- établir les objectifs programmatiques du site (exploitation, partenariats, projets permettant de développer les objectifs du site, développer la grille des tarifs, ...) en partenariat avec les acteurs concernés et le comité de pilotage ;
- mettre en œuvre le plan opérationnel et le communiquer ;
- déterminer les moyens nécessaires pour mettre en œuvre le projet d'établissement ;
- créer une identité pour le site ;
- lancer, piloter et évaluer les projets ;
- communiquer tout au long des projets et mobiliser les parties prenantes ;
- rapporter à la hiérarchie et aux pouvoirs subsidiants, le cas échéant, sur l'état d'avancement des dossiers et projets ;
- suivre et mettre à jour les dossiers dans le respect des délais ;
- développer/optimaliser des outils (planning, location des salles, communication).

Il s'agit également de coordonner les activités, le planning et la programmation du lieu :



- établir la programmation complète en étroite collaboration avec l'ensemble des partenaires concernés ;
- gérer les demandes d'occupation des salles ;
- gérer les relations et partenariats avec les occupants de l'espace ;
- rechercher les subsides et financements pour mettre en œuvre les projets et pérennisation de l'infrastructure ;
- assurer la coordination de la communication ;
- assurer la coordination avec le service prévention qui occupera le reste du bâtiment.

PUBLIC(S) CIBLE(S)

- Les habitants du quartier.
- Les structures alentours comme le PCS, les écoles, les maisons de jeunes.

OBJECTIF(S)

- Mettre en œuvre la programmation, la stratégie de gestion et d'exploitation de la salle polyvalente.
- Lancer une dynamique positive permettant de donner une identité à ce nouveau lieu Saint-Gillois.
- Donner vie à cette opération en la faisant connaître le plus largement possible.

PORTEUR(S) DE PROJET

» Commune de Saint-Gilles

PARTENAIRE(S) ENVISAGÉ(S)

- » Habitants du quartier.
- » PCS.
- » Ecole Ulenspiegel.
- » Institut Saint-Marie.
- » Maisons de jeunes.

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2021	-
2022	-
2023	RENCONTRE AVEC LES HABITANTS RENCONTRES AVEC LES DIRECTIONS, ENSEIGNANTS, ENFANTS, ETC DES ÉCOLES ALENTOURS RENCONTRES AVEC LES MEMBRES DE LA PLATEFORME JEUNESSE.1060 RENCONTRE AVEC LE FOYER DU SUD RENCONTRE AVEC LE PCS RENCONTRE AVEC LES MAISONS DE JEUNES PREMIERS ÉLÉMENTS CONCRETS DE PROGRAMMATION
2024	RECHERCHE DE SUBSIDES ET FINANCEMENTS POUR LA PÉRENNISATION DE L'INFRASTRUCTURE SUIVI ADMINISTRATIF PROJET D'ÉTABLISSEMENT DU SITE COMPLET REMIS AUX SERVICES COMMUNAUX (EXPLOITATION, PARTENARIATS, GRILLES TARIFAIRES, CALENDRIER, ACTIVITÉS...)

8. RÉSERVES

CENTRE D'ACCUEIL DE NUIT POUR FEMMES VIVANT DANS LA RUE

DESCRIPTIF DU SITE	
ADRESSE	Solidarité grand froid Rue du Danemark, 74
SIT. EXISTANTE	Solidarité grand froid Centre d'aide aux personnes vivant en rue
PROPRIÉTAIRE	Fond du logement avec bail emphytéotique de 50 ans passé avec Solidarité grand froid
PARCELLES	309S2
PRAS	Zone mixte
PPAS	Non couvert par un périmètre actif
ZONE DE PROT.	Non couvert par un périmètre actif

DESCRIPTIF DU PROGRAMME	
SUPERFICIE CONCERNÉE	± 1.200 m ²
GABARIT	Sans objet
CONTENU	Centre d'accueil de nuit pour femmes vivant dans la rue



CONSTATS ET MOTIVATIONS

- La présence de publics sans-abris est très importante dans le quartier. Dans les rangs de ces personnes vivant en rue, on compte également des femmes sans-abris.
- Dans le périmètre du CQD, Solidarité grand froid développe actuellement un projet de centre d'accueil de nuit femmes vivant en rue. Ce projet dont le permis est à l'instruction depuis février 2020 est en manque de financement.

DESCRIPTIF DU PROJET

L'opération vise à aider Solidarité grand froid dans le financement du centre d'accueil de nuit pour femmes vivant dans la rue. La particularité et la difficulté de cette opération réside dans son montage. Actuellement le bâtiment occupé par Solidarité grand froid est une propriété du Fond du logement. Il s'agit d'un vaste bâtiment en intérieur d'îlot et sur plusieurs niveaux pour lequel un bail emphytéotique de 50ans a été signé entre le Fond du logement et Solidarité grand froid.

L'opération pourra se dérouler sur base du montage suivant :

1. rupture du bail emphytéotique actuel (conditionnée à la signature d'un nouveau bail entre la commune et Solidarité grand froid aux mêmes conditions que le bail emphytéotique actuel) ;
2. cession de la propriétaire à la commune pour une valeur symbolique ;

3. signature du nouveau bail emphytéotique entre la commune et Solidarité grand logement.

Ainsi la commune récupère un droit réel sur le bien, condition indispensable à un financement CQD. A partir de ce point, la commune pourra accompagner l'instruction du permis (si nécessaire) et aider à la réalisation des travaux. Concrètement il s'agit de construire des 27 logettes de nuit avec lit, douche personnelle. Ces logettes sont disponibles à la nuit pour les femmes en demande. Cela leur permet de passer une nuit dans de bonnes conditions.

PUBLIC(S) CIBLE(S)

- Les femmes vivant en rue.

OBJECTIF(S)

Développer un équipement visant à aider les femmes vivant en rue et permettre d'améliorer leur quotidien.

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- Réalisation complète du montage préliminaire pour permettre à la commune d'acquérir un droit réel sur le bâtiment sans pour autant perturber l'activité actuelle de Solidarité grand froid.
- Accord nécessaire avec le Fond du logement qui devra céder sa propriété.
- Octroi du permis actuellement en cours d'instruction.



PORTEUR(S) DE PROJET

⇒ Commune de Saint-Gilles

PARTENARIAT(S) ENVISAGÉ(S)

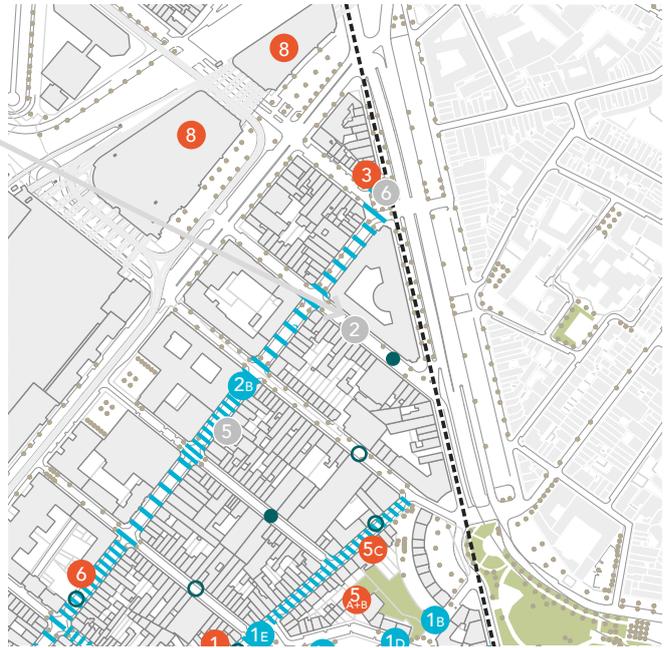
⇒ Solidarité grand froid

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

POSTE	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
ACQUISITION ET FRAIS JURIDIQUE			A NÉGOCIER
RELEVÉ GÉOMÈTRE			2.000 €
HONORAIRES ÉTUDES 14% (ARCH. TS. BE. PEB. ACO.)			50.361 €
TVA 21%			10.576 €
RÉALISATION DES 27 LOGETTES POUR FEMMES SANS-ABRIS	± 1.200 M ²	300 €/M ²	359.723 €
TVA 6%			21.583 €
ASSURANCE 2,5%			8.993 €
CSS 2,4%			8.633 €
RÉVISION DES PRIX 10%			38.131 €
TOTAL	± 1.200 M ²	417 €/M ² TVAC	500.000 €

EMBELLISSEMENT DES FAÇADES RUE DE RUSSIE

DESCRIPTIF DU SITE	
ADRESSE	Rue de Russie
SIT. EXISTANTE	Linéaire avec des façades patrimonialement intéressantes mais dégradées
PROPRIÉTAIRES	Privés
PARCELLES	390L2. 379A5. 379S7. 379T7. 379Y7. 379E5. 379S9. 379X8
PRAS	Zone d'habitation. Zichée
PPAS	Non couvert par un périmètre actif
ZONE DE PROT.	Non couvert par un périmètre actif Parcelles reprises dans l'inventaire Irismonument



CONSTATS ET MOTIVATIONS

- » La rue de Russie présente un liseré de façades patrimonialement intéressantes mais dégradées.
- » Ces parcelles sont reprises dans l'inventaire Irismonument.

DESCRIPTIF DU PROJET

L'opération consiste à inciter les propriétaires à utiliser les primes 'embellissement des façades' et à les renforcer dans le cadre du présent CQD (à hauteur de 100.000€).

PUBLIC(S) CIBLE(S)

Les propriétaires des immeubles sur les parcelles identifiées plus haut.

OBJECTIF(S)

- » Embellissement d'une rue du périmètre.
- » Mise en avant de la qualité architecturale de certains bâtiments du quartier.

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- » Réalisation d'un montage qui permet de renforcer les primes 'embellissement des façades'





PORTEUR(S) DE PROJET

⇒ Commune de Saint-Gilles

PARTENARIAT(S) ENVISAGÉ(S)

- ⇒ CAFA
- ⇒ Agent DLI
- ⇒ Les propriétaires

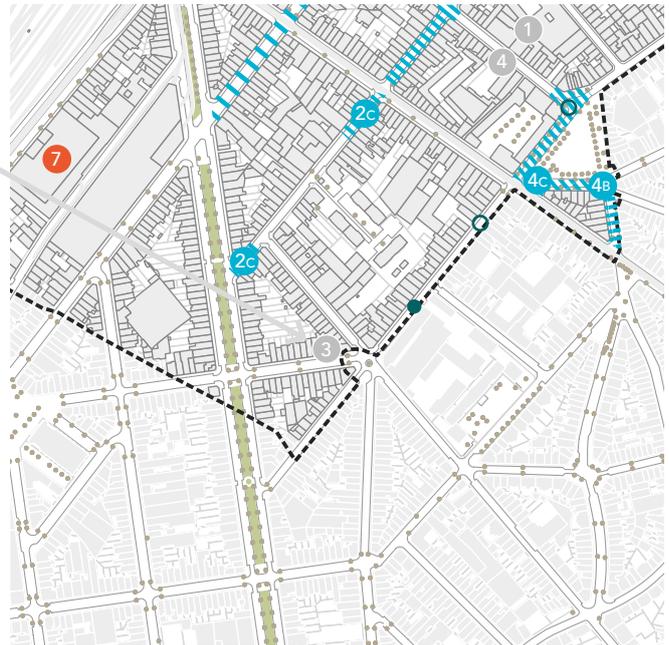
PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

POSTE	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
MAJORATION DES PRIMES FAÇADES			300.000 €
TOTAL			300.000 €

ACQUISITION D'UNE MAISON INOCCUPÉE ET CRÉATION DE 4 NOUVEAUX LOGEMENTS

DESCRIPTIF DU SITE	
ADRESSE	Rue de Serbie, 1-3
SIT. EXISTANTE	Propriété privée Immeuble très dégradé en raison d'une longue inoccupation
PROPRIÉTAIRE	Privé
PARCELLES	456P2
PRAS	Zone mixte. Zichée
PPAS	Non couvert par un périmètre actif
ZONE DE PROT.	Non couvert par un périmètre actif

DESCRIPTIF DU PROGRAMME	
SUPERFICIE CONCERNÉE PAR LE PROJET	± 350 m ²
GABARIT	R+3+T
CONTENU	4 logements



CONSTATS ET MOTIVATIONS

- On compte quelques immeubles dégradés dans le périmètre du CQD. Ces immeubles dégradent l'image générale du bas de Saint-Gilles et peuvent être remis sur le marché via des financements CQD.
- Il existe structurellement une forte demande de logements avec des loyers contrôlés (logements sociaux ou assimilés-sociaux).

DESCRIPTIF DU PROJET

La maison adressée rue de Serbie, 1-3 fait partie des immeubles dégradés en raison d'une longue inoccupation (taxé jusqu'en 2019). C'est une bâtisse d'environ 350 m² construite au début du XX^{ème} siècle et qui se trouve aujourd'hui dans un fort mauvais état.

Dans l'optique de répondre à la demande de création de nouveaux logements, il est intéressant de faire l'acquisition de ce bien et de le rénover via des financements CQD. C'est une occasion unique de le remettre sur le marché et d'y proposer des loyers assimilés sociaux via la Régie.

Le bâtiment est un R+3+T avec des plateaux de ± 75 m² brut et des surfaces sous combles. Cela permet d'envisager la création de 3 petits logements d'environ 60 m² (RDC, R+1, R+2) et 1 logement plus grand d'environ 100 m² (R+3 et combles)

Le montage de l'opération pourra se dérouler de la manière

suivante :

1. la commune via sa Régie foncière acquiert ou exproprie le bâtiment aujourd'hui inoccupé via des financements CQD ;
2. la Régie foncière rénove le bien et s'assure d'une pleine conformité pour une affectation en logement via des financements CQD ;
3. la Régie foncière met les 4 appartements en location en assurant des loyers assimilés sociaux selon la grille AIS des loyers imposée par la réglementation en RBC.

PUBLIC(S) CIBLE(S)

Les Saint-Gillois inscrit sur les listes d'attente de la Régie foncière

OBJECTIF(S)

- Continuer à développer un parc de logements avec loyers abordables via la Régie foncière de Saint-Gilles.
- Assainir un bâtiment aujourd'hui fortement dégradé du fait de son inoccupation.
- Développer des logements exemplaires au niveau des performance énergétique.

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

La réussite de cette opération est conditionnée à l'acquisition ou l'expropriation de l'immeuble inoccupé.



PORTEUR(S) DE PROJET

» Commune de Saint-Gilles

PARTENARIAT(S) ENVISAGÉ(S)

» Commune de Saint-Gilles
 Département aménagement du territoire
 Service urbanisme

PLAN FINANCIER PROVISoire ET PRÉVISIONNEL

POSTE	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
ACQUISITION ET FRAIS JURIDIQUE	± 350 M ²	2.100 €/M ²	735.000 €
RELEVÉ GÉOMÈTRE			2.450 €
HONORAIRES ÉTUDES 14% (ARCH. TS. BE. PEB. ACO.)			63.462 €
TVA ÉTUDES 21%			13.327 €
RÉALISATION DE 4 LOGEMENTS	± 350 M ²	300 €/M ²	453.301 €
TVA 6%			27.198 €
ASSURANCE 2,5%			11.333 €
CSS 2,4%			10.879 €
RÉVISION DES PRIX 10%			48.050 €
TOTAL	± 350 M²	417 €/M² TVAC	1.365.000 €

ACQUISITION D'UNE PARCELLE NON BÂTIE ET CRÉATION DE 4 GRANDS LOGEMENTS

DESCRIPTIF DU SITE	
ADRESSE	Rue de Danemark, 67-69
SIT. EXISTANTE	Dent creuse problématique
PROPRIÉTAIRE	Privé
PARCELLES	328R
PRAS	Zone habitation
PPAS	Non couvert par un périmètre actif
ZONE DE PROT.	Non couvert par un périmètre actif

DESCRIPTIF DU PROGRAMME	
SUPERFICIE CONCERNÉE	± 475 m ²
GABARIT	R+2+T
CONTENU	Création de 4 grands logements



CONSTATS ET MOTIVATIONS

- La parcelle adressée rue de Danemark, 67-69 est une dent creuse problématique.
- C'est également une propriété privée et un accès direct à la cour du Brico située en intérieur d'îlot. Cet accès est utilisé quotidiennement par des entrepreneurs qui viennent chercher des marchandises.
- Urbanistiquement, la situation n'est pas optimale et pourrait être améliorée

- 1. la vente du propriétaire actuel est une nécessité ;
- 2. la commune via son service urbanisme et sa Régie foncière met sur pied l'immeuble d'habitation ;
- 3. la Régie foncière garde le bien en gestion et y développe des logements locatifs suivant sa grille tarifaire classique. C'est-à-dire qu'elle met sur le marché des logements assimilé-sociaux de grandes tailles.

DESCRIPTIF DU PROJET

L'opération vise à :

- faire l'acquisition de la parcelle 328R aujourd'hui propriété privée rattachée aux parcelles 328W, 328V et 328S constituant toutes ensemble le 'Brico Barrière' dont l'entrée principale se situe de l'autre côté de l'îlot (rue Théodore Verhaegen 64).
- construire un immeuble de logements avec 4 unités de ± 175m² brute soit environ 130m² nette. Le gabarit sera de R+2+T pour s'inscrire dans le gabarit de la rue

Cette opération permet de répondre à une demande structurelle en logements sociaux ou assimilé-sociaux de grande taille pouvant accueillir confortablement des familles élargies.

Le montage pourra se faire de la manière suivante :

1. la commune acquiert la parcelle (via CQD). Etant donné qu'une activité économique pérenne existe à cet endroit, toute procédure d'expropriation est exclue. Le consentement à la

PUBLIC(S) CIBLE(S)

Les grandes familles qui cherchent à se loger et inscrits sur les listes d'attente de la Régie foncière.

OBJECTIF(S)

- Développer de grands logements assimilé-sociaux au sein du quartier.
- Développer un programme architecturalement qualitatif (avis après étude de DU, bMa et Perspective).

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- Consentement à la vente du propriétaire actuel.
- Discussion ouverte avec le Brico pour optimiser le fonctionnement de la cour intérieure et limiter les nuisances pour les futurs logements sans arrêter l'activité.



PORTEUR(S) DE PROJET

⇒ Commune de Saint-Gilles

PARTENARIAT(S) ENVISAGÉ(S)

⇒ Propriétaire de la parcelle 328R
 ⇒ 'Brico Barrière'

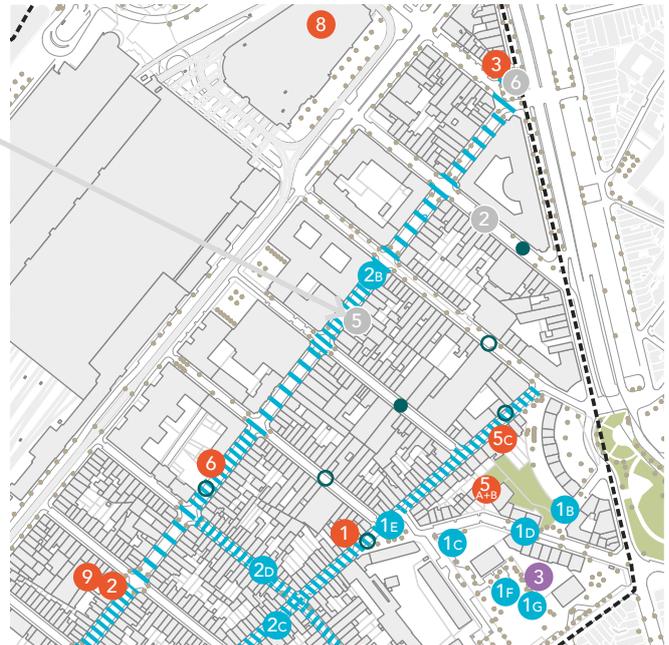
PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

POSTE	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
ACQUISITION ET FRAIS JURIDIQUE	± 175 M ²	2.200 €/M ²	385.000 €
RELEVÉ GÉOMÈTRE			3.500 €
HONORAIRES ÉTUDES 14% (ARCH. TS. BE. PEB. ACO.)			166.885 €
TVA ÉTUDES 21%			35.046 €
RÉALISATION DE 4 LOGEMENTS	± 475 M ²	2.523 €/M ²	1.192.033 €
TVA 6%			71.522 €
ASSURANCE 2,5%			29.801 €
CSS 2,4%			28.609 €
RÉVISION DES PRIX 10%			126.355 €
TOTAL	± 475 M²	4.315 €/M² TVAC	2.038.750 €

ACQUISITION D'UNE PARCELLE NON BÂTIE ET CONSTRUCTION D'UNE INFRASTRUCTURE SPORTIVE

DESCRIPTIF DU SITE	
ADRESSE	Rue de Mérode, 58-60
SIT. EXISTANTE	Dent creuse problématique
PROPRIÉTAIRE	Privé
PARCELLES	380R11
PRAS	Zone habitation
PPAS	Non couvert par un périmètre actif
ZONE DE PROT.	Non couvert par un périmètre actif

DESCRIPTIF DU PROGRAMME	
SUPERFICIE CONCERNÉE	± 210 m ²
GABARIT	R+2
CONTENU	Salle de sport double hauteur



CONSTATS ET MOTIVATIONS

- La parcelle adressée rue de Mérode, 58-60 est une dent creuse problématique.
- C'est également une propriété privée et un accès direct au parking du bâtiment au fond de parcelle. Ce parking est utilisé quotidiennement pour l'activité de l'entreprise travaillant dans l'événementiel qui occupe le bâtiment principal de la parcelle.
- Urbanistiquement, la situation n'est pas optimale et pourrait être améliorée.

DESCRIPTIF DU PROJET

L'opération vise à :

- procéder, avec le consentement du propriétaire actuel, à une division parcelle de la parcelle 380R11 et récupérer une parcelle d'environ 160m² au sol à front de voirie.
- construire un petit équipement de quartier en maintenant un accès et une zone de stationnement pour assurer la viabilité de l'activité de l'entreprise occupante.

Cet équipement proposera une salle de sport double hauteur de petite taille permettant par exemple des cours et séances de danses et des séances de sports doux comme le yoga par exemple :

- cela permet de constituer un pôle sport avec le centre sportif de la rue de Russie et le CUBE de la rue de Hollande ;
- cela permet également d'améliorer une situation urbanistique problématique avec une dense creuse dans un front bâti constitué.

Le montage pourra se faire de la manière suivante :

1. les négociations avec le propriétaire actuel permettent de concrétiser la division parcellaire. La commune récupérant la parcelle à front de voirie et s'engageant à maintenir un accès au bâtiment au cœur de parcelle ;
2. le service urbanisme de la commune met sur pied le projet de salle de sport.

PUBLIC(S) CIBLE(S)

Les sportifs du quartier et notamment les publics féminins auxquels on pense assez peu lorsque l'on développe des infrastructures de sport.

OBJECTIF(S)

- Développer un équipement de quartier permettant de faire de l'activité sportive (notamment pour les publics féminins)
- Rétablir une situation urbanistiquement problématique avec une dense creuse dans un front bâti constitué
- Développer un programme architecturalement qualitatif (avis après étude de DU, bMa et Perspective).

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- Consentement à la vente du propriétaire actuel.



PORTEUR(S) DE PROJET

⇒ Commune de Saint-Gilles

PARTENARIAT(S) ENVISAGÉ(S)

⇒ Propriétaire de la parcelle 328R
 ⇒ 'Brico Barrière'

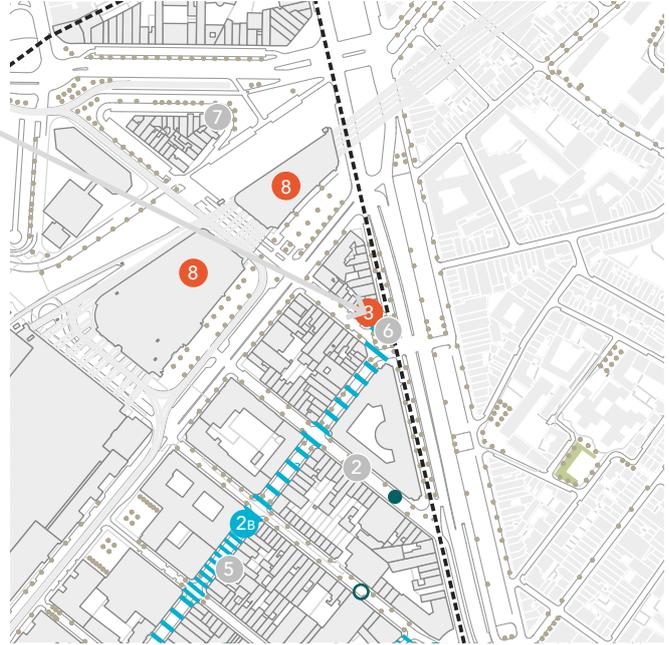
PLAN FINANCIER PROVISoire ET PRÉVISIONNEL

POSTE	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
ACQUISITION ET FRAIS JURIDIQUE	± 160 M ²	2.200 €/M ²	192.000 €
RELEVÉ GÉOMÈTRE			3.200 €
HONORAIRES ÉTUDES 14% (ARCH. TS. BE. PEB. ACO.)			74.005 €
TVA ÉTUDES 21%			15.541 €
RÉALISATION D'UNE SALLE DE SPORT DOUBLE HAUTEUR	± 210 M ²	2.517 €/M ²	528.604 €
TVA 6%			31.716 €
ASSURANCE 2,5%			13.215 €
CSS 2,4%			12.686 €
RÉVISION DES PRIX 10%			56.032 €
TOTAL	± 210 M²	4.414 €/M² TVAC	926.999 €

ACQUISITION D'UN IMMEUBLE DÉGRADÉ ET RÉNOVATION POUR LA CRÉATION DE 5 LOGEMTS ACTIVATION D'UN REZ COMMERCIAL

DESCRIPTIF DU SITE	
ADRESSE	Rue d'Argonne, 34
SIT. EXISTANTE	Immeuble dégradé Immeuble d'angle en lien avec place d'Argonne
PROPRIÉTAIRE	Privé
PARCELLES	393Y5 + 393X5
PRAS	Zone mixte avec liseré de noyau commercial à front d'un espace structurant. Zichée
PPAS	Non couvert par un périmètre actif
ZONE DE PROT.	Non couvert par un périmètre actif

DESCRIPTIF DU PROGRAMME	
SUPERFICIE CONCERNÉE	± 700 m ²
GABARIT	R+4+T
CONTENU	5 logements rénovés (chacun d'environ 90m ² surface nette) et activation d'un rez commercial



CONSTATS ET MOTIVATIONS

- L'immeuble adressé rue d'Argonne, 34 a subi un incendie important dans les dernières années.
- La rénovation de l'immeuble n'a été que partiellement réalisée et celui-ci reste dans un état dégradé.
- Le rez commercial n'était pas occupé durant toute l'année de réalisation du dossier de base du CQD.
- L'immeuble a une façade sur la place d'Argonne, qui pourrait être plus conviviale notamment en activant le rez commercial.

DESCRIPTIF DU PROJET

L'opération vise à :

- procéder, avec le consentement du propriétaire actuel, à une acquisition du bien. Ou, en cas d'extrême nécessité, via une expropriation. Celui est actuellement partiellement occupé. Il faudra veiller à reloger les occupants actuels.
- rénover l'ensemble de l'immeuble pour la rénovation de 5 logements d'environ 92m² en surface nette.

Cette opération se réalisera via la Régie foncière qui restera gestionnaire du bien après les travaux. Cela permettra de proposer 5 nouveaux logements avec des loyers assis-milieu-sociaux et l'activation d'un rez commercial permettant d'animer la place d'Argonne.

PUBLIC(S) CIBLE(S)

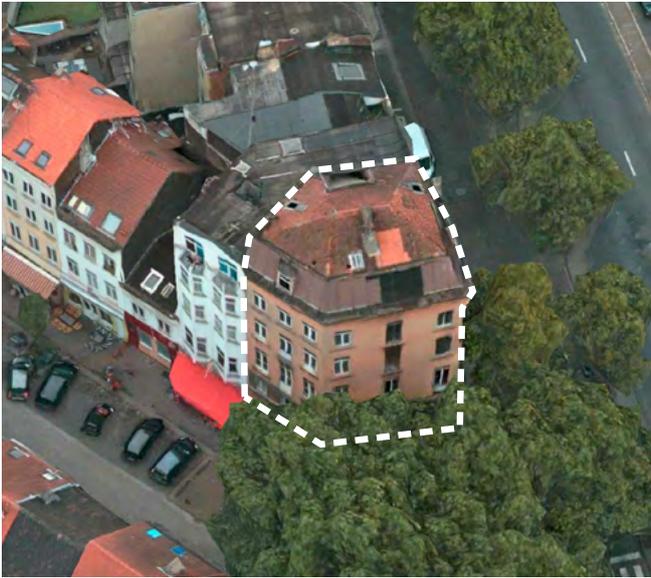
Les familles qui cherchent à se loger et inscrits sur les listes d'attente de la Régie foncière.

OBJECTIF(S)

- Rénovation complète d'un immeuble fortement dégradé suite à un incendie.
- Créations de nouveaux logements qualitatifs
- Amélioration d'une situation urbanistique non optimale et activation de la place d'Argonne aujourd'hui sous-utilisée car peu invitante (squat, dépôts clandestins...).

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- La réussite de cette opération est liée à l'acquisition de l'immeuble dégradé (ou via une expropriation si nécessaire).
- La réussite de cette opération est liée au relogement des occupants actuels.
- Vu l'ampleur de l'acquisition, une enveloppe importante devra être prévue et récupérée en partie lors de la revente de l'immeuble.



PORTEUR(S) DE PROJET

⇒ Commune de Saint-Gilles

PARTENARIAT(S) ENVISAGÉ(S)

⇒ Commune de Saint-Gilles
 Département logement
 Service régie foncière

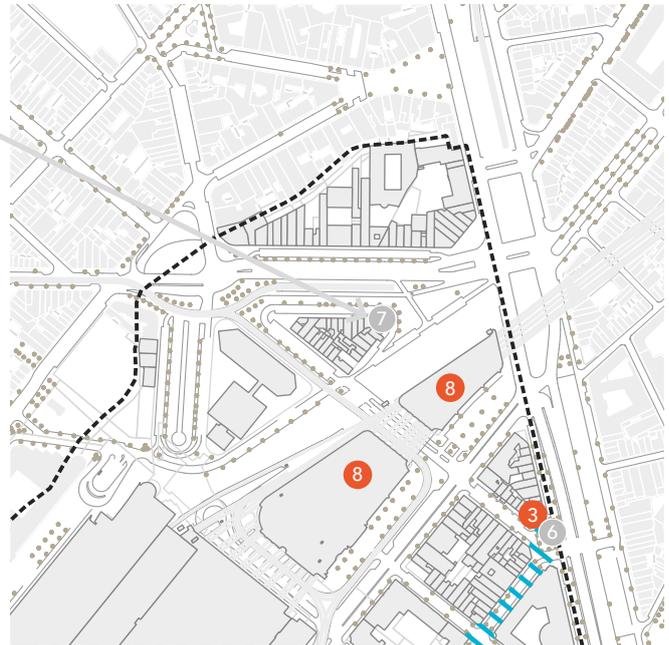
PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

POSTE	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
ACQUISITION ET FRAIS JURIDIQUE	± 700 M ²	2.200 €/M ²	1.540.000 €
RELEVÉ GÉOMÈTRE			4.900 €
HONORAIRES ÉTUDES 14% (ARCH. TS. BE. PEB. ACO.)			126.924 €
TVA ÉTUDES 21%			26.654 €
RÉALISATION DE LOGEMENTS	± 700 M ²	1.295 €/M ²	906.602 €
TVA 6%			54.396 €
ASSURANCE 2,5%			22.665 €
CSS 2,4%			21.758 €
RÉVISION DES PRIX 10%			96.100 €
TOTAL	± 700 M ²	4.000 €/M ² TVAC	2.800.000 €

ACQUISITION D'UN IMMEUBLE INOCCUPÉ ET RÉNOVATION POUR LA CRÉATION DE 4 LOGEMENTS ET ACTIVATION D'UN COMMERCE

DESCRIPTIF DU SITE	
ADRESSE	Esplanade de l'Europe, 25
SIT. EXISTANTE	Propriété privée Immeuble taxé pour inoccupation
PROPRIÉTAIRE	Privé
PARCELLES	398S8
PRAS	Zone mixte avec liseré de noyau commercial.
PPAS	Non couvert par un périmètre actif
ZONE DE PROT.	Zichée

DESCRIPTIF DU PROGRAMME	
SUPERFICIE CONCERNÉE	± 300 m ²
GABARIT	R+3+T
CONTENU	3 logements rénovés (chacun d'environ 90m ² surface nette) et activation d'un rez commercial



CONSTATS ET MOTIVATIONS

- Il s'agit d'un immeuble R+3+T d'environ 300m² taxée pour inoccupation en 2020 et les années précédentes.
- Il existe structurellement une forte demande de logements dans le périmètre.
- La cellule commerciale du rez est inactivée dans un liseré commercial qui nécessite une attention particulière

DESCRIPTIF DU PROJET

Réalisation d'un projet de rénovation pour la création de 4 logements et activation d'une cellule commerciale.

PUBLIC(S) CIBLE(S)

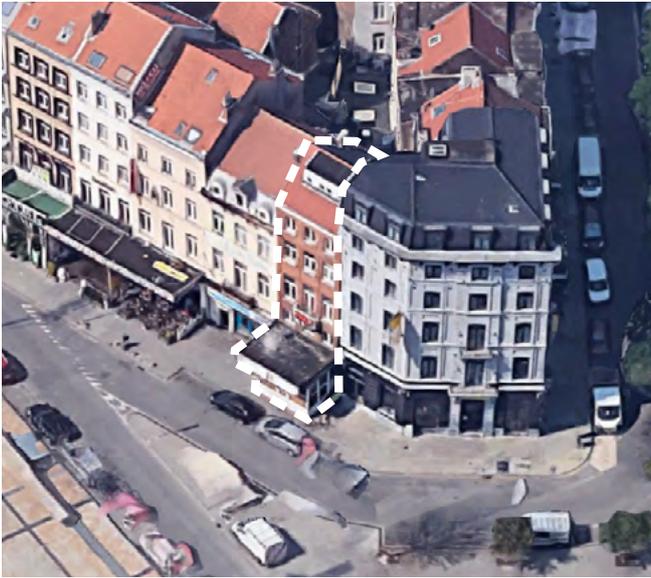
Les personnes en attente de logements.

OBJECTIF(S)

Réalisation d'un projet de rénovation pour la création de 4 logements et activation d'une cellule commerciale.

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

Acquisition.



PORTEUR(S) DE PROJET

⇒ Commune de Saint-Gilles

PARTENARIAT(S) ENVISAGÉ(S)

⇒ Commune de Saint-Gilles
Département logement
Service régie foncière.

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

POSTE	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
ACQUISITION ET FRAIS JURIDIQUE	± 300 M ²	2.200 €/M ²	660.000 €
RELEVÉ GÉOMÈTRE			2.100 €
HONORAIRES ÉTUDES 14% (ARCH. TS. BE. PEB. ACO.)			54.396 €
TVA ÉTUDES 21%			11.423 €
RÉALISATION DE LOGEMENTS	± 300 M ²	1.295 €/M ²	388.544 €
TVA 6%			23.313 €
ASSURANCE 2,5%			9.714 €
CSS 2,4%			21.758 €
RÉVISION DES PRIX 10%			41.186 €
TOTAL	± 300 M²	4.000 €/M² TVAC	1.200.000 €

ANNEXES

RECOMMANDATIONS PRINCIPALES DU RIE

EXTRAIT DU DOCUMENT 7 DU RNT DU RIE

LOGEMENTS

Les recommandations suivantes peuvent être émises :

- » En fonction des réalités des bâtiments existants (rénovation), préconiser le développement de logements adaptés ou adaptables aux PMR ;
- » Le type de logement (locatif / acquisitif) devrait compléter l'offre disponible dans le quartier.

DEGRÉ DE SOUTENABILITÉ DE LA DENSIFICATION

Les principales recommandations sont de maximiser les surfaces plantées et le nombre d'arbres dans l'espace public, afin de développer des 'espaces publics végétalisés', à défaut de réaliser de réels 'espaces verts publics'.

SALUBRITÉ / BIENS À L'ABANDON

La principale recommandation est de trouver des solutions pour maximiser la couverture végétale sur la toiture du parking du Foyer du Sud.

EMPLOI ET ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE

Les recommandations sont de favoriser les recrutements locaux, la formation et l'insertion socio-professionnelle en essayant spécifiquement de toucher les personnes au chômage de longue durée ou les jeunes 'hors circuit' : embauche de personnel local issu des filières d'ISP dans la crèche, priorité à la crèche pour les enfants dont les parents habitent le quartier et sont à la recherche d'un emploi/formation, priorité donnée, dans les nouveaux locaux créés, aux associations locales employant/formant des publics locaux, réalisation des travaux de rénovation et de végétalisation par une entreprise de réinsertion socio-professionnelle ou de formation (exemple de JST dans le CQD Stephenson)...

MIXITÉ DES FONCTIONS

Les recommandations suivantes peuvent être émises :

- » Une partie des rez commerciaux créés pourrait servir à l'accueil de services sociaux, de santé, de loisir ou de culture, qui sont moins présents, et ainsi diversifier les fonctions du quartier ;
- » L'étude sur les quadrilatères devra prendre en compte le besoin spécifique du quartier de liaisonner les sous-quartiers fonctionnels (résidentiel mixte vs bureaux).

ESPACE VERT (QUANTITATIF / QUALITATIF)

Les recommandations pour ce critère sont :

- » maximiser la superficie d'espaces plantés dans l'espace public ;
- » les jardins des bâtiments publics situés au 8 et au 10 de la rue Féron devraient également être intégrés au parc, et le proche du n°8 devrait pouvoir servir d'accès au parc depuis la rue Féron. Cet accès à d'autant plus de sens qu'une école est située juste en face ;
- » augmenter la ludicité des espaces publics par de petits éléments ponctuels (hors modules de jeux), entre autres autour des écoles.

ALIMENTATION DURABLE

Les recommandations sont les suivantes :

- » favoriser l'alimentation durable dans la crèche : servir des repas issus de filières durables et locales, et exposer la démarche de manière pédagogique aux parents et au personnel de la crèche ;
- » l'étude programmatique relative aux quadrilatères devrait tenir compte de ce critère, et penser par exemple aux possibilités de développer différents maillons de la chaîne alimentaire (transformation par exemple) ;
- » pour les espaces à végétaliser (place Fontainas, talus Jacques Franck, rues végétales...) proposer de travailler avec les Saint-Gilliculteurs et les Incroyables Comestibles ou d'autres associations actives dans l'alimentation durable, pour développer la production alimentaire et la sensibilisation au sujet en parallèle.

BIEN-ÊTRE

Les recommandations suivantes peuvent être formulées :

- » mise à disposition de toilettes publiques dans le nouveau bâtiment « Germeau » en lien avec le parc ;
- » garder en tête l'enjeu de travailler sur les frontières physiques et mentales qui cloisonnent le quartier et les alentours de la gare du Midi lors de l'étude de faisabilité programmatique des quadrilatères ;
- » attention spécifique du service de prévention, relocalisé à proximité du square Jacques Franck, pour les aspects de sécurité et le sentiment de sécurité sur cet espace actuellement problématique ;
- » limiter l'albédo des matériaux utilisés pour la

réfection des voiries afin de limiter l'accumulation de chaleur dans ce quartier déjà sujet à l'effet "îlot de chaleur".

CRÉATION DE REPÈRE SYMBOLIQUE PAYSAGE URBAIN

Les recommandations sont les suivantes :

- ➔ Veiller à la bonne intégration du nouveau bâtiment « Germeau » par rapport à son voisin de droite mais également aux façades des bâtiments situés à sa gauche (distance par rapport aux façades, et hauteur du nouveau bâtiment) pour ne pas entraver la qualité de leur cadre par rapport à la situation actuelle (bâtiment proche mais bas) ;
- ➔ Des interventions artistiques pourraient venir compléter les réaménagements prévus dans l'espace public (par exemple pour rendre le mobilier urbain ludique), par exemple en orientant une partie de l'appel à projets « artistiques ».

CYCLE DE L'EAU

Pour ce critère, les recommandations sont les suivantes :

- ➔ dans les projets de bâtiments, il s'agira de viser l'exemplarité en matière de gestion de l'eau (stockage et temporisation de l'eau de pluie, réutilisation dans le bâtiment, limitation des consommations, réutilisation de l'eau grise et/ou de sa chaleur...);
- ➔ pour le bâtiment Germeau, une recommandation est de, travailler avec [opensource.brussels](https://www.opensource.brussels) pour la gestion de l'eau de pompage pendant le chantier, le cas échéant ;
- ➔ il serait également pertinent de mettre à disposition d'une fontaine d'eau potable au rez du bâtiment (à l'extérieur) ;
- ➔ pour le projet de végétalisation de la toiture du parking du Foyer du Sud, il serait pertinent de profiter du projet pour collecter les eaux de pluie et de les rediriger vers une citerne qui en permette l'utilisation par exemple pour l'entretien des surfaces ou espaces publics/verts développés dans le quartier, ou la mise à disposition publique (voir avec [opensource.brussels](https://www.opensource.brussels) si un partenariat est envisageable).

FAUNE ET FLORE

Les recommandations suivantes ont été formulées :

- ➔ maximiser la désimperméabilisation du sol et la coupler avec la gestion de l'eau de ruissellement;
- ➔ suite à la démolition du garage de la place Fontainas, viser une qualité des aménagements des abords du nouveau bâtiment pour le développement de la biodiversité ;
- ➔ pour le projet de nouveau bâtiment, maximiser le CBS du projet, par exemple en développant une toiture verte intensive non accessible au public, comme vrai refuge dans ce quartier dense ;
- ➔ pour le projet de crèche, aménager l'espace extérieur en favorisant la biodiversité tout en assurant la sécurité des enfants. Des activités pourront être développées par les puéricultrices sur ce thème ;
- ➔ pour les projets de végétalisation de l'espace public, assurer l'usage de plantes indigènes ainsi que d'espèce résistantes aux conditions locales intenses et maximiser le CBS ;
- ➔ dans le cadre des études paysagères, prévoir des plans de gestion cohérent avec les végétalisations proposées pour assurer la pérennisation des aménagements et de leur intérêt pour la biodiversité ;
- ➔ pour le projet de valorisation de la faune, réaliser une analyse des espèces en présence et potentielles ou disparues, et proposer une multiplicité de solutions adaptées aux résultats de cette étude (pas uniquement moineaux) ;
- ➔ pour le projet de végétalisation de la toiture, maximiser l'épaisseur du substrat pour augmenter l'intérêt pour la biodiversité et assurer une cohérence en termes de plantations avec les projets de végétalisation de l'espace public (choix des espèces, connexion avec le talus...). Intégrer cet élément dans l'étude paysagère ;
- ➔ pour le projet de plantations des arbres, planter une variété d'espèces (évite la transmission des maladies, évite qu'ils soient tous touchés par des conditions climatiques particulières, augmente la biodiversité...)

MAILLAGES VERT ET BLEU

Les recommandations liées à ce critère sont de :

- englober les différents projets de végétalisation dans les études paysagères (plantation des arbres, végétalisations par la Commune etc.) afin d'en assurer la cohérence et de maximiser l'impact positif ;
- selon les résultats de l'étude paysagère et/ou l'étude de gestion des pluies, développer des éléments de maillage pluie au sein des espaces publics du quartier.

SOL ET SOUS-SOL

Les recommandations suivantes concernent ce critère :

- pour le projet de la salle polyvalente « Germeau », limiter les mouvements de terre et étudier si les terres déblayées peuvent être utilisées in situ (e.a. pollution) ;
- viser une désimperméabilisation maximale et analyser le potentiel d'infiltration dans l'étude paysagère ;
- favoriser l'amendement via un compost local.

CONFORT ACOUSTIQUE ET VIBRATOIRE

Une recommandation peut être faite dans le cadre de la réfection des voiries de façade à façade : choisir des matériaux non réverbérant et limitant la génération de bruit au passage des voitures.

ENERGIE

Les recommandations suivantes sont émises :

- par apport aux nouveaux bâtiments ou aux rénovations : le choix des équipements d'éclairage devrait viser de minimiser les consommations électriques (LED, électroménagers efficaces, sonorisation des salles polyvalentes...);
- les études paysagères pourraient prévoir une réflexion sur l'éclairage et y intégrer la question de la consommation énergétique.

RESSOURCES

Les recommandations sont les suivantes :

- pour les projets de végétalisation : utilisation de terre/amendements de réemploi (terres déblayées, substrat récupéré par ailleurs, compost local...), plantations locales (La pousse qui pousse ?) ;
- eugmentation de la majoration des primes pour les projets qui utilisent des matériaux durables ;
- pour le projet de valorisation de la faune : réalisation des kits et autres nids/habitats à partir de matériaux réutilisés/recyclés ;
- pour les projets portant sur les espaces publics : l'importance de la gestion durable des matériaux est spécifiée dans la fiche. Elle devra être étudiée et optimisée. Les espaces étant traités de manière cohérente au niveau des matériaux, il y aura lieu de conserver les matériaux "enlevés" en cas de désimperméabilisation ou de changement de revêtement afin de les réutiliser pour l'aménagement d'autres éléments (traversées piétonnes sécurisées par exemple), afin d'éviter l'usage de matériaux neufs si ces matériaux ont par ailleurs été enlevés ;
- intégrer la réflexion de la gestion des déchets dans l'étude paysagère/mobilier urbain, pour permettre le tri des déchets dans les poubelles publiques des espaces réaménagés ;
- dans les projets de création d'espaces de quartier : organiser un repair café, développer un espace d'échange au sein du quartier (livres, objets, meubles, nourriture...);
- dans le cas des démolitions : réaliser un inventaire des matériaux de déconstruction qui peuvent être réutilisés, réemployés ou recyclés pendant le projet ou au moins avant le chantier, optimiser la gestion des matériaux sortant en fonction de cet inventaire ;
- dans le cas de rénovations/constructions : choix de matériaux réutilisés/recyclés/recyclables/locaux/durables/labellisés pour les aménagements, maximisation de l'assemblage physique plutôt que chimique... ;
- dans le projet de crèche : opter pour les langes lavables ou au moins compostables.¹

CIRCULATION MOTORISÉE

Une recommandation générale est d'étudier les possibilités d'utilisation de parkings hors voirie existants (entre autres le parking du Foyer du Sud, sous-utilisé, ou des bureaux de l'avenue Fonsny par exemple via l'application du COBRACE), pour compenser en partie ces diminutions en voirie. Au vu de de la pression actuelle sur le stationnement, il sera nécessaire de contrôler le respect de la suppression des places de stationnement des projets du CQD.

Une recommandation particulière est d'assurer l'existence ou l'installation de zones de livraisons pour les rez commerciaux activés dans le cadre du CQD.

VÉLO

Les recommandations sont les suivantes :

- ⇒ du stationnement vélo spécifique devra être développé aux entrées des écoles et équipements (dont emplacements pour vélos cargo) dans le cadre des réaménagement prévus;
- ⇒ une borne de réparation vélo pourrait être placée au square Jacques Frank ou sur la place Fontainas ;
- ⇒ considérer le développement d'un parking vélo longue durée de qualité dans l'étude relative aux quadrilatères (en association avec parking.brussels) ;
- ⇒ développer un réel parking longue durée, de nuit dans le cadre du projet dans le bâtiment de la STIB (en association avec parking.brussels) ;
- ⇒ prévoir des emplacements de stationnement vélo (cargo) à l'entrée de la crèche et de l'école adjacente ;
- ⇒ dans le cadre de la rénovation des logements : en fonction des réalités des bâtiments existants (rénovation), préconiser une entrée et un entreposage confortable des deux-roues. Une partie des rez commerciaux pourrait être utilisée à cet esient le cas échéant.

PIÉTONS/PMR

Les recommandations relatives à ce critère sont :

- ⇒ assurer le confort et la sécurité des locaux dans l'atelier STIB depuis l'avenue du Roi et les arrêts STIB à proximité ;
- ⇒ permettre l'entrée au parc Germeau via le porche du n°8 rue Faider et le passage par le "jardin" de cette parcelle publique. Cette entrée compléterait l'accessibilité du parc et permettrait un accès direct depuis l'école située juste en face.

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

	Nom de l'opération / de l'action	Type d'opération
-Section 1- Opérations immobilières		
Logements		
1.1	Rue Emile Féron, 41 • 4 logements 'Housing First'	Logements
1.2	Rue de Mérode, 143 • 3 logements intergénérationnels	Logements
1.3	Rue d'Argonne, 30 • 1 logement + 1 commerce	Logements
1.4	Création de logement	Logements
Equipements		
1.5A	Rue Fontainas, 23-23A-23C • Salle polyvalente 'Le Germeau'	Equipement
1.5B	HORS CQD Rue Fontainas, 23-23A-23C • Service prévention de la commune de Saint-Gilles	Service public
1.5C	HORS CQD Rue Emile Féron, 8 • Service prévention de la commune de Saint-Gilles	Service public
1.6	ASSOCIEE Rue de mérode, 101 • Crèche néerlandophone 18 places	Equipement
1.7	ASSOCIEE Ateliers STIB • Espace multifonctionnel de quartier	Equipement
1.8	ASSOCIEE Quadrilatères • Étude de faisabilité programmatique	Equipement
1.9	Rue de Mérode, 143 • Infrastructure 'Cohésion sociale'	Equipement
-Section 2- Opérations immobilières		
NEANT		
-Section 3- Opérations espaces publics		
Un système d'espaces publics au coeur du quartier		
3.1A	Pôle Germeau • Etude paysagère pour les espaces publics	Espace public
3.1B	Rue César Depaepe • Aménagement de la rue et de l'entrée du parc germeau	Espace public
3.1C	Rue fontainas et rue vlogaert • Adaptations ponctuelles	Espace public
3.1D	Rue fontainas • Aménagement de l'espace en pleine terre	Espace public
3.1E	Place des héros • Adaptations ponctuelles et nouveau mobilier urbain	Espace public
3.1F	Square Jacques Franck • Adaptations ponctuelles et nouveau mobilier urbain	Espace public
3.1G	Square Jacques Franck • Aménagement du talus	Espace public
Des espaces publics apaisés qui valorisent les modes doux		
3.2A	Etude paysagère visant à apaiser certains espaces publics du quartier	Espace public
3.2B	Rue de mérode • Adaptations de certaines sections	Espace public
3.2C	Rue émile Féron • Aménagement en rue végétale	Espace public
3.2D	Rue joseph claes • Aménagement en rue végétale	Espace public
Aménagements d'abords d'écoles et d'équipements		
3.3A	Etude paysagère	Espace public
3.3B	Aménagement des abords d'écoles	Espace public
3.3C	Aménagement des abords d'équipements publics	Espace public
Place de Bethléem		
3.4A	Etude paysagère	Espace public
3.4B	Carrefour dehy et section de la chaussée de forest • Aménagement en rue végétale	Espace public
3.4C	Aménagement des voiries latérales de la place de Bethléem	Espace public

Part Région	%	Part Commune	%	Autre	%	Montant Total	Montant par section
959 595,00 €	95%	50 505,00 €	5%			1 010 100,00 €	
370 500,00 €	95%	19 500,00 €	5%			390 000,00 €	
495 425,00 €	95%	26 075,00 €	5%			521 500,00 €	
1 177 200,00 €	90%	130 800,00 €	10%			1 308 000,00 €	3 229 600,00 €
771 576,92 €	90%	85 730,77 €	10%			857 307,69 €	
						-	
						-	
1 252 350,00 €	90%	139 150,00 €	10%			1 391 500,00 €	
756 207,90 €	45%	84 023,10 €	5%	840 231,00 €	50% PdV	1 680 462,00 €	
58 500,00 €	45%	6 500,00 €	5%	65 000,00 €	50% CRU	130 000,00 €	
371 700,00 €	90%	41 300,00 €	10%			413 000,00 €	
							4 472 269,69 €
						HORS CQD	-905 231,00 €
58 615,00 €	95%	3 085,00 €	5%			61 700,00 €	
142 500,00 €	95%	7 500,00 €	5%			150 000,00 €	
47 500,00 €	95%	2 500,00 €	5%			50 000,00 €	
180 880,00 €	95%	9 520,00 €	5%			190 400,00 €	
71 250,00 €	95%	3 750,00 €	5%			75 000,00 €	
95 000,00 €	95%	5 000,00 €	5%			100 000,00 €	
49 020,00 €	95%	2 580,00 €	5%			51 600,00 €	
167 580,00 €	95%	8 820,00 €	5%			176 400,00 €	
798 000,00 €	95%	42 000,00 €	5%			840 000,00 €	
1 330 000,00 €	95%	70 000,00 €	5%			1 400 000,00 €	
665 000,00 €	95%	35 000,00 €	5%			700 000,00 €	
44 688,00 €	95%	2 352,00 €	5%			47 040,00 €	
425 600,00 €	95%	22 400,00 €	5%			448 000,00 €	
302 400,00 €	90%	33 600,00 €	10%			336 000,00 €	
22 680,00 €	90%	2 520,00 €	10%			25 200,00 €	
151 200,00 €	90%	16 800,00 €	10%			168 000,00 €	
226 800,00 €	90%	25 200,00 €	10%			252 000,00 €	

	Nom de l'opération / de l'action	Type d'opération
-Section 4- Opérations environnementales		
4.1	Habitat vivant • Valorisation de la faune en présence	Environnement
4.2	Gestion de l'eau et des inondations dans le périmètre • Etude et réalisation	Environnement
4.3	Végétalisation de la toiture du parking du Foyer du Sud • Etude et réalisation	Environnement
4.4	Majoration des primes énergie	Environnement
4.5	Plantations d'arbres dans l'espace public • Etude et réalisation	Environnement
-Section 5- Actions socio-économiques		
Appel à projets thématisé		
5.1	Cohésion sociale • Renforcer les liens humains	Socio-économique
5.2	Accompagnement des publics sans-abris	Socio-économique
5.3	Projets artistiques	Socio-économique
5.4	Ateliers STIB • Encadrement et gestion de l'espace multifonctionnel de quartier	Socio-économique
Projets publics		
5.5	Propreté publique • CPAS ISP Filière emploi/Formation	Socio-économique
5.6	Lien avec les écoles • MiniCQD	Socio-économique
5.7	Guichet logement • Aide à la rénovation et amélioration de la qualité du bâti	Socio-économique
5.8	Jeunesse • Intégration des jeunes femmes	Socio-économique
5.9	Végétalisation de l'espace public	Socio-économique
5.10	A INITIER Coordination logements intergénérationnels	Socio-économique
-Section 6- Actions de participation		
6.1	Budget citoyen	Participation
6.2	Budget jeunesse	Participation Participation
-Section 7- Actions de coordination		
7.1	Chef de CQD et frais de fonctionnement	Coordination
7.2	Coordination technique	Coordination
7.3	Coordination socio-éco	Coordination
7.4	Communication	Coordination
7.3 + 7.4	Programmation de la salle polyvalente 'Le Germeau'	Coordination
Réserves		
8.1	Solidarité Grand Froid	Réserve
8.2	Rue de Russie • Embellissement des façades	Réserve
8.3	Rue de Serbie, 3 • 4 logements	Réserve
8.4	Dent creuse Brico	Réserve
8.5	Salle de sport • Rue Mérode, 58	Réserve
8.6	Rue d'Argonne, 34	Réserve
8.7	Esplanade de l'Europe, 25	Réserve

Part Région	%	Part Commune	%	Autre	%	Montant Total	Montant par section
20 000,00 €	100%	0,00 €	0%			20 000,00 €	
51 183,00 €	94%	3 267,00 €	6%			54 450,00 €	
85 000,00 €	100%	0,00 €	0%			85 000,00 €	
150 000,00 €	100%	0,00 €	0%			150 000,00 €	
77 000,00 €	100%	0,00 €	0%			77 000,00 €	386 450,00 €
250 000,00 €	100%					250 000,00 €	
180 000,00 €	100%					180 000,00 €	
100 000,00 €	100%					100 000,00 €	
150 000,00 €	100%					150 000,00 €	680 000,00 €
50 000,00 €	100%					50 000,00 €	
50 000,00 €	100%					50 000,00 €	
250 000,00 €	100%					250 000,00 €	
200 000,00 €	100%					200 000,00 €	
50 000,00 €	100%					50 000,00 €	600 000,00 €
250 000,00 €	100%					250 000,00 €	
50 000,00 €	100%					50 000,00 €	300 000,00 €
500 000,00 €	100%					500 000,00 €	
350 000,00 €	100%					350 000,00 €	
135 000,00 €	100%					135 000,00 €	
185 000,00 €	100%					185 000,00 €	1 170 000,00 €
14 124 950,82 €		879 477,87 €					15 004 428,69 €
475 000,00 €	95%	25 000,00 €	5%			500 000,00 €	
285 000,00 €	95%	15 000,00 €	5%			300 000,00 €	
1 296 750,00 €	95%	68 250,00 €	5%			1 365 000,00 €	
1 936 812,50 €	95%	101 937,50 €	5%			2 038 750,00 €	
880 650,00 €	95%	46 350,00 €	5%			927 000,00 €	
2 660 000,00 €	95%	140 000,00 €	5%			2 800 000,00 €	
1 140 000,00 €	95%	60 000,00 €	5%			1 200 000,00 €	

EXEMPLES DE PHASAGES DÉTAILLÉS

DÉTAILS DE PHASAGE TYPE AVEC ACQUISITION

ANNEE	ÉTAPE	DESCRIPTION
2021	ACQUISITION OU EXPROPRIATION (± 12 MOIS)	DÉBUT DES DISCUSSIONS AVEC LE PROPRIÉTAIRE ACTUEL
		ÉVALUATION DU BIEN PAR LE COMITÉ D'ACQUISITION DE LA COMMUNE DE SAINT-GILLES
		ACQUISITION (OU EXPROPRIATION SI NÉCESSAIRE)
		GÉOMÈTRE ET RELEVÉ COMPLET DU BIEN ET IDENTIFICATION DES POSTES POUR LA RÉNOVATION.
		DÉBUT DE LA RÉDACTION DU CSC POUR MARCHÉ DE SERVICES
2022	CAHIER DES CHARGES + DÉSIGNATION (± 8 MOIS)	CAHIER DES CHARGES DU MARCHÉ DE SERVICES. RÉDACTION ET TRADUCTION
		COLLÈGE & CONSEIL
		LANCEMENT DU MARCHÉ ET REMISE DES OFFRES DES BUREAUX D'ÉTUDES
		ANALYSE OFFRES
		COLLÈGE & CONSEIL
	BON DE COMMANDE	
	ESQUISSE (± 4 MOIS)	ESQUISSE
JURY + COLLÈGE & CONSEIL POUR DÉSIGNATION		
2023	AVANT-PROJET (± 4 MOIS)	AVANT-PROJET
		APPROBATION
	P.U. (± 8 MOIS)	RÉALISATION DES PIÈCES NÉCESSAIRE POUR LE DÉPÔT DU PERMIS D'URBANISME (DOCUMENTS GRAPHIQUES..)
		DÉPÔT PERMIS D'URBANISME
		AVIS DE DOSSIER COMPLET
		COMPLÉMENTS (SI NÉCESSAIRE)
		INSTRUCTION DE LA DEMANDE
OCTROI DU PERMIS		
2024	ADJUDICATION (± 12 MOIS)	DOSSIER D'EXÉCUTION. RÉDACTION ET TRADUCTION
		COLLÈGE & CONSEIL
		TUTELLE
		PUBLICATION
		OFFRE
		DOSSIER D'ADJUDICATION. RÉDACTION ET TRADUCTION
		COLLÈGE & CONSEIL & TUTELLE
		DÉSIGNATION
2025	EXÉCUTION	CHANTIER ET SUIVI
		RÉCEPTIONS PROVISOIRES
2026	RÉCEPTION ET OCCUPATION DU BIEN	FINALISATION DU CHANTIER ET DES TRAVAUX
		RÉCEPTIONS DÉFINITIVES
		VÉRIFICATIONS MÉMOIRES
		DÉBUT DE L'OCCUPATION DU BIEN

DÉTAILS DE PHASAGE TYPE SANS ACQUISITION

ANNEE	ÉTAPE	DESCRIPTION
2021	CAHIER DES CHARGES + DÉSIGNATION (± 8 MOIS)	CAHIER DES CHARGES DU MARCHÉ DE SERVICES. RÉDACTION ET TRADUCTION
		COLLÈGE & CONSEIL
		LANCEMENT DU MARCHÉ ET REMISE DES OFFRES DES BUREAUX D'ÉTUDES
		ANALYSE OFFRES
		COLLÈGE & CONSEIL
		BON DE COMMANDE
	ESQUISSE (± 4 MOIS)	ESQUISSE
		JURY + COLLÈGE & CONSEIL POUR DÉSIGNATION
2022	AVANT-PROJET (± 4 MOIS)	AVANT-PROJET
		APPROBATION
	P.U. (± 8 MOIS)	RÉALISATION DES PIÈCES NÉCESSAIRE POUR LE DÉPÔT DU PERMIS D'URBANISME (DOCUMENTS GRAPHIQUES...)
		DÉPÔT PERMIS D'URBANISME
		AVIS DE DOSSIER COMPLET
		COMPLÉMENTS (SI NÉCESSAIRE)
		INSTRUCTION DE LA DEMANDE
	OCTROI DU PERMIS	
2023	ADJUDICATION (± 12 MOIS)	DOSSIER D'EXÉCUTION. RÉDACTION ET TRADUCTION
		COLLÈGE & CONSEIL
		TUTELLE
		PUBLICATION
		OFFRE
		DOSSIER D'ADJUDICATION. RÉDACTION ET TRADUCTION
		COLLÈGE & CONSEIL & TUTELLE
		DÉSIGNATION
2024	EXÉCUTION (± 24 MOIS)	CHANTIER ET SUIVI
2025		RÉCEPTIONS PROVISOIRES
2026	RÉCEPTION ET OCCUPATION DU BIEN	FINALISATION DU CHANTIER ET DES TRAVAUX
		RÉCEPTIONS DÉFINITIVES
		VÉRIFICATIONS MÉMOIRES
		DÉBUT DE L'OCCUPATION DU BIEN

**IDENTIFICATION PRÉCISE DES
BIENS IMMEUBLES DEVANT
FAIRE L'OBJET D'ÉVENTUELLES
MESURES D'EXPROPRIATION**

ANNEXE AU PROGRAMME DU CONTRAT DE QUARTIER DURABLE MIDI

CONTEXTE LÉGAL

Le contexte légal se réfère à l'ordonnance du 6 octobre 2016 organique de la revitalisation urbaine, les articles 1, 2, 7 et 8, 19 à 34, 71, 73, à 75, et ses arrêtés d'exécution; et principalement les deux articles suivants :

Art. 8. § 1er. Toutes les acquisitions de biens immeubles nécessaires à la réalisation d'un programme de revitalisation urbaine, de ses modifications ou de ses compléments peuvent être réalisées par la voie de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article 8 § 2. Lorsque le programme soumis au Gouvernement, ou mené par ce dernier, vise des biens immeubles à exproprier dont la prise de possession immédiate est indispensable pour cause d'utilité publique, le Gouvernement le motive, par parcelle, dans l'arrêté d'approbation, qui vaudra également arrêté d'expropriation. Le Gouvernement peut également faire usage de cette faculté dans un arrêté ultérieur ou séparé.

L'expropriation est alors poursuivie selon les règles prévues par la loi du 26 juillet 1962 relative à la procédure d'extrême urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Lorsqu'il n'est pas constaté que la prise de possession immédiate des biens immobiliers à exproprier est indispensable pour cause d'utilité publique, la procédure est poursuivie conformément aux autres procédures d'expropriation.

§ 3. Les bénéficiaires publics des programmes de revitalisation urbaine peuvent, dans le cadre de ces programmes, agir comme pouvoir expropriant.

Art. 23. § 1er Préalablement à la rédaction d'un avant-projet de programme, la commune procède ou fait procéder à une étude urbanistique, socio-économique et environnementale du périmètre éligible, visant à identifier, au départ de la situation existante de fait et de droit telle qu'elle ressort des données en sa possession, les objectifs et les priorités à mettre en œuvre au travers de la revitalisation urbaine.

A l'issue de cette étude, le conseil communal adopte, dans le respect des règles et délais fixés par le Gouvernement, un projet provisoire de contrat de quartier durable, qui comporte obligatoirement :

3° une identification précise des biens immeubles devant faire l'objet de mesures d'expropriation dans le cadre du contrat de quartier durable, ainsi qu'une justification de l'utilité publique de ces expropriations et de la nécessité d'appropriation immédiate de ces biens immeubles

Vu la décision du Gouvernement en sa séance du 25/10/2019 de sélectionner la candidature de Saint-Gilles pour établir un dossier de base du CQD Midi.

MOTIVATIONS DES EXPROPRIATIONS POUR CAUSE D'UTILITÉ PUBLIQUE ET D'EXTRÊME URGENCE

Motivations générales

Les opérations prioritaires du CQD Midi se réaliseront en priorité par acquisition à l'amiable pour cause d'utilité publique. A défaut de réponse ou d'accord, la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique d'extrême urgence sera lancée.

Leur acquisition est une nécessité pour réaliser les objectifs de la revitalisation urbaine défini à l'article 7 de l'ordonnance visant à restructurer un périmètre urbain dans ses fonctions urbaines, économiques, sociétales et environnementales.

La revitalisation urbaine constitue une mission de service d'intérêt public. Les contrats de quartier durable CQD sont un dispositif de la revitalisation urbaine qui se réalise au moyen d'opérations immobilières ou d'espaces publics lesquels visent de créer, maintenir, accroître, réhabiliter, assainir, acquérir ou améliorer, le cas échéant dans le cadre de projets à affectation mixte, le logement assimilé au logement social, les infrastructures de proximité ou les espaces commerciaux et productifs, ainsi que leurs accessoires immobiliers, à requalifier les espaces publics ou les infrastructures de maillage urbain et à améliorer la qualité environnementale du périmètre de revitalisation (art 21 ord)

La prise en possession du bien est liée aux délais réglementaires des CQD (Art. 27. Ord) qui fixe la durée d'exécution à cinquante mois, à dater de la décision d'approbation du CQD par le Gouvernement.

L'acquisition ou à défaut, l'expropriation qui constitue la première étape de la mise en œuvre du programme doit être réalisée sans délai pour permettre le lancement des procédures de marchés publics et lancement des travaux de rénovation/ construction dans les délais impartis du CQD Midi dont l'échéance est fixée à 2026. Les acquisitions devant être réalisées avant 2024

L'utilité publique et l'extrême urgence se justifient pour toutes les opérations immobilières inscrites au programme du CQD Midi.

Ce programme est le résultat d'une étude urbanistique, sociale et environnementale menée en 2019 en vue de la revitalisation urbaine du quartier qui se base sur un diagnostic pointant les difficultés et les enjeux de la revitalisation urbaine du quartier de la gare du Midi.

Les parcelles consignées dans le programme CQD Midi s'inscrivent dans ces objectifs généraux en raison, selon les projets :

- de leur taxation pour inoccupation ;
- de l'état de dégradation justifiant une intervention des pouvoirs publics ;
- de leur emplacement stratégique en matière d'image de quartier et de qualité des espaces publics ;
- de leur potentiel en matière de création ou de rénovation de logements sociaux ou moyens ;
- de leur potentiel en matière d'équipements publics de quartier.

MOTIVATIONS PARTICULIÈRES ISSUES DU DIAGNOSTIC DU QUARTIER

Dans un quartier particulièrement dense, il s'agit de trouver de la place, d'améliorer l'habitabilité et la qualité du bâti. Quelques bâtiments sont inoccupés ou dans un état de dégradation avancée par manque d'entretien de leur propriétaire actuel.

Il s'agit de répondre à la demande en logement de qualité pour tous, familles avec enfants, pour personnes à mobilité réduite (PMR) reste très forte dans ce périmètre, à la demande en équipement de proximité et à la nécessité de créer des respirations par la réalisation de parc ...

Les parcelles concernées sont listées ci-dessous avec indication du numéro de la fiche reprise au programme CQD Midi.

Il y a lieu également de se référer aux fiches individuelles référencées pour le plan parcellaire, les objectifs la rénovation et ses motivations, le projet et travaux, les noms des propriétaires.

DESCRIPTIF DU SITE	
ADRESSE	Rue d'Argonne, 30
SIT. EXISTANTE	Propriété privée. Immeuble taxé pour inoccupation.
PARCELLES	393N7
PRAS	Zone mixte avec liseré de noyau commercial. Zichée
PPAS	Non couvert par un périmètre actif
ZONE DE PROT.	Non couvert par un périmètre actif

CONSTATS ET MOTIVATIONS

- ⇒ Il s'agit d'un bâtiment R+1 avec une cellule commerciale. Le bâtiment est taxé pour inoccupation.

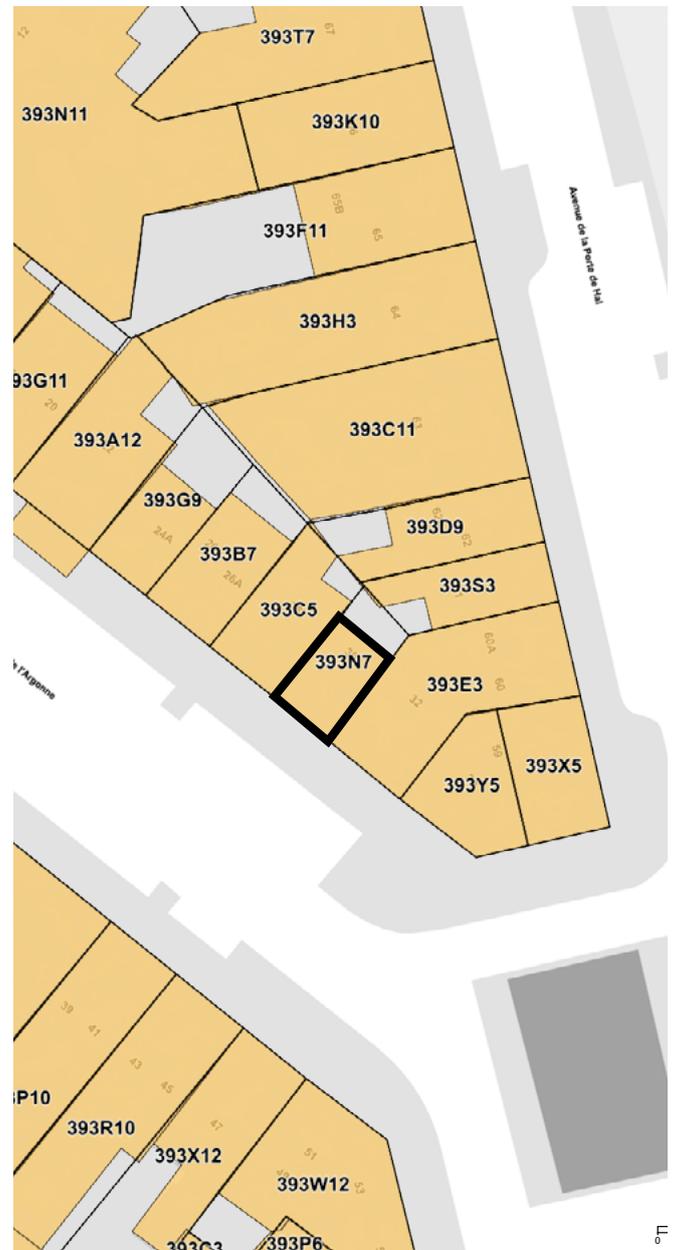
DESCRIPTIF DU PROJET

Le projet permettra de créer un logement et d'activer une cellule commerciale.

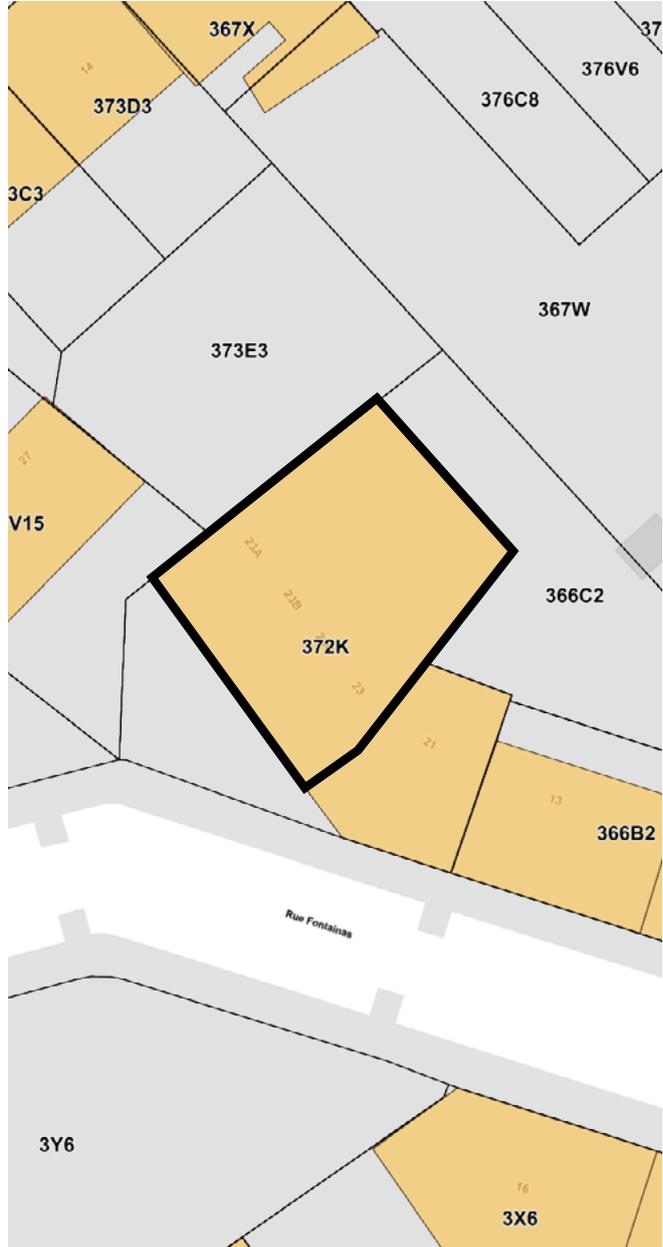
Les objectifs étant :

- ⇒ remettre un bâtiment non occupé sur le marché pour y développer de nouveaux logements ;
- ⇒ développer des logements exemplaires au niveau des performance énergétique ;
- ⇒ l'augmentation de l'offre de logements à l'échelle régionale ;
- ⇒ la réaffectation d'immeubles non occupés ;
- ⇒ la réactivation d'une cellule commerciale aujourd'hui inoccupé ;
- ⇒ augmentation de l'offre des logements de qualité à destination de famille.

Le projet s'inscrit dans un ensemble de redéploiement d'unités de logement, d'infrastructures et de projets ambitieux visant la mise à disposition d'un cadre de vie décent à proximité immédiate de la gare du Midi et participe ainsi la valorisation du quartier de la gare du Midi.



DESRIPTIF DU SITE	
ADRESSE	Rue Fontainas, 23-23A-23B-23C
SIT. EXISTANTE	Propriété privée Immeuble sans activité.
PARCELLES	372K
PRAS	Zone d'habitation à prédominance résidentielle
PPAS	Non couvert par un périmètre actif
ZONE DE PROT.	Non couvert par un périmètre actif



CONSTATS ET MOTIVATIONS

- La parcelle visée par l'opération est occupée par un ancien garage qui n'est plus en activité. Il s'agit d'un immeuble vide, taxé pour inoccupation, qui n'apporte aucune plus-value au quartier dans sa configuration actuelle.
- La situation de l'îlot visé par l'opération est aussi problématique sur le plan urbanistique. Le parc à l'arrière du site est isolé et longé de murs aveugles, ce qui entraîne un problème d'attractivité du parc et de contrôle social.
- En parallèle, le diagnostic pointe une série de besoins du quartier en termes d'équipements et le potentiel sous-utilisé du parc Germeau dans sa relation avec le reste du quartier.

DESRIPTIF DU PROJET

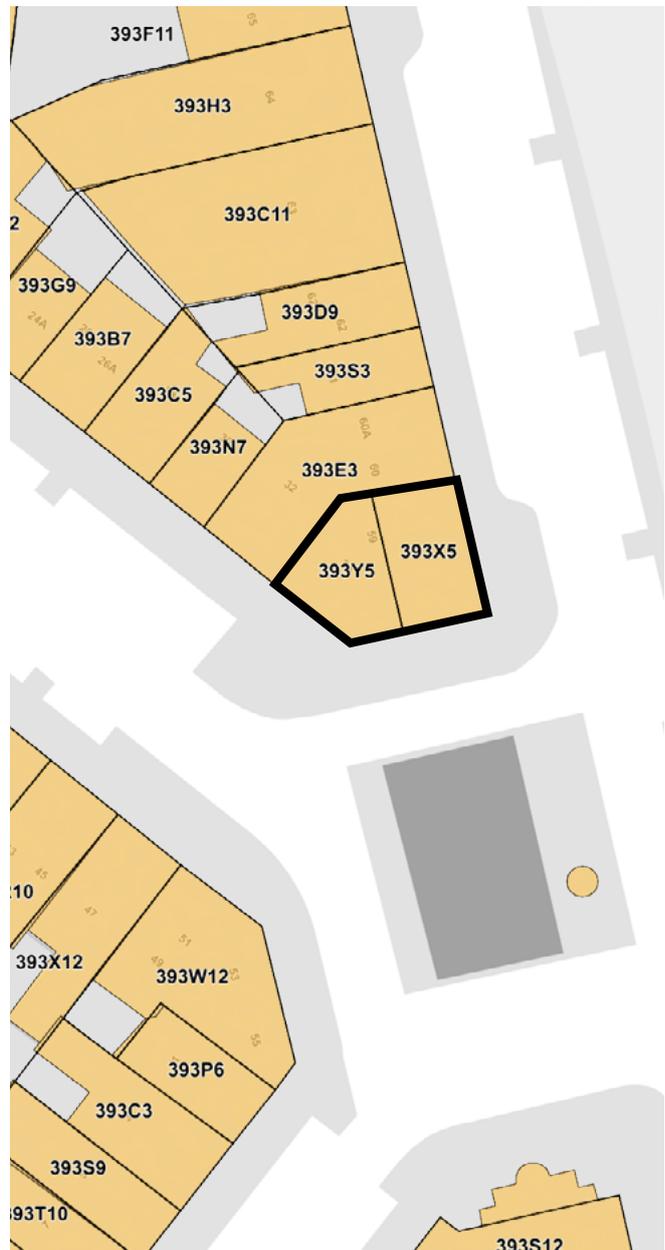
Le projet consiste à acquérir le garage, le démolir et à y développer un projet mixte comprenant une salle polyvalente de quartier et des locaux du service prévention.

Les objectifs étant :

- l'activation un bâtiment aujourd'hui non occupé pour y développer un nouvel équipement de quartier ;
- développer un bâtiment exemplaire au niveau des performance énergétique ;
- la réaffectation d'un immeuble non occupé.

Le projet s'inscrit dans un ensemble de redéploiement d'unités de logement, d'infrastructures et de projets ambitieux visant la mise à disposition d'un cadre de vie décent à proximité immédiate de la gare du Midi et participe ainsi à la valorisation du quartier de la gare du Midi.

DESCRIPTIF DU SITE	
ADRESSE	Rue d'Argonne, 34
SIT. EXISTANTE	Immeuble dégradé Immeuble d'angle en lien avec place d'Argonne
PARCELLES	393Y5 + 393X5
PRAS	Zone mixte avec liseré de noyau commercial à front d'un espace structurant. Zichée
PPAS	Non couvert par un périmètre actif
ZONE DE PROT.	Non couvert par un périmètre actif



CONSTATS ET MOTIVATIONS

- » L'immeuble adressé rue d'Argonne, 34 a subi un incendie important dans les dernières années.
- » La rénovation de l'immeuble n'a été que partiellement réalisée et celui-ci reste dans un état dégradé.
- » Le rez commercial n'était pas occupé durant toute l'année de réalisation du dossier de base du CQD.
- » L'immeuble a une façade sur la place d'Argonne, qui pourrait être plus conviviale notamment en activation le rez commercial.

DESCRIPTIF DU PROJET

Dans le cas d'une non amélioration de la situation actuelle (si le bâtiment reste à moitié vide et/ou que le rez commercial reste inactif) et en vue de répondre à la demande de création de nouveaux logements, il est intéressant de faire l'acquisition de ce bien et de le rénover via des financements CQD. C'est une occasion unique d'y proposer de nouveaux logements de qualité et l'activation d'un rez commercial.

Les objectifs étant :

- » remettre un bâtiment partiellement non occupé sur le marché pour y développer de nouveaux logements ;
- » développer des logements exemplaires au niveau des performance énergétique ;
- » l'augmentation de l'offre de logements à l'échelle régionale ;
- » la réaffectation d'un immeuble dégradé et dégageant une image négative ;
- » augmentation de l'offre des logements de qualité.

Le projet s'inscrit dans un ensemble de redéploiement d'unités de logement, d'infrastructures et de projets ambitieux visant la mise à disposition d'un cadre de vie décent à proximité immédiate de la gare du Midi et participe ainsi la valorisation du quartier de la gare du Midi.

DESCRIPTIF DU SITE	
ADRESSE	Esplanade de l'Europe, 25
SIT. EXISTANTE	Propriété privée. Immeuble taxé pour inoccupation.
PARCELLES	398S8
PRAS	Zone mixte avec liseré de noyau commercial.
PPAS	Non couvert par un périmètre actif
ZONE DE PROT.	Zichée

CONSTATS ET MOTIVATIONS

- ⇒ Il s'agit d'un immeuble R+3+T d'environ 300m² taxée pour inoccupation en 2020 et les années précédentes.
- ⇒ Par ailleurs, il existe structurellement une forte demande de logements dans le périmètre.

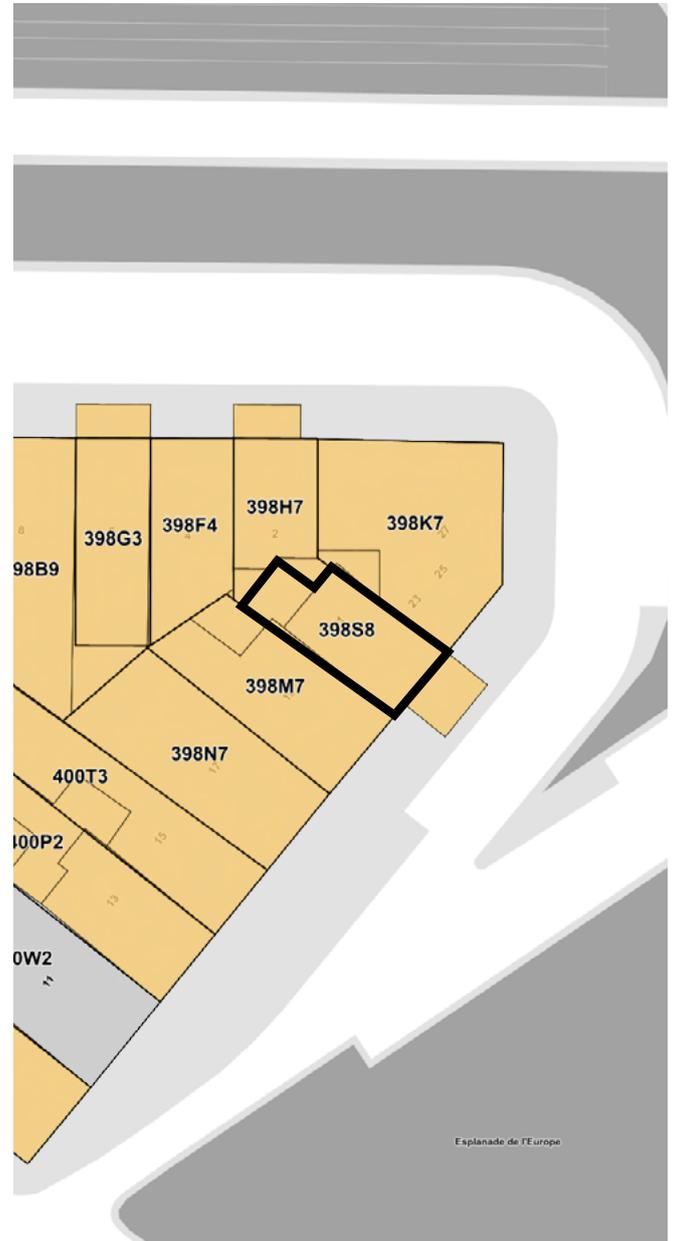
DESCRIPTIF DU PROJET

Le projet permettra de créer 4 logements et l'activation d'une cellule commerciale.

Les objectifs étant :

- ⇒ remettre un bâtiment non occupé sur le marché pour y développer de nouveaux logements ;
- ⇒ développer des logements exemplaires au niveau des performance énergétique ;
- ⇒ l'augmentation de l'offre de logements à l'échelle régionale ;
- ⇒ la réaffectation d'immeubles non occupés ;
- ⇒ la réactivation d'une cellule commerciale aujourd'hui inoccupé ;
- ⇒ augmentation de l'offre des logements de qualité à destination de famille.

Le projet s'inscrit dans un ensemble de redéploiement d'unités de logement, d'infrastructures et de projets ambitieux visant la mise à disposition d'un cadre de vie décent à proximité immédiate de la gare du Midi et participe ainsi la valorisation du quartier de la gare du Midi.



**DOSSIER PRÉPARATOIRE
POUR L'INTRODUCTION
D'UN OU PLUSIEURS DROITS
DE PRÉEMPTION SUR LE
PÉRIMÈTRE RETENU**

ANNEXE AU PROGRAMME DU CONTRAT DE QUARTIER DURABLE MIDI

CONTEXTE LÉGAL

Les parcelles de la cartographie suivante feront l'objet d'une demande d'établissement d'un périmètre soumis à droit de préemption au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale et ce pour une durée de 7 années.

Cette cartographie est réalisée après une analyse approfondie :

- » des bâtiments taxés pour inoccupation ;
- » des bâtiments à l'abandon ;
- » des bâtiments en situation de dégradation moyenne ou avancée ;
- » des parcelles pouvant constituer des opportunités permettant de répondre aux enjeux du CQD.

Certaines parcelles non reprises ci-dessus et/ou ilot pourront être ajoutés à ce périmètre de préemption.

Le droit de préemption doit permettre à la Commune de Saint-Gilles de mener à bien la réalisation des opérations prévues dans le programme du CQD Midi visant notamment à endiguer structurellement le problème des immeubles à l'abandon et à renforcer l'offre de logements abordables ainsi qu'à réaliser des équipements d'intérêt collectif et de services public.

CQD Gare habitante

Parcels qui feront l'objet d'une demande d'établissement d'un périmètre soumis à droit de préemption au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale

