

Contrat de quartier durable Jacquet

Programme adapté

● REVITALISATION URBAINE DE LA
COMMUNE DE KOEKELBERG
Place Henri Vanhuffel, 6 – 1081 Koekelberg
T +32 2/412.13.11
M quartier@koekelberg.brussels

● ANTHROPOLOGIE URBAINE
YOUSSEF FARAJ
Sociologue
E youssefaraj@gmail.com

● 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

● GRAPHISME

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

● BUREAU RIE

BRAT
Urbanistes, Aménagement, RIE
Rue Van Elewyck, 21 – 1050 Bruxelles
T +32 2/647.67.70
M info@bratprojects.be
W bratprojects.be

● CRÉDIT © IMAGE COUVERTURE

CHARLOTTE CHAUVIN
Illustratrice
E chafacto@gmail.com
W instagram.com/chaacoco/

TABLE DES MATIÈRES

1.	OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES	11
2.	OPÉRATIONS DE REQUALIFICATION DE L'ESPACE PUBLIC ET DU MAILLAGE URBAIN	51
3.	OPÉRATIONS ENVIRONNEMENTALES	83
4.	ACTIONS DE REVITALISATION SOCIALE ET ÉCONOMIQUE	91
5.	ACTIONS DE PARTICIPATION	117
6.	ACTIONS DE COORDINATION, DE COMMUNICATION ET DE PARTICIPATION	123
7.	OPÉRATIONS DE RÉSERVE	131
	ANNEXES	147
	PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL	149
	PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL DÉTAILLÉ	155
	EXEMPLES DE PHASAGES DÉTAILLÉS	159
	IDENTIFICATION PRÉCISE DES BIENS IMMEUBLES DEVANT FAIRE L'OBJET D'ÉVENTUELLES MESURES D'EXPROPRIATION	165
	DOSSIER PRÉPARATOIRE POUR L'INTRODUCTION D'UN OU PLUSIEURS DROITS DE PRÉEMPTION SUR LE PÉRIMÈTRE RETENU	175

INTRODUCTION

Le présent document présente le programme des interventions financées dans le cadre du contrat de quartier durable (CQD) Jacquet.

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 ;
- » une 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, la présence de nombreuses opportunités foncières, la forte présence automobile, le profil particulier de la pyramide des âges ou encore l'offre insatisfaisante en espaces verts. Le contexte social, économique, environnemental et culturel, particulièrement compliqué à la suite de la crise sanitaire du COVID 19 a également été pris en compte dans le travail de montage du programme. Celui-ci tient donc 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.

UN PROGRAMME COMME UNE FEUILLE DE ROUTE

Ce programme constitue une sorte de feuille de route pour les investissements du CQD Jacquet et autres investissements à faire dans le quartier. Quelques opérations figurent donc dans ce programme sans être budgétisées via le CQD. D'autres opérations font l'objet de co-financement. On distingue :

- » opération prioritaire : financement via le CQD et timing CQD à respecter
- » opération mixte : co-financement incluant le CQD avec timing CQD à respecter
- » opération associée : pas de financement CQD et une volonté de voir le projet se réaliser dans le timing du CQD
- » opération à initier : pas de financement CQD et un timing qui reste à définir
- » opération de réserve : opération activée en cas de réserve de financement via le CQD. Timing CQD à respecter

Etant donné le nombre d'opportunités foncières et les besoins identifiés dans le quartier (en terme d'équipements, de logements, d'accès à l'espace public), des choix ont dû être faits pour entrer dans le cadre budgétaire du CQD. Dans les années à venir, outre les opérations du CQD, il restera néanmoins beaucoup de travail à faire dans ce quartier où le potentiel de développement reste très intéressant.

PLANNING

Les contrats de quartier ont une durée effective de sept années réparties en trois phases :

- » l'année dite 'zéro' (2021) constitue l'année d'élaboration du programme de base et comprend une phase d'étude et de diagnostic du quartier, la définition des priorités et le programme du CQD. Dans le cas du présent contrat de quartier durable, la procédure a été prolongée de 3 mois en raison de la crise du COVID via l'arrêté de suspension n°2021/42614 du 22 juillet 2021.
- » la seconde partie s'étend sur 50 mois. Elle commence dans la foulée de l'approbation du contrat de quartier durable par le gouvernement. Cette phase est consacrée à la mise en œuvre du programme du CQD ;
- » la dernière partie dure quant à elle trente mois. Elle permet de poursuivre et terminer la mise en œuvre des opérations, notamment l'exécution des marchés publics et contrats conclus par les bénéficiaires. Il s'agit de la phase 'Travaux'.

REPARTIR DES ENJEUX

Nous sommes repartis des cinq enjeux identifiés collectivement à l'étape précédente :

- » Enjeu 1 : L'espace public, comme pilier pour les interventions dans le cadre du CQD
- » Enjeu 2 : Réparer le tissu urbain et trouver de la place
- » Enjeu 3 : Répondre aux problématiques socio-économiques
- » Enjeu 4 : Répondre aux besoins de la jeunesse
- » Enjeu 5 : Inscrire le quartier dans le maillage vert et bleu

Ces cinq enjeux restent une grille de lecture structurée 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.

ENJEU 1 : L'ESPACE PUBLIC, COMME PILIER POUR LES INTERVENTIONS DANS LE CADRE DU CQD

En analysant le quartier et les capacités d'intervention du CQD, il apparaît primordial de faire de l'espace public un pilier pour les interventions dans le cadre du CQD.

Dans ce quartier dense, il convient de continuer à aérer et végétaliser la maille et offrir des espaces ouverts qualitatifs aux habitants et usagers du périmètre.

ENJEU 2 : RÉPARER LE TISSU URBAIN ET TROUVER DE LA PLACE

Un deuxième enjeu concerne la question de la réparation du tissu urbain.

Ce tissu est endommagé depuis de nombreuses années. Les pouvoirs publics ont déjà investi dans sa revitalisation et beaucoup de travail reste à faire. Il s'agit d'améliorer le bâti existant et traiter (à hauteur des capacités du CQD) la question des dents creuses, des pignons aveugles et autres situations urbanistiques défavorables, particulièrement aux angles de rues avec une forte visibilité, notamment place des Etangs Noirs.



ENJEU 3 : RÉPONDRE AUX PROBLÉMATIQUES SOCIO-ÉCONOMIQUES

Le quartier rencontre des problématiques socio-économiques multiples. L'un des enjeux est le développement d'un programme pour renforcer les actions citoyennes et associatives locales afin de plus facilement faire ressortir les problématiques des habitants et usagers du quartier.

ENJEU 4 : RÉPONDRE AUX BESOINS DE LA JEUNESSE

Le quartier est très jeune. Une moyenne d'âge près de 5 points sous la moyenne régionale et une représentation très forte des 0-17 ans. Cette pyramide des âges assez particulière est un atout pour le quartier. Elle entraîne également des besoins spécifiques dans l'espace public et les équipements pour lesquels l'attente reste forte.

Sur l'ensemble du périmètre, on note des manques en infrastructures pour la petite enfance, la nécessité de développer des équipements sportifs et/ou culturels, l'importance de renforcer les structures de lutte contre le décrochage scolaire ou encore l'envie de nombreux jeunes de développer des initiatives pour eux et pour le quartier.

ENJEU 5 : INSCRIRE LE QUARTIER DANS LE MAILLAGE VERT ET BLEU

Le quartier est très densément bâti et habité. Il est globalement assez minéralisé avec quelques poches d'espaces verts et un fond de vallée qui court le long des rues de Ganshoren, des Tisserands et Schmitz.

Etant donné sa situation géographique sur le lit d'une ancienne rivière, le quartier est propice au développement d'un maillage vert et bleu à échelle locale. Aujourd'hui, les différents espaces verts (square de Noville, îlot Schmitz, parc Victoria) fonctionnent en poches distinctes. Le traitement des connexions et continuités fonctionnelles et végétales entre ces espaces permettrait de créer une première trame de ce maillage.

Par ailleurs, le quartier a la particularité de se trouver sur de nombreux tracés stratégiques à échelle régionale. Ces tracés visent clairement à inscrire des continuités écologiques et environnementales dans la maille urbaine du bas de Koekelberg.

1 OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES SECTION 1

- 1A Crèche communale francophone 49 places
- 1B [Opération à initier]
Équipement de quartier Bonhomme
- 2 [Opération associée]
Masterplan Ilot Neep–Stepman
- 2A Maison de la jeunesse
- 2B [Opération mixte]
Occupation transitoire de bâtiments communaux
- 2C [Opération associée]
Rationalisation des espaces du centre sportif Victoria
- 2D [Opération associée]
Extension du centre sportif victoria
- 3 Acquisition d'un bâtiment pour la création d'un équipement de proximité et deux logements communaux
- 4 Acquisition d'un bâtiment délabré pour la création de ± 4 logements communaux
- 5 [Opération mixte]
Rénovation de la salle Cadol
- 6 [Opération à initier] Création de ± 15 à 30 logements et activation de rez sur la places des Etangs Noirs
- 7 [Opération mixte] Acquisition d'une parcelle pour la création d'une maison médicale et de 6 logements publics

2 OPÉRATIONS ESPACES PUBLICS

- 1A Étude sur la mobilité dans le quartier dans les opérations financées par le CQD
- 1B Étude sur les aménagements d'espaces publics financés par le CQD
- 2 Aménagement de la rue Jean Jacquet et d'une partie de la rue de l'église-Sainte-Anne
- 3 Réaménagement des pourtours du parc Victoria
- 4 [Opération mixte]
Cheminements apaisés au cœur de l'îlot Schmitz
- 5 Réaménagements ponctuels du réseau de rues locales du sud du périmètre
- 6 Plaine de jeux de quartier en intérieur d'îlot

3 OPÉRATIONS ENVIRONNEMENTALES

- 1 Support pour les potagers collectifs de l'îlot Schmitz
- 2 Plantations d'arbres dans l'espace public
- 3 Végétalisation des façades

4 ACTIONS DE REVITALISATION SOCIALE ET ÉCONOMIQUE

- 1 BBJJA
- 2 Forum Koekelbergeois
- 3 Service emploi de Koekelberg
- 4 Guichet logement—Aide à la rénovation et amélioration de la qualité du bâti
- 5 Jeunesse et soutien à la parentalité
- 6 Emploi, formation et apprentissage des langues
- 7 Genre et espaces publics
- 8 Éducation au milieu/environnement
- 9 Intergénérationnel
- 10 [Opération mixte]
Occupation transitoire d'une partie de l'îlot Neep–Stepman

5 ACTIONS DE PARTICIPATION

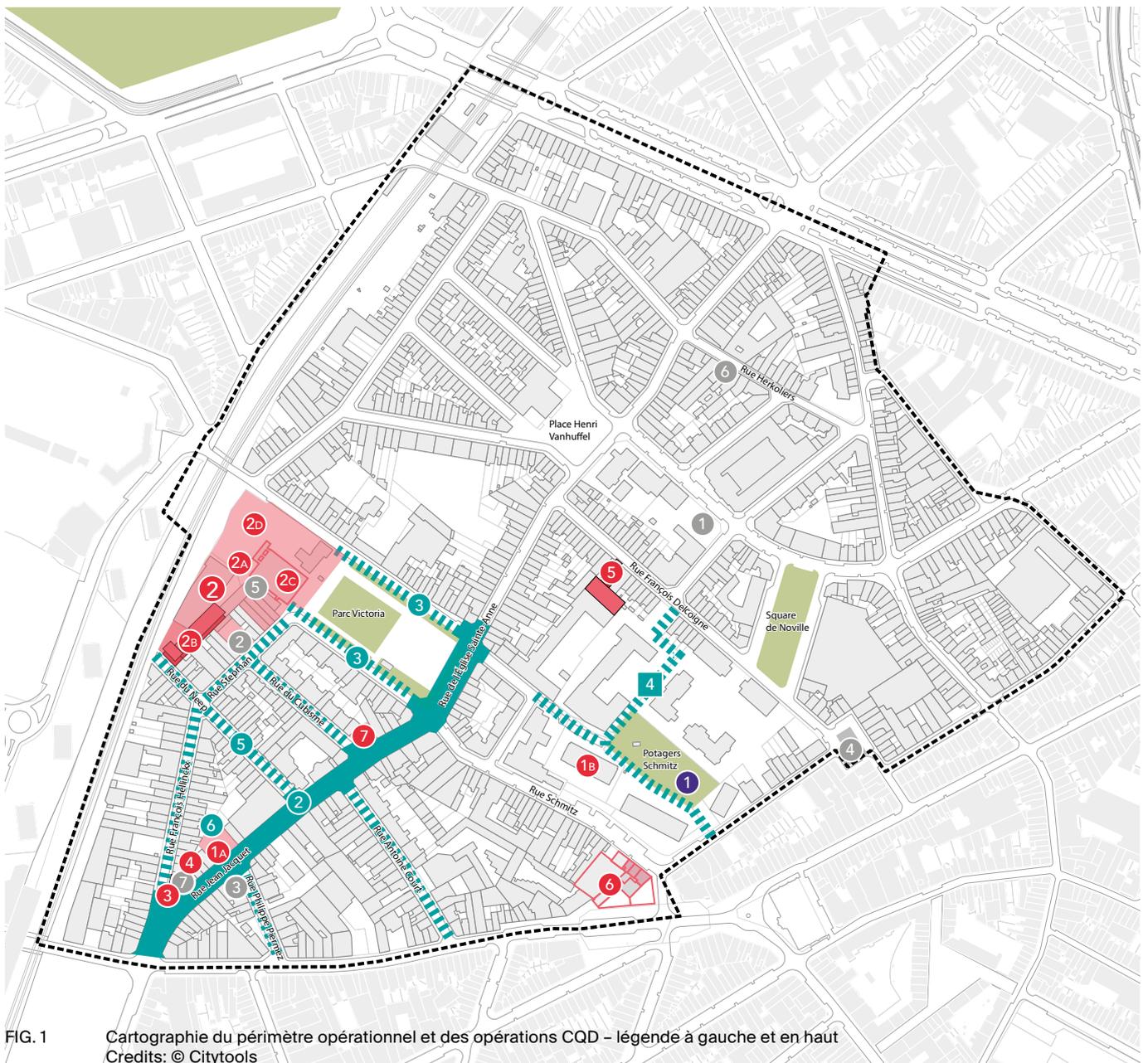
- 1 Budget citoyens
- 2 Budget jeunesse

6 ACTIONS DE COORDINATION, DE COMMUNICATION ET DE PARTICIPATION

- 1 Chef de projet du Contrat de quartier durable et frais de fonctionnement
- 2 Coordination technique
- 3 Coordination des actions socio-économiques, participatives et communication

7 OPÉRATIONS DE RÉSERVE

- 1 Création de 12 logements et d'une crèche de 49 places sur un terrain communal
- 2 [Opération mixte]
Création de 9 logements dans l'îlot Neep-Stepman
- 3 Acquisition et création de 5 logements via la -section 2-
- 4 Aménagement d'une partie de la Place Van Hoegaerde
- 5 Parc de quartier avec plaine de jeux
- 6 Acquisition et aménagement d'une propriété privée
- 7 Acquisition et création de l'extension d'un équipement de quartier et d'un logement communal



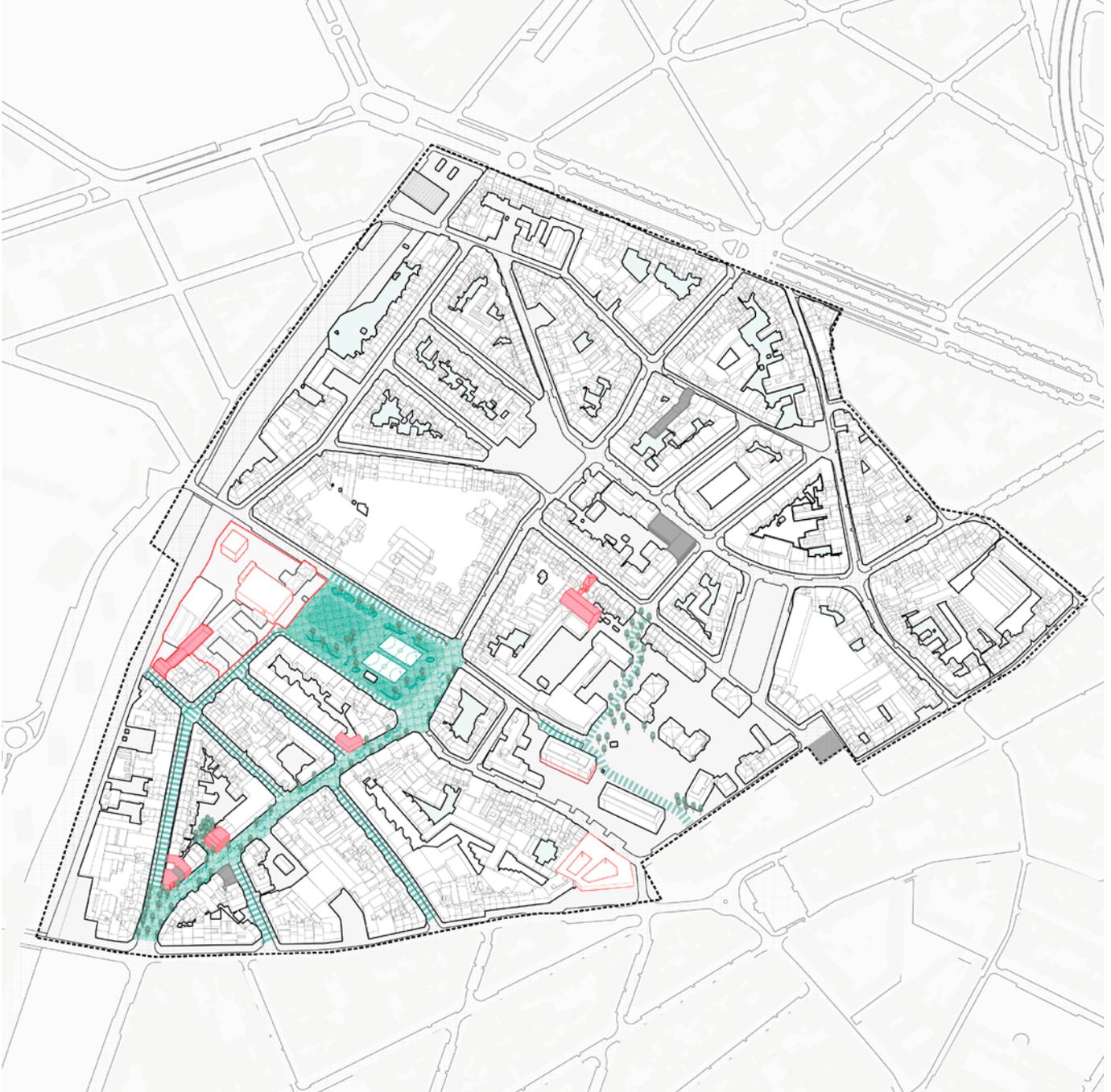


FIG. 2 Axonométrie du périmètre opérationnel et des opérations CQD
Credits: © Citytools



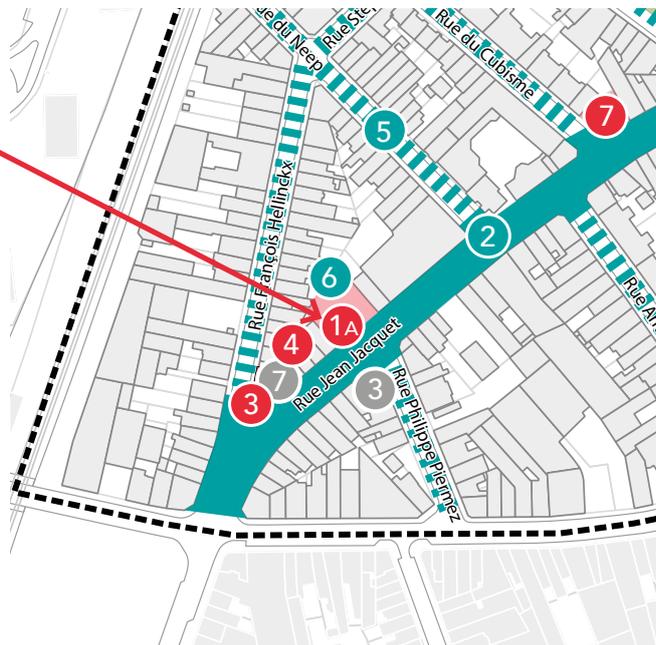
FIG. 3 Zoom sur l'axonométrie du périmètre opérationnel et des opérations CQD
Credits: © Citytools

1. OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES

CRÈCHE COMMUNALE FRANCOPHONE DE 49 PLACES

DESSCRIPTIF DU SITE	
ADRESSE	Rue Jean Jacquet, 45
PARCELLES	158/02R4
SIT. EXISTANTE	Terrain public à viabiliser
SUPERFICIE	± 600 m ² au sol
PROPRIÉTAIRE	Commune de Koekelberg
PRAS	Zone d'habitation
PAD	Non couvert par un périmètre actif
PPAS	Non couvert par un périmètre actif
PERMIS DE LÔTIR	Non couvert par un périmètre actif
ZONE DE PROT.	Non couvert par un périmètre actif
INVENTAIRE SOL	Catégorie 4

DESSCRIPTIF DU PROGRAMME	
SUPERFICIE CONCERNÉE PAR LE PROJET	± 980 m ²
GABARIT	R+4
CONTENU	Crèche de 49 places



CONSTATS ET MOTIVATIONS

Dans la situation actuelle :

- Le quartier manque de places d'accueil en milieu de petite enfance.
- La crèche Bonhomme située rue Schmitz, 13, accueille 42 enfants dans des conditions problématiques (exiguïté des locaux, absence d'espaces extérieurs qualitatifs, absence de bureaux et infrastructures confortables pour le personnel, absence d'espaces siestes dans les sections...)
- Le quartier souffre d'un manque d'espaces extérieurs et de plaines de jeux pour les petits.
- Le quartier présente une pyramide des âges avec de nombreux enfants en bas âge.
- La dent creuse de la rue Jean Jacquet est une anomalie urbanistique, propriété communale, qu'il convient de traiter dans le cadre du CQD.

PUBLIC(S) CIBLE(S)

- Les familles en recherche de place en milieu de petite enfance.

DESSCRIPTIF DU PROJET

Pour pallier à la question du manque de places en milieu de petite enfance dans le quartier et résoudre la problématique de la large dent creuse adressée rue Jean Jacquet,

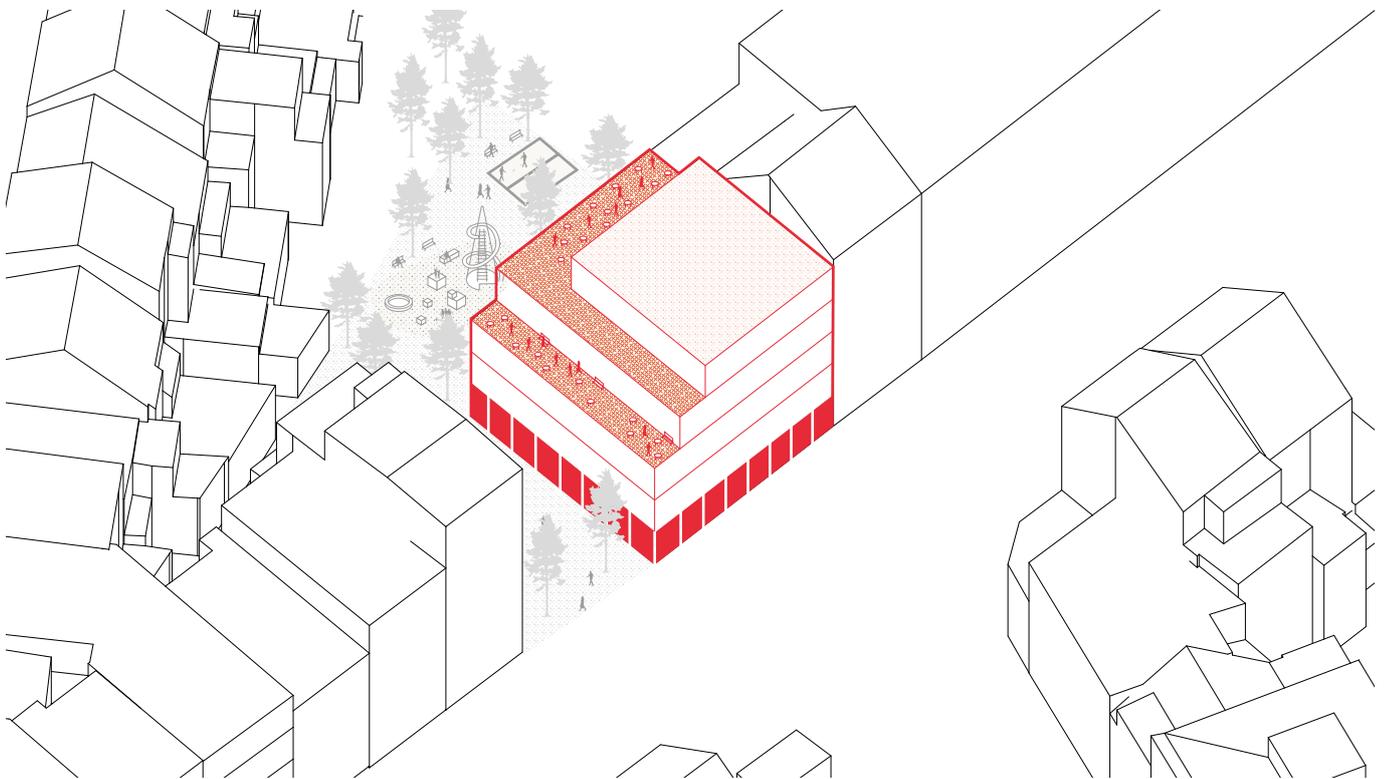
45, le projet vise à :

- la création d'un équipement de quartier de type infrastructure petite enfance ;
- l'activation du front bâti et l'amélioration de la situation existante ;
- résoudre le problème de places en accueil petite enfance dans le sud du quartier en transférant la crèche Bonhomme (42 places) dans la nouvelle infrastructure et en augmentant sa capacité de 14% (7 places) ;
- récupérer les locaux de la crèche Bonhomme pour créer une nouvelle infrastructure de proximité (voir fiche 11B) ;
- la création d'une nouvelle plaine de jeux pour le quartier (voir fiche 2.6) ;
- en fonction des configurations spatiales du projet d'architecture, le mur pignon de la rue Jean Jacquet, 53 sera traité avec une végétalisation (plantes grimpantes) et/ou un projet artistique de fresque urbaine par exemple.
- en fonction des configurations spatiales du projet d'architecture, des toits terrasses pourront être exploités pour des zones de jeux par exemple. En fonction également de l'avis SIAMU.

Des frais de dépollution du sol sont inclus dans le plan financier provisoire et prévisionnel étant donné que les études préliminaires ont mis en lumière la présence d'une pollution de sol sur les couches superficielles du terrain. Des mouvements de terre seront a priori nécessaires.



IMAGE PROGRAMMATIQUE DE L'OPÉRATION



OBJECTIFS)

- ➔ Adopter une vision d'ensemble pour les opérations de la crèche, la plaine de jeux (voir fiche 2.6) et la requalification de la rue Jean Jacquet (voir fiche 3.1).
- ➔ Agrégation de la structure par l'ONE.
- ➔ Inscrire la crèche dans le plan 'Good Food' de Bruxelles Environnement et viser à minima le label '2 fourchettes'.
- ➔ L'ensemble des installations de l'espace de la structure d'accueil devront être accessibles aux PMR.

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- ➔ Organisation d'un marché de services sur l'ensemble de l'opération.
- ➔ Intégrer le BMA dans le processus.
- ➔ Intégrer la stratégie be.sustainable de Bruxelles Environnement dans le projet pour atteindre des enjeux de durabilité
- ➔ Inclure, dans le CSC auteur de projet, la nécessité de consulter l'équipe actuelle de la crèche Bonhomme lors des premières phases d'esquisse et avant-projet. Cela pour s'assurer de la pleine rationalité du bâtiment et de ses abords.

PORTEUR(S) DE PROJET

- » Commune de Koekelberg
- Direction des travaux publics
- Cellule investissements pour la revitalisation urbaine

PARTENARIAT(S) ENVISAGÉ(S)

- » Commune de Koekelberg
- Division II
- Cellule petite enfance
- » ONE

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

POSTE	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
RELEVÉ GÉOMÈTRE			2.022 €
FRAIS DE DÉPOLLUTION			80.000 €
FRAIS DE DÉFRAIEMENT 0,8%			25.088 €
HONORAIRES ÉTUDES 14% (ARCH. TS. BE. PEB. ACO.)			283.179 €
TVA ÉTUDES 21%			59.467 €
CONSTRUCTION DE LA CRÈCHE 49 PLACES	± 980 M ²	2.064 €/M ² HT	2.022.704 €
TVA 21%			424.768 €
ASSURANCE 2,5%			50.568 €
CSS 2,4%			47.545 €
RÉVISION DES PRIX 10%			244.747 €
TOTAL	± 980 M ²	2.307 €/M ² TVAC	2.241.088 €

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE			
PART CQD			2.241.088 €
→ PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	90 %		2.916.979 €
→ PART COMMUNE DE KOEKELBERG	10 %		323.109 €

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2022	RÉDACTION ET VALIDATION DU CAHIER DES CHARGES POUR MARCHÉ DE SERVICES. DÉSIGNATION DU BUREAU EN CHARGE DE LA RÉALISATION DU PROJET. ESQUISSE.
2023	DÉBUT DE L'AVANT-PROJET. FINALISATION DE L'AVANT-PROJET. RÉALISATION DES PIÈCES POUR LE DÉPÔT DU PERMIS D'URBANISME. DÉPÔT DU PERMIS D'URBANISME.
2024	RÉALISATION DES PIÈCES COMPLÉMENTAIRES POUR LE PERMIS D'URBANISME SI NÉCESSAIRE. RÉALISATION DU DOSSIER D'ADJUDICATION COMPLET. DÉSIGNATION DES ENTREPRISES.
2025	CHANTIER. SUIVI DE CHANTIER.
2026	CHANTIER. SUIVI DE CHANTIER.
2027	CHANTIER. SUIVI DE CHANTIER. VÉRIFICATIONS MÉMOIRE. RÉCEPTIONS PROVISOIRES.
2028	FINALISATION DU CHANTIER ET DES TRAVAUX. RÉCEPTIONS DÉFINITIVES. PREMIERES OCCUPATIONS DES LIEUX. ÉVALUATION EN FIN D'ANNÉE.



REF. 1 Crèche Pilouk • CQD Koekelberg Historique • 2019 • Baumans-Defet architectes • Photos Séverin Malaud © urban.brussels

RECOMMANDATIONS RIE

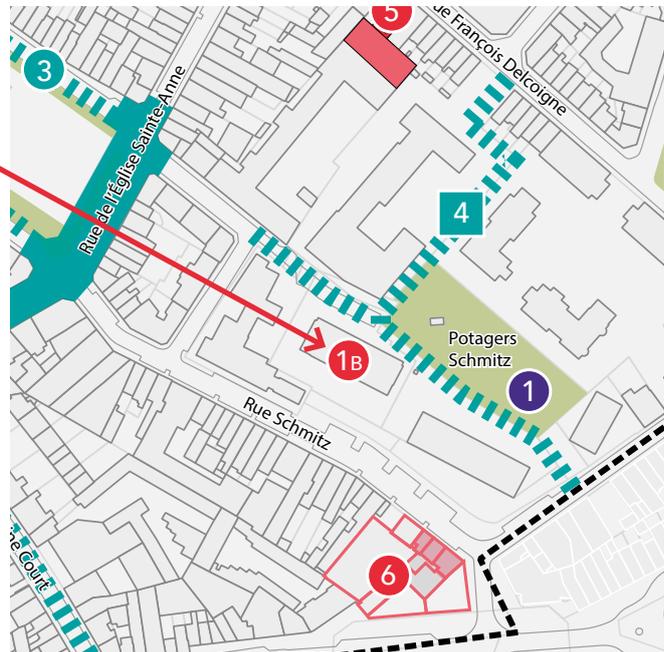
- ⇒ Favoriser l'insertion socio-professionnelle (embauche de personnel local issu des filières d'ISP) ou favoriser les parents à la recherche d'un emploi/formation.
- ⇒ Maximiser la capacité d'accueil de la crèche (pour une augmentation plus importante du nombre de places dans le quartier).
- ⇒ Le cas échéant, travailler avec Opensource.brussels pour la gestion de l'eau de pompage pendant le chantier.
- ⇒ Dans le nouveau bâtiment, 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...).

- ⇒ Utilisation de matériaux entrants de réemploi, locaux, durables, labellisés...
- ⇒ Développer une (partie des) toiture(s) verte(s), végétaliser les façades.
- ⇒ Prévoir un compost dans le jardin adjacent, à disposition de la crèche et du quartier.
- ⇒ Opter pour les langes lavables ou au moins compostables.
- ⇒ Prévoir une zone de dépose minute, des locaux confortables pour le stockage des poussettes, ainsi que des emplacements de stationnement pour vélos et vélos cargo en rue devant la crèche ou à l'entrée du parc arrière, afin de favoriser ces modes de transport par rapport à la voiture.

– OPÉRATION À INITIER – ÉQUIPEMENT DE QUARTIER DANS LE REZ-DE- CHAUSSÉE DU BÂTIMENT SCHMITZ, 13

DESSCRIPTIF DU SITE	
ADRESSE	Rue Schmitz, 13
PARCELLES	227H6
SIT. EXISTANTE	Crèche Bonhomme
SUPERFICIE	± 700 m ²
PROPRIÉTAIRE	Commune de Koebelberg
PRAS	Zone d'habitation
PAD	Non couvert par un périmètre actif
PPAS	Non couvert par un périmètre actif
PERMIS DE LÔTIR	Non couvert par un périmètre actif
ZONE DE PROT.	Non couvert par un périmètre actif
INVENTAIRE SOL	Non couvert par une zone active

DESSCRIPTIF DU PROGRAMME	
SUPERFICIE CONCERNÉE PAR LE PROJET	± 445 m ²
GABARIT	Rez
CONTENU	Équipement de quartier



CONSTATS ET MOTIVATIONS

- La crèche Bonhomme accueille 42 enfants répartis en 3 sections (petits, moyens, grands)
- La crèche est vétuste. Les enfants et le personnel encadrant sont les uns sur les autres dans des locaux non adaptés, sous-éclairés et ne répondant plus aux normes actuelles des milieux d'accueil de la petite enfance. Les espaces extérieurs sont pauvres et difficilement utilisables
- La crèche Bonhomme sera agrandie et déplacée dans la nouvelle implantation de la rue Jean Jacquet, 45 (voir opération [1.1A](#)).
- Les 445m² des locaux du rez-de-chaussée du bâtiment adressé rue Schmitz, 13 pourront être réemployés.

DESSCRIPTIF DU PROJET

Réutilisation de l'actuelle crèche Bonhomme en équipement communal de quartier de type socio-culturelle favorisant la cohésion sociale (accueil extrascolaire, activités pour les personnes âgées, coordination des associations...)

Étant donné la nécessité de déplacer la crèche dans la future implantation de la rue Jean Jacquet, 45, il sera nécessaire d'attendre les réceptions provisoires de l'opération [1.1A](#) (en 2027 à priori) avant de pouvoir déplacer la

crèche et occuper les locaux libérés. En conséquence, cette opération ne pourra pas être réalisée dans le timing du CQD. Il s'agit d'une opération à initier.

PUBLIC(S) CIBLE(S)

- Les habitants du quartier
- Les jeunes du quartier
- Les habitants des logements sociaux de la rue Schmitz et alentours

OBJECTIF(S)

- Nouvelle utilisation de l'actuelle crèche Bonhomme.
- Lier la nouvelle structure aux cheminements cyclo-piétons circulant en cœur d'îlot (voir fiche [2.4](#))
- Développer un équipement de quartier

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- Bonne organisation et gestion du planning pour une opérationnalisation rapide suite au déménagement de la crèche Bonhomme.



PORTEUR(S) DE PROJET

» Commune de Koekelberg
 Direction des travaux publics
 Cellule investissements pour la revitalisation urbaine

PARTENARIAT(S) ENVISAGÉ(S)

» Log'Iris

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
RÉNOVATION ET AMÉNAGEMENT DES LOCAUX EN VUE D'UN RÉ-EMPLOI	± 445 M ²		1.112.500 €

TOTAL	± 445 M ²	2.500 €/M ² TTC	1.112.500 €
-------	----------------------	----------------------------	-------------

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE			
PART CQD			

AUTRE PART (PROVENANCE À DÉTERMINER)	100 %		1.112.500 €
--------------------------------------	-------	--	-------------

PROJETS DE RÉFÉRENCE



REF. 2 Square Apollo • CQD Helmet • 2016 • Photos Séverin Malaud © urban.brussels

—OPÉRATION ASSOCIÉE— MASTERPLAN ILOT NEEP—STEPMAN

DESSCRIPTIF DU SITE	
ADRESSE	Ilot Neep–Stepman
PARCELLES	125T • 125P • 152/03D2 • 152/04P2
SIT. EXISTANTE	Terrain public à viabiliser
SUPERFICIE	± 10.350 m ² au sol pour l'ensemble de l'îlot
PROPRIÉTAIRE	Commune de Koekelberg
PRAS	Zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public Zone de forte mixité
PAD	Non couvert par un périmètre actif
PPAS	Non couvert par un périmètre actif
PERMIS DE LÔTIR	Non couvert par un périmètre actif
ZONE DE PROT.	Non couvert par un périmètre actif
INVENTAIRE SOL	Catégorie 0+4 Catégorie 2 Catégorie 3

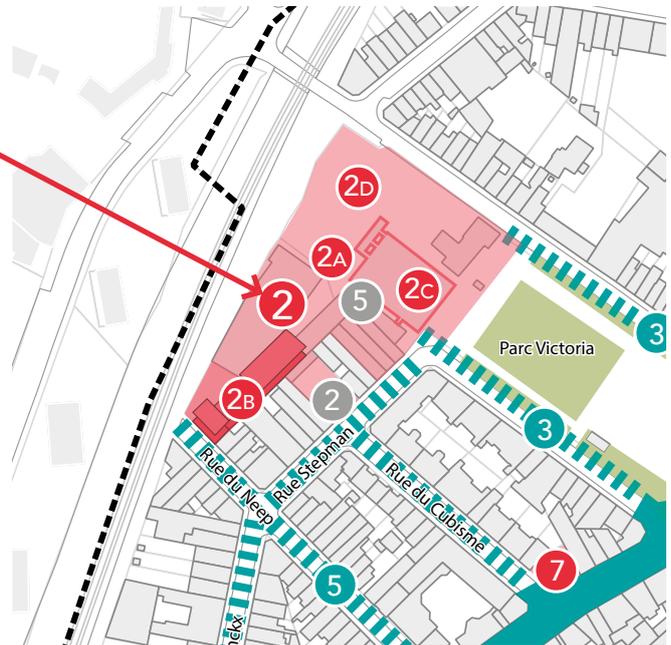
DESSCRIPTIF DU PROGRAMME	
SUPERFICIE CONCERNÉE PAR LE PROJET	± 8.965 m ²
GABARIT	Divers
CONTENU	Rationalisation de l'îlot

CONSTATS ET MOTIVATIONS

Cet îlot est crucial à plus d'un titre. Il est bordé d'une part par la future cyclostrade, d'autre part par le parc Victoria, par les rues Neep et Stepman et enfin par la rue de Ganshoren. La majorité des parcelles sont des propriétés communales et l'acquisition de la parcelle située au 13 rue Stepman par la commune de Koekelberg a pour objet de concrétiser un plan d'ensemble sur un îlot disposant de plusieurs accès à la voirie. A l'échelle du quartier, les enjeux à traiter sont:

- La forte minéralité, ce qui rend certaines zones parfois vulnérables aux inondations ;
- la très forte pression sur le stationnement ;
- la rénovation des logements.

L'îlot se compose, par ailleurs, du Centre Sportif Victoria, d'une crèche, d'une ludothèque, du service jeunesse de la Commune, d'un local pour les consultations ONE. Il comporte également l'atelier communal. La commune souhaite en faire un îlot ouvert avec un espace public structuré, or aujourd'hui l'intérieur de l'îlot est utilisé par l'atelier communal. Le bâtiment principal de l'activité est assez récent. Certains investissements effectués sur les bâtiments qui le composent n'ont pas encore été amortis (un bâtiment neuf et une rénovation lourde). L'accessibilité du centre de l'îlot en camion et la présence du parking de l'atelier conditionnent fortement la configuration et l'utilisation de l'espace ouvert actuellement.



L'ambition communale est de réaliser une opération globale en phase avec les enjeux contemporains en termes de durabilité en y accueillant du logement sous toutes ses formes, des locaux communautaires, un deuxième centre sportif de la même surface que le centre Victoria, des services voire même des bureaux et un espace public structuré qui formerait une liaison douce entre les rues Jules Debecker et François Hellinckx.

DESSCRIPTIF DU PROJET

Le CRU finance l'étude globale de redéveloppement de cet îlot et la construction d'une vision partagée, claire et ambitieuse qui doit être coconstruite avec les différentes parties prenantes, c'est-à-dire: la commune, Beliris, Infrabel, l'atelier communal, le centre sportif, la crèche, la ludothèque et les voisins afin d'aboutir à un projet collectif.

ENJEUX & OBJECTIFS

- Développer une vision claire et partagée avec l'ensemble des parties prenantes sur l'îlot.
- Penser le lien avec le chemin vert des écoliers.
- Intégrer le programme de centre sportif dans la réflexion.
- Mener une réflexion sur les parkings dans la zone.
- Rationaliser les programmes pour réduire l'emprise au sol.
- Prendre en compte, mais aussi gérer les flux vers la L28 et créer et aménager les fonctions sur ce site en lien ouvert vers la L28.

PORTEUR(S) DE PROJET

- ⇒ Commune de Koekelberg
Direction des travaux publics
Cellule investissements pour la revitalisation urbaine

PARTENARIAT(S) ENVISAGÉ(S)

- ⇒ Centre sportif Victoria
- ⇒ Atelier communal
- ⇒ Bruxelles Environnement
- ⇒ Beliris
- ⇒ perspective.brussels

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

POSTE	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
MASTERPLAN POUR UNE VISION SUR L'ENSEMBLE DU SITE	± 8.965 M ²		100.000 €

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE			
PART CRU6	100 %		100.000 €

CONDITIONS DE RÉUSSITE

- ⇒ Attribuer le marché de services pendant le 1^{er} trimestre 2022 et être finalisé dans le trimestre 4 de la même année, afin de rester dans les délais pour l'extension du centre sportif Victoria .
- ⇒ Impliquer les acteurs liés à cet îlot dans le

- processus: le centre sportif Victoria, l'atelier communal, Beliris et Bruxelles Environnement.
- ⇒ Perméabiliser l'îlot.

RECOMMANDATIONS RIE

- ⇒ Trouver des budgets pour (ré)aménager les espaces publics prévus au sein de l'îlot (voir masterplan CRU) sur le court et le long terme.
- ⇒ Développer une partie de l'îlot en espace vert public, en lien avec la cyclostrade.
- ⇒ Développement d'espaces publics ludiques, d'espaces végétalisés (au sol, en toiture, en façade...).
- ⇒ Maximiser l'arborisation du site et la désimperméabilisation, développer des points d'eau, gestion de la restauration des sols, etc. afin de diminuer l'effet îlot de chaleur.
- ⇒ Viser une qualité des aménagements (bâti et espace public) pour le développement de la biodiversité. Pour ce faire, maximiser le CBS voire mieux l'écopotential du projet (par exemple en développant des toitures vertes intensives comme vrai refuge dans ce quartier dense, des espaces publics végétalisés, des arbres en pleine terre et aux pieds herbacés ou arbustifs...).
- ⇒ Permettre de réaliser un vrai lien vert entre le parc Victoria adossé et la L28 (future cyclostrade, en zone de développement du réseau écologique), à travers l'îlot, et ainsi matérialiser la continuité verte présente le long de la rue de Ganshoren.
- ⇒ Limiter les mouvements de terre et étudier si les terres déblayées peuvent être utilisées in situ (e.a. pollution). Respecter les objectifs du plan Good Soil.
- ⇒ Viser une isolation sonore des bâtiments (pour limiter l'impact des activités tenues à l'intérieur), développer une charte pour les activités tenues dans l'intérieur d'îlot (heures des activités selon

- leur type...), choisir des revêtements absorbant les sons ou ne les propageant pas, limiter l'accès aux véhicules motorisés à l'intérieur de l'îlot.
- ⇒ 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.
- ⇒ Utiliser des matériaux entrants de réemploi, locaux, durables, labellisés...
- ⇒ Evaluer les besoins en stationnement courte (Kiss&Ride) et moyenne durée pour les activités développées dans l'îlot et assurer le stationnement en fonction, afin d'éviter un report sur les rues adjacentes, déjà saturées et dont la capacité va diminuer avec les autres projets du CQD.
- ⇒ Intégrer la réflexion sur une potentielle poche de stationnement, qui pourrait servir de compensation pour les autres projets du CQD, par exemple ceux relatifs à l'espace public (abords du parc Victoria, rue Jean Jacquet), proches.
- ⇒ Installer un ou plusieurs espace(s) de stationnement qualitatif et en quantité suffisante pour vélos et vélos cargo pour desservir les nouvelles activités, en lien avec la Cyclostrade.
- ⇒ Intégrer une réflexion sur la gestion des eaux du site.
- ⇒ Accessibilité PMR.
- ⇒ Réaliser une étude de faisabilité pour le recours à l'énergie solaire.
- ⇒ Opportunité de déplacer la station villo de la rue de l'église Sainte-Anne à cet îlot, pour la rapprocher de ce nouveau nœud d'activités.

DESSCRIPTIF DU SITE	
ADRESSE	Ilot Neep–Stepman
PARCELLES	125T • 125P • 152/03D2 • 152/04P2
SIT. EXISTANTE	Terrain public à rationaliser
SUPERFICIE	± 10.350 m ² au sol pour l'ensemble de l'îlot
PROPRIÉTAIRE	Commune de Koekelberg
PRAS	Zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public Zone de forte mixité
PAD	Non couvert par un périmètre actif
PPAS	Non couvert par un périmètre actif
PERMIS DE LÔTIR	Non couvert par un périmètre actif
ZONE DE PROT.	Non couvert par un périmètre actif
INVENTAIRE SOL	Catégorie 0+4 Catégorie 2 Catégorie 3

DESSCRIPTIF DU PROGRAMME	
SUPERFICIE CONCERNÉE PAR LE PROJET	± 140 m ²
GABARIT	A déterminer
CONTENU	Maison de la jeunesse

CONSTATS ET MOTIVATIONS

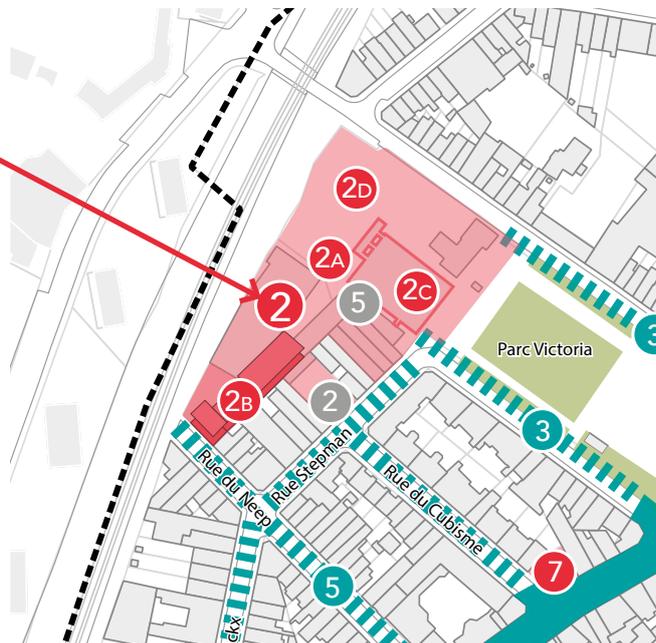
Le quartier, qui présente une pyramide des âges particulière (avec un habitant sur trois âgé de moins de 17 ans), souffre d'un manque d'infrastructures destinées à la jeunesse. Il n'y a pas d'espaces où se réunir, pas d'espaces pour monter des projets, pas d'espaces où créer, discuter, se former, s'entraider et s'amuser.

L'attente est énorme et les nombreux jeunes du quartier que nous avons rencontrés dans le cadre du diagnostic font systématiquement le même retour et identifient un besoin fort en termes d'infrastructures pour les jeunes.

DESSCRIPTIF DU PROJET

Pour pallier à la question du manque d'espaces destinés à la jeunesse, le CQD propose de financer une maison de la jeunesse de ±140m² qui devra trouver sa place dans l'îlot Neep–Stepman à la suite du masterplan financé via le CRU6 (voir fiche 12). Les propriétés communales y sont nombreuses, l'espace directement disponible est bel et bien présent.

Cette maison de jeunesse dont la programmation précise devra être mise en oeuvre par le service jeunesse de la commune pourra accueillir :



- ⇒ des espaces de réunions ;
- ⇒ des espaces pour école des devoirs ;
- ⇒ des espaces d'expositions de travaux ;
- ⇒ des espaces de détente ;
- ⇒ une zone d'accès à Internet.

Cette maison de la jeunesse pourra être en lien direct avec une nouvelle plaine de jeux de quartier qui fait l'objet d'une fiche réserve dans le présent programme (voir fiche 75).

Cette maison de jeunesse vise à l'accueil de publics variés avec une orientation plus poussée sur les adolescents qui ne trouvent pas de place dans le quartier pour se réunir et qui ont tendance à sur-utiliser la bibliothèque communale (seul lieu qui propose un peu de place et du wifi gratuit).

L'implantation exacte, la configuration de ce nouveau lieu et son mode de fonctionnement sont conditionnés à la réalisation du masterplan du CRU6. Cette opération devra pleinement s'inscrire dans les orientations prises par celui-ci et qui visent le développement d'une vision claire de l'îlot Neep–Stepman aujourd'hui déstructuré.

PUBLIC(S) CIBLE(S)

- ⇒ Les ados du quartier (entre 10 et 19 ans)



OBJECTIFS)

- Développer une nouvelle infrastructure de proximité à destination des adolescents du quartier (10 à 19 ans).
- Proposer des espaces souples, modulables et fonctionnels pour que l'infrastructure soit en capacité de répondre aux différents attendus identifiés dans le cadre du diagnostic pour le CQD.
- Programmation à réaliser en amont de la rédaction du CSC. Avec le service jeunesse et les jeunes du quartier. Afin que l'auteur de projet puisse travailler sur base des attendus.



CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- S'inscrire pleinement dans les pas du masterplan financé par le CRU6 qui devra prendre en compte le financement CQD prévu à destination de la création d'une maison de la jeunesse et d'une éventuelle plaine de jeux attenante (voir fiche 7.5).
- Organisation d'un marché de services sur l'ensemble de l'opération.
- Intégrer le BMA dans le processus.
- Intégrer la stratégie be.sustainable de Bruxelles Environnement dans le projet pour atteindre des enjeux de durabilité
- Gestion de la pollution du sol.

PORTEUR(S) DE PROJET

- » Commune de Koekelberg
- Direction des travaux publics
- Cellule investissements pour la revitalisation urbaine

PARTENARIAT(S) ENVISAGÉ(S)

- » Le service jeunesse de la commune
- » Les associations travaillant avec les jeunes du quartier
- » Les éducateurs de rue du service prévention
- » parking.brussels (pour parking vélo dans le rez)

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

POSTE	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
RELEVÉ GÉOMÈTRE			2.873 €
DÉMOLITION	± 140 M ²		21.000 €

FRAIS DE DÉFRAIEMENT 0,8%			6.168 €
---------------------------	--	--	---------

HONORAIRES ÉTUDES 14% (ARCH. TS. BE. PEB. ACO.)			40.221 €
TVA ÉTUDES 21%			7.446 €

CONSTRUCTION DE LA MAISON DE LA JEUNESSE	± 140 M ²	2.052 €/M ² HT	286.290 €
TVA 21%			60.331 €
ASSURANCE 2,5%			6.182 €
CSS 2,4%			6.895 €
RÉVISION DES PRIX 10%			34.762 €

TOTAL	± 140 M ²	2.400 €/M ² TVAC	475.168 €
-------	----------------------	-----------------------------	-----------

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE

PART CQD			475.168 €
→ PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	95 %		452.360 €
→ PART COMMUNE DE KOEKELBERG	5 %		23.808 €

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2022	MASTERPLAN. RÉDACTION ET VALIDATION DU CAHIER DES CHARGES POUR MARCHÉ DE SERVICES. DÉSIGNATION DU BUREAU EN CHARGE DE LA RÉALISATION DU PROJET. ESQUISSE.
2023	DÉBUT DE L'AVANT-PROJET. FINALISATION DE L'AVANT-PROJET. RÉALISATION DES PIÈCES POUR LE DÉPÔT DU PERMIS D'URBANISME. DÉPÔT DU PERMIS D'URBANISME.
2024	RÉALISATION DES PIÈCES COMPLÉMENTAIRES POUR LE PERMIS D'URBANISME SI NÉCESSAIRE. RÉALISATION DU DOSSIER D'ADJUDICATION COMPLET. DÉSIGNATION DES ENTREPRISES.
2025	CHANTIER. SUIVI DE CHANTIER.
2026	CHANTIER. SUIVI DE CHANTIER.
2027	CHANTIER. SUIVI DE CHANTIER. VÉRIFICATIONS MÉMOIRE. RÉCEPTIONS PROVISOIRES.
2028	FINALISATION DU CHANTIER ET DES TRAVAUX. RÉCEPTIONS DÉFINITIVES. PREMIÈRES OCCUPATIONS DES LIEUX. ÉVALUATION EN FIN D'ANNÉE.



REF. 3 Maison de quartier Marconi • CQD Albert • 2016 • AgwA architectes • Photos Séverin Malaud © urban.brussels

RECOMMANDATIONS RIE

- Prendre en compte les différents "types" de jeunes présents dans la commune/le quartier pour assurer que la maison de la jeunesse soit ouverte à tous les jeunes (genre, âge, type d'activités...).
- Diversifier les activités proposées.

- Le cas échéant, travailler avec Opensource.brussels pour la gestion de l'eau de pompage pendant le chantier.
- Dans le nouveau bâtiment, 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...).
- Viser la gestion de l'eau de ruissellement à l'échelle de la parcelle.
- Mise à disposition d'une fontaine d'eau potable

- au rez du bâtiment (extérieur).
- Choisir des équipements techniques performants en matière d'énergie (éclairage, sonorisation, électroménagers...). Utiliser des matériaux à faible énergie grise...

– OPÉRATION MIXTE – OCCUPATION TRANSITOIRE DE BÂTIMENTS COMMUNAUX

DESSCRIPTIF DU SITE	
ADRESSE	Rue du Neep, 31
PARCELLES	125P
SIT. EXISTANTE	Bâtiments communaux abandonnés
SUPERFICIE	± 1.640 m ² sol et planchers
PROPRIÉTAIRE	Commune de Koekelberg
PRAS	Zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public
PAD	Non couvert par un périmètre actif
PPAS	Non couvert par un périmètre actif
PERMIS DE LÔTIR	Non couvert par un périmètre actif
ZONE DE PROT.	Non couvert par un périmètre actif
INVENTAIRE SOL	Catégorie 2

DESSCRIPTIF DU PROGRAMME	
SUPERFICIE CONCERNÉE PAR LE PROJET	± 950 m ² ± 260m ² pour les maisons avant ± 340m ² pour le bâtiment arrière ± 350m ² pour l'entrepôt non couvert (ici pas de travaux à prévoir)
GABARIT	Reprise des gabarits existants
CONTENU	Occupation transitoire

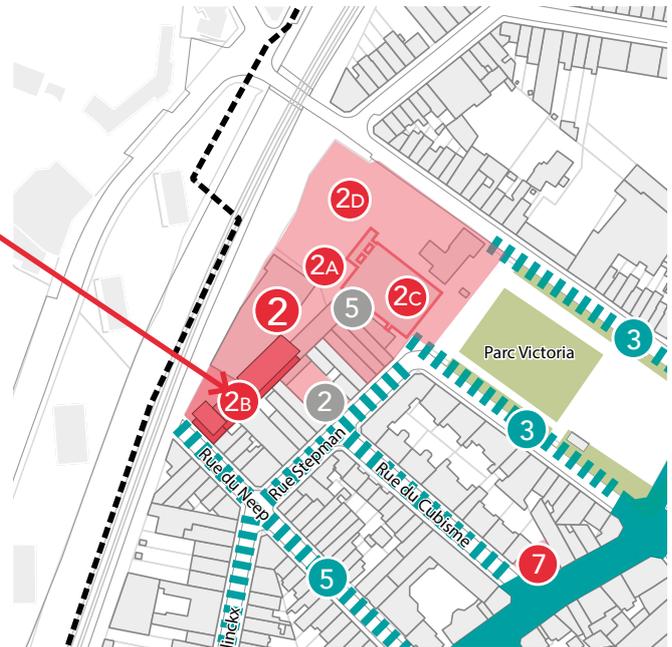
CONSTATS ET MOTIVATIONS

Les bâtiments communaux adressés rue du Neep, 31 sont des maisons unifamiliales de quartier aujourd'hui non utilisées et dans un état de dégradation avancé. A l'arrière de ces deux maisons, de grands bâtiments organisés dans la longueur de l'îlot sont eux aussi des propriétés communales actuellement non utilisées et dans un état de dégradation très avancé avec notamment une toiture complète qui s'est effondrée récemment et une autre qui menace de le faire sous peu.

DESSCRIPTIF DU PROJET

Ces m² disponibles peuvent être mobilisés dans le cadre du présent CQD et du CRU6 via une occupation transitoire co-financée et en vue d'un développement plus important du site. Cette occupation transitoire vise à opérationnaliser rapidement l'utilisation des locaux décrits plus haut. Deux axes principaux structurent cette stratégie :

- ⇒ viabiliser des bâtiments qui se dégradent à grande vitesse et qui seront perdus si aucune action n'est menée prochainement ;
- ⇒ développer un nouveau programme avec une offre d'équipements et d'espaces aujourd'hui non disponibles à Koekelberg (sur le modèle d'occupations transitoires déjà montées dans le cadre de CQD précédents)



Ce développement programmatique devra être monté en fonction des conclusions du masterplan du CRU6. Il s'agit d'une implantation stratégique, à proximité directe de la future Cyclostrade et dans un îlot aujourd'hui largement déstructuré dans lequel le nombre de m² à récupérer est très important. L'outil en ligne occupationtemporaire.brussels pourra être mobilisé.

À long terme, il s'agit d'envisager, via des financements complémentaires, le montage d'une opération pérennisant une nouvelle offre de logements publics et des équipements de proximité avec programmation et événements variés pour dynamiser la vie de quartier.

Il s'agit également de créer des synergies entre le programme de cette occupation transitoire et la priorité stratégique du CRU6.

Dans le détail :

- ⇒ Le CRU6 finance le personnel gérant l'occupation transitoire (voir fiche A.2 du CRU6).
- ⇒ Le CQD finance les travaux de viabilisation et de sécurisation du lieu pour permettre une occupation transitoire dans de bonnes conditions.

PUBLIC(S) CIBLE(S)

- ⇒ Les habitants du quartier.
- ⇒ Les usagers du quartier.
- ⇒ Les ASBL du quartier.

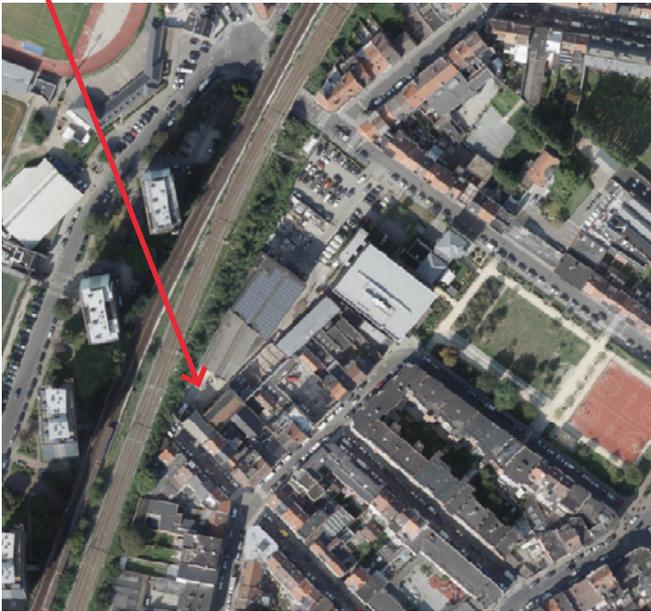
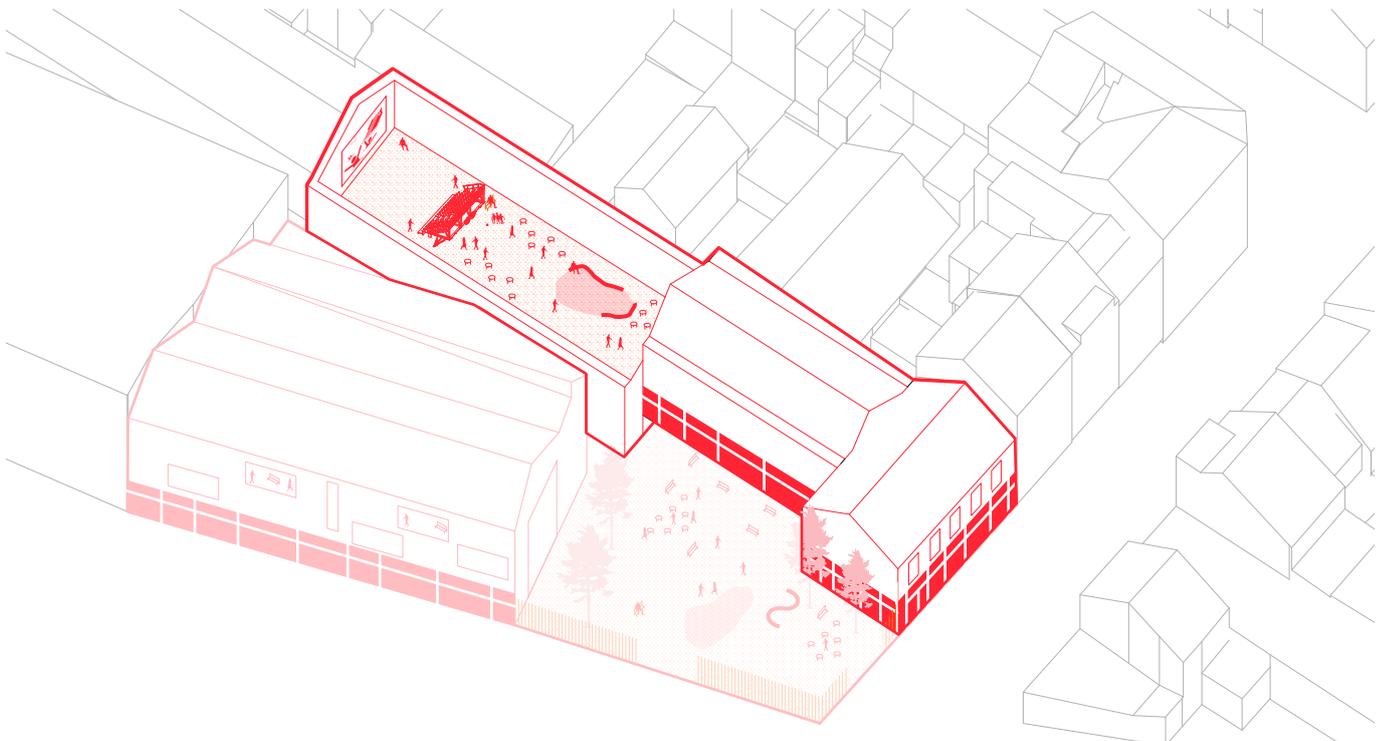


IMAGE PROGRAMMATIQUE DE L'OPÉRATION



OBJECTIF(S)

- ➔ Développer un nouveau lieu pouvant accueillir des activités et événements de différentes natures tels qu'un repair-café, des événements culturels (mini-concert, ciné-club, théâtre, spectacle pour enfants...), des ateliers de diverses natures (vélo, cuisine, couture, bricolage...), des plages horaires pour marché et épicerie sociale...
- ➔ Dynamiser la vie de quartier.
- ➔ Viabiliser des bâtiments communaux actuellement en train de se dégrader.
- ➔ Mettre la première pierre à l'édifice d'un développement pérennisé, large et ambitieux

pour ce lieu stratégique (en lien avec la Cyclostrade, dans un îlot à restructurer...). Pour cela, il sera nécessaire de trouver des financements complémentaires.

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- ➔ Trouver un opérateur connaissant finement la problématique des occupations transitoires et en capacité de monter une programmation ambitieuse en lien avec les besoins du quartier (voir fiche A.2 du CRU6)
- ➔ Développer des synergies pour faire vivre ce lieu.

PORTEUR(S) DE PROJET

- » Commune de Koekelberg
- Direction des travaux publics
- Cellule investissements pour la revitalisation urbaine

PARTENARIAT(S) ENVISAGÉ(S)

- » **PORTEUR DE PROJET FICHE 4.10-**
- » perspective.brussels
- » citydev.brussels

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

POSTE	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
TRAVAUX DE VIABILISATION DES BÂTIMENTS COMMUNAUX POUR L'OCCUPATION TRANSITOIRE DES LOCAUX	± 600 M ²	472 €/M ²	283.109 €
SIMPLE OCCUPATION TRANSITOIRE SANS TRAVAUX PRÉLIMINAIRES (ENTREPÔT NON COUVERT)	± 350 M ²		
PERSONNEL GÉRANT L'OCCUPATION TRANSITOIRE SUR LA PÉRIODE 2023-2026 VOIR FICHE 4.10			150.000 €
TOTAL	± 950 M²		433.109 €

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE

PART CQD			283.109 €
→ PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	95 %		268.954 €
→ PART COMMUNE DE KOEKELBERG	5 %		13.155 €
PART CRU6			150.000 €

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2022	MASTERPLAN. DÉBUT DES TRAVAUX POUR OCCUPATION TRANSITOIRE.
2023	FINALISATION DES TRAVAUX POUR OCCUPATION TRANSITOIRE. OCCUPATION TRANSITOIRE.
2024	OCCUPATION TRANSITOIRE.
2025	OCCUPATION TRANSITOIRE.
2026	OCCUPATION TRANSITOIRE.





REF. 4 La Serre • CQD Maelbeek • 2015 • Communa • Photos Séverin Malaud © urban.brussels (haut gauche) | © Communa (le reste)

RECOMMANDATIONS RIE

- Assurer que les activités transitoires répondent entre autres aux besoins locaux et ne soient pas uniquement à vocation supra-locale.
- Favoriser l'emploi de personnel local au sein du projet d'occupation transitoire.
- Permettre la diversification des fonctions (par exemple ouvrir à certaines fonctions commerciales telles que l'horeca, épicerie...).
- Mener des activités en lien avec l'alimentation durable.
- Diversifier les activités proposées.
- Le cas échéant, travailler avec Opensource.brussels pour la gestion de l'eau de pompage pendant le chantier.
- Choisir des équipements techniques performants en matière d'énergie (éclairage, sonorisation, électroménagers...). Utiliser des matériaux à faible énergie grise...

- Un des espaces créés pourrait servir comme espace d'échange au sein du quartier (livres, objets, meubles, nourriture...), comme repair café...
- Un compost pourrait être développé sur le site et lancé/géré par l'association gérant les activités transitoires.

– OPÉRATION ASSOCIÉE – RATIONALISATION DES ESPACES DU CENTRE SPORTIF VICTORIA

DESRIPTIF DU SITE	
ADRESSE	Rue Léon Autrique 4
PARCELLES	B125T
SIT. EXISTANTE	Centre sportif Victoria
SUPERFICIE	± 2.500 m ² plancher
PROPRIÉTAIRE	Commune de Koekelberg
PRAS	Zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public
PAD	Non couvert par un périmètre actif
PPAS	Non couvert par un périmètre actif
PERMIS DE LOTIR	Non couvert par un périmètre actif
ZONE DE PROT.	Non couvert par un périmètre actif
INVENTAIRE SOL	Catégorie 0+4

DESRIPTIF DU PROGRAMME	
SUPERFICIE CONCERNÉE PAR LE PROJET	± 2.500 m ²
GABARIT	R+3
CONTENU	Espaces du centre sportif Victoria

CONSTATS ET MOTIVATIONS

- ⇒ Le centre sportif Victoria est une infrastructure de proximité inaugurée en 2004 et aujourd'hui totalement saturée. Le quartier est globalement en manque d'espaces sportifs. Enfin, le centre sportif rencontre trois problématiques majeures :
1. La cafétéria est une propriété communale gérée via une concession privée. Le rôle d'infrastructure ouverte au public du quartier n'est plus assuré étant donné la nécessité de rentabilité qui oblige à l'organisation d'événements privés et payants.
 2. La salle omnisport ne bénéficie pas d'un système de ventilation adéquat. Des phénomènes de surchauffe sont récurrents dès les beaux jours arrivés.
 3. Il y a très peu d'espaces de rangements disponibles dans l'infrastructure et l'ascenseur monte-charge est régulièrement en panne.

DESRIPTIF DU PROJET

Cette opération n'est pas financée dans le cadre du CQD. Il s'agit de rationaliser le centre sportif pour que les habitants puissent en bénéficier dans de bonnes conditions.

Des investissements sont nécessaires afin de résoudre les problématiques listées dans la partie 'Constats et motivations'. Notamment :

- ⇒ la question de la récupération de la cafétéria et



de l'adaptation de celle-ci pour en faire, par exemple, une cafétéria communale destinée aux membres de l'administration et équipements alentours (bibliothèque, home, écoles...) qui trouvent peu d'endroits où déjeuner dans le quartier ;

- ⇒ dimensionner correctement le système de ventilation de la salle omnisport qui souffre de phénomènes de surchauffes.

Voir également l'étude genre d'Idea Consult pour la programmation complète du lieu.

PUBLIC(S) CIBLE(S)

- ⇒ Les habitants du quartier.
- ⇒ Les écoles du quartier.
- ⇒ Les membres de l'administration et le personnel des équipements alentours.

OBJECTIF(S)

- ⇒ Rationalisation et optimisation des espaces du centre sportif Victoria

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- ⇒ Coordination avec les membres du service sport pour identifier précisément les problématiques.
- ⇒ Identification de sources de financements.
- ⇒ Réalisation d'un plan financier phasé.



PORTEUR(S) DE PROJET

- » Commune de Koekelberg
Direction des travaux publics
Cellule investissements pour la revitalisation urbaine

PARTENARIAT(S) ENVISAGÉ(S)

- » Bureau d'étude en techniques spéciales pour dimensionnement du système de ventilation de la salle omnisport

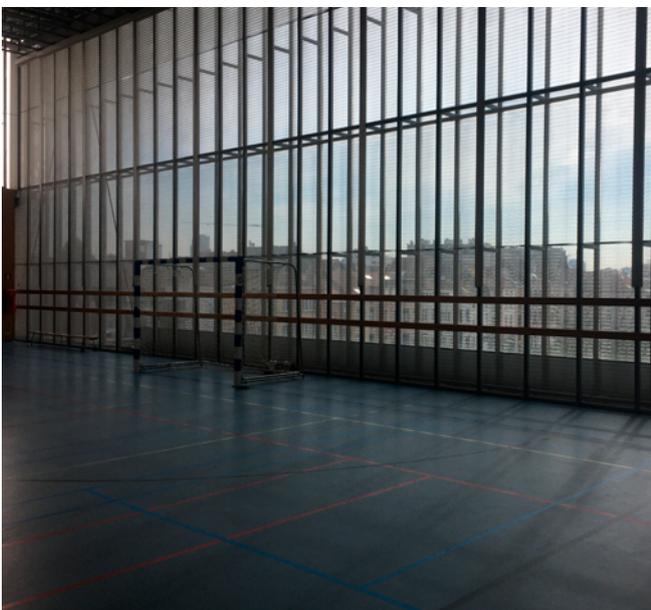
PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

POSTE	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
RATIONNALISATION DES ESPACES DU CENTRE SPORTIF VICTORIA	A DÉTERMINER		A DÉTERMINER

TOTAL	A DÉTERMINER		A DÉTERMINER
-------	--------------	--	--------------

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE			
PART CQD			

AUTRE(S) SOURCE(S) DE FINANCEMENT À IDENTIFIER	100 %		A DÉTERMINER
--	-------	--	--------------



—OPÉRATION ASSOCIÉE— EXTENSION DU CENTRE SPORTIF VICTORIA

DESSCRIPTIF DU SITE	
ADRESSE	Ilot Neep–Stepman
PARCELLE	B125T
SIT. EXISTANTE	Centre sportif Victoria
SUPERFICIE	± 10.350 m ² au sol pour l'ensemble de l'îlot
PROPRIÉTAIRE	Commune de Koekelberg
PRAS	Zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public Zone de forte mixité
PAD	Non couvert par un périmètre actif
PPAS	Non couvert par un périmètre actif
PERMIS DE LÔTIR	Non couvert par un périmètre actif
ZONE DE PROT.	Non couvert par un périmètre actif
INVENTAIRE SOL	Catégorie 0+4 Catégorie 2 Catégorie 3

DESSCRIPTIF DU PROGRAMME	
SUPERFICIE CONCERNÉE PAR LE PROJET	A déterminer
GABARIT	A déterminer
CONTENU	Extension du centre sportif Victoria

CONSTATS ET MOTIVATIONS

- Le centre sportif Victoria arrive aujourd'hui à saturation.
- Le terrain adjacent, faisant partie de l'îlot Neep–Stepman est une propriété communale sur laquelle un masterplan est financé via le CRU n°6
- Ce masterplan vise à rationaliser l'usage du sol et la situation générale de l'îlot en intégrant notamment une place pour une extension du centre sportif Victoria financé via des fonds Beliris –Avenant 14–

DESSCRIPTIF DU PROJET

Il s'agit de s'inscrire dans les pas du masterplan financé via le CRU 6 pour l'implantation de l'extension du centre sportif Victoria et intégrer les prérogatives du CRU6 reprises ici :

La commune de Koekelberg souhaite un programme de centre sportif comprenant une salle omnisport avec un terrain de basket (28x15) ou deux de volley (18x9) ou quatre de badminton. Cette salle devra être équipée de gradins séparés (capacité 200 personnes), de 4 vestiaires pour les joueurs et 2 pour les arbitres et de sanitaires.



Un local technique, un local de rangement assez important et un local d'accueil doivent aussi être prévus.

La construction d'une salle de fête attenante avec cuisine sera un plus pour répondre aux besoins des habitants du quartier et des clubs sportifs. Un espace parking sera dès lors nécessaire surtout que l'équipement est implanté dans un quartier déjà saturé.

L'emplacement du bâtiment devra intégrer les conclusions de l'étude sur l'ensemble de l'îlot.

PUBLIC(S) CIBLE(S)

- Les habitants du quartier.
- Les écoles du quartier.
- Les jeunes du quartier.

OBJECTIF(S)

- Extension du centre sportif Victoria (actuellement saturé).
- Amélioration de l'accessibilité pour les publics féminins

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- Identification de sources de financements.
- Réalisation d'un plan financier phasé.



PORTEUR(S) DE PROJET

- » Commune de Koekelberg
- Direction des travaux publics
- Cellule investissements pour la revitalisation urbaine

PARTENARIAT(S) ENVISAGÉ(S)

- » Beliris
- » Stratégie territoriale de perspective.brussels
- » Cellule sport de perspective.brussels

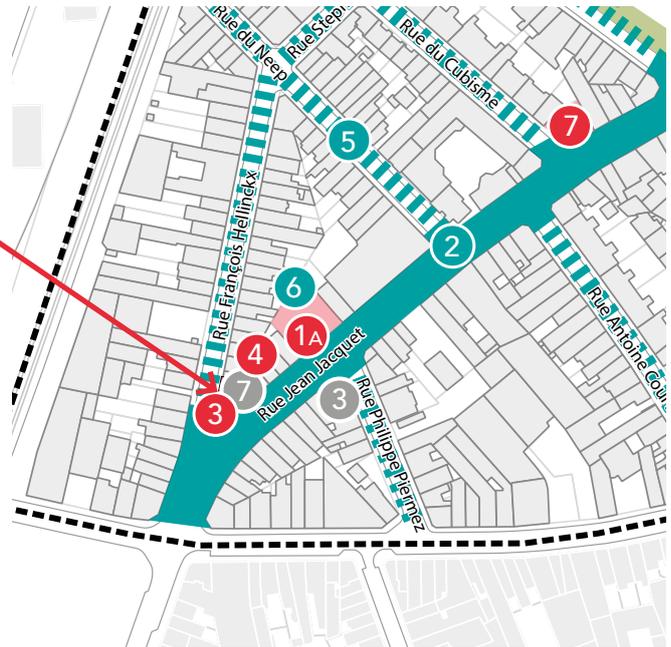
PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

POSTE	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
EXTENSION DU CENTRE SPORTIF VICTORIA	À DÉTERMINER		±10.000.000 €
TOTAL	À DÉTERMINER		±10.000.000 €
RÉPARTITION BUDGÉTAIRE			
PART CQD			
PART BELIRIS –AVENANT 14–	100 %		±10.000.000 €

ACQUISITION D'UN BÂTIMENT POUR LA CRÉATION D'UN ÉQUIPEMENT DE QUARTIER ET DE 2 LOGEMENTS COMMUNAUX

DESCRIPTIF DU SITE	
ADRESSE	Rue Jean Jacquet, 63
PARCELLES	158/03G
SIT. EXISTANTE	Station-service et garage automobile désaffectés + logement à l'étage
SUPERFICIE	± 125 m ² au sol ± 250 m ² plancher
PROPRIÉTAIRE	Privé
PRAS	Zone d'habitation
PAD	Non couvert par un périmètre actif
PPAS	Non couvert par un périmètre actif
PERMIS DE LÔTIR	Non couvert par un périmètre actif
ZONE DE PROT.	Non couvert par un périmètre actif
INVENTAIRE SOL	Catégorie O+4

DESCRIPTIF DU PROGRAMME	
SUPERFICIE CONCERNÉE PAR LE PROJET	± 375 m ²
GABARIT	R+2
CONTENU	Équipement de quartier et 2 logements assimilés sociaux



CONSTATS ET MOTIVATIONS

En pénétrant dans la commune de Koekelberg via la rue Jean Jacquet, on est confronté à une situation urbanistique assez problématique. Une patte d'oie ouvre la vue sur une tête d'îlot chaotique et qui développe une image négative du quartier.



À la tête de cet ensemble désordonné, une station-service désaffectée et aujourd'hui utilisée comme parking sauvage. Le garage adjacent semble lui aussi avoir stoppé son activité et propose un rez-de-chaussée inactif.

Du point de vue urbanistique, la situation doit être améliorée pour proposer une meilleure entrée de commune aux usagers et habitants.

DESCRIPTIF DU PROJET

En lien avec les aménagements de l'espace public de la rue Jean Jacquet (voir fiche [2.2](#)), cette opération vise à requalifier le bâtiment qui accueille actuellement la station-service désaffectée et le garage inactif. Cette situation dégrade l'espace public (parking sauvage), l'image du quartier (rez inactif) et doit être améliorée.

Le projet consiste à proposer, au RDC, un nouvel équipement de quartier qui permettra de répondre à la demande de place pour tout un ensemble d'activités qui n'arrivent pas à se localiser dans le quartier par manque d'espaces disponibles. Un équipement ouvert aux ASBLs du quartier, aux habitants. Une gestion communale permettra d'assurer une juste répartition des créneaux horaires. Dans cet équipement d'environ 120m² avec une bonne visibilité à rue, on pourra implanter une salle de réunion, un bloc sanitaire (WC et douche), une cuisine et un espace collectif.

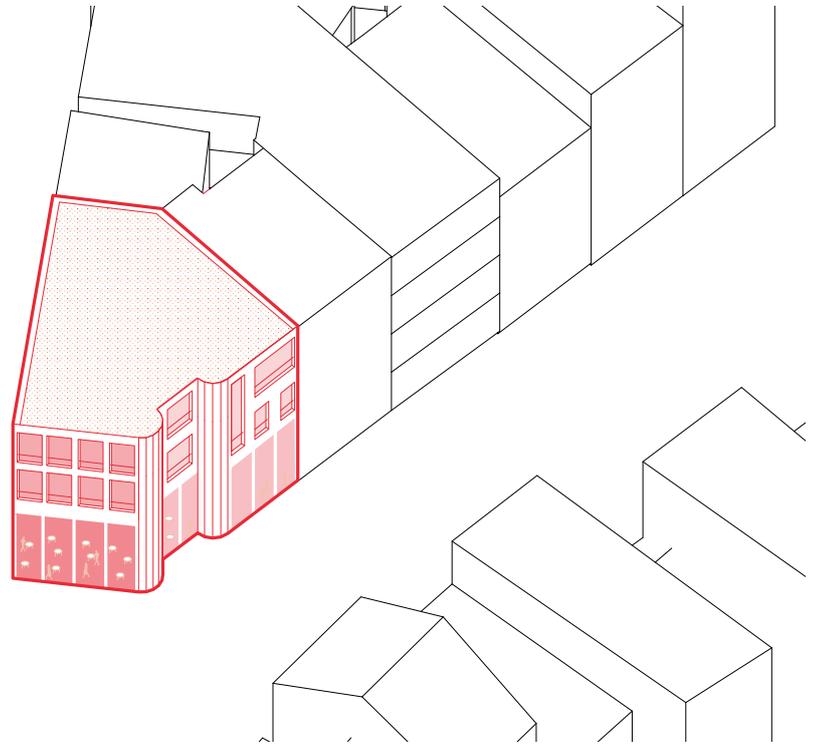
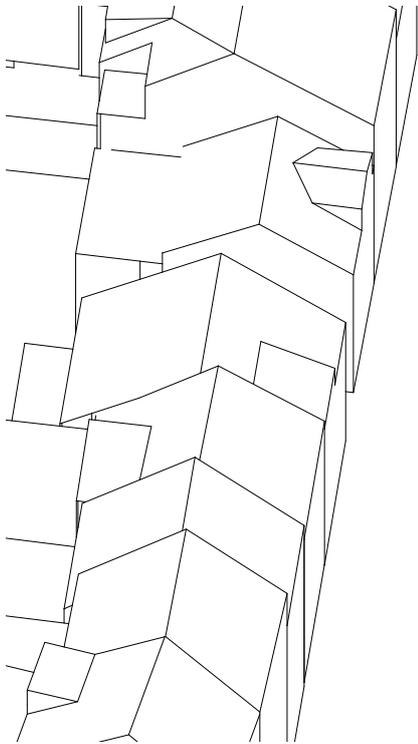
Aux étages, des logements communaux proposant des loyers assimilés-sociaux seront aménagés ou construits. Dans le détail :

- ⇒ un logement de ±120m² au R+1 ;
- ⇒ un logement à construire de ±120m² au R+2.

Cette opération, si elle échoue pour l'une ou l'autre raison, sera automatiquement remplacée par l'opération [7.2](#).



IMAGE PROGRAMMATIQUE DE L'OPÉRATION



PUBLIC(S) CIBLE(S)

- Les habitants du quartier.
- Les usagers du quartier.
- Les familles en recherche de grands logements.

OBJECTIFS)

- Améliorer l'image du quartier et l'entrée de la commune.
- Affecter des rez inactifs à des fonctions nécessaires et utiles pour le quartier.
- Créer de nouveaux logements communaux pour familles.

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- Organisation d'un marché de services sur l'ensemble de l'opération.
- Intégrer le BMA dans le processus.
- Intégrer la stratégie be.sustainable de Bruxelles Environnement dans le projet pour atteindre des enjeux de durabilité.
- Conformément au contenu du permis d'environnement, si la gestion de la citerne de la station-service (neutralisation par sablage ou enlèvement) ne peut pas être gérée par le propriétaire au moment de l'acquisition, celle-ci devra être prise en charge par le fond BOFAS. Elle ne sera pas financée par le CQD.

PORTEUR(S) DE PROJET

- » Commune de Koekelberg
- Direction des travaux publics
- Cellule investissements pour la revitalisation urbaine

PARTENARIAT(S) ENVISAGÉ(S)

- » ASBLs du quartier
- » Habitants ou groupe d'habitants

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

POSTE	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
OPÉRATIONS PRÉLIMINAIRES (ACQUISITION, FRAIS DIVERS, RELEVÉS...)			613.656 €
DÉFRAIEMENTS			6.000 €
HONORAIRES ÉTUDES 14% (ARCH. TS. BE. PEB. ACO.)			71.995 €
TVA ÉTUDES 21%			15.118 €
TRAVAUX ET AMÉNAGEMENTS INTÉRIEURS	± 250 M ²	900 €/M ² HT	224.894 €
TVA 6%			47.228 €
CONSTRUCTION DE L'EXTENSION R+2	± 125 M ²	2.315 €/M ² HT	289.348 €
TVA 21%			60.763 €
ASSURANCE 2,5%			12.855 €
CSS 2,4%			12.340 €
RÉVISION DES PRIX 10%			62.225 €
TOTAL			1.416.422 €

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE

PART BUDGET EXTRAORDINAIRE			49.015 €
PART CQD			1.367.407 €
→ PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	90 %		1.230.666 €
→ PART COMMUNE DE KOEKELBERG	10 %		136.741 €

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2022	ACQUISITION (OU EXPROPRIATION SI NÉCESSAIRE). GÉOMÈTRE.
2023	RÉDACTION ET VALIDATION DU CAHIER DES CHARGES POUR MARCHÉ DE SERVICES. DÉSIGNATION DU BUREAU EN CHARGE DE LA RÉALISATION DU PROJET. ESQUISSE.
2024	DÉBUT DE L'AVANT-PROJET. FINALISATION DE L'AVANT-PROJET. RÉALISATION DES PIÈCES POUR LE DÉPÔT DU PERMIS D'URBANISME. DÉPÔT DU PERMIS D'URBANISME.
2025	RÉALISATION DES PIÈCES COMPLÉMENTAIRES POUR LE PERMIS D'URBANISME SI NÉCESSAIRE. RÉALISATION DU DOSSIER D'ADJUDICATION COMPLET. DÉSIGNATION DES ENTREPRISES.
2026	CHANTIER. SUIVI DE CHANTIER.
2027	CHANTIER. SUIVI DE CHANTIER. VÉRIFICATIONS MÉMOIRE. RÉCEPTIONS PROVISOIRES.
2028	FINALISATION DU CHANTIER ET DES TRAVAUX. RÉCEPTIONS DÉFINITIVES. PREMIERES OCCUPATIONS DES LIEUX. ÉVALUATION EN FIN D'ANNÉE.



REF. 5 L'Olivier, 78 • CQD Coteaux - Josaphat • 2017 • Vanden Eeckhoudt - Creyf Architectes • Photos Séverin Malaud © urban.brussels



REF. 6 Eclusier Cogge • CQD Masui • 2019 • Gigogne + Vers.A • Photos Séverin Malaud © urban.brussels

RECOMMANDATIONS RIE

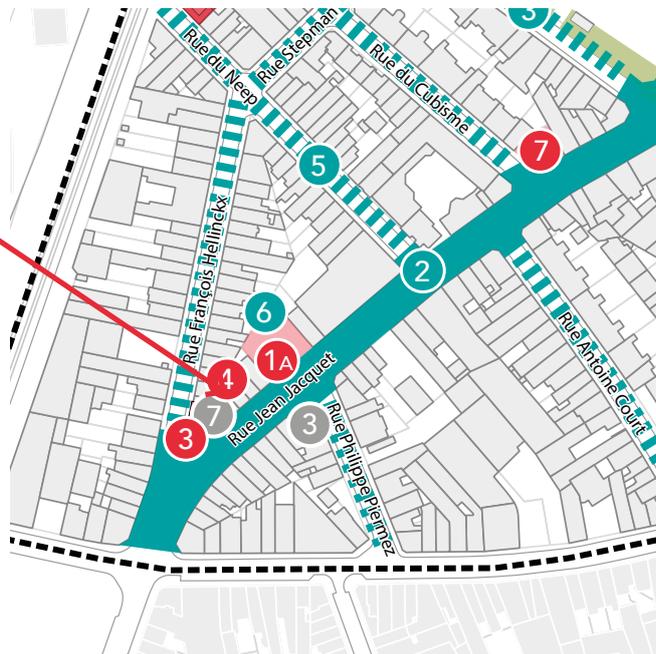
- ➔ Diversifier les logements en ce qui concerne les types et publics cibles (housing first, logement d'urgence...), en lien avec les autres opérations de logement.
- ➔ Potentiel pour développer des espaces de culture en toiture dont l'entretien est assuré par la commune (logements communaux).
- ➔ Prévoir, dans la mesure du possible, des espaces extérieurs aux logements développés.
- ➔ Intégration architecturale de l'extension (R+2) par rapport à l'existant, au vu de sa visibilité, pour en valoriser les qualités existantes.
- ➔ Réaliser le projet en cohérence architecturale avec le projet 14, proche.
- ➔ Installation d'une citerne collectant les eaux de pluie lors de la rénovation/extension, et permettre sa réutilisation au sein du bâtiment, en fonction de la faisabilité.
- ➔ Développer une toiture végétalisée intensive et/ ou une façade en partie végétalisée (liant le sol au toit) permettant un réel relais pour la faune et la flore, en lien avec le réaménagement prévu de la rue Jean Jacquet et le projet 14 adjacent.

- ➔ Vérifier l'état du sol (pollution potentielle au vu de l'utilisation de la parcelle comme station-service) avant de lancer le projet.
- ➔ 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.
- ➔ Utiliser des matériaux entrants de réemploi, locaux, durables, labellisés...
- ➔ Au vu de la bonne desserte, demander une dérogation pour diminuer le nombre d'emplacements de stationnement nécessaire au développement de nouveaux logements.
- ➔ Prévoir du stationnement vélo à destination des futurs locataires et des usagers de l'équipement collectif dans une partie du rez-de-chaussée.
- ➔ Assurer que l'entièreté de l'équipement collectif soit accessible aux PMR.
- ➔ Prévoir des espaces de stockage dans l'équipement collectif pour le petit matériel d'associations et d'activités de quartier.

ACQUISITION D'UN BÂTIMENT DÉLABRÉ POUR LA CRÉATION DE ± 4 LOGEMENTS COMMUNAUX

DESCRIPTIF DU SITE	
ADRESSE	Rue Jean Jacquet, 59 Rue François Hellinckx, 4
PARCELLES	158/02N4
SIT. EXISTANTE	Dent creuse problématique
SUPERFICIE	± 145 m ² au sol
PROPRIÉTAIRE	Privé
PRAS	Zone d'habitation
PAD	Non couvert par un périmètre actif
PPAS	Non couvert par un périmètre actif
PERMIS DE LÔTIR	Non couvert par un périmètre actif
ZONE DE PROT.	Non couvert par un périmètre actif
INVENTAIRE SOL	Non couvert par un périmètre actif

DESCRIPTIF DU PROGRAMME	
SUPERFICIE CONCERNÉE PAR LE PROJET	± 360 m ²
GABARIT	R+2
CONTENU	4 logements assimilés sociaux



CONSTATS ET MOTIVATIONS

La dent creuse de la rue Jean Jacquet, 59 est un problème urbanistique important pour le quartier et l'image générale de la rue principale de celui-ci.

Cette dent creuse participe activement à l'image déstructurée et peu invitante de séquence d'entrée de la commune. Cette séquence est composée de multiples dents creuses, de rez-de-chaussée inactivés et d'un espace public peu qualitatif et convivial.

Dans la même philosophie que l'opération sur la rue Jean Jacquet 61 (voir fiche 13), une intervention est nécessaire pour améliorer la situation urbanistique et proposer des logements communaux supplémentaires.

PUBLIC(S) CIBLE(S)

- Les habitants du quartier
- Les familles en recherche de grands logements

DESCRIPTIF DU PROJET

En lien avec les aménagements de l'espace public de la rue Jean Jacquet (voir fiche 22) et l'amélioration de l'immeubles adressé rue Jean Jacquet 61 (voir fiche 13), cette opération vise à requalifier la dent creuse située rue Jean Jacquet, 59.

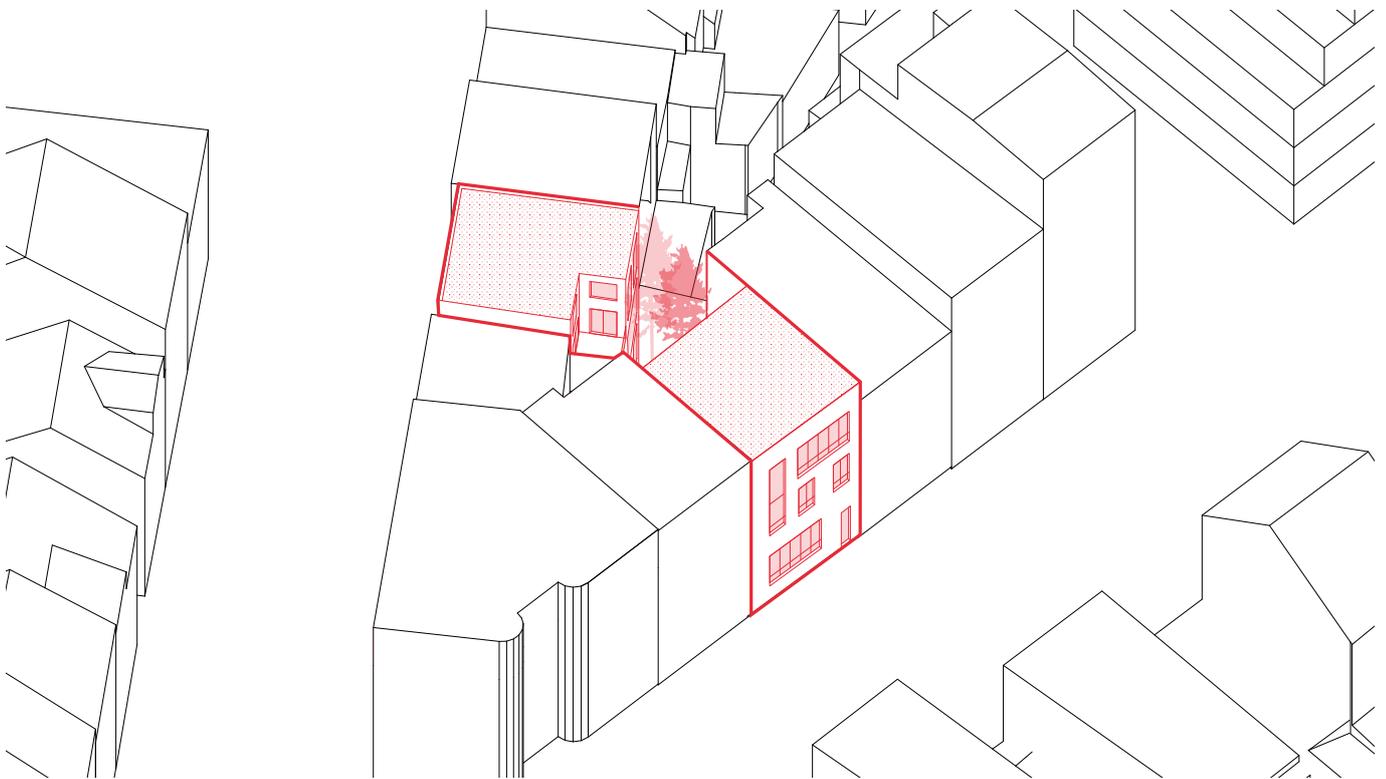
Le projet prévoit la création de 4 nouveaux logements communaux proposant des loyers assimilés-sociaux. Dans le détail, on pourra viser une répartition de ce type :

- deux logements de ±55m² au rez ;
- un duplex de ±95m² au R+1 et R+2 (côté Hellinckx) ;
- un duplex de ±110m² au R+1 et R+2 (côté Jacquet).

Les logements de 50m² au rez-de-chaussée seront nécessairement adaptés PMR et les autres logements pourront être adaptés. En plus de se conformer au Titre IV du RRU Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2006 concernant l'accessibilité des bâtiments par les personnes à mobilité réduite, les plans des architectes devront être validés dès la phase de conception par un organisme agréé type ANLH.



IMAGE PROGRAMMATIQUE DE L'OPÉRATION



OBJECTIFS)

- ➔ Améliorer l'image du quartier et l'entrée de la commune.
- ➔ Créer de nouveaux logements communaux pour familles.
- ➔ Créer de nouveaux logements communaux adaptés aux PMR

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- ➔ Organisation d'un marché de services sur l'ensemble de l'opération.
- ➔ Intégrer le BMA dans le processus.
- ➔ Intégrer la stratégie be.sustainable de Bruxelles Environnement dans le projet afin d'atteindre des enjeux de durabilité.

- » Commune de Koekelberg
- Direction des travaux publics
- Cellule investissements pour la revitalisation urbaine

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

POSTE	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
OPÉRATIONS PRÉLIMINAIRES	± 145 M ² AU SOL		296.888 €
DÉMOLITION		150 €/M ²	21.750 €
RELEVÉ GÉOMÈTRE			6.182 €
FRAIS DE DÉFRAIEMENT 0,8%			8.960 €
HONORAIRES ÉTUDES 14% (ARCH. TS. BE. PEB. ACO.)			100.552 €
TVA ÉTUDES 21%			21.116 €
CONSTRUCTION DES 4 LOGEMENTS	± 315 M ²	2.290 €/M ² HT	717.225 €
TVA 21%			150.827 €
ASSURANCE 2,5%			17.956 €
CSS 2,4%			16.237 €
RÉVISION DES PRIX 10%			86.905 €
TOTAL	± 315 M²	4.524 €/M² TTC	1.447.598 €

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE

PART CQD			1.447.598 €
→ PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	90 %		1.302.838 €
→ PART COMMUNE DE KOEKELBERG	10 %		144.760 €

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2022	ACQUISITION (OU EXPROPRIATION SI NÉCESSAIRE). GÉOMÈTRE.
2023	RÉDACTION ET VALIDATION DU CAHIER DES CHARGES POUR MARCHÉ DE SERVICES. DÉSIGNATION DU BUREAU EN CHARGE DE LA RÉALISATION DU PROJET. ESQUISSE.
2024	DÉBUT DE L'AVANT-PROJET. FINALISATION DE L'AVANT-PROJET. RÉALISATION DES PIÈCES POUR LE DÉPÔT DU PERMIS D'URBANISME. DÉPÔT DU PERMIS D'URBANISME.
2025	RÉALISATION DES PIÈCES COMPLÉMENTAIRES POUR LE PERMIS D'URBANISME SI NÉCESSAIRE. RÉALISATION DU DOSSIER D'ADJUDICATION COMPLET. DÉSIGNATION DES ENTREPRISES.
2026	CHANTIER. SUIVI DE CHANTIER.
2027	CHANTIER. SUIVI DE CHANTIER. VÉRIFICATIONS MÉMOIRE. RÉCEPTIONS PROVISOIRES.
2028	FINALISATION DU CHANTIER ET DES TRAVAUX. RÉCEPTIONS DÉFINITIVES. PREMIERES OCCUPATIONS DES LIEUX. ÉVALUATION EN FIN D'ANNÉE.



REF. 7 Jolly, 164 • CQD Reine - Progrès • 2019 • Fabrique d'Espaces • Photos Séverin Malaud © urban.brussels

RECOMMANDATIONS RIE

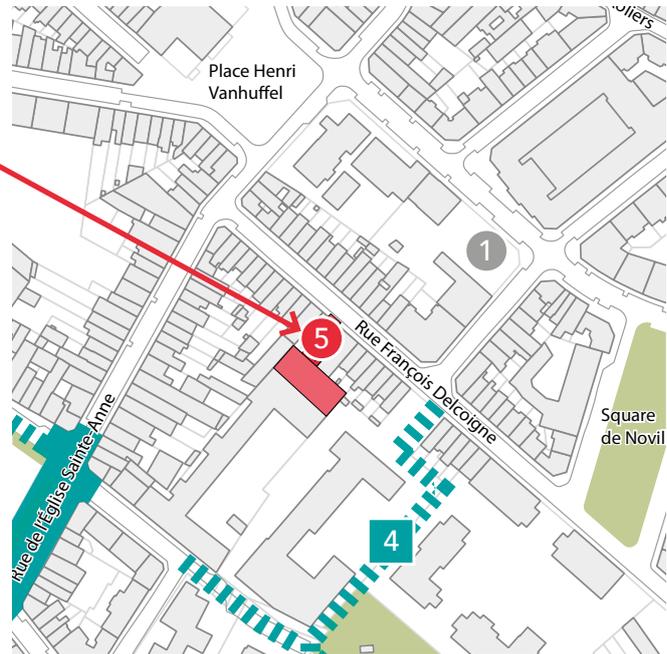
- Diversifier les logements en ce qui concerne les types et publics cibles (housing first, logement d'urgence...), en lien avec les autres opérations de logement.
- Potentiel pour développer des espaces de culture en toiture.
- Prévoir, dans la mesure du possible, des espaces extérieurs aux logements développés.
- Dans la mesure du possible, préconiser le développement de logements adaptés ou adaptables aux PMR.
- Réaliser le projet en cohérence architecturale avec le projets **13**, proche.
- Installation d'une citerne collectant les eaux de pluie lors de la construction, et maximiser sa réutilisation au sein du bâtiment.
- Gérer les eaux pluviales à l'échelle de la parcelle et éviter le rejet d'eaux de pluie à l'égout.
- Développer une toiture végétalisée intensive et/

- ou une façade en partie végétalisée (liant le sol au toit) permettant un réel relais pour la faune et la flore, en lien avec le réaménagement prévu de la rue Jean Jacquet et le projets **13**, proche.
- Utilisation de matériaux entrants de réemploi, locaux, durables, labellisés... Viser l'exemplarité.
- Au vu de la bonne desserte, demander une dérogation pour diminuer le nombre d'emplacements de stationnement nécessaire au développement de nouveaux logements.
- Prévoir du stationnement vélo à destination des futurs locataires dans une partie du rez de chaussée.

—OPÉRATION MIXTE— RÉNOVATION DE LA SALLE CADOL

DESSCRIPTIF DU SITE	
ADRESSE	Rue François Delcoigne 25
PARCELLES	139 R
SIT. EXISTANTE	Centre culturel de quartier
SUPERFICIE	± 920 m ²
PROPRIÉTAIRE	Commune de Koekelberg
PRAS	Zone d'équipement d'intérêt collectif ou de service public
PAD / PPAS / PERMIS DE LOTIR / ZONE DE PROT.	Non couvert par un périmètre actif
INVENTAIRE SOL	Catégorie 0

DESSCRIPTIF DU PROGRAMME	
SUPERFICIE CONCERNÉE PAR LE PROJET	± 1.192 m ²
GABARIT	R+1+T
CONTENU	Centre culturel rénové



CONSTATS ET MOTIVATIONS

- La salle Cadol est l'espace culturel du quartier.
- La salle est sur-mobilisée pour l'organisation de nombreux événements.
- La salle nécessite une rénovation pour améliorer son état général.

DESSCRIPTIF DU PROJET

Pour pallier le manque d'espaces de quartier où se réunir, l'accès à la salle Cadol est une réponse immédiatement opérationnelle. Il s'agit du seul espace de quartier dans lequel il est possible d'organiser l'un ou l'autre événement.

Cette salle doit être rénovée pour améliorer son état général. Le programme de Politique de la Ville (PdV) 2021-2025 prévoit un financement à hauteur de 279.212,62€ sur les 1.054.861,99€ que représente l'opération. Étant donné le statut de la salle Cadol et son importance pour les habitants et usagers du quartier, le CQD finance le restant afin d'assurer la rénovation de la salle et son accès pour les publics du quartier. La condition de ce financement étant d'assurer une programmation large et ouverte à tous.

À noter qu'en fonction du contenu exact de la rénovation à venir, des financements complémentaires à identifier pourraient être nécessaires.

PUBLIC(S) CIBLE(S)

- Les habitants du quartier
- Les jeunes et les familles
- Les écoles et les ASBL

RECOMMANDATIONS RIE

- Créer des synergies entre ce centre culturel et les différents budgets « citoyens », « jeunesse », etc.
- Permettre, via la rénovation, la collecte des eaux pluviales et leur réutilisation (toilettes).
- S'assurer auprès des voisins que la salle ne génère pas trop de nuisances sonores, et isoler acoustiquement la salle lors de la rénovation si cela s'avère nécessaire. Prévoir une charte pour l'utilisation de la salle pour limiter les nuisances auprès des riverains.
- 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.
- Utiliser des matériaux entrants de réemploi, locaux, durables, labellisés...
- Prévoir des emplacements de stationnement vélo (arceaux) devant la salle, à la place d'un emplacement de stationnement.

PORTEUR(S) DE PROJET

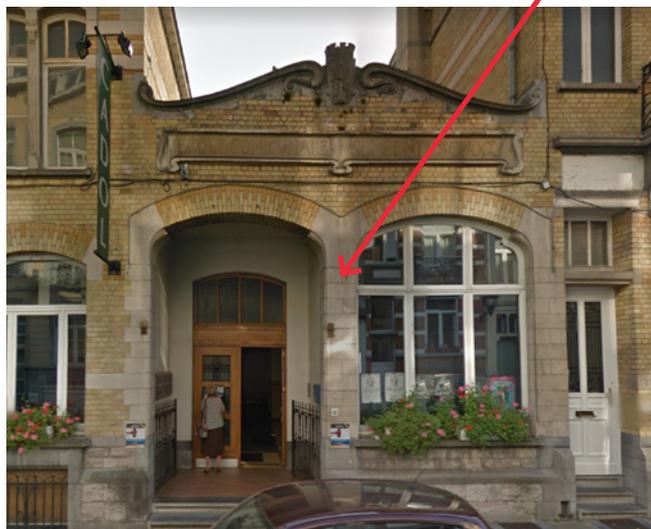
- ⇒ Commune de Koekelberg
Direction des travaux publics
Cellule investissements pour la revitalisation urbaine

PARTENARIAT(S) ENVISAGÉ(S)

- ⇒ DPC d'Urban
- ⇒ Commune de Koekelberg
Division III
Cellule patrimoine communal

OBJECTIF(S)

- ⇒ Rénovation de la salle Cadol, centre culturel dans lequel de nombreux événements de quartier sont organisés



CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- ⇒ Bonne coordination avec le programme de PdV 2021-2025 qui co-finance la rénovation
- ⇒ Lien avec l'opération 1.2. Cour Swartenbroecks du programme de la PdV Axe 2 2021-2025
- ⇒ Suivi du projet par la DPC d'urban

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

POSTE	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
FRAIS DE DÉFRAIEMENT, ÉTUDES ET RÉNOVATION	± 1.192 M ²		1.054.862 €
DÉFRAIEMENT			7.447 €

TOTAL			1.063.309 €
-------	--	--	-------------

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE			
PART CQD			785.096 €
→ PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	95 %		744.841 €
→ PART COMMUNE DE KOEKELBERG	5 %		39.255 €

PART PDV 2021-2025 - AXE 2			279.213 €
→ PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	85 %		236.331 €
→ PART COMMUNE DE KOEKELBERG	15 %		41.882 €

EVENTUELS FINANCEMENTS COMPLÉMENTAIRES À IDENTIFIER			A DÉTERMINER
---	--	--	--------------

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2022	COORDINATION ENTRE PDV 2021-2025 ET LE CQD JACQUET
2023	RÉDACTION ET VALIDATION DU CAHIER DES CHARGES POUR MARCHÉ DE SERVICES. DÉSIGNATION DU BUREAU EN CHARGE DE LA RÉALISATION DU PROJET. ESQUISSE.
2024	DÉBUT DE L'AVANT-PROJET. FINALISATION DE L'AVANT-PROJET. RÉALISATION DES PIÈCES POUR LE DÉPÔT DU PERMIS D'URBANISME. DÉPÔT DU PERMIS D'URBANISME.
2025	RÉALISATION DES PIÈCES COMPLÉMENTAIRES POUR LE PERMIS D'URBANISME SI NÉCESSAIRE. RÉALISATION DU DOSSIER D'ADJUDICATION COMPLET. DÉSIGNATION DES ENTREPRISES.
2026	CHANTIER. SUIVI DE CHANTIER.
2027	CHANTIER. SUIVI DE CHANTIER. VÉRIFICATIONS MÉMOIRE. RÉCEPTIONS PROVISOIRES. PREMIÈRE OCCUPATION DES LIEUX.
2028	FINALISATION DU CHANTIER ET DES TRAVAUX. RÉCEPTIONS DÉFINITIVES. PREMIÈRES OCCUPATIONS DES LIEUX. ÉVALUATION EN FIN D'ANNÉE.

– OPÉRATION À INITIER – CRÉATION DE LOGEMENTS ET ACTIVATION DE REZ SUR LA PLACE DES ÉTANGS NOIRS

DESSCRIPTIF DU SITE	
ADRESSE	Place des Etangs Noirs
PARCELLES	119A • 205D • 205G • 214G3 • 214L3 • 214M3 • 214W3
SIT. EXISTANTE	Tête d'îlot déstructurée
SUPERFICIE	± 2.026 m ² au sol ± 3.883 m ² plancher
PROPRIÉTAIRE	Privées
PRAS	Zone mixte avec liseré de noyaux commerciaux
PAD	Non couvert par un périmètre actif
PPAS	Non couvert par un périmètre actif
PERMIS DE LÔTIR	Non couvert par un périmètre actif
ZONE DE PROT.	Non couvert par un périmètre actif
INVENTAIRE SOL	Catégorie 0 Catégorie 4

DESSCRIPTIF DU PROGRAMME	
SUPERFICIE CONCERNÉE PAR LE PROJET	± 3. 558 m ²
GABARIT	R+3
CONTENU	Logements / Commerces / Divers

CONSTATS ET MOTIVATIONS

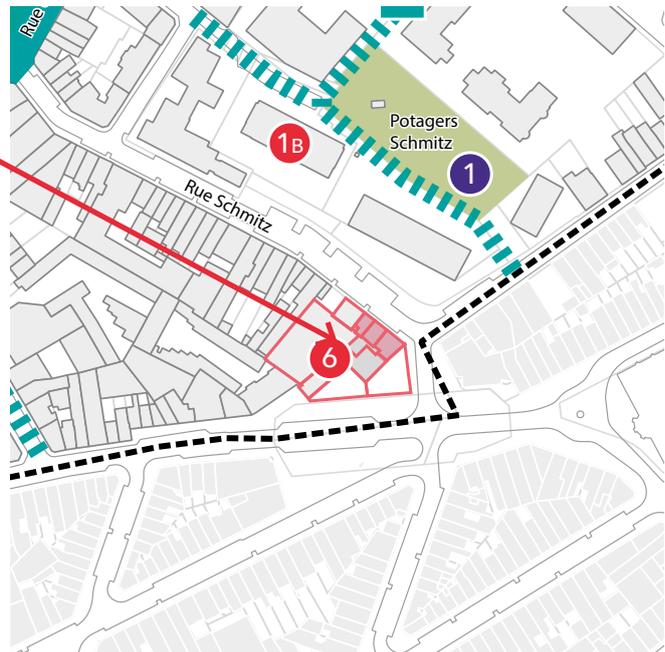
A la jonction entre Molenbeek et Koekelberg, la place des Etangs Noirs présente une façade entièrement délabrée. Pignons décharnés, grands panneaux publicitaires, skyline incohérente, commerces inadaptés (garage et stock de pneus), espace public résiduel de faible qualité et peu convivial. 8 parcelles privées constituent cette tête d'îlot, véritable articulation intercommunale et façade pour la place des Etangs Noirs, qu'il est urgent de traiter pour en améliorer la qualité.

Si la configuration est historiquement similaire à la situation existante, il n'en reste pas moins une disposition urbaine qui pose de véritables problèmes et qui dégrade la qualité spatiale de la place et le passage d'une commune à l'autre.

DESSCRIPTIF DU PROJET

Via une série d'acquisitions, il s'agit de mieux ordonner la place avec trois objectifs principaux :

- sortir de la situation actuelle et redonner une façade active et dynamique à cette partie de la place des Etangs Noirs ;
- proposer une programmation mixte avec des logements de qualité mis sur le marché suivant



- des barèmes sociaux, assimilés-sociaux et/ou conventionnés. Les rez-de-chaussée récupérés pourront accueillir des équipements de quartier, des commerces (la boucherie existante par exemple) et des unités d'activité productive ;
- étendre et requalifier l'espace public de la place des Etangs Noirs.
- s'inscrire dans une logique de réemploi d'un bâtiment à la typologie industrielle dont l'ossature peut être réutilisée (limite de l'impact CO2 du projet, travail contextualisé...)

Dans les simulations faites, le gabarit R+3 (voir R+4 par endroit) semble opportun. En récupérant la façade du bâtiment industriel de la parcelle 214W3 aujourd'hui en cœur d'îlot, on peut ainsi :

- étendre, requalifier l'espace public et ouvrir des perspectives vers la rue Van Hoegaerde notamment ;
- permettre la création de 15 à 30 nouveaux logements et plus de 1.500 à 2.000m² de surfaces planchers à activer (sur deux niveaux).

De nombreux scénarios peuvent être envisagés.

PUBLIC(S) CIBLE(S)

- Les habitants du quartier.
- Les usagers du quartier.
- Les commerçants du quartier.
- Les entrepreneurs du quartier.

IMAGE PROGRAMMATIQUE DE L'OPÉRATION - SCÉNARIO 1

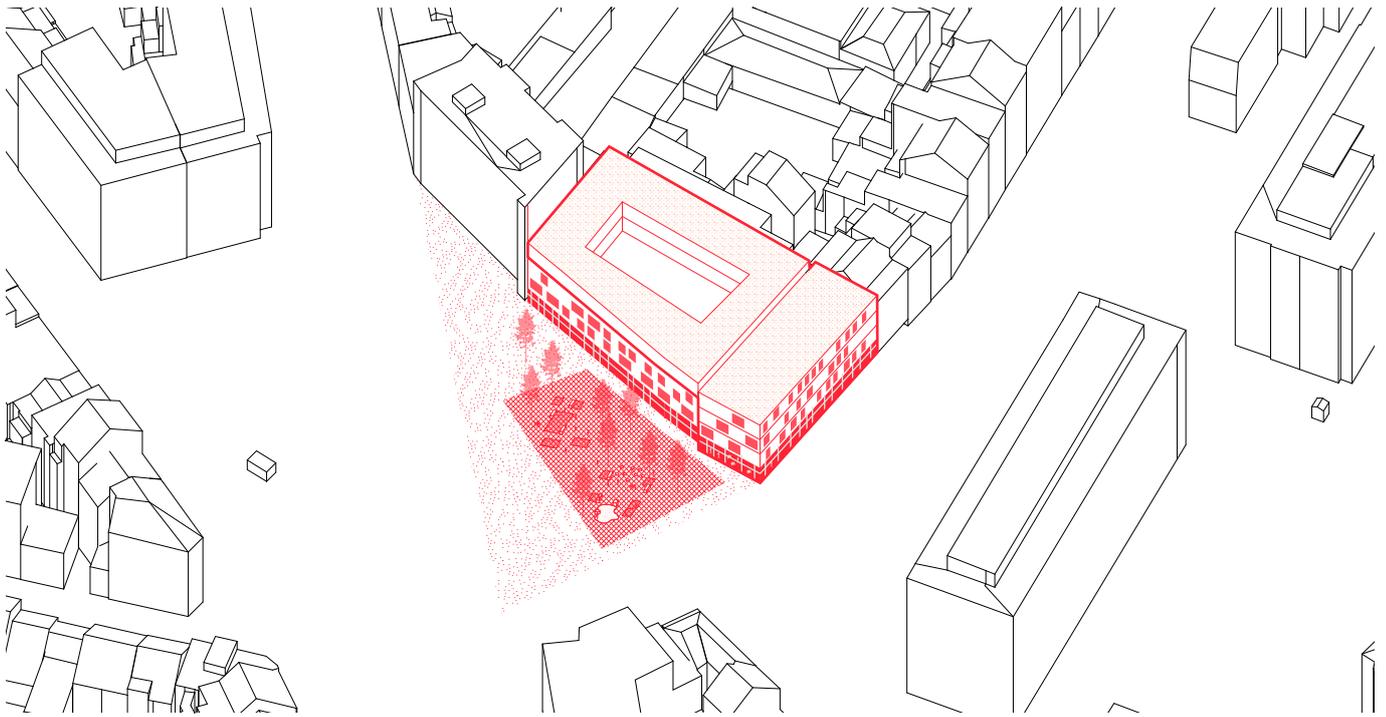
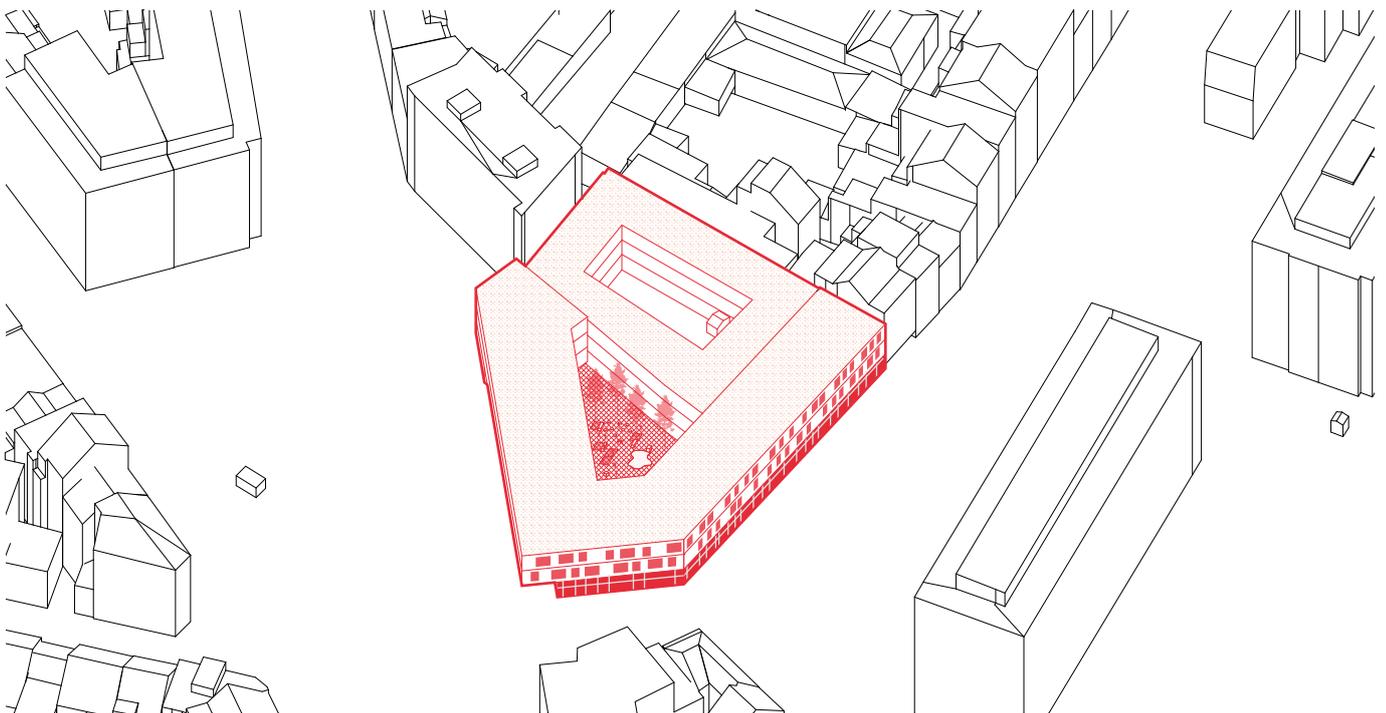


IMAGE PROGRAMMATIQUE DE L'OPÉRATION - SCÉNARIO 2



CONDITION(S) DE OBJECTIFS)

- Sortir de la situation actuelle et redonner une façade active et dynamique à cette partie de la place des Etangs Noirs
- Proposer une programmation mixte avec des logements de qualité et des rez-de-chaussée actifs
- Etendre et requalifier l'espace public

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- Montage de l'opération et financements à trouver et développer
- Organisation d'un marché de services sur l'ensemble de l'opération.
- Intégrer le BMA dans le processus.

PORTEUR(S) DE PROJET

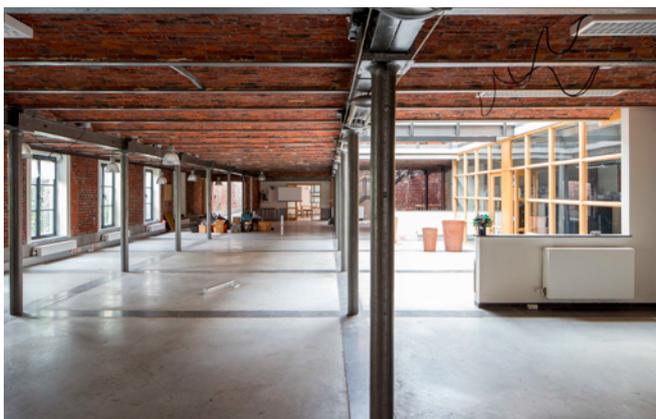
- » A déterminer

PARTENARIAT(S) ENVISAGÉ(S)

- » Commune de Koekelberg
- » Commune de Molenbeek
- » CityDev
- » SAU
- » Perspective.brussels

RECOMMANDATIONS RIE

- » Diversifier les logements en ce qui concerne les types et publics cibles, en lien avec les autres opérations de logement.
 - » Viser l'exemplarité du bâtiment en tous points pour limiter au maximum son impact sur l'environnement.
 - » En fonction des possibilités physiques des parcelles et bâtiments développés, préconiser le développement de logements adaptés ou adaptables aux PMR.
 - » En fonction des possibilités physiques des parcelles et bâtiments développés, proposer des logements avec des espaces extérieurs (balcons ou terrasses).
 - » Viser l'exemplarité en termes énergétiques.
 - » Utilisation de matériaux entrants de réemploi, locaux, durables, labellisés... Viser l'exemplarité.
- » Au vu de la très bonne desserte en transports en commun, demander une dérogation pour limiter le nombre d'emplacements de stationnement nécessaire au développement de nouveaux logements.
 - » Prévoir du stationnement vélo (et vélos cargo au vu de la taille des logements prévus) à destination des futurs locataires dans une partie du rez de chaussée.



REF. 8 Réaffectation d'une imprimerie occupant l'ensemble d'un îlot en équipements • CQD Compas • en cours • Philippe Danhier Architectes + V+ • Photos Séverin Malaud © urban.brussels

— OPÉRATION MIXTE — ACQUISITION D'UNE PARCELLE ET CRÉATION D'UNE MAISON MÉDICALE ET DE 6 LOGEMENTS

DESSCRIPTIF DU SITE	
ADRESSE	Angle Jacquet—Cubisme
PARCELLES	147/02Y
SIT. EXISTANTE	Terrain privé à viabiliser avec des constructions de fortune
SUPERFICIE	± 250 m ² au sol
PROPRIÉTAIRE	Privé
PRAS	Zone d'habitation
PAD	Non couvert par un périmètre actif
PPAS	Non couvert par un périmètre actif
PERMIS DE LÔTIR	Non couvert par un périmètre actif
ZONE DE PROT.	Non couvert par un périmètre actif
INVENTAIRE SOL	Non couvert par un périmètre actif

DESSCRIPTIF DU PROGRAMME	
SUPERFICIE CONCERNÉE PAR LE PROJET	± 600 m ²
GABARIT	R+3
CONTENU	1 maison médicale de ± 200m ² 6 logements publics de ± 85m ² chacun



CONSTATS ET MOTIVATIONS

- Le terrain situé à l'angle de la rue Jean Jacquet et de la rue du Cubisme est une dent creuse sur laquelle des constructions de fortune ont été implantées.
- Le diagnostic du CQD a mis en lumière un manque d'infrastructures médicales de proximité
- Le quartier souffre d'un manque de logements communaux pratiquant des loyers sociaux ou assimilés-sociaux

DESSCRIPTIF DU PROJET

Achat du terrain à l'angle de la rue du Cubisme et de la rue Jean Jacquet pour création de 6 logements publics via des financements PdV ou via la SISF Log'Iris et activation du rez-de-chaussée avec une maison médicale de quartier de ± 200 m².

Dans le détail :

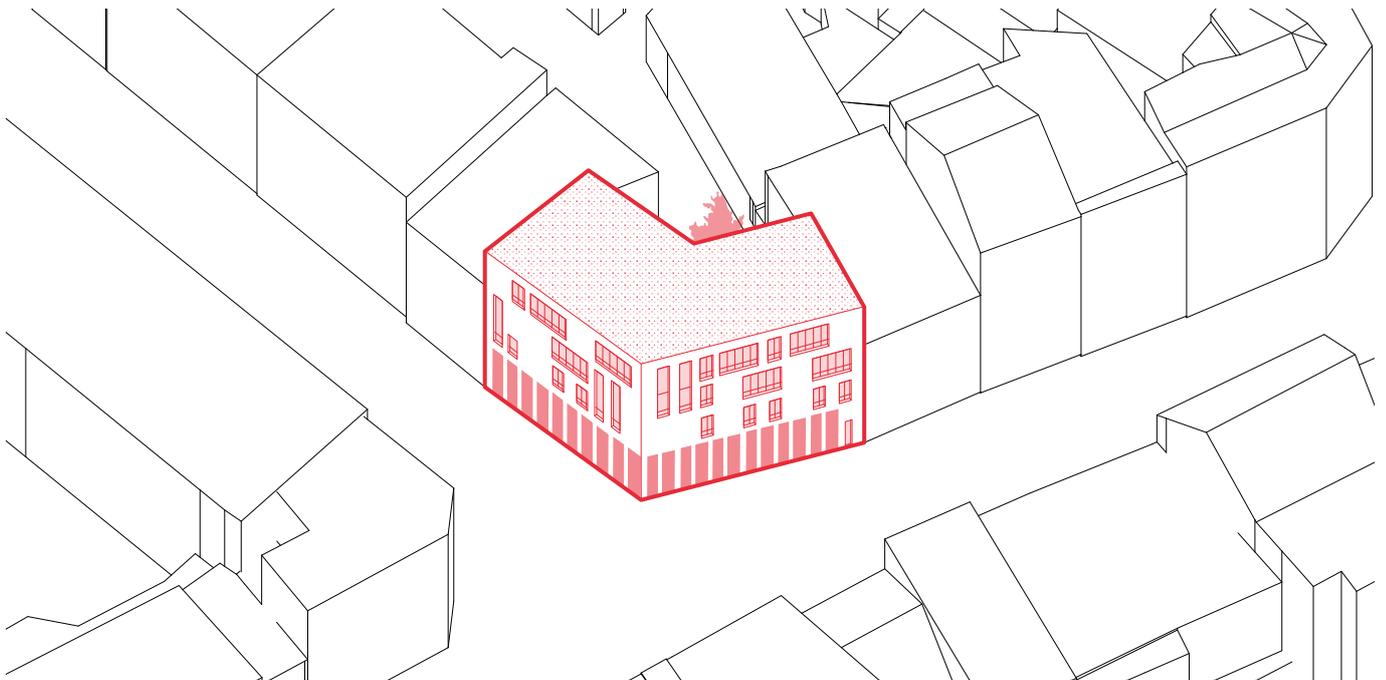
- au rez-de-chaussée, on trouve donc une maison médicale de 200m² qui pourra accueillir ± 5 cabinets de consultation pour divers praticiens (médecins généralistes, infirmiers, kinés, etc.) proposant des prestations de soins individuels à destination des habitants du quartier et des alentours.
- aux R+1, R+2 et R+3, des logements publics avec des tarifs adaptés sont à construire. 2 logements de ± 85m² par niveau soit 6 logements en tout.

Le gabarit R+3 visé est cohérent avec le gabarit général constaté le long de la rue Jean Jacquet et permet de reconstituer l'angle des rues Jacquet et Cubisme.

Si le financement CQD couvre l'acquisition de la parcelle et la construction de la maison médicale, des financements publics complémentaires sont à trouver pour la construction des 6 logements. Via Politique de la Ville Axe 1, le Plan d'Urgence Logement ou la SISF Log'Iris par exemple.



IMAGE PROGRAMMATIQUE DE L'OPÉRATION



PUBLIC(S) CIBLE(S)

- Les habitants du quartier
- Les familles en recherche de logements dans le quartier

OBJECTIF(S)

- Créer de nouveaux logements communaux dans le quartier
- Créer une maison médicale de quartier

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- Faire l'acquisition de la parcelle
- Trouver des co-financements pour la construction des logements aux étages

PORTEUR(S) DE PROJET

» Commune de Koekelberg
 Direction des travaux publics
 Cellule investissements pour la revitalisation urbaine

PARTENARIAT(S) ENVISAGÉ(S)

» PdV Axe 1
 » SISP Log'iris

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

POSTE	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
OPÉRATIONS PRÉLIMINAIRES	± 250 M ² AU SOL		319.069 €
RELEVÉ GÉOMÈTRE			3.093 €
FRAIS DE DÉFRAIEMENT 0,8%			15.360 €
HONORAIRES ÉTUDES 14% (ARCH. TS. BE. PEB. ACO.)			230.944 €
TVA ÉTUDES 21%			48.498 €
CONSTRUCTION D'UNE MAISON MÉDICALE ET DE 6 LOGEMENTS PUBLICS	± 800 M ²	2.062 €/M ² HT	1.649.600 €
TVA 21%			346.416 €
ASSURANCE 2,5%			41.240 €
CSS 2,4%			39.590 €
RÉVISION DES PRIX 10%			199.602 €
TOTAL			2.893.412 €

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE

PART CQD (POUR L'ACQUISITION DE LA PARCELLE ET LA CONSTRUCTION DU RDC)			920.500 €
→ PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	90 %		828.450 €
→ PART COMMUNE DE KOEKELBERG	10 %		92.050 €
PART PDV (POUR LA CONSTRUCTION DES 6 LOGEMENTS PUBLICS)			1.972.912 €
→ PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	85 %		1.676.973 €
→ PART COMMUNE DE KOEKELBERG	15 %		295.936 €

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2022	ACQUISITION (OU EXPROPRIATION SI NÉCESSAIRE). GÉOMÈTRE. IDENTIFICATION DES FINANCEMENTS COMPLÉMENTAIRES
2023	RÉDACTION ET VALIDATION DU CAHIER DES CHARGES POUR MARCHÉ DE SERVICES. DÉSIGNATION DU BUREAU EN CHARGE DE LA RÉALISATION DU PROJET. ESQUISSE.
2024	DÉBUT DE L'AVANT-PROJET. FINALISATION DE L'AVANT-PROJET. RÉALISATION DES PIÈCES POUR LE DÉPÔT DU PERMIS D'URBANISME. DÉPÔT DU PERMIS D'URBANISME.
2025	RÉALISATION DES PIÈCES COMPLÉMENTAIRES POUR LE PERMIS D'URBANISME SI NÉCESSAIRE. RÉALISATION DU DOSSIER D'ADJUDICATION COMPLET. DÉSIGNATION DES ENTREPRISES.
2026	CHANTIER. SUIVI DE CHANTIER.
2027	CHANTIER. SUIVI DE CHANTIER. VÉRIFICATIONS MÉMOIRE. RÉCEPTIONS PROVISOIRES.
2028	FINALISATION DU CHANTIER ET DES TRAVAUX. RÉCEPTIONS DÉFINITIVES. PREMIERES OCCUPATIONS DES LIEUX. ÉVALUATION EN FIN D'ANNÉE.



REF. 9 Vander Bruggen - Libre Examen • CQD Aumale - Wayez • 2012 • Délices Architectes • Photos Serge Brison © urban.brussels

RECOMMANDATIONS RIE

- Diversifier les logements en ce qui concerne les types et publics cibles (housing first, logement d'urgence...), en lien avec les autres opérations de logement.
- Potentiel pour développer des espaces de culture en toiture dont l'entretien est assuré par la commune.
- Prévoir, dans la mesure du possible, des espaces extérieurs aux logements développés.
- Installation d'une citerne collectant les eaux de pluie lors de la rénovation/extension, et permettre sa réutilisation au sein du bâtiment, en fonction de la faisabilité.
- Développer une toiture végétalisée intensive et/ ou une façade en partie végétalisée (liant le sol au toit) permettant un réel relais pour la faune et la flore.
- Vérifier l'état du sol (pollution potentielle de la parcelle adjacente reprise en catégorie 2 dans

- l'inventaire des sols pollués de la région) avant de lancer le projet.
- 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.
- Utiliser des matériaux entrants de réemploi, locaux, durables, labellisés...
- Au vu de la bonne desserte, demander une dérogation pour diminuer le nombre d'emplacements de stationnement nécessaire au développement de nouveaux logements.
- Prévoir du stationnement vélo à destination des futurs locataires et des usagers de la maison médicale dans une partie du rez-de-chaussée.
- Assurer que l'entièreté de l'équipement de santé soit accessible aux PMR.

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

DESSCRIPTIF DU SITE	
ESPACES PUBLICS CONCERNÉS	VOIR FICHES SUIVANTES
ID URBIS	VOIR FICHES SUIVANTES
ETAT DANS LA SITUATION EXISTANTE	VOIR FICHES SUIVANTES

DESSCRIPTIF DU PROGRAMME	
SUPERFICIE CONCERNÉE PAR LE PROJET	VOIR FICHES SUIVANTES
CONTENU	VOIR FICHES SUIVANTES

CONSTATS ET MOTIVATIONS

L'espace public est au centre des ambitions pour le CQD. Dans un quartier très dense où des parties entières de l'espace public n'ont pas bénéficié d'investissements depuis plus de 20 ans, il convient de mettre au goût du jour les profils et modes de fonctionnement des rues du quartier.

PUBLIC(S) CIBLE(S)

- ➔ Les habitants du quartier

DESSCRIPTIF DU PROJET

L'étude consiste dans le financement d'une étude de mobilité avec les enjeux transversaux suivants :

- ➔ amélioration du cadre de vie ;
- ➔ apaisement de la circulation sur le secteur étudié;
- ➔ amélioration des espaces publics pour que ceux-ci puisse être davantage partagés.

Dans ce cadre, un accent particulier sera mis sur l'étude du scénario privilégié par le CQD, à savoir, la mise à sens unique des rues de Ganshoren et Jean Jacquet :

- ➔ Sur la rue Ganshoren cela permettrait de déplacer le stationnement le long des façades impairs et libérer le côté parc Victoria pour un élargissement substantiel et peu onéreux de l'espace public.
- ➔ Sur la rue Jean Jacquet, cela permettrait de sortir du langage tout automobile de la situation actuelle et d'utiliser la largeur disponible pour proposer des aménagements conviviaux et adaptés à toutes les mobilités.

Cette étude sera attentive au fait de garder une accessibilité aux principaux services et équipements publics que l'on liste ici :

1. Maison communale

2. CPAS
3. Commissariat et crèche Pilouk
4. Ecole Bossaert
5. Ecole Swartenbroeks
6. Ecole De Kadeekes
7. Salle Cadol
8. Crèche Bonhommet et sa relocalisation (voir fiche 11A)
9. Centre sportif Victoria et la crèche Tilapin
10. Ateliers communaux et îlot Stepman-Neep
11. Future école néerlandophone

Par ailleurs cette étude devra également assurer les capacités de livraison et accessibilité des entreprises remarquables du secteur :

1. Chocolaterie Frédéric Blondeel
2. Salmon Trading Company
3. Son House

Enfin, il est nécessaire d'intégrer la question des transports publics et plus particulièrement du tracé du bus 13 qui dessert l'intérieur du quartier. Il conviendra de ne pas détériorer cette desserte et même d'en améliorer l'exploitation en limitant le trafic de transit. Dans l'état, le bus 13 semble peu compétitif en raison du trafic d'intérieur de maille qui perturbe le quartier.

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- ➔ Désignation d'une équipe maîtrisant les enjeux sur la mobilité et volontariste sur la question de l'amélioration des espaces publics.

OBJECTIF(S)

- ➔ Assurer une intervention cohérente sur l'ensemble des interventions afin de constituer un système d'espaces publics de qualité.
- ➔ Améliorer les usages de l'espace public, dans une logique permettant d'accueillir une diversité plus grande de publics.
- ➔ Améliorer les performances environnementales du quartier.
- ➔ Réflexions sur l'éclairage de l'espace public.

PORTEUR(S) DE PROJET

- » Commune de Koekelberg
Direction des travaux publics
Cellule investissements pour la revitalisation urbaine
- » Commune de Koekelberg
Direction des travaux publics
Cellule mobilité et espaces publics

PARTENARIAT(S) ENVISAGÉ(S)

- » parking.brussels (pour parking vélo dans l'EP)
- » Commerçants du quartier
- » STIB
- » Bruxelles Mobilité

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

POSTE	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
HONORAIRES ÉTUDES EP ET MISE EN ŒUVRE			29.962 €
TVA ÉTUDES 21%			5.293 €

TOTAL			35.255 €
-------	--	--	----------

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE			
PART CQD			35.255 €
→ PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	100 %		35.255 €
→ PART COMMUNE DE KOEKELBERG	0 %		-

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2021-2022	RÉDACTION ET VALIDATION DU CAHIER DES CHARGES POUR MARCHÉ DE SERVICES. DÉSIGNATION DU BUREAU EN CHARGE DE LA RÉALISATION DE L'ÉTUDE.
2023	RÉALISATION DE L'ÉTUDE ET SUIVI
2024-2028	SUIVI

RECOMMANDATIONS RIE

- » Ajout des accès carrossables privés au fait de garantir l'accessibilité aux équipements, les livraisons/accès PL aux activités productives/
- » Intégrer la possibilité d'installer des bornes de recharge électrique (au moins le câblage) si travaux d'importance, en prévision de la sortie du thermique (2035).
- » Intégrer une réflexion sur la localisation exacte des arrêts STIB qui peut être adaptée pour correspondre mieux aux aménagements.
- » Intégrer une réflexion sur le stationnement vélo en voirie (sans oublier les cargos à certains endroits clefs) est aussi une opportunité de ce

- genre de projet, en lien entre autres avec les équipements alentours et activités proposées.
- » Faire une étude qui concerne tous les modes, pas uniquement les mises à sens unique pour les voitures.

DESCRIPTIF DU SITE	
ESPACES PUBLICS CONCERNÉS	VOIR FICHES SUIVANTES
ID URBIS	VOIR FICHES SUIVANTES
ETAT DANS LA SITUATION EXISTANTE	VOIR FICHES SUIVANTES

DESCRIPTIF DU PROGRAMME	
SUPERFICIE CONCERNÉE PAR LE PROJET	VOIR FICHES SUIVANTES
CONTENU	VOIR FICHES SUIVANTES

CONSTATS ET MOTIVATIONS

L'espace public est au centre des ambitions pour le CQD. Dans un quartier très dense où des parties entières de l'espace public n'ont pas bénéficié d'investissements depuis plus de 20 ans, il convient de mettre au goût du jour les profils et modes de fonctionnement des rues du quartier.

La ville est en constante évolution. Aujourd'hui il devient plus que jamais nécessaire de faire en sorte que l'espace public puisse bénéficier à tous et que toutes les mobilités puissent trouver leur place.

Le sud du périmètre est particulièrement problématique de ce point de vue étant donné des profils de voiries où plus de 70% de la largeur est uniquement dévolue au trafic routier et aux stationnements.

La recherche d'amélioration de l'espace public afin que celui-ci soit plus convivial avec des aménagements permettant d'apaiser le quartier apparaît nécessaire dans un quartier qui manque cruellement d'espaces de respiration.

PUBLIC(S) CIBLE(S)

- Les habitants du quartier

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.

DESCRIPTIF DU PROJET

Le projet consiste dans le financement d'une étude pour les espaces publics retravaillés dans le cadre du CQD. Il s'agit de désigner une équipe pluridisciplinaire pouvant proposer des aménagements précis et cohérents pour les différentes interventions sur les espaces et sous-espaces du périmètre identifiés dans les fiches suivantes et en cohérence avec les résultats de l'étude de mobilité.

La nature de la mission de cette étude est particulière, car elle se décline dans différentes zones du quartier et avec des interventions de natures différentes : réaménagement important, 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, gestion des eaux au niveau de l'espace public). Il s'agit effectivement de partir du 'déjà là' pour améliorer le fonctionnement global des espaces publics.

Cette étude devra se faire en coordination avec l'étude de mobilité (voir fiche 2.1A) qui étudiera avec précision la question du sens du trafic sur l'axe Jacquet–Sainte Anne et la rue de Ganshoren. 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. Ce volet de l'étude devra également être co-construit avec les habitants et les acteurs du quartier.

Dans la continuité de ces aménagements, les arrêts STIB pourraient être également mis aux normes PMR (hors budget CQD).

OBJECTIF(S)

- Assurer une intervention cohérente sur l'ensemble des interventions afin de constituer un système d'espaces publics de qualité.
- Améliorer les usages de l'espace public, dans une logique permettant d'accueillir une diversité plus grande de publics.
- Améliorer les performances environnementales du quartier.
- Réflexions sur l'éclairage de l'espace public.
- Réflexions sur la gestion des eaux dans l'espace public (valorisation du tracé du Parucq et développement d'espaces végétales cohérentes avec le milieu humide ou semi-humide, tamponnage des eaux pluviales via des dispositifs paysagers, déminéralisation de l'espace public, décentralisation du rejet...)

PORTEUR(S) DE PROJET

- ⇒ Commune de Koekelberg
Direction des travaux publics
Cellule investissements pour la revitalisation urbaine
- ⇒ Commune de Koekelberg
Direction des travaux publics
Cellule mobilité et espaces publics

PARTENARIAT(S) ENVISAGÉ(S)

- ⇒ parking.brussels (pour parking vélo dans l'EP)
- ⇒ Commerçants du quartier
- ⇒ STIB
- ⇒ Bruxelles Mobilité
- ⇒ Bruxelles Environnement

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

POSTE	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
FRAIS DE DÉFRAIEMENT 1,6 %			2.426 €
HONORAIRES ÉTUDES EP ET MISE EN ŒUVRE			199.983 €
TVA ÉTUDES 21%			41.996 €
TOTAL			244.405 €

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE			
PART CQD			244.405 €
→ PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	97,052 %		237.171 €
→ PART COMMUNE DE KOEKELBERG	2,948%		6.235 €

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2022	RÉDACTION ET VALIDATION DU CAHIER DES CHARGES POUR MARCHÉ DE SERVICES. DÉSIGNATION DU BUREAU EN CHARGE DE LA RÉALISATION DE L'ÉTUDE.
2023	RÉALISATION DE L'ÉTUDE ET SUIVI
2024-2028	SUIVI

RECOMMANDATIONS RIE

- ⇒ Assurer un traitement cohérent de l'espace public au sein du quartier.
- ⇒ Réaliser l'étude en lien avec Bruxelles Environnement, qui a développé des outils spécifiques par rapport à la thématique et pourrait orienter la rédaction du CSC et/ou les résultats de l'étude en elle-même.
- ⇒ Proposer une palette végétale variée et une diversité de types de plantations (arbres, buissons, herbacées...) afin d'assurer une meilleure adaptabilité et durabilité en cas de stress.
- ⇒ Planter des espèces indigènes.
- ⇒ Maximiser le CBS des projets.
- ⇒ L'étude devrait comprendre :
 1. la réalisation d'un inventaire des matériaux de déconstruction qui peuvent être réutilisés, réemployés ou recyclés pendant le projet ou au moins avant le chantier
 2. l'optimisation de la gestion des matériaux

- sortants en fonction de cet inventaire
- 3. l'utilisation de matériaux entrants de réemploi, locaux, durables, labellisés...
- ⇒ Analyser les compensations possibles pour pallier à la perte de stationnement en voirie.
- ⇒ Intégrer la question des véhicules partagés dans l'étude, qui représente une opportunité d'optimiser la localisation et le nombre de stations villo et cambio.
- ⇒ Intégrer un plan de gestion des différents espaces végétalisés prévus par l'étude, pour assurer qu'ils soient gérés de manière optimale et que leurs bénéfices pour la biodiversité soient conservés/renforcés dans le temps.

AMÉNAGEMENT DE LA RUE JEAN JACQUET ET D'UNE PARTIE DE LA RUE DE L'ÉGLISE-SAINTE-ANNE

DESSCRIPTIF DU SITE	
ESPACES PUBLICS CONCERNÉS	Rue Jean Jacquet Partie d'une rue de l'Eglise-Sainte-Anne
ID URBIS	3000674 • 3000713 • 3000723 • 3000727 • 3000734 • 3000738 • 3000756 • 3000767 • 3000776 • 3000797 • 3000805 • 3000807 • 3000810 • 3000830
ETAT DANS LA SITUATION EXISTANTE	Espace public dans un bon état. Aménagements minéralisés. Peu de places pour les mobilités actives.

DESSCRIPTIF DU PROGRAMME	
SUPERFICIE CONCERNÉE PAR LE PROJET	+/- 6.185 m ²
CONTENU	Aménagements du profil de voirie

CONSTATS ET MOTIVATIONS

La rue Jean Jacquet et la rue de l'Église Sainte-Anne constituent l'axe central du quartier. Celui-ci accueille un trafic de transit important reliant le boulevard Léopold II et la chaussée de Gand.

De cette situation, il résulte une diminution de la qualité de vie de quartier étant donné :

- ➔ les situations de saturation du trafic fréquemment observées et l'impact sur le vécu des habitants ;
- ➔ les conflits d'usages entre les différents types de mobilités et notamment les mobilités actives qui peinent à trouver leur place ;
- ➔ les trottoirs qui sont peu larges et pas adaptés aux PMR, poussettes et personnes âgées. Ici 70% du profil façade à façade est aujourd'hui dévolu au trafic automobile.

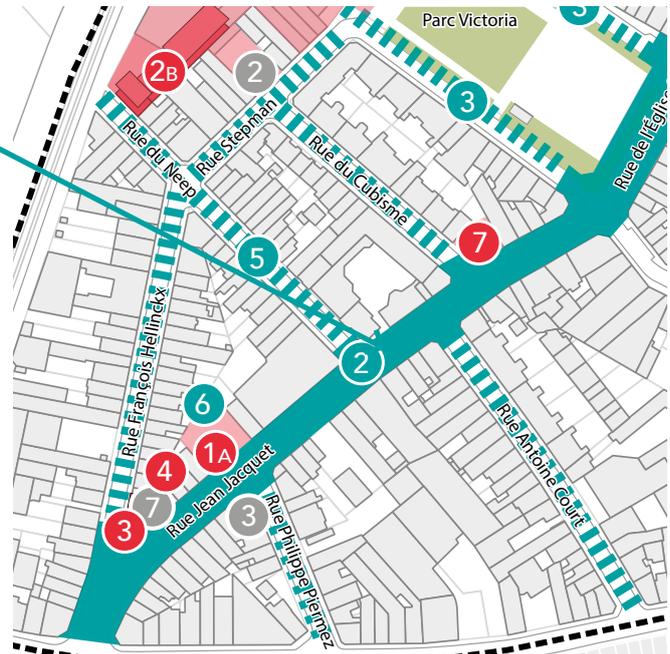
PUBLIC(S) CIBLE(S)

- ➔ Les habitants du quartier

DESSCRIPTIF DU PROJET

Le projet vise à requalifier la rue Jean Jacquet et le début de la rue de l'Église Sainte-Anne (devant le parc Victoria) en aménageant l'espace public suivant une logique de trois tronçons et en envisageant un passage à sens unique dans le sens sortant du quartier :

1. Gand-Jacquet : placette de quartier avec un large espace apaisé et davantage de place pour les piétons et mobilités actives.
2. Linéaire Jacquet : sortir de la logique de bandes de stationnement continues pour développer une



approche par poches. En lien avec cette stratégie, diminution de quelques 35 à 40 places de stationnement sur les 63 recensés sur cet axe (et sur les 1.022 que compte le quartier). Espaces réaménagés de plain-pied avec plantations dans l'espace public et aménagements conviviaux de celui-ci (bancs, ouvertures...)

3. Avant du parc Victoria : Retravailler le lien entre le parc et la rue en élargissant l'espace public disponible et en travaillant un espace de plain-pied avec des aménagements apaisés et conviviaux.

L'un des objectifs est de faire en sorte que l'espace public soit mieux partagé. Aujourd'hui c'est le trafic automobile qui prend le dessus sur les autres usagers et autres mobilités.

En lien avec le meilleur partage de l'espace public, il s'agit de développer un réseau de fraîcheur local via une déminéralisation, le développement de la végétalisation de l'espace public, une attention particulière à la gestion de l'eau et pourquoi pas l'incitation au développement de façades végétalisées et l'installation de toitures vertes pour le développement de la biodiversité en ville.

Une étude de mobilité (voir fiche [2.1A](#)) devra confirmer les orientations proposées dans cette fiche et étudier précisément la question du passage à sens unique de la section allant de la tête du parc Victoria à la chaussée de Gand.

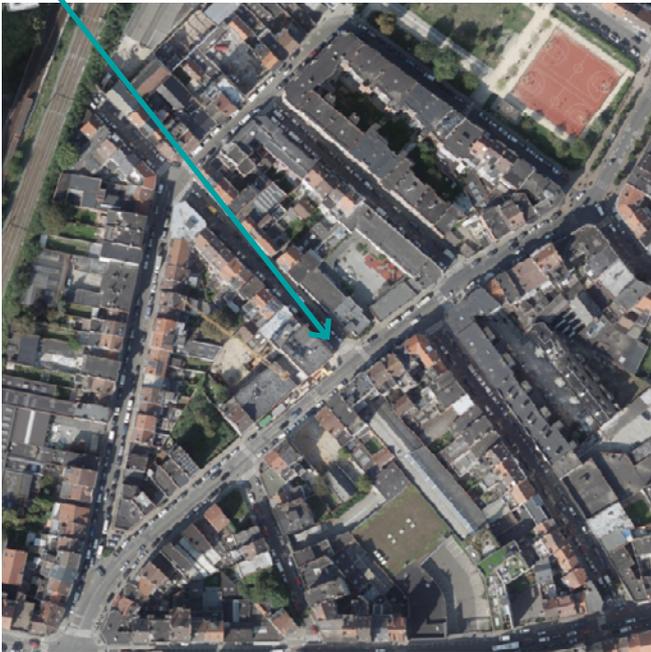
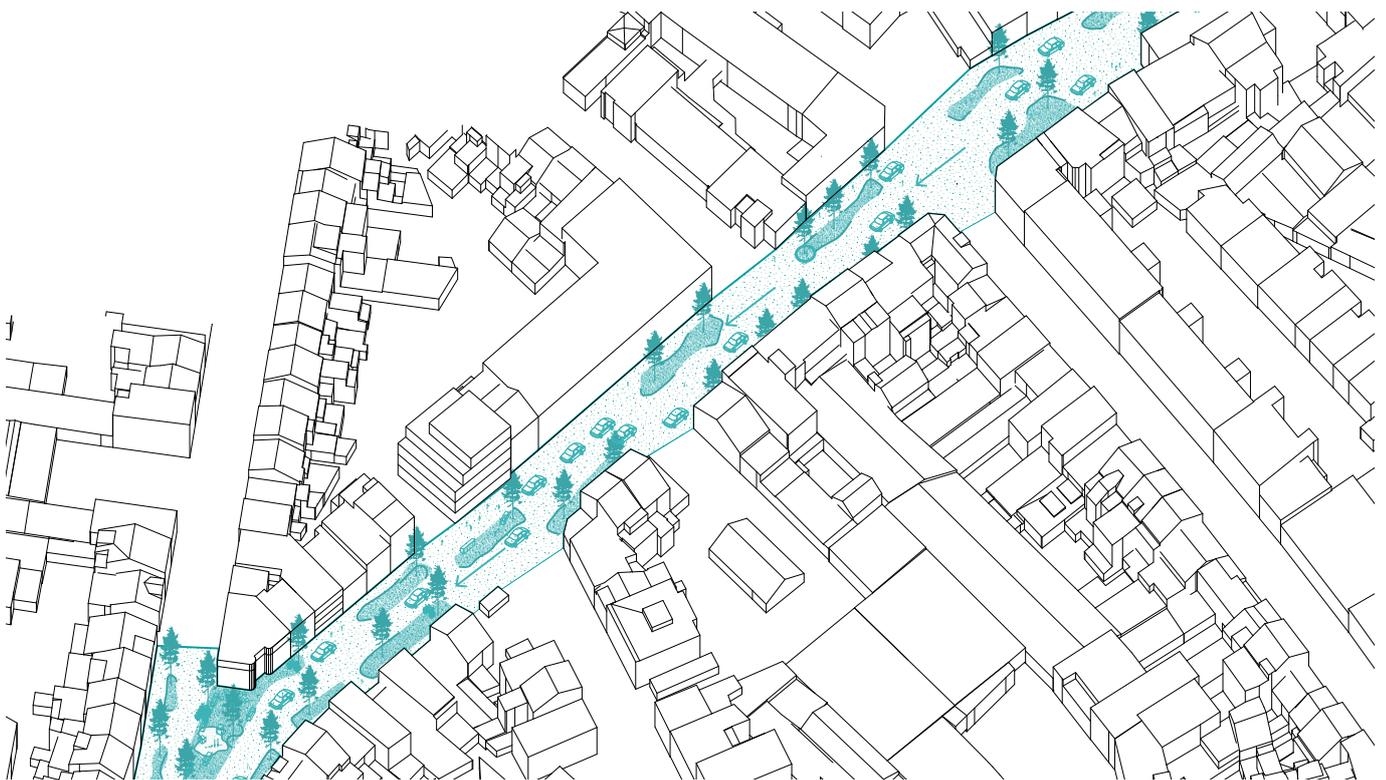


IMAGE PROGRAMMATIQUE DE L'OPÉRATION



OBJECTIFS)

- Apaiser l'axe principal du quartier et proposer des aménagements conviviaux propices à l'amélioration du cadre de vie des habitants.
- Diminuer le trafic de transit qui contribue activement à la dégradation de l'axe Jean Jacquet–Eglise Saint Anne.
- Développer une approche environnementale pour l'espace public (plantations, déminéralisation, amélioration de la biodiversité, gestion des eaux...).

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- Passage à sens unique à étudier finement dans une étude de mobilité qui concentrera son approche uniquement sur ces enjeux locaux et fournira une étude opérationnelle dans les premiers moments du CQD.
- Accepter de sacrifier quelques places de stationnement (± 35 à 40 places sur les 1.022 que compte le quartier) afin d'améliorer la qualité de l'espace public du quartier.

PORTEUR(S) DE PROJET

- » Commune de Koekelberg
Direction des travaux publics
Cellule investissements pour la revitalisation urbaine
- » Commune de Koekelberg
Direction des travaux publics
Cellule mobilité et espaces publics

PARTENARIAT(S) ENVISAGÉ(S)

- » Bruxelles Mobilité
- » Les commerçants de cette partie du quartier
- » L'école 'La Famille'
- » Bruxelles Environnement

PLAN FINANCIER PROVISoire ET PRÉVISIONNEL

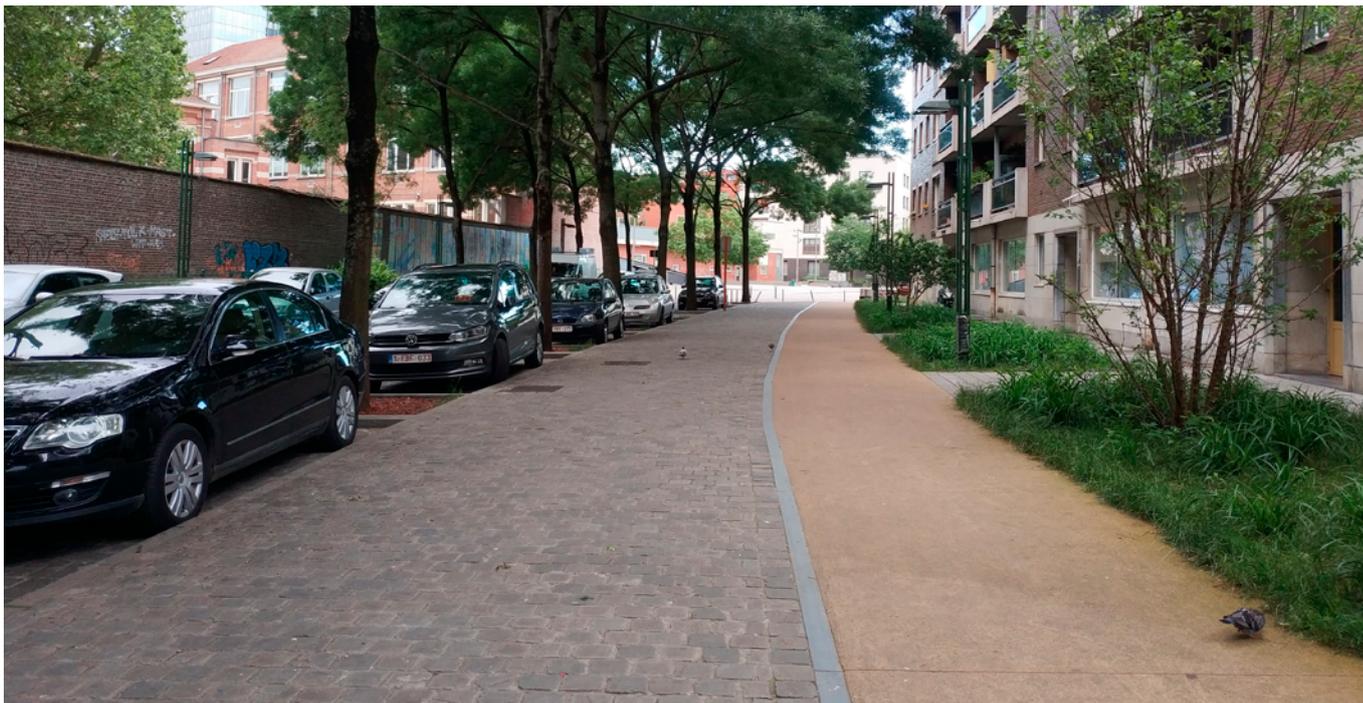
POSTE	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
HONORAIRES ÉTUDES			VOIR FICHES 2.1A ET 2.1B
TVA ÉTUDES 21%			
RELEVÉ GÉOMÈTRE ET INVENTAIRE DE L'ÉTAT DES IMPÉTRANTS			12.591 €
RÉFECTION D'UNE PARTIE DE LA VOIRIE EXISTANTE TRAVAUX DE PRÉPARATION (TERRASSEMENT ET STABILISÉ...) NOUVEAU PROFIL DE VOIRIE ET POSE D'UN NOUVEAU REVÊTEMENT AMÉNAGEMENTS	± 6.185 M ²	± 175 €/M ² HT	1.259.116 €
TVA AMÉNAGEMENTS 21%			264.414 €
RÉVISION DES PRIX 10%			152.353 €
TOTAL	± 6.185 M²	± 237 €/M² TTC	1.687.475 €

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE

PART CQD			1.687.475 €
→ PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	90%		1.519.628 €
→ PART COMMUNE DE KOEKELBERG	10%		168.848 €

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2022	GÉOMÈTRE ET INVENTAIRE DE L'ÉTAT DES IMPÉTRANTS. RÉDACTION ET VALIDATION DU CAHIER DES CHARGES POUR MARCHÉ DE SERVICES. DÉSIGNATION DU BUREAU EN CHARGE DE LA RÉALISATION DE L'ÉTUDE GÉNÉRALE POUR LES EP. ESQUISSE. AVANT-PROJET.
2023	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.
2024	CHANTIER. SUIVI DE CHANTIER.
2025	CHANTIER. SUIVI DE CHANTIER. VÉRIFICATIONS MÉMOIRE. RÉCEPTIONS PROVISOIRES.
2026	FINALISATION DU CHANTIER ET DES TRAVAUX. RÉCEPTIONS DÉFINITIVES. ACTIVATION DES ESPACES PUBLICS AMÉNAGÉS. ÉVALUATION EN FIN D'ANNÉE.
2027	USAGES ET ÉVALUATION.
2028	USAGES ET ÉVALUATION.



REF. 10 Avenue Philippe Thomas - Schaerbeek • Photos © Citytools, Juin 2021



REF. 11 Maillage ludique à Saint-Gilles • 2017 • Suède 36



RECOMMANDATIONS RIE

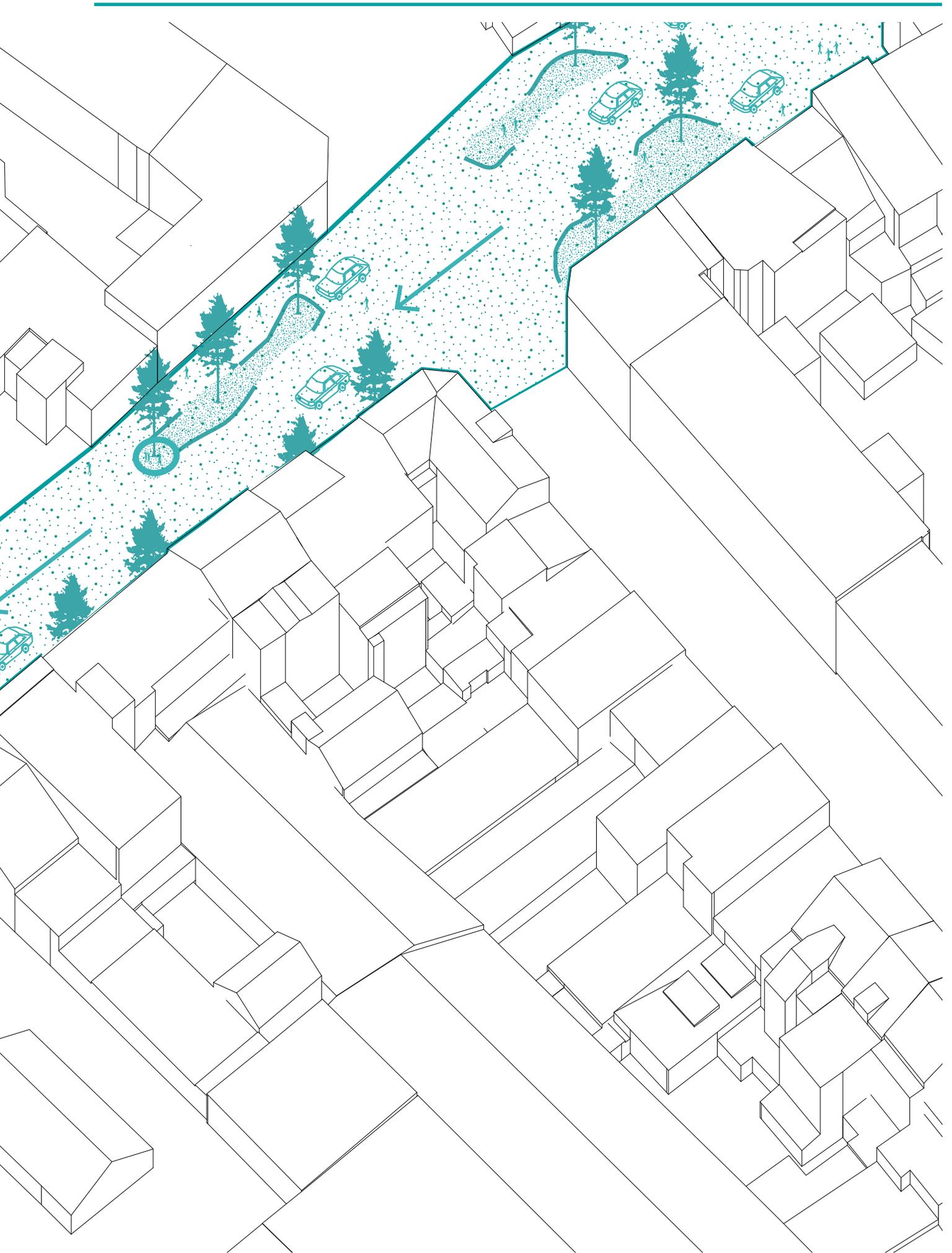
- Le projet pourrait voir se développer des arbres fruitiers, petits fruits, pieds d'arbres ou parterres produisant de la nourriture locale (si porteur de projet).
- Au niveau du 3^{ème} tronçon: importance de prévoir la gestion de l'eau pluviale en voirie car cette partie se situe en zone d'aléa d'inondation élevé. L'optimal serait d'intégrer cette réflexion et des aménagements en fonction sur l'ensemble des tronçons.
- Réaliser des plantations arborées afin de limiter l'effet îlot de chaleur dans le quartier.

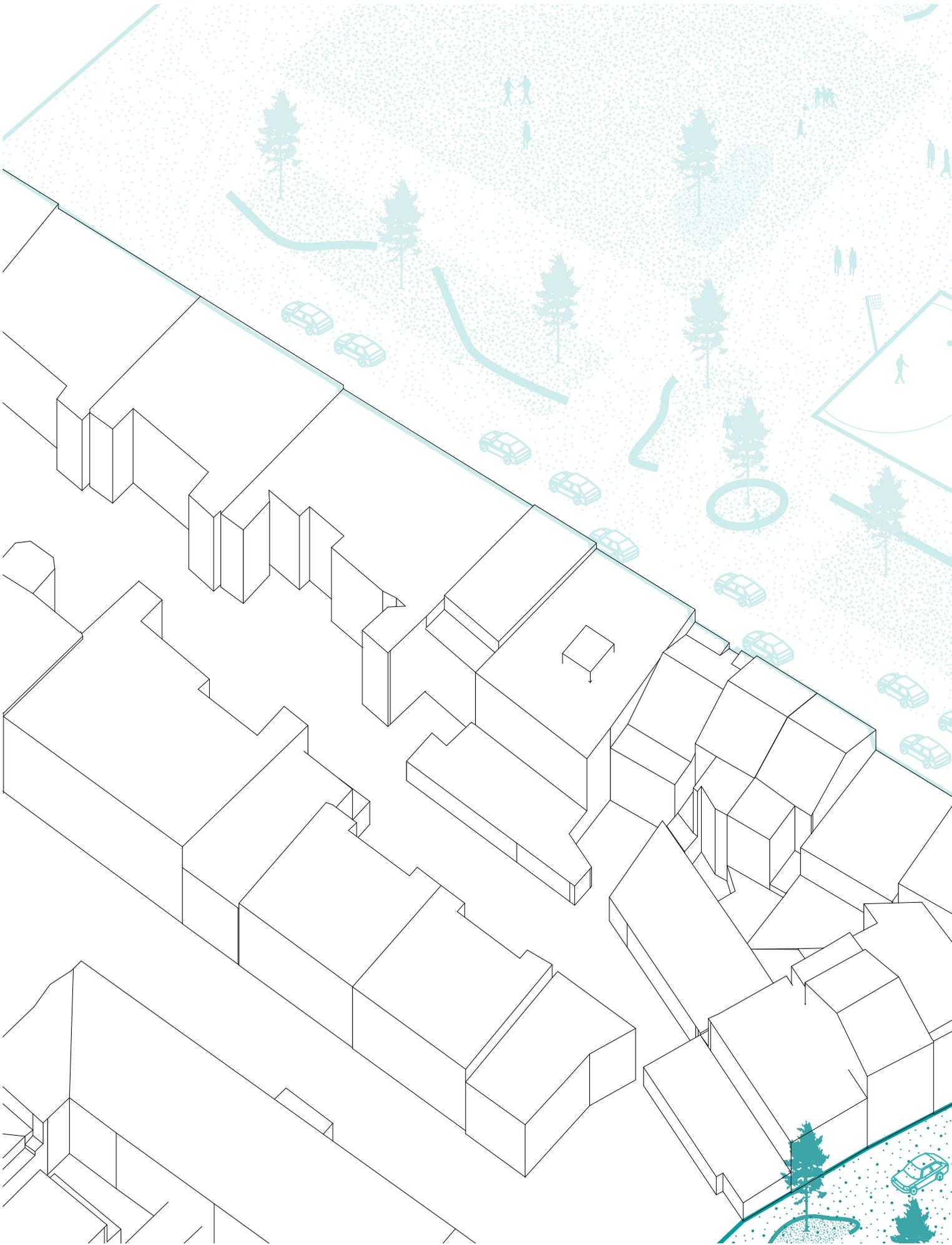
- Développer des éléments végétaux (et hydrauliques) en continuité entre le parc/place de l'Ouest et le parc Victoria.
- Maximiser la désimperméabilisation.
- Choix de revêtements limitant les nuisances acoustiques et limitation de la vitesse à 20km/h.
- Assurer la vitesse commerciale des bus passant par la rue Jean Jacques (ligne 13).
- Développement d'une station Cambio au sein du quartier. Cette station profiterait entre autres aux différents projets de logements de la rue Jean Jacques









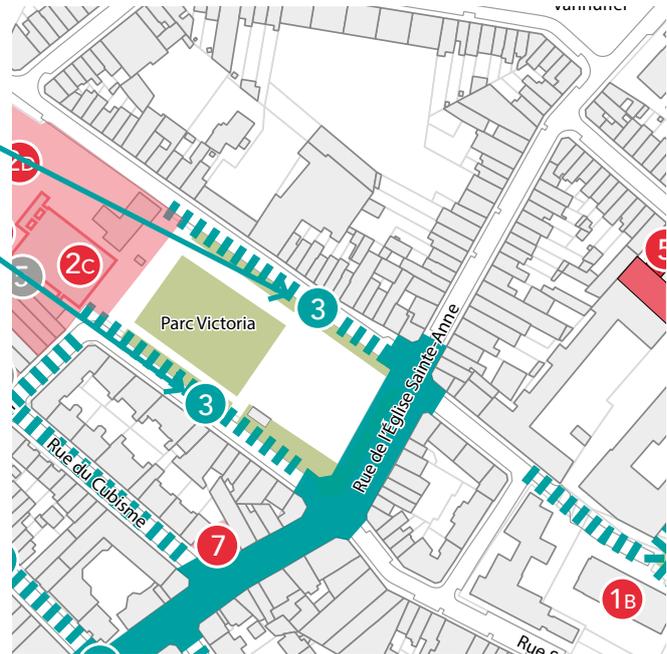




RÉAMÉNAGEMENT DES POURTOURS DU PARC VICTORIA

DESCRIPTIF DU SITE	
ESPACES PUBLICS CONCERNÉS	Pourtour du parc Victoria
ID URBIS	3000891 • 3000872
ETAT DANS LA SITUATION EXISTANTE	Espace public dans un bon état. Aménagements minéralisés. Trottoirs peu larges Aménagements défensifs qui isolent le parc du quartier.

DESCRIPTIF DU PROGRAMME	
SUPERFICIE CONCERNÉE PAR LE PROJET	+/- 900 m ²
CONTENU	Ouverture du parc sur le quartier



CONSTATS ET MOTIVATIONS

Dans la situation actuelle, le rapport entre le parc et le quartier n'est pas optimal :

- la question des aménagements défensifs et du manque de lien entre le parc et la ville se pose. Depuis certains points de vue, les haies cachent le parc (plus grand espace vert du quartier) que l'on ne perçoit pas depuis la rue ;
- les trottoirs bordant le parc sont peu larges et peu praticables pour certains publics (PMR, poussettes...);
- la largeur disponible de façade à façade permet d'envisager d'autres types d'aménagements.
- les aménagements du parc sont parfois jugés trop pauvres par les usagers (plaine de jeux...)

DESCRIPTIF DU PROJET

Le projet vise à retravailler le lien entre le parc et la ville en évitant les aménagements dont le langage est défensif et les haies qui coupent le lien entre ville et parc. Il s'agit d'étendre le parc et la végétalisation de l'espace public de $\pm 900\text{m}^2$.

Pour ce faire, la rue de Ganshoren pourra voir son trafic limité à un sens. Ainsi, les stationnements de la rue de Ganshoren pourraient facilement passer du côté impair de la rue dont les rénovations datant de moins de 10 ans corroborent avec le bon état général constaté. Cette opération diminuera le nombre de stationnement de ± 6 places.

Cela permettra dans le même temps, l'extension du domaine du parc et améliorera immédiatement le lien entre le quartier et le parc Victoria, plus grand espace vert du périmètre.

Côté rue d'Autriche, le simple réaménagement du lien entre quartier et parc pourra, là aussi, améliorer l'espace public disponible pour les habitants.

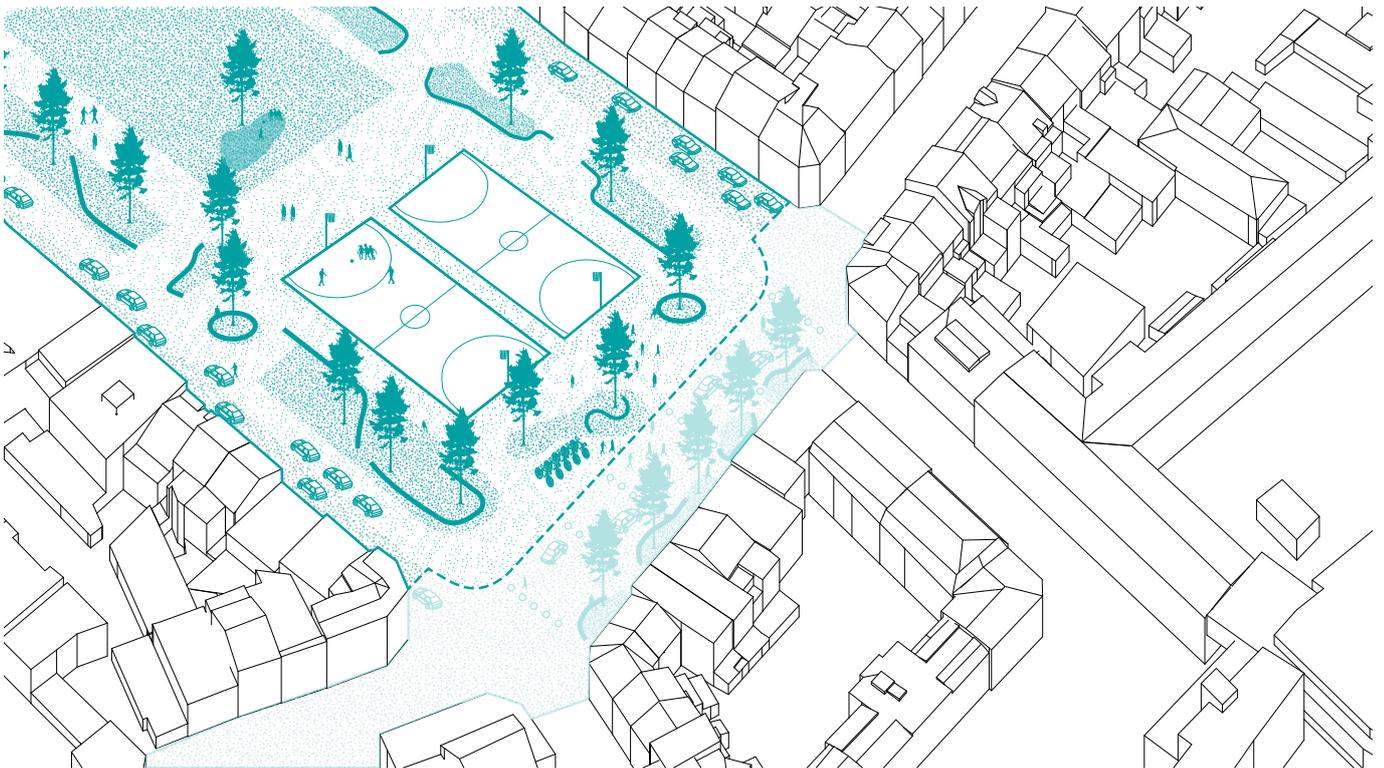
A l'image des évolutions du parc Bonnevie de Molenbeek (grandes grilles vers de petites grilles et enfin absence de grilles), le parc Victoria gagnera ainsi en qualité.

PUBLIC(S) CIBLE(S)

- Les habitants du quartier
- Les usagers du quartier



IMAGE PROGRAMMATIQUE DE L'OPÉRATION



OBJECTIFS)

- Vers des meilleures interactions entre parc et ville.
- Vers de meilleurs aménagements paysagers des pourtours du parc.
- Développer une approche environnementale pour l'espace public (plantations, déminéralisation, amélioration de la biodiversité, gestion des eaux, valorisation du tracé du Parucq via la présence d'essences végétales du milieu humide ou semi-humide...)

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- Prise en compte de l'étude menée via le CRU (chemin des écoliers).
- Passage de la rue de Ganshoren à sens unique à étudier (voir fiche [2.2](#))
- Suppression de ±6places de stationnement.

PORTEUR(S) DE PROJET

- » Commune de Koekelberg
Direction des travaux publics
Cellule investissements pour la revitalisation urbaine
- » Commune de Koekelberg
Direction des travaux publics
Cellule mobilité et espaces publics

PARTENARIAT(S) ENVISAGÉ(S)

- » parking.brussels (pour parking vélo dans l'EP)
- » Commerçants du quartier
- » STIB
- » Bruxelles Mobilité
- » Vivaqua (pour les fontaines dans l'EP)
- » Bruxelles Environnement

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

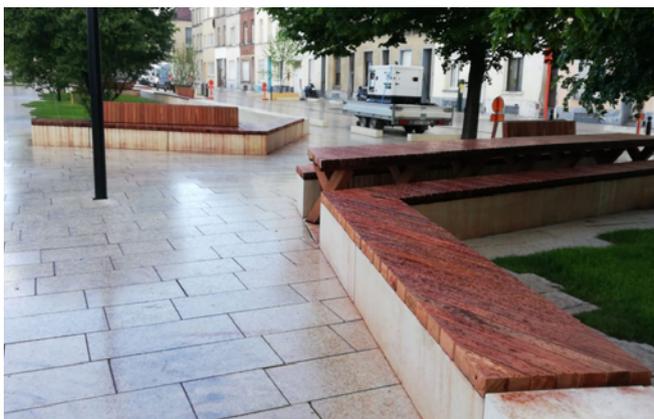
POSTE	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
HONORAIRES ÉTUDES			VOIR FICHES 2.1A ET 2.1B
TVA ÉTUDES 21%			
RELEVÉ GÉOMÈTRE ET INVENTAIRE DE L'ÉTAT DES IMPÉTRANTS			2.198 €
AMÉNAGEMENT DU POURTOUR DU PARC VICTORIA	± 900 M ²	± 122 €/M ² HT	109.918 €
TVA AMÉNAGEMENTS 21%			23.083 €
RÉVISION DES PRIX 10%			12.300 €
TOTAL	± 900 M²	± 165 €/M² TTC	147.500 €

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE

PART CQD			147.500 €
→ PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	90%		132.650 €
→ PART COMMUNE DE KOEKELBERG	10%		14.850 €

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2022	GÉOMÈTRE ET INVENTAIRE DE L'ÉTAT DES IMPÉTRANTS. RÉDACTION ET VALIDATION DU CAHIER DES CHARGES POUR MARCHÉ DE SERVICES. DÉSIGNATION DU BUREAU EN CHARGE DE LA RÉALISATION DE L'ÉTUDE GÉNÉRALE POUR LES EP. ESQUISSE. AVANT-PROJET.
2023	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.
2024	CHANTIER. SUIVI DE CHANTIER.
2025	CHANTIER. SUIVI DE CHANTIER. VÉRIFICATIONS MÉMOIRE. RÉCEPTIONS PROVISOIRES.
2026	FINALISATION DU CHANTIER ET DES TRAVAUX. RÉCEPTIONS DÉFINITIVES. ACTIVATION DES ESPACES PUBLICS AMÉNAGÉS. ÉVALUATION EN FIN D'ANNÉE.
2027	USAGES ET ÉVALUATION.
2028	USAGES ET ÉVALUATION.



REF. 12 Parc Bonnevie • 2019 • Suède 36 pour Bruxelles Environnement • Photos © Bruzz, 2019

RECOMMANDATIONS RIE

- Le projet pourrait voir se développer des arbres fruitiers, petits fruits, pieds d'arbres ou parterres produisant de la nourriture locale (si porteur de projet).
- Importance de prévoir la gestion de l'eau pluviale dans ce projet car zone située en zone d'aléa d'inondation élevé.
- Planter des espèces variées et diversité de types de plantations (arbres, buissons, herbacées...) afin d'assurer une meilleure adaptabilité et durabilité en cas de stress. Planter des espèces indigènes. Maximiser le CBS du projet.
- Développer des éléments végétaux (et hydrauliques) en continuité entre la rue Jean Jacquet et l'îlot Neep-Stepman (projet 12) et la L28.
- Maximiser la désimperméabilisation.
- Choix de revêtements limitant les nuisances acoustiques et limitation de la vitesse à 20km/h.
- Optimiser la liaison avec l'îlot Neep-Stepman en

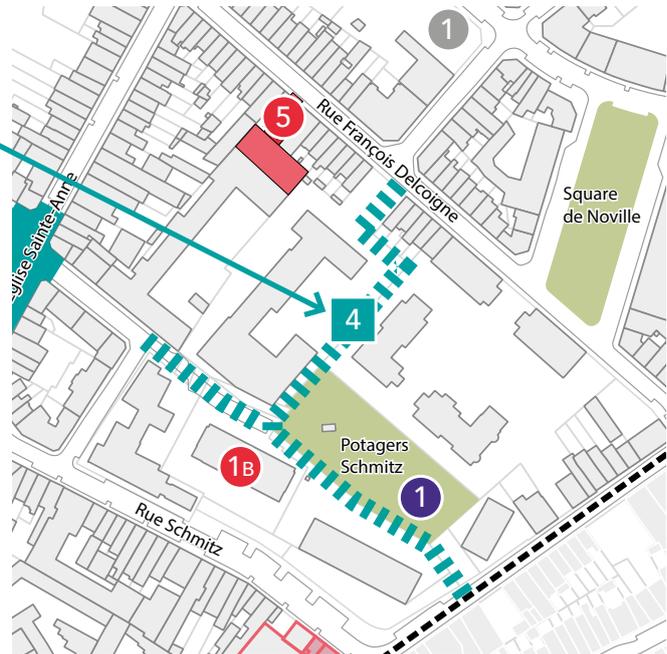
révision (projet 12).

- Opportunité de déplacement de la station Villo! de la rue Jean Jacquet vers l'îlot Neep-Stepman.
- Si le langage défensif doit être atténué, il faut prendre en compte les problèmes de sécurité et de nuisances sonores nocturnes qui avaient amené à l'employer.
- Prévoir du stationnement vélo et une borne de réparation dans ce point de repère du quartier

—OPÉRATION MIXTE— CHEMINEMENTS APAISÉS AU CŒUR DE L'ÎLOT SCHMITZ

DESSCRIPTIF DU SITE	
ESPACES PUBLICS CONCERNÉS	Îlot Schmitz
ID URBIS	3000764
PARCELLES	241K • 227K6 • 227H6 • 231T • 231V • 227M06
ETAT DANS LA SITUATION EXISTANTE	Plus grand îlot ouvert du quartier pourtant peu lisible et visible.
PPAS	11/PPAS/167259 du 28 juin 1982

DESSCRIPTIF DU PROGRAMME	
SUPERFICIE CONCERNÉE PAR LE PROJET	+/- 1.800 m ²
CONTENU	Traversée de l'îlot et connexions avec le quartier



CONSTATS ET MOTIVATIONS

L'îlot Schmitz est le plus grand îlot ouvert du quartier.

Majoritairement sur sol public, cet îlot vert est pourtant peu en lien avec le quartier et ses habitants.

Beaucoup de personnes ignorent l'existence de celui-ci et ne cessent de le contourner au quotidien. De nombreux habitants ignorent également l'existence des potagers collectifs qu'il abrite étant donné son caractère très introverti.

La raison principale de cette situation tient du fait que l'îlot est bordé de toutes parts par des grilles, grillages et autres aménagements défensifs qui le coupent du quartier.

PUBLIC(S) CIBLE(S)

- » Les habitants des logements sociaux Schmitz
- » Les habitants du quartier

DESSCRIPTIF DU PROJET

Le projet vise à relier la rue des Tisserands (réaménagée en rue scolaire par ailleurs), la rue François Delcoigne et le square de Noville et la rue Schmitz en passant par l'intérieur d'îlot via des cheminements locaux et apaisés.

Les épaisseurs de ce passage se glissent entre le home Jourdan, les potagers collectifs, l'arrière de l'actuelle crèche Bonhomme (qui sera plus tard réaffectée

en équipement de quartier) et les barres des logements Schmitz 5-7 et 11 et 13 (avec la crèche).

Via ce cheminement doux cyclo-piéton, on vise la mise en valeur des potagers collectifs sans y imposer de passage physique pour préserver la tranquillité des usagers et les potagers eux-mêmes.

Il s'agit d'améliorer le cadre de vie des habitants des logements sociaux notamment en permettant une connexion locale à travers l'îlot et en ouvrant celui-ci au quartier.

Dans la philosophie du chemin des écoliers du CRU6 qui vise à l'amélioration de l'axe rue de Ganshoren–Îlot Schmitz–Rue Schmitz, cette opération bénéficie d'un co-financement CRU.

Enfin, il faudra bien prendre en compte le timing de l'opération et le déplacement à venir de la crèche. Il est probable que les espaces extérieurs de la crèche côté potager ne soient plus exploitables par cette dernière étant donné les délais CQD à respecter.

Deux autres contraintes doivent être développées ici :

- » d'une part, le CPAS a l'intention d'aménager lui-même certaines parties de l'îlot en sécurisant avec des grilles d'accès la zone autour du Home Jourdan.
- » d'autre part, les déclivités fortes nécessitent une étude précise pour trouver des solutions de passage compatible pour les PMR.

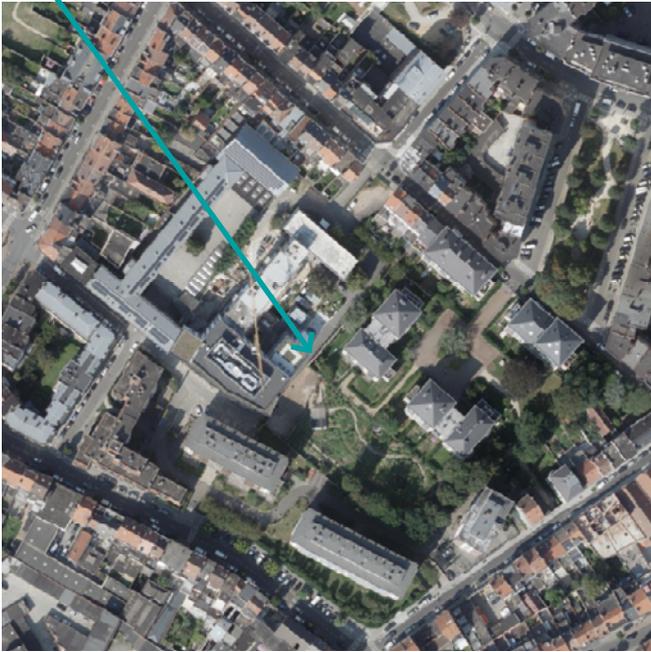
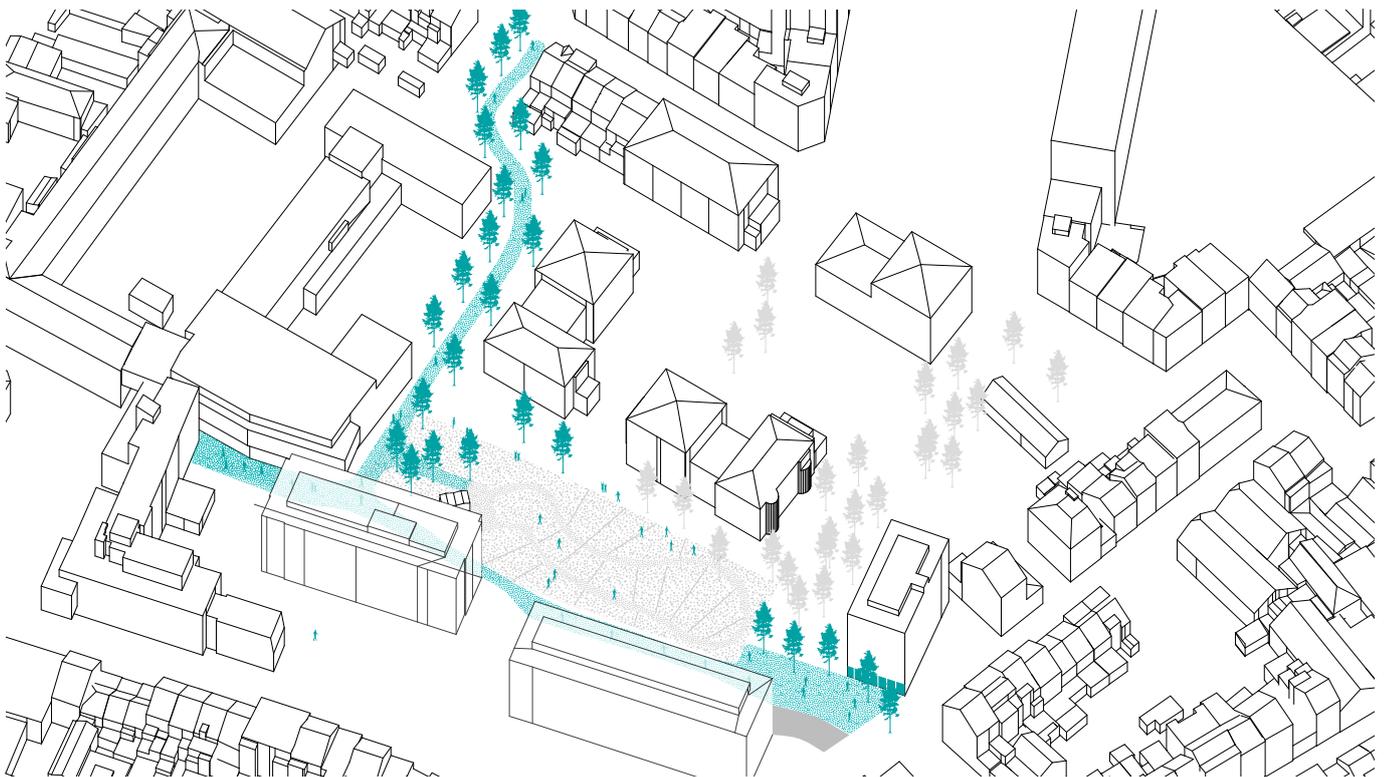


IMAGE PROGRAMMATIQUE DE L'OPÉRATION



OBJECTIFS)

- Ouvrir l'îlot tout en préservant les qualités d'introversion actuelles (préserver les potagers et la tranquillité de ceux-ci).
- Sortir de la logique d'un espace public fractionné non continu et non lisible par les habitants et usagers en ouvrant l'îlot au quartier.
- Articulation de cette opération avec la rénovation de la salle Cadol et l'intervention sur la cour d'école de la cour Swartenbroeks.

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- Utiliser la possibilité de parcourir l'îlot sur sol public et proposer un tracé réaliste.
- Prendre en compte les nombreuses contraintes existantes comme la nécessité de maintenir des accès carrossables au home Jourdan et la volonté des potagistes de garder une forme d'intimité.
- Prise en compte du PPAS actif 11/PPAS/167259 du 28 juin 1982.

PORTEUR(S) DE PROJET

- » Commune de Koekelberg
Direction des travaux publics
Cellule investissements pour la revitalisation urbaine
- » Commune de Koekelberg
Direction des travaux publics
Cellule mobilité et espaces publics

PARTENARIAT(S) ENVISAGÉ(S)

- » Log'Iris
- » CPAS
- » Les potagers Schmitz
- » Bruxelles Environnement

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

POSTE	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
HONORAIRES ÉTUDES			ÉTUDE EP + MOB VOIR FICHE 3.1
TVA ÉTUDES 21%			
RELEVÉ GÉOMÈTRE ET INVENTAIRE DE L'ÉTAT DES IMPÉTRANTS			3.397 €
AMÉNAGEMENTS DE L'ÎLOT SCHMITZ (TRAVERSÉES ET CONNEXIONS)	± 1.800 M ²	± 122 €/M ² HT	219.837 €
TVA AMÉNAGEMENTS 21%			45.166 €
RÉVISION DES PRIX 10%			26.600 €
TOTAL	± 1.800 M²	± 165 €/M² TTC	297.000 €

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE

PART CQD			97000 €
→ PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	95 %		92.150 €
→ PART COMMUNE DE KOEKELBERG	5 %		4.850 €
PART CRU 6			200.000 €

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2022	GÉOMÈTRE ET INVENTAIRE DE L'ÉTAT DES IMPÉTRANTS. RÉDACTION ET VALIDATION DU CAHIER DES CHARGES POUR MARCHÉ DE SERVICES. DÉSIGNATION DU BUREAU EN CHARGE DE LA RÉALISATION DE L'ÉTUDE GÉNÉRALE POUR LES EP. ESQUISSE. AVANT-PROJET.
2023	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.
2024	CHANTIER. SUIVI DE CHANTIER.
2025	CHANTIER. SUIVI DE CHANTIER. VÉRIFICATIONS MÉMOIRE. RÉCEPTIONS PROVISOIRES.
2026	FINALISATION DU CHANTIER ET DES TRAVAUX. RÉCEPTIONS DÉFINITIVES. ACTIVATION DES ESPACES PUBLICS AMÉNAGÉS. ÉVALUATION EN FIN D'ANNÉE.
2027	USAGES ET ÉVALUATION.
2028	USAGES ET ÉVALUATION.



REF. 13 Renforcement de la Coulée Verte • CQD Axe Louvain • 2019 Espaces Mobilités • Photos Séverin Malaud © urban.brussels

RECOMMANDATIONS RIE

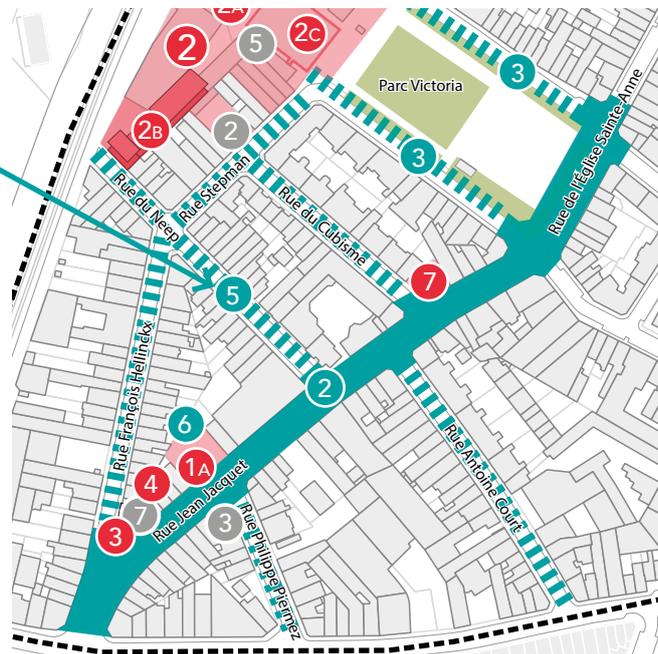
- ➔ Le projet pourrait voir se développer des arbres fruitiers, petits fruits, pieds d'arbres ou parterres produisant de la nourriture locale, par exemple en lien avec les potagistes.
- ➔ Importance de prévoir la gestion de l'eau pluviale dans ce projet car zone située en zone d'aléa d'inondation faible à moyen.
- ➔ Planter des espèces variées et diversité de types de plantations (arbres, buissons, herbacées...) afin d'assurer une meilleure adaptabilité et durabilité en cas de stress. Planter des espèces

- indigènes. Maximiser le CBS du projet.
- ➔ Prolonger le projet, ou au moins les éléments végétalisés, sur la rue des Tisserands, pour réaliser un réel lien végétal entre la place Noville, l'îlot Schmitz, la rue Jean Jaquet, le parc et la L28, dont la végétalisation sera renforcée via les projets [1.2](#), [2.2](#) et [2.3](#).
- ➔ Maximiser la désimperméabilisation.
- ➔ Intégrer la problématique des sorties de camions en cohabitation avec des cheminements piétons et PMR.

RÉAMÉNAGEMENTS PONCTUELS DU RÉSEAU DE RUES LOCALES DU SUD DU PÉRIMÈTRE

DESCRIPTIF DU SITE	
ESPACES PUBLICS CONCERNÉS	Rue François Hellinckx • Rue du Neep • Rue Stepman • Rue du Cubisme • Rue Antoine Court • Rue Philippe Piermez
ID URBIS	3000701 • 3000703 • 3000752 • 3000763 • 3000770 • 3000819 • 3000838 • 3000848 • 3000878 • 3000881
ETAT DANS LA SITUATION EXISTANTE	Espace public dans un relativement bon état. Aménagements minéralisés. Peu de places pour les mobilités actives. Des réaménagements qui n'ont pas été repris depuis plus de 20 ans.

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



CONSTATS ET MOTIVATIONS

Dans la situation existante, les rues du sud du périmètre du CQD Jacquet n'ont pas fait l'objet d'aménagements et de rénovations depuis plus de 20 ans.

Si l'espace public est maintenu en bon état général par les services communaux, certains profils sont problématiques avec peu d'espaces végétalisés et beaucoup de place laissée au trafic routier (circulation et stationnements).

Dans la totalité des cas, plus de 60% du profil de voirie est utilisé par le trafic automobile et le stationnement. Les profils sont de 11m de façade à façade avec des trottoirs de 2m de part et d'autre.

Etant donné les évolutions des villes, se présente la nécessité d'intervenir pour améliorer ces espaces publics de proximité et permettre de développer une approche permettant un meilleur partage de l'espace public.

DESCRIPTIF DU PROJET

Le projet vise à des améliorations légères des trottoirs, oreilles de trottoirs et des rues locales du quartier Jacquet.

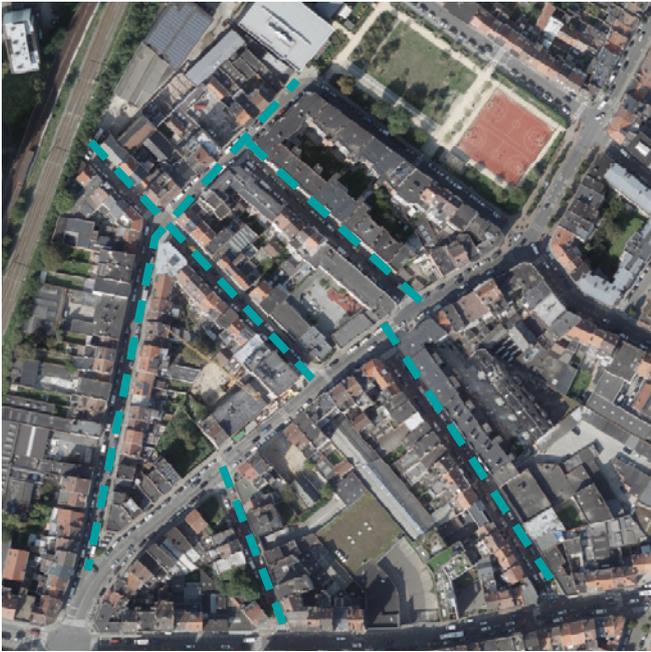
L'utilisation de plantations et les débitumisations ponctuelles permettront l'aménagement de $\pm 1/12^{\text{ème}}$ de la surface totale de ces rues. Sur les 12.000m² que comptent celles-ci, ± 1.000 m² pourront être ainsi retravaillés en fonction des orientations données par l'étude sur l'aménagement des espaces publics (Voir fiche [3.1](#)).

Il s'agit de travailler main dans la main avec les services communaux et en fonction des relevés de terrain pour éviter un saupoudrage trop important. Ainsi, cette opération pourra se limiter à quelques zones stratégiques identifiées en amont.

La question de la gestion des eaux dans l'espace public est un objectif important. Il s'agit d'intégrer cette approche dès le début du projet pour une bonne prise en compte de la problématique. Actuellement, l'espace public semble trop minéralisé

PUBLIC(S) CIBLE(S)

- ⇒ Les habitants du quartier
- ⇒ Les usagers du quartier



OBJECTIFS)

- ⇒ Améliorer les espaces publics de proximité.
- ⇒ Permettre de végétaliser l'espace public et retravailler ponctuellement celui-ci pour l'apaiser.
- ⇒ Réflexions sur la gestion des eaux dans l'espace public (valorisation du tracé du Parucq et développement d'espaces végétales cohérentes avec le milieu humide ou semi-humide, tamponnage des eaux pluviales via des dispositifs paysagers, déminéralisation de l'espace public, décentralisation du rejet...)

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- ⇒ Éviter le saupoudrage et privilégier des actions limitées sur des zones spécifiques qui doivent être identifiées via l'étude de la fiche [31](#).

PORTEUR(S) DE PROJET

- » Commune de Koekelberg
Direction des travaux publics
Cellule investissements pour la revitalisation urbaine
- » Commune de Koekelberg
Direction des travaux publics
Cellule mobilité et espaces publics

PARTENARIAT(S) ENVISAGÉ(S)

- » Bruxelles Mobilité
- » parking.brussels (pour parking vélo dans l'EP)
- » Bruxelles Environnement

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

POSTE	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
HONORAIRES ÉTUDES			VOIR FICHES 2.1A ET 2.1B
TVA ÉTUDES 21%			
RELEVÉ GÉOMÈTRE ET INVENTAIRE DE L'ÉTAT DES IMPÉTRANTS			2.443 €
AMÉNAGEMENTS PONCTUELS DANS LES RUES LOCALES DE LA PARTIE SUD DU PÉRIMÈTRE	± 1.000 M ²	± 122 €/M ² HT	122.132 €
TVA AMÉNAGEMENTS 21%			24.648 €
RÉVISION DES PRIX 10%			14.778 €
TOTAL	± 1.000 M ²	± 165 €/M ² TTC	165.000 €

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE

PART CQD			165.000 €
→ PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	90%		147.500 €
→ PART COMMUNE DE KOEKELBERG	10%		16.500 €

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2022	GÉOMÈTRE ET INVENTAIRE DE L'ÉTAT DES IMPÉTRANTS. RÉDACTION ET VALIDATION DU CAHIER DES CHARGES POUR MARCHÉ DE SERVICES. DÉSIGNATION DU BUREAU EN CHARGE DE LA RÉALISATION DE L'ÉTUDE GÉNÉRALE POUR LES EP. ESQUISSE. AVANT-PROJET.
2023	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.
2024	CHANTIER. SUIVI DE CHANTIER.
2025	CHANTIER. SUIVI DE CHANTIER. VÉRIFICATIONS MÉMOIRE. RÉCEPTIONS PROVISOIRES.
2026	FINALISATION DU CHANTIER ET DES TRAVAUX. RÉCEPTIONS DÉFINITIVES. ACTIVATION DES ESPACES PUBLICS AMÉNAGÉS. ÉVALUATION EN FIN D'ANNÉE.
2027	USAGES ET ÉVALUATION.
2028	USAGES ET ÉVALUATION.



REF. 14 Rue des Fortifications + Rue de Lisbonne • CQ Parc – Alseberg, Saint-Gilles • 2019 • Photos Séverin Malaud © urban.brussels

RECOMMANDATIONS RIE

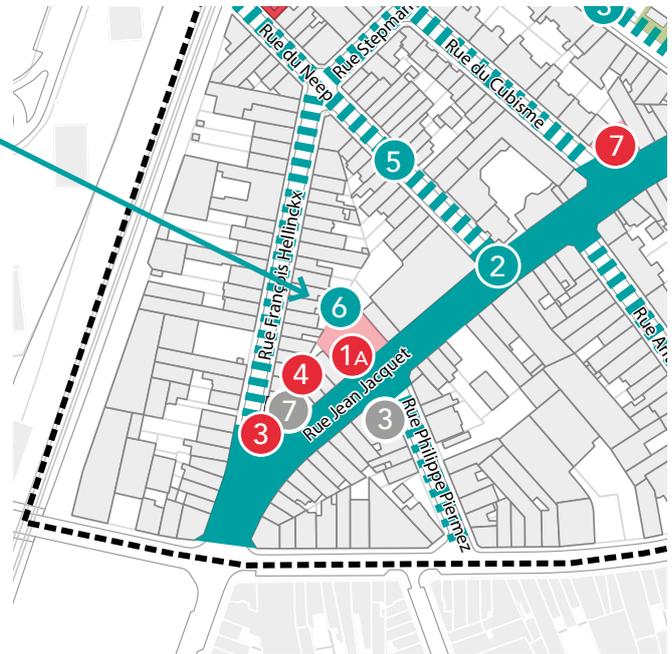
- Le projet pourrait voir se développer des arbres fruitiers, petits fruits, pieds d'arbres ou parterres produisant de la nourriture locale (si porteur de projet).
- Si aménagez des rues Antoine Court ou Philippe Piermez, intégrer une réflexion spécifique relative à la gestion des eaux, au vu de leur caractère inondable.
- Planter des espèces variées et diversité de types de plantations (arbres, buissons, herbacées...) afin d'assurer une meilleure adaptabilité et durabilité en cas de stress. Planter des espèces indigènes. Maximiser le CBS du projet.
- Maximiser la désimpermeabilisation.
- Établir un plan de circulation cohérent avec les objectifs du plan Good Move.

DESCRIPTIF DU SITE

ESPACES PUBLICS CONCERNÉS	Rue Jean Jacquet, 45
PARCELLE	158/02R4
ETAT DANS LA SITUATION EXISTANTE	Terrain public à viabiliser

DESCRIPTIF DU PROGRAMME

SUPERFICIE CONCERNÉE PAR LE PROJET	+/- 400 m ²
CONTENU	Aménagements du profil de voirie



CONSTATS ET MOTIVATIONS

Dans la situation actuelle, le manque de plaine de jeux dans le quartier est clairement identifié par toutes les instances travaillant sur le sujet (Bruxelles Environnement pour le maillage jeux, la commune pour le bien-être des habitants...)

La saturation des espaces existants (Herkoliers, Victoria) témoigne de la nécessité de développer de nouvelles zones destinées aux petits du quartier.

Le terrain situé rue Jean Jacquet, 45 est une propriété communale à viabiliser et qui pourra être utilisée pour pallier à la demande en plaine de jeux de quartier.

DESCRIPTIF DU PROJET

Le projet vise à la création d'une plaine de jeux en intérieur d'îlot de $\pm 400\text{m}^2$. Celle-ci sera en lien à la fois avec les aménagements de la rue Jean Jacquet (voir fiche 2.2) et la nouvelle crèche communale (voir fiche 11A), tous deux financés via le CQD.

Cette plaine de jeux sera gérée par les employés communaux qui en assureront les ouvertures et fermetures à heures fixes sur le modèle de ce qui se pratique dans de nombreux espaces publics bruxellois.

Il s'agit de pallier à la demande présente de création de nouveaux espaces pour les petits koekelbergeois du quartier et également de proposer de nouveaux espaces ouverts de proximité.

PUBLIC(S) CIBLE(S)

- Les enfants du quartier.
- Les familles en recherche de plaine de jeux où faire jouer leurs enfants.

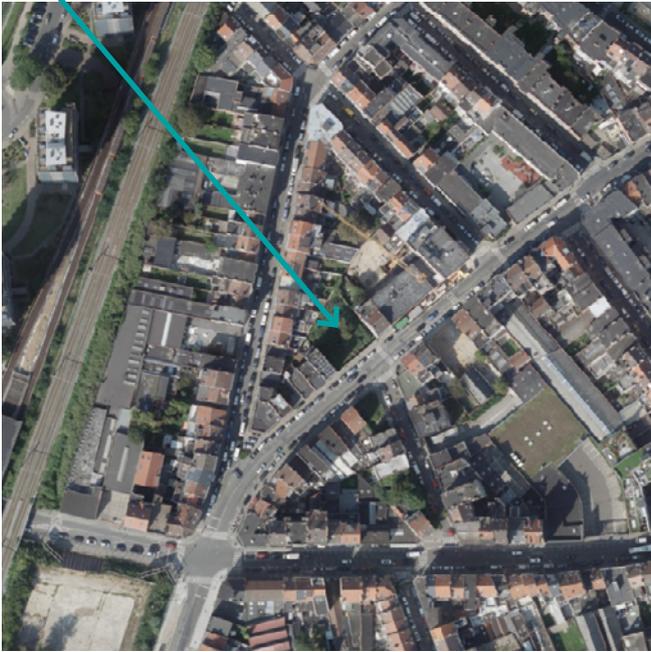
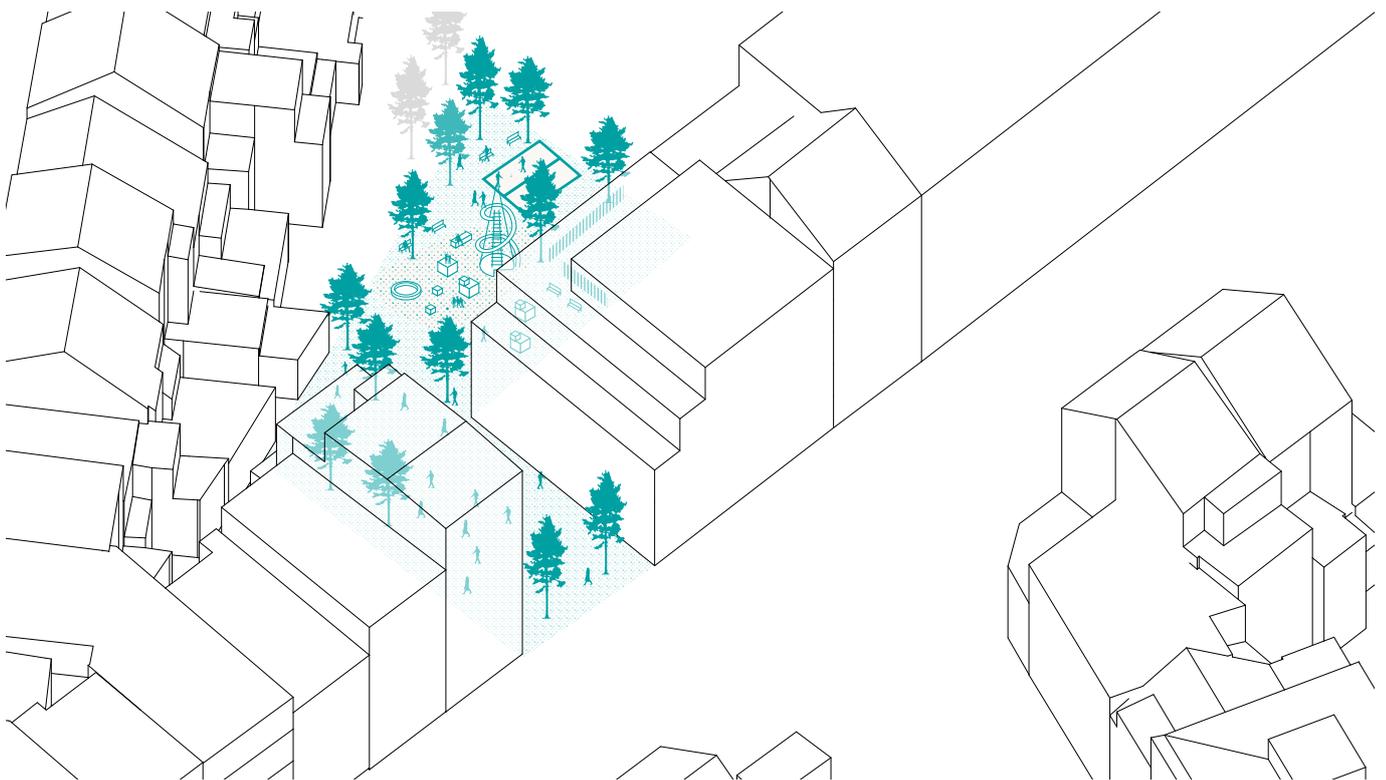


IMAGE PROGRAMMATIQUE DE L'OPÉRATION



OBJECTIFS)

- ⇒ Travailler sur la question du maillage jeux dans le quartier en vue d'atteindre les objectifs de BE qui fixe la création de deux plaines de jeux avant 2025 pour pallier à la demande très forte dans le quartier.
- ⇒ Monter une opération jointe avec la crèche de la fiche 11A et développer un pôle petite enfance.

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- ⇒ Bien monter l'opération et le lien entre espace public Jean Jacquet requalifié (fiche 2.2), la crèche de 49 places (fiche 11A) et la plaine de jeux en intérieur d'îlot.

PORTEUR(S) DE PROJET

- » Commune de Koekelberg
Direction des travaux publics
Cellule investissements pour la revitalisation urbaine
- » Commune de Koekelberg
Direction des travaux publics
Cellule mobilité et espaces publics

PARTENARIAT(S) ENVISAGÉ(S)

- » Cellule maillage jeux de Bruxelles Environnement

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

POSTE	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
HONORAIRES ÉTUDES			ÉTUDE EP + MOB VOIR FICHE 3.1
TVA ÉTUDES 21%			
RELEVÉ GÉOMÈTRE			1.901 €
AMÉNAGEMENT DE L'INTÉRIEUR D'ÎLOT DE LA DENT CREUSE JEAN JACQUET, 45 AMÉNAGEMENT D'UNE PLAINE DE JEUX	± 400 M ²	± 238 €/M ² HT	95.040 €
TVA AMÉNAGEMENTS 21%			19.958 €
RÉVISION DES PRIX 10%			11.500 €
TOTAL	± 400 M²	± 329 €/M² TTC	127.400 €

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE			
PART CQD			127.400 €
→ PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	90%		114.560 €
→ PART COMMUNE DE KOEKELBERG	10%		12.840 €

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2022	GÉOMÈTRE ET INVENTAIRE DE L'ÉTAT DES IMPÉTRANTS. RÉDACTION ET VALIDATION DU CAHIER DES CHARGES POUR MARCHÉ DE SERVICES. DÉSIGNATION DU BUREAU EN CHARGE DE LA RÉALISATION DE L'ÉTUDE GÉNÉRALE POUR LES EP. ESQUISSE. AVANT-PROJET.
2023	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.
2024	CHANTIER. SUIVI DE CHANTIER.
2025	CHANTIER. SUIVI DE CHANTIER. VÉRIFICATIONS MÉMOIRE. RÉCEPTIONS PROVISOIRES.
2026	FINALISATION DU CHANTIER ET DES TRAVAUX. RÉCEPTIONS DÉFINITIVES. ACTIVATION DES ESPACES PUBLICS AMÉNAGÉS. ÉVALUATION EN FIN D'ANNÉE.
2027	USAGES ET ÉVALUATION.
2028	USAGES ET ÉVALUATION.



REF. 15 Impasse des Moineaux • CQD Maelbeek • 2021 • Photos Séverin Malaud © urban.brussels

RECOMMANDATIONS RIE

- Le projet pourrait voir se développer des petits fruitiers ou autre, en association avec la crèche, et bénéficier aux utilisateurs de l'espace vert et de la plaine de jeux, tout en sensibilisant sur l'alimentation durable.
- Choisir les équipements ludiques à développer de manière cohérente avec les autres plaines du quartier afin d'offrir un panel d'équipements pour tous les âges et tous les genres et répondre au mieux à la carence.
- Viser la gestion de l'eau de ruissellement à l'échelle de la parcelle. L'eau peut être un élément ludique à intégrer à l'aire de jeu.
- Mise à disposition d'une fontaine d'eau potable au rez du bâtiment (extérieur).
- 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.
- Attention au fait que la parcelle est en catégorie 4 dans l'inventaire sold de BE. Des restrictions pourraient avoir lieu. Cela peut imiter le potentiel des activités qui peuvent y être menées.
- Limiter l'accès en soirée et la nuit pour éviter les nuisances sonores pour les riverains.
- Intégrer des emplacements de stationnement vélo s'ils ne sont pas installés en rue devant la crèche.
- Attention spécifique à l'accessibilité PMR (poussettes...) et au confort des accompagnants (assises, accès...)

3. OPÉRATIONS ENVIRONNEMENTALES

3.1

SUPPORT POUR LES POTAGERS COLLECTIFS DE L'ÎLOT SCHMITZ

CONSTATS ET MOTIVATIONS

Dans le quartier, on compte deux potagers collectifs actifs. Des problématiques d'accès et de gestion de ces potagers se posent avec notamment les potagers Schmitz dont la gestion est assurée par un petit groupe d'habitants qui font ce travail de coordination sur leur temps libre.

Les demandes d'accès à des parcelles sont importantes et l'équipe n'est pas suffisamment pourvue pour répondre à toutes les demandes et à la gestion des quelques 30 parcelles individuelles et 10 parcelles collectives que compte le potager.

Par ailleurs, nombre de parcelles individuelles sont sous-utilisées. Enfin, le potager Schmitz est assez peu connecté au quartier préférant préserver son intimité.

DESCRIPTIF DU PROJET

Cette opération vise à soutenir et valoriser les potagers Schmitz via un support technique et logistique permettant une optimisation de la gestion actuelle.

Via cette opération, il s'agit également de travailler le lien entre les potagers et le quartier en organisant l'un ou l'autre événement annuel et en prolongeant les initiatives existantes de lien avec le home, le CPAS, les ASBL et les écoles du quartier.

Dans un quartier aussi minéralisé, il est bon que les habitants du quartier puissent bénéficier des écrans cultivés existants.

L'outil Good Food de Bruxelles Environnement est une approche à intégrer dans le projet.

OBJECTIF(S)

- Vers une meilleure gestion des potagers Schmitz.
- Vers plus d'interaction entre potagers et quartier.
- Implication des locataires des logements Log'Iris dans une optique 'good food' et accessibilité à une alimentation saine.
- Lien avec les composts du quartier

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- Rencontrer l'adhésion des potagistes actuels.
- Établir un plan de travail quadriennal dès la première année d'opérationnalisation du CQD



FIG. 4 Entrée des potagers Schmitz • Ilot Schmitz • Photo : Citytools, Avril 2021



FIG. 5 Intérieur des potagers Schmitz • Ilot Schmitz • Photo : Citytools, Avril 2021

(2022) avec des objectifs à atteindre en termes de ratio de parcelles activement utilisées par exemple.

- Sortir de la situation actuelle dans laquelle le potager est insuffisamment ouvert sur le quartier et prolonger les liens existants avec les écoles, les ASBL du quartier, le home, le CPAS...

PORTEUR(S) DE PROJET

- » Commune de Koekelberg
Direction des travaux publics
Cellule investissements pour la revitalisation urbaine
- » Commune de Koekelberg
Direction des travaux publics
Cellule environnement

PARTENAIRE(S) ENVISAGÉ(S)

- » ASBL 'Début des haricots'
- » Réseau des maîtres maraîchers
- » Bruxelles Environnement

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

POSTE	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
SUPPORT POUR LES POTAGERS COLLECTIFS			40.000 €

TOTAL			40.000 €
-------	--	--	----------

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE			
PART CQD			40.000 €
→ PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	100%		40.000 €
→ PART COMMUNE DE KOEKELBERG			

VENTILATION PAR ANNÉE

MONTANT TVAC	2022	2023	2024	2025	2026
40.000 €	5.000 €	10.000 €	10.000 €	10.000 €	5.000 €

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2022	DÉBUT DU SUPPORT POUR LES POTAGERS COLLECTIFS. PREMIÈRES ÉVALUATIONS
2023	SUPPORT POUR LES POTAGERS COLLECTIFS. ÉVALUATIONS.
2024	SUPPORT POUR LES POTAGERS COLLECTIFS. ÉVALUATIONS.
2025	SUPPORT POUR LES POTAGERS COLLECTIFS. RECHERCHE DE FINANCEMENT POUR LA PÉRENNISATION DU SUPPORT POUR LES POTAGERS ÉVALUATIONS.
2026	SUPPORT POUR LES POTAGERS COLLECTIFS. RECHERCHE DE FINANCEMENT POUR LA PÉRENNISATION DU SUPPORT POUR LES POTAGERS DERNIÈRES ÉVALUATIONS.

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 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 ± 20 beaux sujets dans le périmètre du CQD. Elle se décline en trois temps :

1. Étude de plantation d'arbres permettant de déterminer les meilleures zones de plantations et la quantité d'arbres à implanter 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 sur l'espace public (3.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6);
2. La plantation en elle-même avec délimitation de fosses de plantations 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 ;
3. 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 résistants.

Par ailleurs, étant donné la densité constatée dans le quartier, il sera nécessaire de supprimer quelques places des 1.022 places de stationnement en surface comptées dans le quartier. Les axes privilégiés sont les rue Jules Debecker, la partie nord de la rue de l'Eglise Sainte Anne, la rue François Delcoigne. Ces axes importants pour le quartier sont pour le moment moins végétalisés, accueillent moins d'arbres que la rue Emile Sergijsels par exemple. Pourtant les profils façade à façade sont compatibles avec une implantation plus importante d'arbres.



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

Cette opération s'inscrit par ailleurs dans l'optique d'avoir une bonne qualité de sol pour assurer la plantation et la survie des arbres. A ce titre l'indicateur IQSB pourra être utilisé.

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.
- » Suppressions ponctuelles de places de parking pour plantation d'arbres
- » Suivi régulier des nouveaux sujets plantés.

PORTEUR(S) DE PROJET

- » Commune de Koekelberg
Direction des travaux publics
Cellule investissements pour la revitalisation urbaine
- » Commune de Koekelberg
Direction des travaux publics
Cellule environnement

PARTENAIRE(S) ENVISAGÉ(S)

- » Bruxelles Environnement en collaboration directe avec son facilitateur nature et facilitateur sol

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

POSTE	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
HONORAIRES ÉTUDES PRÉLIMINAIRES			7.500 €
TVA ÉTUDES 21%			1.575 €
PLANTATION D'ARBRES DANS L'ESPACE PUBLIC (± 20 BEAUX SUJETS)			54.483 €
TVA AMÉNAGEMENTS 21%			11.442 €
TOTAL			75.000 €

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE			
PART CQD			
→ PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE			
→ PART COMMUNE DE KOEKELBERG			
PART BUDGET COMMUNAL EXCEPTIONNEL	100%		75.000 €

VENTILATION PAR ANNÉE

MONTANT TVAC	2022	2023	2024	2025	2026
75.000 €	9.375 €	17.750 €	17.750 €	17.750 €	9.375 €

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2022	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.
2023	MARCHÉ DE SERVICE ÉTUDE DE PLANTATION DES ARBRES. FINALISATION DE L'ÉTUDE. REMISE DE L'ÉTUDE. ÉVALUATION DE FIN D'ÉTUDE
2024	PREMIÈRE ANNÉE DE PLANTATION DES ARBRES (CHOIX DE LA SAISON EST DÉCISIF. A DÉTERMINER AVEC LES EXPERTS) SUIVI DES OPÉRATIONS CQD
2025	DEUXIÈME ANNÉE DE PLANTATION DES ARBRES (CHOIX DE LA SAISON EST DÉCISIF. A DÉTERMINER AVEC LES EXPERTS) SUIVI DES OPÉRATIONS CQD
2026	SUIVI DES OPÉRATIONS CQD

RECOMMANDATION RIE

- » Favoriser les rues du périmètre encore peu arborées

CONSTATS ET MOTIVATIONS

Dans la situation actuelle, le quartier est très minéralisé.

Les façades végétalisées participent au maillage vert ainsi qu'aux couloirs biologiques d'une zone urbanisée.

De tels dispositifs ont déjà été mis en place par les habitants des rues de la Tannerie, Albert Dillie et Jules Debecker dans le CQ 'Vanhuffel'. Les résultats positifs de ces initiatives se voient encore aujourd'hui dans les rues dont les façades ont pu bénéficier de ce programme.

DESCRIPTIF DU PROJET

Le projet vise à prolonger les initiatives mises en place dans le CQ 'Vanhuffel' en végétalisation des façades au sein du quartier grâce à l'installation de plantes grimpantes.

Il s'agit également d'une aide complémentaire aux primes communales existantes et permettant l'embellissement des façades.

Les façades pourront être identifiées dans le cadre d'un appel à manifestation organisé par l'équipe du CQD et à destination des habitants-propriétaires du quartier. Il s'agit d'identifier une trentaine de façades qui pourront bénéficier de ce programme.

Les dispositifs de plantes grimpantes seront installés par les jardiniers communaux et en fonction de leur expertise.

OBJECTIF(S)

- » Verdurisation et embellissement des façades et des trottoirs du quartier.
- » Amélioration du cadre de vie dans le quartier.
- » Enclenchement d'une dynamique d'embellissement et d'appropriation positive de l'espace public.
- » Renforcement de l'identité du quartier par ses habitants et utilisateurs.

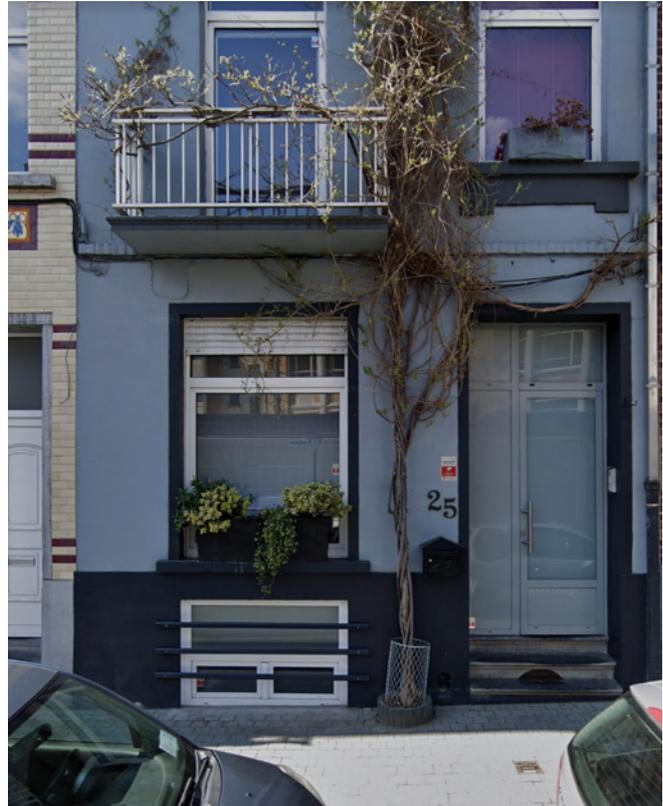


FIG. 6 Exemple d'une façade végétalisée via le CQD Vanhuffel • Rue Van Bergen
Photo : Streetview Google, Avril 2019

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- » Identification des façades bénéficiant de ce programme via un appel à manifestation à destination des habitants-propriétaires.
- » Soutien des jardiniers communaux pour l'installation des dispositifs.

EXEMPLE DE PROJET

- » Végétalisation des façades par les saintgilliculteurs.

PORTEUR(S) DE PROJET

- » Commune de Koekelberg
Direction des travaux publics
Cellule investissements pour la revitalisation urbaine
- » Commune de Koekelberg
Direction des travaux publics
Cellule environnement

PARTENAIRE(S) ENVISAGÉ(S)

- » Commune de Koekelberg.
Département développement stratégique.
Service Développement Durable.
- » Bruxelles Environnement via son facilitateur nature

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

POSTE	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
VÉGÉTALISATION DES FAÇADES			10.000 €

TOTAL			10.000 €
-------	--	--	----------

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE			
PART CQD			
→ PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE			
→ PART COMMUNE DE KOEKELBERG			

PART BUDGET COMMUNAL EXCEPTIONNEL	100%		10.000 €
-----------------------------------	------	--	----------

VENTILATION PAR ANNÉE

MONTANT TVAC	2022	2023	2024	2025	2026
10.000 €	1.250 €	2.500 €	2.500 €	2.500 €	1.250 €

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2021	–
2022	APPEL À MANIFESTATION DES PROPRIÉTAIRES DU QUARTIER RETENUS POUR LE PROJET
2023	INSTALLATION DES PLANTES GRIMPANTES
2024	SUIVI DES OPÉRATIONS CQD
2025	SUIVI DES OPÉRATIONS CQD
2026	SUIVI DES OPÉRATIONS CQD

RECOMMANDATIONS RIE

- » Installer des plantes qui ne mettent pas en péril les caractéristiques architecturales des constructions (éviter le lierre...).

4. ACTIONS DE REVITALISATION SOCIALE ET ÉCONOMIQUE

**PORTEUR DE PROJET
IDENTIFIÉ VIA UN 1^{ER} APPEL
À PROJET (4.1, 4.2 ET 4.3)**

**OU PRÉIDENTIFIÉ POUR UNE
ACTION PRÉCISE (4.4)**

4.1

BBJJA RENFORCEMENT DU CLUB DE SPORT

CONSTATS ET MOTIVATIONS

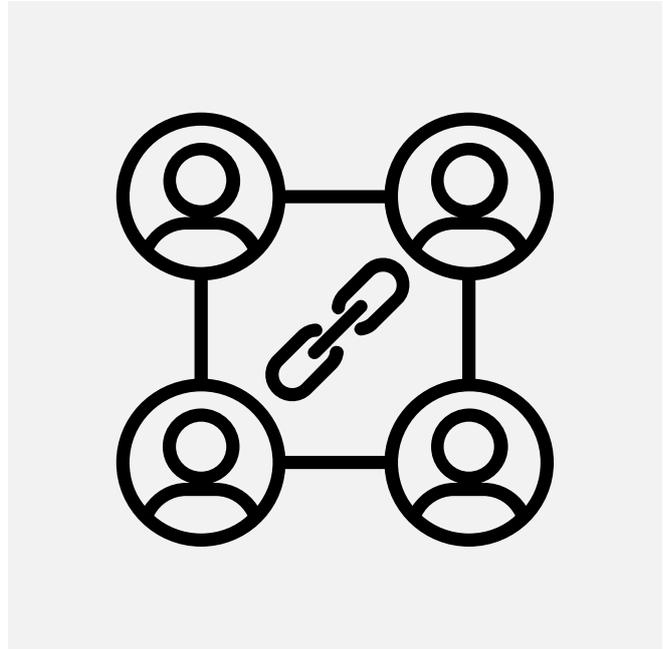
- Les difficultés d'accès aux sports sont une problématique du quartier.
- Le centre sportif Victoria est saturé, hors la demande reste forte.
- L'ASBL BBJJA est très active au sein du quartier. Elle est connue et reconnue par tous comme une structure dynamique permettant d'étendre les activités proposées pour les enfants et habitants du quartier.
- En plus de cours de jiu-jitsu brésilien, cette ASBL fait un véritable travail de cohésion sociale au quotidien en diversifiant les activités et initiatives proposées à destination de ses usagers (petits et grands)

DESCRIPTIF DU PROJET

L'ASBL BBJJA souhaite prolonger ses activités au sein du quartier et s'inscrire positivement dans le programme du CQD.

Le projet comprend plusieurs axes :

- 'Apprendre le jiu-jitsu pour s'exprimer'. Via cette action, il s'agit de structurer une approche multilingue dans un atelier de langues avant et après les cours de jiu-jitsu (différentes langues et niveaux) avec une approche pédagogique propre. 7 à 10 ateliers au cours de la première année de travail avec environ 70 participants.
- 'Youth 1081'. Via cette action, l'ASBL BBJJA propose l'ouverture d'une nouvelle maison de la jeunesse chaque semaine le samedi après-midi dans les locaux de l'ASBL. Le samedi après-midi (à partir de 14 heures), la salle BBJJA est libre et peut servir de lieu de rencontre et de base pour des sorties et des activités pour les jeunes de 10 à 18 ans, éventuellement dans des groupes d'âge différents.
- Camps sportifs ouverts pour les 13 ans et + pendant les vacances scolaires. Avec les jeunes, il s'agit de mettre en place des camps sportifs à caractère ouvert, en Belgique et à l'étranger. En s'appuyant sur l'expérience de l'organisation de camps de trekking, de cyclisme et de ski que l'ASBL a porté dans le passé. Concrètement, il s'agit de proposer des vacances pour les plus de 12 ans. Environ 3 à 5 grands camps par année de travail.



PUBLIC(S) CIBLE(S)

- Les jeunes du quartier

OBJECTIF(S)

- Accès au sport et diversification des activités pour les jeunes du quartier

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- Démarrage rapide de l'action socio-économique
- Implication de l'ASBL pour atteindre les objectifs du projet
- Développement de partenariats locaux
- Synergies à trouver entre les actions socio-économiques financées via le CQD

PORTEUR(S) DE PROJET

-DÉSIGNATION VIA APPEL A PROJET N°1-

BBJJA

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

MATERIEL ET INVESTISSEMENT	FRAIS DE FONCTIONNEMENT	PERSONNEL	LOCATION D'UN LOCAL OU VACATION
			134.415 €
TOTAL TVAC			
134.415 €			

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE		
PART CQD		
→ PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	100 %	134.415 €
→ PART COMMUNE DE KOEKELBERG	0 %	- €

VENTILATION PAR ANNÉE

MONTANT TVAC	2022-2023	2023-2024	2024-2025	2025-2026
134.415 €	32.050 €	32.970 €	33.252 €	35.143 €

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2021-2022	APPEL À PROJET ET DÉSIGNATION DU PORTEUR DE PROJET. DÉMARRAGE DES PREMIERS PROJETS. SUIVI ADMINISTRATIF. ÉVALUATION ANNUELLE .
2023	DÉMARRAGE DES PREMIERS PROJETS. SUIVI ADMINISTRATIF. ÉVALUATION ANNUELLE
2024	DÉMARRAGE DES PREMIERS PROJETS. SUIVI ADMINISTRATIF. ÉVALUATION ANNUELLE
2025	DÉMARRAGE DES PREMIERS PROJETS. SUIVI ADMINISTRATIF. ÉVALUATION ANNUELLE
2026	POURSUITE DES PROJETS. SUIVI ADMINISTRATIF. ÉVALUATION ANNUELLE ÉVALUATION GÉNÉRALE DU PROJET

CONSTATS ET MOTIVATIONS

- » La faiblesse des niveaux économiques et éducatifs de la majorité des familles du « bas » de la commune engendre une réelle fracture socio-éducative.
- » Les fortes inégalités de risque de décrochage scolaire en fonction du niveau de diplôme des parents montrent que les dimensions culturelles attachées à l'environnement social sont déterminantes.
- » Déjà fragilisé par la fracture socioéducative, la fermeture de classes pendant l'année scolaire 2019-2020-2021 a creusé certaines inégalités auprès du public, essentiellement issu des quartiers défavorisés de Koekelberg. Fracture numérique, décrochage scolaire, troubles psychologiques, ... ont explosé.

DESCRIPTIF DU PROJET

Le projet du Forum Koekelbergeois consiste en l'extension de l'école de devoirs primaire en créant une section pour des jeunes de 1^{ère} et 2^{ème} secondaire et ce 3 jours par semaine.

Parallèlement, ce groupe aura la possibilité de se former en informatique tous les mercredis grâce au partenariat mis en place avec Koekeltech.

Plusieurs thématiques seront abordées tout au long de l'année :

- » Initiation à internet
- » Word
- » Excel
- » Power Point

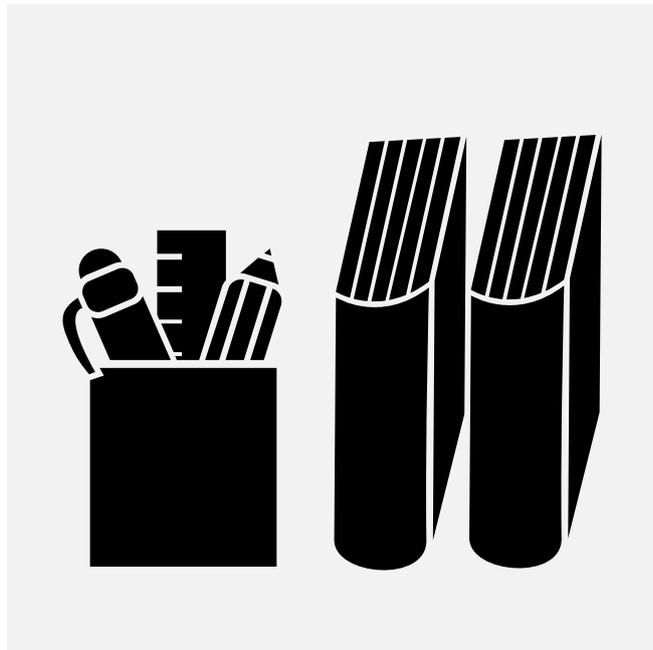
L'ASBL envisage le numérique comme média d'égalité des chances mais aussi de réflexion citoyenne.

Les 5 missions des écoles de devoirs sont les suivantes :

- » le développement intellectuel de l'enfant ;
- » le développement et l'émancipation sociale ;
- » la créativité de l'enfant ;
- » son accès et son initiation aux cultures dans leurs différentes dimensions
- » l'apprentissage de la citoyenneté et de la participation.

Pour mener à bien ces missions, le projet propose la mise en place de plusieurs activités durant les stages organisés tout au long de l'année en lien avec la vie et la promotion du quartier et les dynamiques à l'œuvre via le CQD :

- » réalisation d'une maquette du quartier. Cette



activité emmène les jeunes en rue, tous sens en éveil : ils (re)découvrent leur quartier avec leurs yeux, leurs oreilles, leurs mains... Ils y récoltent quelques traces, marques, impressions... De retour dans les locaux de l'ASBL, ils réalisent une maquette 3D du quartier ;

- » organisation d'un concours de photos et/ou dessins qui devront mettre en valeur un ou plusieurs paysages, bâtiments, perspectives du quartier ;
- » réalisation d'un portrait/interview d'un koekelbergeois qu'ils souhaitent faire connaître et mettre en avant pour son parcours atypique / exemplaire ou une qualité particulière qu'il estime chez cette personne. Le but est de faire prendre conscience aux jeunes qu'il existe dans leur quotidien des anonymes qui sont autant digne d'intérêt que les influenceurs suivis sur les réseaux sociaux mais qui ne bénéficient pas de la même visibilité ;
- » grâce aux travaux cités précédemment et aux connaissances acquises durant ces activités il s'agira de créer une petite exposition temporaire sur le quartier dans laquelle seront exposés la maquette, les photos et dessins, les portraits et interviews de koekelbergeois et également une chronologie reprenant les dates clés et les événements qui ont marqué le quartier depuis le début du XX^{ème} siècle.

PORTEUR(S) DE PROJET

-DÉSIGNATION VIA APPEL A PROJET N°1-

Forum Koekelbergeois

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

MATERIEL ET INVESTISSEMENT	FRAIS DE FONCTIONNEMENT	PERSONNEL	LOCATION D'UN LOCAL OU VACATION
2.191 €	34.248 €	66.726 €	-
TOTAL TVAC			
103.165 €			

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE		
PART CQD		
→ PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	100 %	103.165 €
→ PART COMMUNE DE KOEKELBERG	0 %	- €

VENTILATION PAR ANNÉE

MONTANT TVAC	2022	2023	2024	2025	2026
103.165 €	8.900 €	26.050 €	26.830 €	27.635 €	14.750 €

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2021-2022	APPEL À PROJET ET DÉSIGNATION DU PORTEUR DE PROJET. DÉMARRAGE DES PREMIERS PROJETS. SUIVI ADMINISTRATIF. ÉVALUATION ANNUELLE
2023	DÉMARRAGE DES PREMIERS PROJETS. SUIVI ADMINISTRATIF. ÉVALUATION ANNUELLE
2024	DÉMARRAGE DES PREMIERS PROJETS. SUIVI ADMINISTRATIF. ÉVALUATION ANNUELLE
2025	DÉMARRAGE DES PREMIERS PROJETS. SUIVI ADMINISTRATIF. ÉVALUATION ANNUELLE
2026	POURSUITE DES PROJETS. SUIVI ADMINISTRATIF. ÉVALUATION ANNUELLE ÉVALUATION GÉNÉRALE DU PROJET

PUBLIC(S) CIBLE(S)

- ⇒ Les enfants du quartier en décrochage scolaire et/ou culturel

OBJECTIF(S)

Les objectifs principaux de ce projet sont :

- ⇒ la lutte contre le décrochage scolaire
- ⇒ la lutte contre le décrochage culturel
- ⇒ limiter la fracture numérique

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- ⇒ Démarrage rapide de l'action socio-économique
- ⇒ Implication de l'ASBL pour atteindre les objectifs du projet
- ⇒ Développement de partenariats locaux
- ⇒ Synergies à trouver entre les actions socio-économiques financées via le CQD

CONSTATS ET MOTIVATIONS

- » La fracture numérique est une problématique identifiée dans le cadre du diagnostic pour le CQD
- » Cfitech est un centre de formation informatique et webmaster qui propose de formations hybrides (présentiel et à distance) dans divers domaines de l'informatique.
- » Cfitech est un Centre agréé par Actiris et Bruxelles Formation dont les stagiaires jouissent d'une formation certifiante.
- » Cfitech est implanté dans le périmètre du CQD.
- » Inclure les jeunes du quartier dans des programmes de rattrapage permettant des mises à niveau et la sensibilisation à l'utilisation des outils informatiques est un facteur de possible mise à l'emploi.

DESCRIPTIF DU PROJET

Cette démarche se veut à l'instar d'une détermination professionnelle. S'inclure dans un parcours plus large, à savoir intégrer les jeunes dans les formations d'insertion socio-professionnelle proposées par le service emploi de Koekelberg via la structure Cfitech.

Cette structure active sur le périmètre du CQD travaille en partenariat avec Bruxelles-Formation, Actiris, la Cocof et le FSE (Formation Helpdesk, Technicien PC/réseaux ou Webdeveloper). Ceci permettra d'être un tremplin vers la remise à l'emploi.

Il s'agit de faire naître des vocations dans les métiers d'avenir du domaine de l'électronique, de la domotique et de la programmation pour la remise à l'emploi.

Les axes proposés dans cette action socio-économique sont :

- » la programmation informatique sous forme d'atelier codage ;
- » l'initiation des jeunes à l'informatique bureautique ;
- » l'apprentissage du fonctionnement de la base de tout objet électronique et de sa programmation ;
- » la connaissance des bases de l'électronique et la manipulation des petits composants programmables pour créer des mini-robots, des panneaux d'affichage digitaux, etc...
- » le montage de pc's ;
- » la découverte de l'impression en 3D.



PUBLIC(S) CIBLE(S)

- » Les 18-30 ans du quartier

OBJECTIF(S)

- » Les participants aux activités seront au nombre de max 20 jeunes. Tous les mercredis après-midi (40 demi-journées par année).
- » Une participation de 20% de femmes est attendue
- » Les résultats attendus sont d'initier les jeunes aux compétences des différents métiers de l'informatique.

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- » Démarrage rapide de l'action socio-économique
- » Implication de l'ASBL pour atteindre les objectifs du projet
- » Développement de partenariats locaux
- » Synergies à trouver entre les actions socio-économiques financées via le CQD

PORTEUR(S) DE PROJET

-DÉSIGNATION VIA APPEL A PROJET N°1-

Service emploi de Koekelberg

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

MATERIEL ET INVESTISSEMENT	FRAIS DE FONCTIONNEMENT	PERSONNEL	LOCATION D'UN LOCAL OU VACATION
			41.670 €
TOTAL TVAC			
			41.670 €

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE		
PART CQD		
→ PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	100 %	41.670 €
→ PART COMMUNE DE KOEKELBERG	0 %	-€

VENTILATION PAR ANNÉE

MONTANT TVAC	2022	2023	2024	2025	2026
41.670 €	6.077 €	10.418 €	10.418 €	10.418 €	3.341 €

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2021-2022	APPEL À PROJET ET DÉSIGNATION DU PORTEUR DE PROJET. DÉMARRAGE DES PREMIERS PROJETS. SUIVI ADMINISTRATIF. ÉVALUATION ANNUELLE
2023	DÉMARRAGE DES PREMIERS PROJETS. SUIVI ADMINISTRATIF. ÉVALUATION ANNUELLE
2024	DÉMARRAGE DES PREMIERS PROJETS. SUIVI ADMINISTRATIF. ÉVALUATION ANNUELLE
2025	DÉMARRAGE DES PREMIERS PROJETS. SUIVI ADMINISTRATIF. ÉVALUATION ANNUELLE
2026	POURSUIITE DES PROJETS. SUIVI ADMINISTRATIF. ÉVALUATION ANNUELLE ÉVALUATION GÉNÉRALE DU PROJET

4.4

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 (dont le lieu reste à définir) 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).

Des objectifs sont fixés au départ de la mission en fonction de l'enveloppe régionale disponible pour les primes à la rénovation.

PUBLIC(S) CIBLE(S)

- Propriétaires-occupants dans le quartier.

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 et les accompagner dans l'ensemble des démarches administratives.



FIG. 7 Séquence de logements en mauvais état dans le périmètre du CQD
Credits: © CityTools, Avril 2021

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- Bonne connaissance du contexte du bas de Koekelberg.
- 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.

PORTEUR(S) DE PROJET

- » Commune de Koekelberg
Direction des travaux publics
Cellule investissements pour la revitalisation urbaine
- » Homegrade

PARTENAIRE(S) ENVISAGÉ(S)

- » Commune de Koekelberg
Service urbanisme
- » Service prime d'Urban

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

MATERIEL ET INVESTISSEMENT	FRAIS DE FONCTIONNEMENT	PERSONNEL	LOCATION D'UN LOCAL OU VACATION
			150.000 €
TOTAL TVAC			
			150.000 €

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE		
PART CQD		
→ PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	100 %	150.000 €
→ PART COMMUNE DE KOEKELBERG	0 %	- €

VENTILATION PAR ANNÉE

MONTANT TVAC	2022	2023	2024	2025	2026
150.000 €	27.000 €	36.000 €	36.000 €	36.000 €	15.000 €

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2022	APPEL À PROJET ET DÉSIGNATION DU PORTEUR DE PROJET. IDENTIFICATION DES OBJECTIFS
2023	DÉVELOPPEMENT DU PROJET SUIVI ADMINISTRATIF ÉVALUATION ANNUELLE
2024	DÉVELOPPEMENT DU PROJET SUIVI ADMINISTRATIF ÉVALUATION ANNUELLE
2025	DÉVELOPPEMENT DU PROJET SUIVI ADMINISTRATIF ÉVALUATION ANNUELLE
2026	DÉVELOPPEMENT DU PROJET SUIVI ADMINISTRATIF ÉVALUATION DE FIN DE MISSION

PORTEUR DE PROJET À IDENTIFIER VIA UN 2^{ÈME} APPEL À PROJET

CONSTATS ET MOTIVATIONS

- » Dans le quartier, un habitant sur trois a moins de 17 ans.
- » De nombreux besoins en lien avec cette sociologie particulière ont été identifiés dans le quartier.
- » Les jeunes du quartier manquent de projets pour les stimuler.
- » Certains parents n'arrivent pas toujours à assumer pleinement et sereinement le rôle difficile de parents.

DESCRIPTIF DU PROJET

Via un appel à projet, il s'agit de développer un ou des projet(s) à destination des jeunes du quartier. On pense à des activités en lien avec le sport, l'expression artistique, le développement personnel, le partage, la connaissance...

Par ailleurs, certains parents du quartier sont demandeurs d'un soutien dans leur rôle de parent. Le soutien à la parentalité, c'est :

- » renforcer le sentiment de compétences parentales et le lien d'attachement enfant-parent ;
- » former les professionnels, les sensibiliser et les accompagner ;
- » réaliser des outils d'informations.

PUBLIC(S) CIBLE(S)

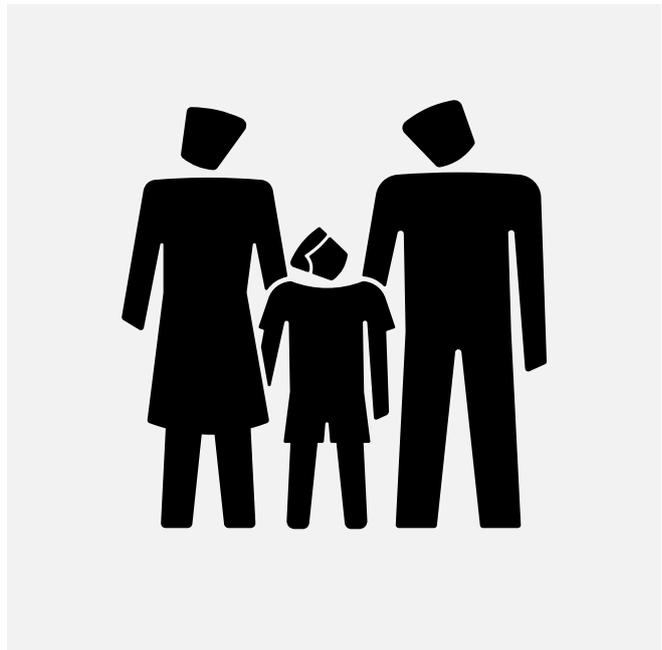
- » Les jeunes du quartier
- » Les tuteurs du quartier
- » Les parents du quartier

OBJECTIF(S)

- » Développer un ou des programme(s) d'action(s) à destination des jeunes du quartier.
- » Permettre aux parents en demande, de trouver un soutien afin de les aider dans leur rôle de parent.

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- » Identifier des porteurs de projets expérimentés et proposant des projets concrets et précis.
- » Développer des partenariats locaux.



PORTEUR(S) DE PROJET

-VIA APPEL A PROJET N°2-

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

MATERIEL ET INVESTISSEMENT	FRAIS DE FONCTIONNEMENT	PERSONNEL	LOCATION D'UN LOCAL OU VACATION
			110.420 €
TOTAL TVAC			
			110.420 €

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE		
PART CQD		
→ PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	100 %	110.420 €
→ PART COMMUNE DE KOEKELBERG	0 %	-€

VENTILATION PAR ANNÉE

MONTANT TVAC	2022	2023	2024	2025	2026
110.420 €	-€	-€	-€	-€	-€

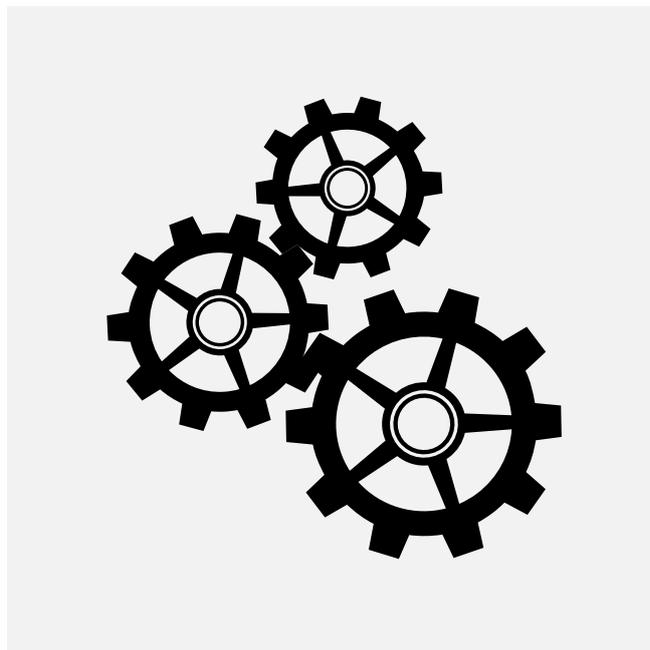
PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2021-2022	APPEL À PROJET ET DÉSIGNATION DU PORTEUR DE PROJET
2023	DÉMARRAGE DES PREMIERS PROJETS. SUIVI ADMINISTRATIF. ÉVALUATION ANNUELLE
2024	DÉMARRAGE DES PREMIERS PROJETS. SUIVI ADMINISTRATIF. ÉVALUATION ANNUELLE
2025	DÉMARRAGE DES PREMIERS PROJETS. SUIVI ADMINISTRATIF. ÉVALUATION ANNUELLE
2026	POURSUITE DES PROJETS. SUIVI ADMINISTRATIF. ÉVALUATION ANNUELLE ÉVALUATION GÉNÉRALE DU PROJET

CONSTATS ET MOTIVATIONS

- » Le taux de chômage reste élevé dans le quartier. 24,15% de la population du quartier (18,65% à échelle régionale).
- » La situation sur 10 ans est en nette amélioration (32,38% en 2008) et ces efforts de longue date doivent être prolongés.
- » Le CQD doit pouvoir participer à ces efforts et permettre la mise à l'emploi d'habitants et/ou la formation pour l'une ou l'autre activité de ces derniers.

- » Par ailleurs, des problématiques d'apprentissage des langues sont présentes dans le quartier avec des habitants qui ont du mal à s'intégrer en raison de la méconnaissance des langues officielles de la RBC. Dans ces conditions, il est difficile de trouver un emploi ou s'épanouir dans l'une ou l'autre activité.



DESCRIPTIF DU PROJET

Via un appel à projet et partant du constat de la nécessité de prolonger les efforts faits dans le quartier pour réduire la part de demandeurs d'emplois, il s'agit de développer un ou des projet(s) permettant une mise à l'emploi ou l'accès à une formation qualifiante.

De même, l'accent pourra être mis sur l'apprentissage d'une/des langue(s) .

PUBLIC(S) CIBLE(S)

- » Les habitants en recherche d'emploi du quartier
- » Les habitants sous-qualifiés du quartier
- » Les habitants volontaires pour s'inscrire dans un programme d'apprentissage de langue(s)

OBJECTIF(S)

- » Continuer les actions déployées pour stimuler la mise à l'emploi et/ou la formation dans le quartier.
- » Stimuler l'apprentissage de langue(s).

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- » Identifier des porteurs de projets expérimentés et proposant des projets concrets et précis.

PORTEUR(S) DE PROJET

-VIA APPEL A PROJET N°2-

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

MATERIEL ET INVESTISSEMENT	FRAIS DE FONCTIONNEMENT	PERSONNEL	LOCATION D'UN LOCAL OU VACATION
			257.330 €
TOTAL TVAC			
			257.330 €

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE		
PART CQD		
→ PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	100 %	257.330 €
→ PART COMMUNE DE KOEKELBERG	0 %	- €

VENTILATION PAR ANNÉE

MONTANT TVAC	2022	2023	2024	2025	2026
257.330 €	- €	- €	- €	- €	- €

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2021-2022	APPEL À PROJET ET DÉSIGNATION DU PORTEUR DE PROJET
2023	DÉMARRAGE DES PREMIERS PROJETS. SUIVI ADMINISTRATIF. ÉVALUATION ANNUELLE
2024	DÉMARRAGE DES PREMIERS PROJETS. SUIVI ADMINISTRATIF. ÉVALUATION ANNUELLE
2025	DÉMARRAGE DES PREMIERS PROJETS. SUIVI ADMINISTRATIF. ÉVALUATION ANNUELLE
2026	POURSUITE DES PROJETS. SUIVI ADMINISTRATIF. ÉVALUATION ANNUELLE ÉVALUATION GÉNÉRALE DU PROJET

CONSTATS ET MOTIVATIONS

- » La question du partage et de l'utilisation de l'espace public est un point d'attention pour le quartier.
- » Ils sont peu nombreux et surmobilisés par des populations jeunes et essentiellement masculines.
- » Les seniors, femmes et jeunes femmes sont peu représentés dans l'espace public.

DESCRIPTIF DU PROJET

Via un appel à projet et partant du constat du manque de mixité de publics dans les espaces publics du quartier, il s'agit de développer un ou des projets permettant de traiter cette problématique.

PUBLIC(S) CIBLE(S)

- » Les habitants du quartier

OBJECTIF(S)

- » Proposer la mise en place de projet(s) travaillant sur la question de la place de tous les publics dans l'espace public. En particulier celle des femmes et jeunes femmes que l'on voit très/trop peu dans les espaces publics du quartier

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- » Identifier des porteurs de projets expérimentés et proposant des projets concrets et précis
- » Développement de partenariats locaux
- » Synergies à trouver entre les actions socio-économiques financées via le CQD



PORTEUR(S) DE PROJET

-VIA APPEL A PROJET N°2-

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

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

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE		
PART CQD		
→ PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	100 %	250.000 €
→ PART COMMUNE DE KOEKELBERG	0 %	-€

VENTILATION PAR ANNÉE

MONTANT TVAC	2022	2023	2024	2025	2026
250.000 €	-€	-€	-€	-€	-€

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2021-2022	APPEL À PROJET ET DÉSIGNATION DU PORTEUR DE PROJET
2023	DÉMARRAGE DES PREMIERS PROJETS. SUIVI ADMINISTRATIF. ÉVALUATION ANNUELLE
2024	DÉMARRAGE DES PREMIERS PROJETS. SUIVI ADMINISTRATIF. ÉVALUATION ANNUELLE
2025	DÉMARRAGE DES PREMIERS PROJETS. SUIVI ADMINISTRATIF. ÉVALUATION ANNUELLE
2026	POURSUITE DES PROJETS. SUIVI ADMINISTRATIF. ÉVALUATION ANNUELLE ÉVALUATION GÉNÉRALE DU PROJET

CONSTATS ET MOTIVATIONS

- » Les enjeux environnementaux sont multiscalaires. A échelle mondiale comme à l'échelle des quartiers.
- » Le quartier est fortement minéralisé avec peu d'espaces verts et ouverts.
- » Les mobilités actives peinent encore à trouver leur place dans le quartier.
- » Il convient de sensibiliser les habitants à ces enjeux environnementaux afin de susciter des envies d'amélioration du quartier.

DESCRIPTIF DU PROJET

Via un appel à projet, il s'agit d'identifier un ou des projets permettant de sensibiliser les habitants aux questions environnementales.

En s'appuyant sur le quartier et les alentours, il s'agit de développer des actions permettant de mettre en avant une approche d'éducation au milieu et de sensibilisation aux questions environnementales.

PUBLIC(S) CIBLE(S)

- » Les habitants du quartier

OBJECTIF(S)

- » Stimuler l'éducation du milieu et développer une sensibilisation à l'environnement auprès des habitants du quartier.

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- » Identifier des porteurs de projets expérimentés et proposant des projets concrets et précis
- » S'appuyer sur les forces du quartier pour développer des actions de sensibilisation au milieu et à l'environnement
- » Développement de partenariats locaux
- » Synergies à trouver entre les actions socio-économiques financées via le CQD



PORTEUR(S) DE PROJET

-VIA APPEL A PROJET N°2-

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

MATERIEL ET INVESTISSEMENT	FRAIS DE FONCTIONNEMENT	PERSONNEL	LOCATION D'UN LOCAL OU VACATION
			200.000 €
TOTAL TVAC			
200.000 €			

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE		
PART CQD		
→ PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	100 %	200.000 €
→ PART COMMUNE DE KOEKELBERG	0 %	-€

VENTILATION PAR ANNÉE

MONTANT TVAC	2022	2023	2024	2025	2026
200.000 €	-€	-€	-€	-€	-€

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2021-2022	APPEL À PROJET ET DÉSIGNATION DU PORTEUR DE PROJET
2023	DÉMARRAGE DES PREMIERS PROJETS. SUIVI ADMINISTRATIF. ÉVALUATION ANNUELLE
2024	DÉMARRAGE DES PREMIERS PROJETS. SUIVI ADMINISTRATIF. ÉVALUATION ANNUELLE
2025	DÉMARRAGE DES PREMIERS PROJETS. SUIVI ADMINISTRATIF. ÉVALUATION ANNUELLE
2026	POURSUITE DES PROJETS. SUIVI ADMINISTRATIF. ÉVALUATION ANNUELLE ÉVALUATION GÉNÉRAL DU PROJET

CONSTATS ET MOTIVATIONS

- » Le quartier mixe de nombreuses populations. Des enfants jusqu'aux seniors, toutes les couches de populations sont représentées avec une prédominance pour la jeunesse.
- » Dans le quartier, on compte de nombreuses écoles et un home pour seniors.
- » Les liens et connections entre générations sont peu présentes et méritent d'être renforcés.

DESCRIPTIF DU PROJET

Via un appel à projet, il s'agit d'identifier un ou des projets permettant de stimuler les activités intergénérationnelles.

Dans le quartier, de nombreux espaces peuvent devenir un support pour la rencontre. On pense au Home Jourdan, au centre sportif Victoria, le parc Victoria, les potagers collectifs de l'îlot Schmitz...

PUBLIC(S) CIBLE(S)

- » Les jeunes du quartier
- » Les seniors du quartier

OBJECTIF(S)

- » Stimuler les activités intergénérationnelles dans le quartier.

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- » Identifier des porteurs de projets expérimentés et proposant des projets concrets et précis
- » S'appuyer sur les forces du quartier pour développer des activités intergénérationnelles
- » Développement de partenariats locaux
- » Synergies à trouver entre les actions socio-économiques financées via le CQD



PORTEUR(S) DE PROJET

-VIA APPEL A PROJET N°2-

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

MATERIEL ET INVESTISSEMENT	FRAIS DE FONCTIONNEMENT	PERSONNEL	LOCATION D'UN LOCAL OU VACATION
80.000 €			
TOTAL TVAC			
80.000 €			

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE		
PART CQD		
→ PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	100 %	80.000 €
→ PART COMMUNE DE KOEKELBERG	0 %	-€

VENTILATION PAR ANNÉE

MONTANT TVAC	2022	2023	2024	2025	2026
80.000 €	-€	-€	-€	-€	-€

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2021-2022	APPEL À PROJET ET DÉSIGNATION DU PORTEUR DE PROJET
2023	DÉMARRAGE DES PREMIERS PROJETS. SUIVI ADMINISTRATIF. ÉVALUATION ANNUELLE
2024	DÉMARRAGE DES PREMIERS PROJETS. SUIVI ADMINISTRATIF. ÉVALUATION ANNUELLE
2025	DÉMARRAGE DES PREMIERS PROJETS. SUIVI ADMINISTRATIF. ÉVALUATION ANNUELLE
2026	POURSUITE DES PROJETS. SUIVI ADMINISTRATIF. ÉVALUATION ANNUELLE ÉVALUATION GÉNÉRAL DU PROJET

—OPÉRATION MIXTE— OCCUPATION TRANSITOIRE D'UNE PARTIE DE L'ÎLOT NEEP—STEPMAN

CONSTATS ET MOTIVATIONS

- Le quartier est très dense. Peu d'espaces sont disponibles pour accueillir des fonctions utiles pour le quartier et ses habitants ;
- Certains bâtiments de l'îlot sont en partie abandonnés et proposent des surfaces libres qui peuvent être programmées dans le timing du CQD et encadrées via le CRU dans le cadre d'une occupation transitoire en attendant les résultats du masterplan et l'identification de source de financement pour les travaux.

DESCRIPTIF DU PROJET

L'opération **1.2B** prévoit, dans une partie des bâtiments de l'îlot, l'utilisation des surfaces disponibles (partie des ateliers communaux et les logements inoccupés adressés rue du Neep, 31), avec comme principaux objectifs :

- transformer les bâtiments vides des ateliers communaux en centre multi-fonctionnel de quartier ;
- offrir des espaces pour des activités associatives en besoin d'espace dans le quartier ;
- redynamiser la partie de Koekelberg le long de l'axe de la L28 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 (2024).

Pour cela, un appel à projet sera lancé dès le début de l'année 2023 afin que le porteur de projet puisse être désigné avant septembre 2023 et qu'il puisse activer le lieu à partir du 2^{ème} trimestre 2024.

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 subsidiaires, le cas échéant, sur l'état d'avancement des dossiers et projets.



FIG. 8 Ateliers de l'îlot Neep—Stepman
Credits: © CityTools, Avril 2021

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 du lieu ;
- organiser une inauguration officielle ;
- rechercher les subsides pour mettre en œuvre les projets ;
- 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'espace.

OBJECTIF(S)

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

PORTEUR(S) DE PROJET

-VIA APPEL A PROJET N°2-

PARTENAIRE(S) ENVISAGÉ(S)

- Les ASBL du quartier en recherche d'espaces.
- Les ateliers communaux
- perspective.brussels
- citydev.brussels

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

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

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE		
PART CQD		
→ PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	0 %	- €
→ PART COMMUNE DE KOEKELBERG	0 %	- €
PART CRU 6	100 %	150.000 €

VENTILATION PAR ANNÉE

MONTANT TVAC	2022	2023	2024	2025	2026
150.000 €	-	37.500 €	37.500 €	37.500 €	37.500 €

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2022	TRAVAUX DE VIABILISATION (VOIR FICHE 1.2B)
2023	APPEL À PROJET ET DÉSIGNATION DU PORTEUR DE PROJET. DÉBUT DE MONTAGE DE LA PROGRAMMATION DU LIEU
2024	MONTAGE DE LA PROGRAMMATION DU LIEU. PREMIÈRES OCCUPATIONS ATTENDUS POUR L'ÉTÉ 2024. ÉVALUATIONS DE FIN D'ANNÉE.
2025	OCCUPATION DU LIEU.
2026	OCCUPATION DU LIEU.

5. ACTIONS DE PARTICIPATION

5.1

BUDGET CITOYENS

CONSTATS ET MOTIVATIONS

Le diagnostic identifie un manque de vitalité citoyenne dans le quartier. Dans le CQD, il est peut être intéressant de valoriser le quartier et ses habitants en faisant émerger et en soutenant des initiatives citoyennes.

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.

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 mars des années 2022, 2023, 2024 et 2025). 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.



REF. 16 Exemple d'intervention via des budgets CQD "Helmet plaisir" Atelier cuisine et banquet collectif organisés par le Kern cabinet. CQD Helmet Credits: © Patrick Marchal

PUBLIC(S) CIBLE(S)

- ⇒ Habitants du quartier (individuel ou groupement).

OBJECTIF(S)

- ⇒ Réaliser une expérience pilote sur le territoire de Koekelberg, 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 Koekelberg
Direction des travaux publics
Cellule investissements pour la revitalisation urbaine
- » Commune de Koekelberg
Division IV
Cellule cohésion sociale

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
75.000 €	5.000 €	-	-
TOTAL TVAC			
80.000 €			

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE		
PART CQD		80.000 €
→ PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	100 %	80.000 €
→ PART COMMUNE DE KOEKELBERG	0 %	

VENTILATION PAR ANNÉE

MONTANT TVAC	2022	2023	2024	2025	2026
80.000 €	10.000 €	20.000 €	20.000 €	20.000 €	10.000 €

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
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
2025	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.
- » Les éducateurs de rue ainsi que le service jeunesse de la commune sont des structures opérationnelles. Ils sont des relais essentiels sur la thématique de la mobilisation de la jeunesse du quartier et doivent pouvoir être mobilisés dans le cadre du CQD.

DESCRIPTIF DU PROJET

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

Cette action participative vise à aider les jeunes et 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 mars des années 2022, 2023, 2024 et 2025). Le service jeunesse et les éducateurs de rue en lien avec le chef de projet du CQD et le coordinateur socio-économique identifient 3 thèmes de travail pour l'année ;
2. Chaque année, lors d'un deuxième moment, les jeunes du quartier sont invités à répartir l'argent annuel sur les thèmes pré-identifiés : c'est le 'forum jeunesse' ;
3. Finalement, les jeunes, encadrés par le service jeunesse et les éducateurs de rue, 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 ;
5. Exécution des projets financés par les jeunes encadrés par le service jeunesse, les éducateurs de rue et l'équipe du CQD.



REF. 17 Exemple d'intervention pouvant être soutenu par le Budget Jeunesse.
Loco-motive : accompagnement de projets pour les jeunes CQD Stephenson
Credits: © Periferia asbl

PUBLIC(S) CIBLE(S)

- » Les jeunes 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 le service jeunesse et les éducateurs de rue qui connaissent parfaitement le contexte.
- » 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 Koekelberg
Direction des travaux publics
Cellule investissements pour la revitalisation urbaine
- » Commune de Koekelberg
Division IV
Cellule cohésion sociale

PARTENAIRE(S) ENVISAGÉ(S)

- » Les jeunes du quartier.
- » Les ados du quartier.

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
95.000 €	5.000 €	-	-
TOTAL TVAC			
100.000 €			

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE		
PART CQD		100.000 €
→ PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	100 %	100.000 €
→ PART COMMUNE DE KOEKELBERG	0 %	- €

VENTILATION PAR ANNÉE

MONTANT TVAC	2022	2023	2024	2025	2026
100.000 €	12.500 €	25.000 €	25.000 €	25.000 €	12.500 €

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2022	CHOIX DES THÈMES DE L'ANNÉE. FORUM JEUNESSE. FESTIVAL DU BUDGET JEUNESSE. CHOIX DES PROJETS EXÉCUTION DES PROJETS ET RAPPORT D'ACTIVITÉS
2023	CHOIX DES THÈMES DE L'ANNÉE. FORUM JEUNESSE. FESTIVAL DU BUDGET JEUNESSE. CHOIX DES PROJETS EXÉCUTION DES PROJETS ET RAPPORT D'ACTIVITÉS
2024	CHOIX DES THÈMES DE L'ANNÉE. FORUM JEUNESSE. FESTIVAL DU BUDGET JEUNESSE. CHOIX DES PROJETS EXÉCUTION DES PROJETS ET RAPPORT D'ACTIVITÉS
2025	CHOIX DES THÈMES DE L'ANNÉE. FORUM JEUNESSE. FESTIVAL DU BUDGET JEUNESSE. CHOIX DES PROJETS EXÉCUTION DES PROJETS ET RAPPORT D'ACTIVITÉS
2026	CHOIX DES THÈMES DE L'ANNÉE. FORUM JEUNESSE. FESTIVAL DU BUDGET JEUNESSE. CHOIX DES PROJETS EXÉCUTION DES PROJETS ET RAPPORT D'ACTIVITÉS

6. 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 Koekelberg
 Direction des travaux publics
 Cellule investissements pour la revitalisation urbaine

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
-	4.777 €	413.223 €	-
TOTAL TVAC			
420.000 €			

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE		
PART CQD		420.000 €
→ PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	100 %	420.000 €
→ PART COMMUNE DE KOEKELBERG	0 %	- €

VENTILATION PAR ANNÉE

MONTANT TVAC	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
420.000 €	40.000 €	60.000 €	60.000 €	60.000 €	60.000 €	60.000 €	60.000 €	20.000 €

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2021	ENGAGEMENT DU CHEF DE PROJET. SUIVI DE L'ÉLABORATION DU DOSSIER DE BASE. SUIVI DES ÉTUDES DÉJÀ ENTREPRISES EN ANNÉE PRÉPARATOIRE.
2022	COORDINATION DU CQD. MISE EN PLACE DES MARCHÉS PUBLICS DE SERVICE.
2023	COORDINATION DU CQD. MISE EN PLACE DES MARCHÉS PUBLICS DE SERVICE.
2024	COORDINATION DU CQD. MISE EN PLACE DES MARCHÉS PUBLICS DE SERVICE ET DE TRAVAUX. PROPOSITION DE MODIFICATION DE PROGRAMME.
2025	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.
2026	COORDINATION DU CQD. SUIVI DES MARCHÉS PUBLICS ET DE TRAVAUX. SUIVI DES CHANTIERS. FINALISATION DES PLANS DE GESTION.
2027	COORDINATION DU CQD. SUIVI DES MARCHÉS PUBLICS ET DE TRAVAUX. SUIVI DES CHANTIERS. FINALISATION DES PLANS DE GESTION.
2028	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 Koekelberg.
- 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.
- Suivi de chantiers.

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 de projet de 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 Koekelberg
 Direction des travaux publics
 Cellule investissements pour la revitalisation urbaine

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
-	-	300.000 €	-
TOTAL TVAC			
300.000 €			

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE		
PART CQD		300.000 €
→ PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	100 %	300.000 €
→ PART COMMUNE DE KOEKELBERG	0 %	- €

VENTILATION PAR ANNÉE

MONTANT TVAC	2022	2023	2024	2025	2025	2027	2028
300.000 €	-	35.000 €	60.000 €	60.000 €	60.000 €	60.000 €	25.000 €

PHASAGE

ANNÉE	DESCRIPTION
2022	-
2023	ENGAGEMENT DU COORDINATEUR TECHNIQUE. SUIVI DES ÉTUDES DÉJÀ ENTREPRISES EN ANNÉE PRÉPARATOIRE.
2024	MISE EN PLACE DES ACQUISITIONS. MISE EN PLACE DES MARCHÉS PUBLICS DE SERVICE EN LIEN AVEC LE CHEF DE PROJET DU CQD.
2025	RÉALISATION DES ACQUISITIONS. MISE EN PLACE DES MARCHÉS PUBLICS DE SERVICE ET DE TRAVAUX EN LIEN AVEC LE CHEF DE PROJET DU CQD.
2026	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.
2027	SUIVI DES MARCHÉS PUBLICS ET DE TRAVAUX. SUIVI DES CHANTIERS.
2028	FINALISATION DES MARCHÉS PUBLICS ET DE TRAVAUX. FINALISATION DES CHANTIERS. FINALISATION DES PLANS DE GESTION.

6.3

COORDINATION DES ACTIONS SOCIO-ÉCONOMIQUES, PARTICIPATIVES ET COMMUNICATION

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.

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.

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 ;
- » Guichet logement pour l'accès aux primes.

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.
- » Porteurs de projet.
- » Associations et comités de quartier.
- » Partenaires communaux et régionaux.
- » La presse.

OBJECTIF(S)

- » L'engagement d'un coordinateur dès l'entame du CQD garantira un lancement rapide des actions socio-économiques
- » Ce poste permettra d'identifier et accompagner les associations locales retenues dans l'appel à projets.
- » Ce poste permettra de suivre les projets publics montés dans les actions socio-économiques.
- » Ce poste 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 poste permettra de lancer un appel à projet annuel à destination des jeunes du quartier.

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- » Profil en lien avec la fonction.
- » 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...

PORTEUR(S) DE PROJET

» Commune de Koekelberg
 Direction des travaux publics
 Cellule investissements pour la revitalisation urbaine

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
-	-	200.000 €	-
TOTAL TVAC			
200.000 €			

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE		
PART CQD		200.000 €
→ PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	100 %	200.000 €
→ PART COMMUNE DE KOEKELBERG	0 %	- €

VENTILATION PAR ANNÉE

MONTANT TVAC	2022	2023	2024	2025	2026
200.000 €	32.000 €	48.000 €	48.000 €	48.000 €	24.000 €

PHASAGE

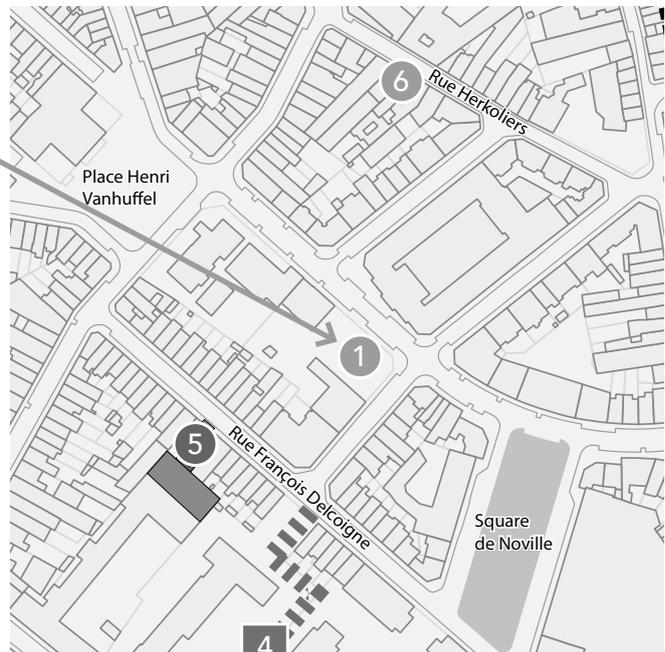
ANNÉE	DESCRIPTION
2022	ENGAGEMENT DU COORDINATEUR, LANCEMENT DES ACTIONS SOCIO-ÉCO COORDINATION, SUIVI ADMINISTRATIF ET ACCOMPAGNEMENT DES PORTEUR(S) DE PROJETS LANCEMENT DE L'APPEL À PROJET ANNUEL - SUIVI ÉVALUATION DES ACTIONS
2023	COORDINATION, SUIVI ADMINISTRATIF ET ACCOMPAGNEMENT DES PORTEUR(S) 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
2025	COORDINATION, SUIVI ADMINISTRATIF ET ACCOMPAGNEMENT DES PORTEUR(S) DE PROJETS LANCEMENT DE L'APPEL À PROJET ANNUEL - SUIVI ÉVALUATION DES ACTIONS
2026	COORDINATION, SUIVI ADMINISTRATIF ET ACCOMPAGNEMENT DES PORTEUR(S) DE PROJETS ÉVALUATION DES ACTIONS FINALISATION DE LA COORDINATION

7. OPÉRATIONS DE RÉSERVE

CRÉATION DE 12 LOGEMENTS ET D'UNE CRÈCHE DE 49 PLACES SUR UN TERRAIN COMMUNAL

DESSCRIPTIF DU SITE	
ADRESSE	Terrain angle Sécurité–Sergijsels
PARCELLES	254Z
SIT. EXISTANTE	Terrain à viabiliser avec un accès parking
SUPERFICIE	± 855 m ² au sol
PROPRIÉTAIRE	Commune de Koekelberg
PRAS	Zone d'habitation
PAD	Non couvert par un périmètre actif
PPAS	Non couvert par un périmètre actif
PERMIS DE LÔTIR	Non couvert par un périmètre actif
ZONE DE PROT.	Non couvert par un périmètre actif
INVENTAIRE SOL	Non couvert par un périmètre actif

DESSCRIPTIF DU PROGRAMME	
SUPERFICIE CONCERNÉE PAR LE PROJET	± 2.200 m ²
GABARIT	R+3
CONTENU	12 logements et crèche de 49 places



CONSTATS ET MOTIVATIONS

- Le terrain situé à l'angle Sécurité–Sergijsels est un terrain communal à viabiliser avec un accès parking situé sous la crèche Pilouk. Il s'agit d'une anomalie urbanistique qu'il convient de traiter dans les années à venir.
- Le quartier manque de places d'accueil en milieu de petite enfance.
- La crèche Bonhomme située rue Schmitz, 13 accueille 42 enfants dans des conditions problématiques (exiguïté des locaux, absence d'espaces extérieurs qualitatifs, absence de bureaux et infrastructures confortables pour le personnel, absence d'espaces siestes dans les sections...)

DESSCRIPTIF DU PROJET

Pour pallier le manque de logements et d'infrastructures petite enfance, cette vaste parcelle à bâtir pourra accueillir 12 logements et une crèche de 49 places.

Via cette opération, la commune se dote d'un pôle petite enfance (avec la proximité de la crèche Pilouk) et de nouveaux logements communaux.

La crèche Bonhomme pourra être transférée dans cette nouvelle implantation et libérer le rez-de-chaussée du bâtiment Schmitz,13

PUBLIC(S) CIBLE(S)

- Les habitants du quartier
- Les familles en recherche de place en accueil petite enfance.

OBJECTIF(S)

- Créer des logements communaux.
- Créer de nouvelles places de crèche.

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- Organisation d'un marché de services sur l'ensemble de l'opération.
- Intégrer le BMA dans le processus.
- Prise en compte du parking du commissariat actuellement sur la parcelle.
- Prise en compte de la rampe d'accès au parking situé sous la crèche Pilouk.



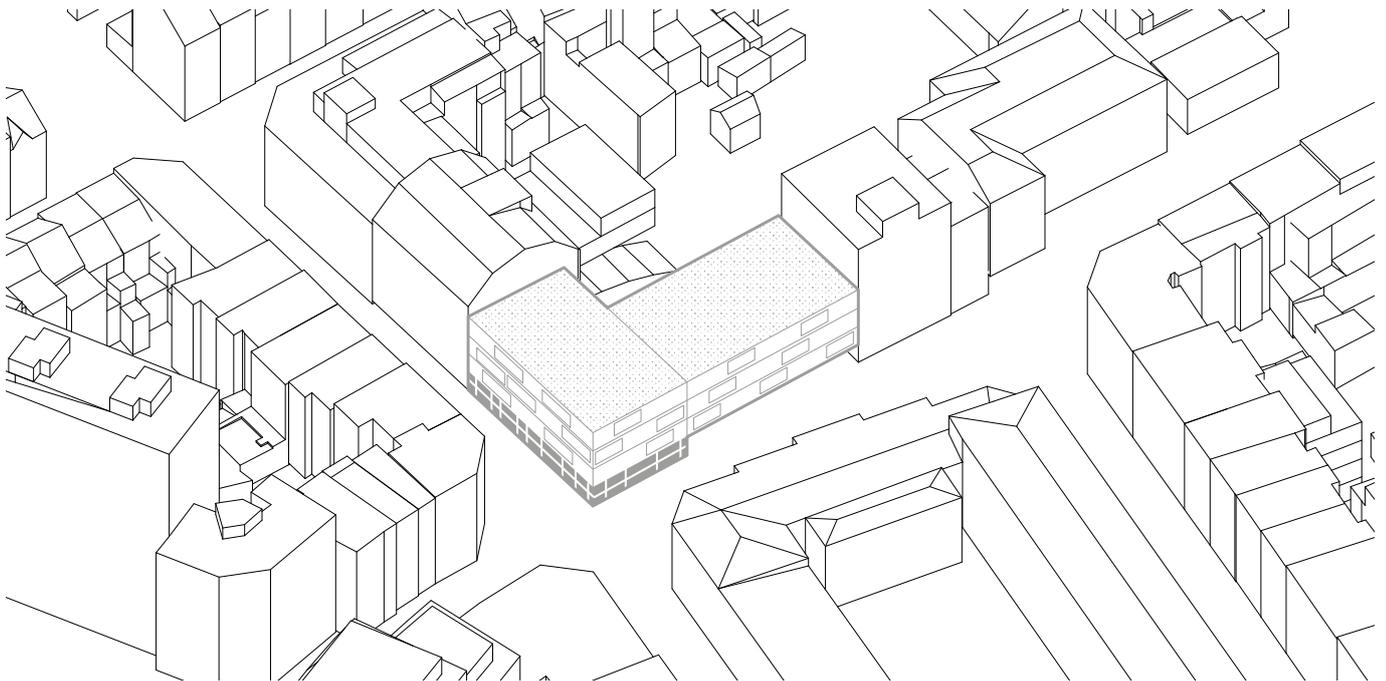
PORTEUR(S) DE PROJET

⇒ Commune de Koekelberg

PARTENARIAT(S) ENVISAGÉ(S)

⇒ ONE
 ⇒ Kind en Gezin

IMAGE PROGRAMMATIQUE DE L'OPÉRATION



PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

POSTE	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
CONSTRUCTION DE 12 LOGEMENTS ET D'UNE CRÈCHE DE 49 PLACES	± 2.200 M ²		7.700.000 €
TOTAL	± 2.200 M ²	2.500 €/M ² TTC	7.700.000 €

CRÉATION DE 9 LOGEMENTS SUR UNE PROPRIÉTÉ COMMUNALE SITUÉE DANS L'ÎLOT NEEP–STEPMAN

DESSCRIPTIF DU SITE	
ADRESSE	Rue Stepman, 13
PARCELLES	152/04P2
SIT. EXISTANTE	Bâtiment incendié avec toiture écroulée
SUPERFICIE	± 565 m ² au sol
PROPRIÉTAIRE	Commune de Koekelberg
PRAS	Zone de forte mixité
PAD	Non couvert par un périmètre actif
PPAS	Non couvert par un périmètre actif
PERMIS DE LÔTIR	Non couvert par un périmètre actif
ZONE DE PROT.	Non couvert par un périmètre actif
INVENTAIRE SOL	Non couvert par un périmètre actif

DESSCRIPTIF DU PROGRAMME	
SUPERFICIE CONCERNÉE PAR LE PROJET	± 993 m ²
GABARIT	R+4
CONTENU	± 9 logements dont 2 de transit



CONSTATS ET MOTIVATIONS

- Le bâtiment situé rue Stepman, 13 a fait l'objet d'une acquisition par les services communaux
- C'est un bâtiment totalement délabré dont la toiture s'est effondrée et qui laisse un trou béant dans l'îlot Neep–Stepman
- Via le programme PdV, une opération de logements a été montée par les services communaux sans que l'ensemble de l'opération ne soit encore financée.
- Demande de subside PdV - Axe 1 introduit fin 2021 ou début 2022.

DESSCRIPTIF DU PROJET

Pour soutenir la création de logements dans le quartier, le CQD pourra apporter les compléments budgétaires nécessaires au montage complet de l'opération de création de logements au Stepman, 13.

Cette enveloppe sera dégagée en cas de chute de l'opération **13**.

PUBLIC(S) CIBLE(S)

- Les habitants du quartier
- Les personnes qui cherchent à se loger dans le quartier.

OBJECTIF(S)

- Créer des logements communaux.

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- Organisation d'un marché de services sur l'ensemble de l'opération.
- Intégrer le BMA dans le processus.



PORTEUR(S) DE PROJET

⇒ Commune de Koekelberg



PARTENARIAT(S) ENVISAGÉ(S)

⇒ parking.brussels (pour la création de parking vélos au rez-de-chaussée)

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

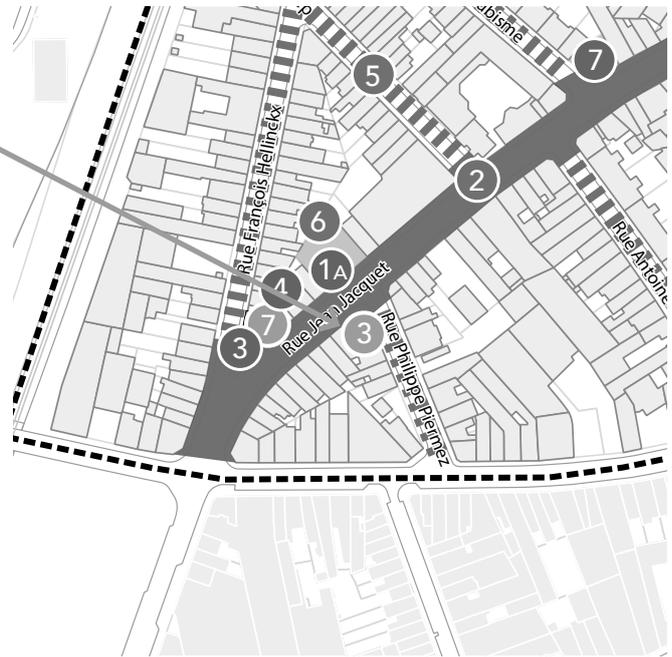
POSTE	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
±9 LOGEMENTS DONT 2 DE TRANSIT			2.880.000 €

RÉPARTITION BUDGÉTAIRE			
PART CQD (CONDITIONNÉE À LA CHUTE DE L'OPÉRATION 1.3)			1.367.406 €
PART PDV			1.230.666 €
PART AUTRE (À DÉTERMINER)			136.741 €

ACQUISITION D'UN TERRAIN À VIABILISER ET CONSTRUCTION DE ± 5 LOGEMENTS

DESSCRIPTIF DU SITE	
ADRESSE	Angle Piermez–Jacquet
PARCELLES	158W
SIT. EXISTANTE	Terrain à viabiliser
SUPERFICIE	± 175 m ² au sol
PROPRIÉTAIRE	Privé
PRAS	Mixte
PAS	Non couvert par un périmètre actif
PPAS	Non couvert par un périmètre actif
PERMIS DE LOTIR	Non couvert par un périmètre actif
ZONE DE PROT.	Non couvert par un périmètre actif
INVENTAIRE SOL	Non couvert par une zone active

DESSCRIPTIF DU PROGRAMME	
SUPERFICIE CONCERNÉE	Maison unifamiliale de ± 180 m ² 3 appartements de ± 130 m ² 1 appartement de ± 80 m ²
GABARIT	R+4
CONTENU	Création de minimum 5 logements dont une maison unifamiliale



CONSTATS ET MOTIVATIONS

- La dent creuse située à l'angle des rues Piermez et Jacquet est problématique pour le quartier et l'image de celui-ci.
- Le quartier manque de logements. La pression démographique continuant de faire augmenter le prix des biens.

DESSCRIPTIF DU PROJET

L'opération vise à réaliser une acquisition permettant la création de nouveaux grands logements.

Le montage de l'opération pourrait se dérouler de la manière suivante :

1. la commune acquiert ou exproprie le terrain à viabiliser (via CQD) ;
2. la commune met le bien en vente publique suivant les éléments figurant dans la circulaire 'investisseurs' du 6/12/2018 pour les CQD ;
3. les opérateurs intéressés à la reprise du bien sont invités à se manifester et remettre une offre dans le cadre de la vente publique;
4. l'opérateur qui achète le bien s'engage à développer un nouvel ensemble qui sera conforme aux règles du RRU et y proposera des unités de logement (conventionné et/ou assimilé-social selon les règles de l'ordonnance).

Via cette opération d'acquisition-revente, l'objectif est de créer de nouveaux logements de grandes dimensions pour accueillir des familles notamment.

Dans le détail, étant donné la dimension du terrain (± 175 m² au sol) et les gabarits des constructions autour du site (R+2+T et R+3), il est possible de viser la construction de :

- 1 maison unifamiliale de ± 180 m² sur 4 niveaux (R+3) à côté de la maison adressée rue Piermez, 5;
- 3 appartements de ± 130 m² sur l'angle Jacquet–Piermez (REZ – R+1 – R+2) ;
- 1 appartement de ± 80m² avec terrasse en R+3

Les porteurs potentiels sont des acteurs qui présentent la capacité de mener à bien un projet de cette ampleur et de cette complexité. Les porteurs potentiels devront connaître les mécanismes achat-revente des CQD.



PUBLIC(S) CIBLE(S)

- Les habitants du quartier.
- Les familles en recherche de grands logements.

OBJECTIFS

- Remettre un terrain non occupé sur le marché pour y développer de grands logements qualitatifs.
- Développer des logements exemplaires au niveau des performances énergétiques.

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- Inclure des clauses dans la revente avec l'organisation d'un marché de services sur l'ensemble de l'opération.
- Intégrer le BMA dans le processus.
- La réussite de cette opération est liée à l'acquisition du terrain inoccupé (ou via une expropriation).
- Suivre le contenu de la circulation ministérielle relative aux CQD opérations 'investisseurs' du 6/12/2018 pour le montant complet de l'opération.

PORTEUR(S) DE PROJET

-VIA VENTE PUBLIQUE-

- Les porteurs potentiels sont des acteurs qui présentent la capacité de mener à bien un projet de cette ampleur et de cette complexité.
- Les porteurs potentiels devront connaître les mécanismes achat-revente des CQD.

PARTENARIAT(S) ENVISAGÉ(S)

- Commune de Koekelberg
Direction des travaux publics
Cellule investissements pour la revitalisation urbaine

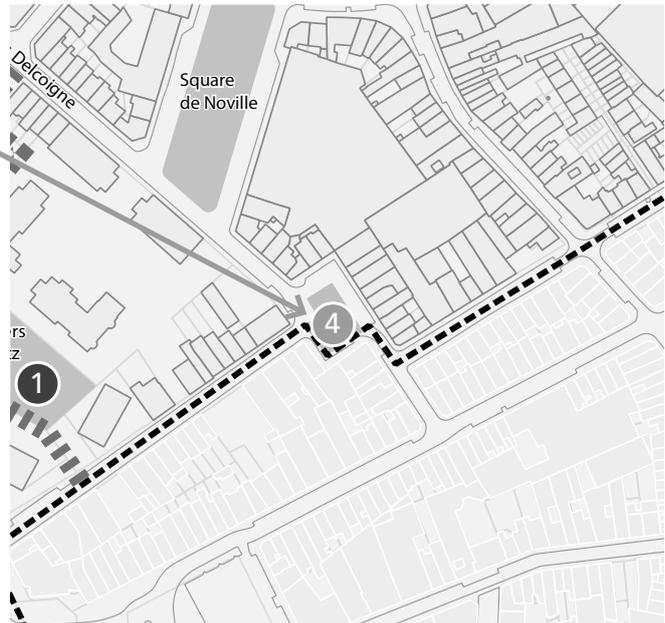
PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

POSTE	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
OPÉRATIONS PRÉLIMINAIRES			± 238.875 €
REVENTE À 100% VIA VENTE PUBLIQUE			± 140 000 €
TOTAL	± 175 M²		± 98.875 €
RÉPARTITION BUDGÉTAIRE			
PART CQD			± 98.875 €
→ PART RÉGION BRUXELLES CAPITALE	90 %		± 88.988 €
→ PART COMMUNE DE KOEKELBERG	10 %		± 9.888 €

AMÉNAGEMENT D'UNE PARTIE DE LA PLACE VAN HOEGAERDE

DESCRIPTIF DU SITE	
ESPACES PUBLICS CONCERNÉS	Place Van Hoegaerde
ID URBIS	3096611 • 11081046 • 11081036 • 11081042
ETAT DANS LA SITUATION EXISTANTE	Espace public dans un bon état. Aménagements minéralisés. Peu de places pour les mobilités actives. Places de parkings.

DESCRIPTIF DU PROGRAMME	
SUPERFICIE CONCERNÉE PAR LE PROJET	+/- 500 m ²
CONTENU	Aménagements apaisés en lien avec un équipement pour jeunes du quartier



CONSTATS ET MOTIVATIONS

Dans la situation actuelle :

- Il s'agit d'une place aménagée dans le cadre du CQ Vanhuffel. Beaucoup de stationnements dans l'espace public.
- Le garage de la rue de la Vermicellerie est en vente et pourrait être l'objet d'une opération dans le cadre du CQD Etangs Noirs. Opération à destination des jeunes du quartier et de la 'Maison du bien-être'.

DESCRIPTIF DU PROJET

Le projet vise à :

- Retravailler la place Van Hoegaerde pour que l'espace public soit mieux partagé
- Créer un parvis dynamique et piéton pour l'opération financée via le CQD Etangs Noirs

PUBLIC(S) CIBLE(S)

- Les habitants du quartier.
- Les jeunes du quartier.

OBJECTIFS

- Place de quartier en lien avec un équipement jeunesse inter-communal

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- Suivi du montage de l'opération avec le CQD Etangs Noirs étant donné le caractère associé (espace public + équipement de quartier)



PORTEUR(S) DE PROJET

⇒ Commune de Koekelberg.

PARTENARIAT(S) ENVISAGÉ(S)

⇒ Commune de Molenbeek
 ⇒ Ajm-Vmj - D'Broej
 ⇒ parking.brussels

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

POSTE	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
HONORAIRES ÉTUDES + TVA ÉTUDES 21%			11 750 €
RELEVÉ GÉOMÈTRE			1.037 €
AMÉNAGEMENTS D'UNE PARTIE DE LA PLACE VAN HOEGAERDEN	± 500 M ²	± 175 €/M ² HT	87.500 €
TVA AMÉNAGEMENTS 21%			17.375 €
RÉVISION DES PRIX 10%			10.588 €
TOTAL	± 500 M ²	± 235 €/M ² TTC	129.250 €

PARC DE QUARTIER AVEC PLAINE DE JEUX DANS L'ÎLOT NEEP–STEPMAN

DESCRIPTIF DU SITE	
ESPACES PUBLICS CONCERNÉS	Ilot Neep–Stepman
PARCELLE	B125T
ETAT DANS LA SITUATION EXISTANTE	Ilot avec de nombreuses propriétés publiques

DESCRIPTIF DU PROGRAMME	
SUPERFICIE CONCERNÉE PAR LE PROJET	+/- 330 m ²
CONTENU	Aménagements d'un parc de quartier avec une plaine de jeux



CONSTATS ET MOTIVATIONS

Le quartier manque d'espaces publics de proximité.

L'îlot Neep–Stepman compte de nombreuses opportunités foncières qui vont faire l'objet d'un vaste masterplan en vue d'une structuration et rationalisation de l'utilisation de cet îlot.

DESCRIPTIF DU PROJET

Dans la continuité du travail réalisé via le masterplan (voir fiche 12) et en lien avec la création d'une maison de jeunesse (fiche 12A) au sein même de cet îlot, le projet vise à la création d'un parc de quartier qui pourra accueillir une plaine de jeux adaptée aux enfants du quartier.

PUBLIC(S) CIBLE(S)

➔ Les enfants du quartier.

OBJECTIFS)

- ➔ Atteindre les objectifs de BE qui fixe la création de deux plaines de jeux avant 2025 pour pallier à la demande très forte dans le quartier
- ➔ Monter une opération jointe avec la maison de jeunesse de l'îlot Neep–Stepman (voir fiche 12A).

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- ➔ Assurer un montage cohérent entre le masterplan (fiche 12), la maison de jeunesse (fiche 12A) et le parc de quartier avec plaine de jeux.



PORTEUR(S) DE PROJET

⇒ Commune de Koekelberg

PARTENARIAT(S) ENVISAGÉ(S)

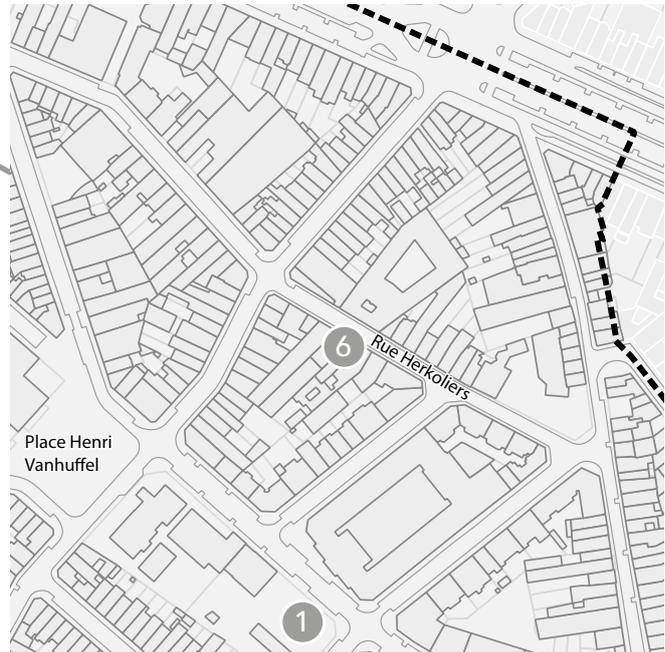
⇒ Cellule maillage jeux de Bruxelles-Environnement

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

POSTE	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
AMÉNAGEMENT D'UNE PARTIE DE L'ÎLOT NEEP-STEPMAN POUR PERMETTRE LA CRÉATION D'UN PARC DE QUARTIER AVEC DES INSTALLATIONS LUDIQUES	± 330 M ²	± 238 €/M ² HT	77.540 €
TVA AMÉNAGEMENTS 21%			16.493 €
RÉVISION DES PRIX 10%			9.503 €
TOTAL	± 330 M ²	± 321 €/M ² TTC	104.930 €

DESCRIPTIF DU SITE	
ADRESSE	Rue Herkoliers, 38
PARCELLES	251K
SIT. EXISTANTE	Immeuble privé en vente
SUPERFICIE	590 m ² selon le CAI
PROPRIÉTAIRE	Privé
PRAS	Zone mixte
PAD	Non couvert par un périmètre actif
PPAS	Léopold II - Partie C
PERMIS DE LÔTIR	Non couvert par un périmètre actif
ZONE DE PROT.	Non couvert par un périmètre actif
INVENTAIRE SOL	Non couvert par une zone active

DESCRIPTIF DU PROGRAMME	
SUPERFICIE CONCERNÉE PAR LE PROJET	314 m ² selon le CAI (3 logements) 276 m ² selon le CAI (hangar à transformer en espace extérieur)
GABARIT	R+3
CONTENU	3 logements de 100m ² et un espace extérieur



CONSTATS ET MOTIVATIONS

- Le bâtiment à rue propose des logements directement utilisables et dont la commune pourrait rapidement devenir propriétaire.
- Le hangar à l'arrière pourrait être démoli pour la création d'un espace vert.

DESCRIPTIF DU PROJET

Pour palier le manque de logements, ce bâtiment pourrait être acheté par la commune via les financements CQD afin d'assurer l'augmentation du parc de logements communaux à prix abordable.

3 logements rénovés d'une surface de ±100m² chacun sont dans ce bâtiment à rue.

La partie arrière de la parcelle devra être démolie pour introduire davantage d'espaces verts dans cet îlot trop bâti.

PUBLIC CIBLE(S)

- Les habitants du quartier
- Les usagers du quartier

OBJECTIF(S)

- Créer des logements communaux
- Créer un espace vert en intérieur d'îlot

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- Faire l'acquisition du bâtiment.



PORTEUR(S) DE PROJET

⇒ Commune de Koekelberg



PARTENARIAT(S) ENVISAGÉ(S)

⇒ Log'Iris

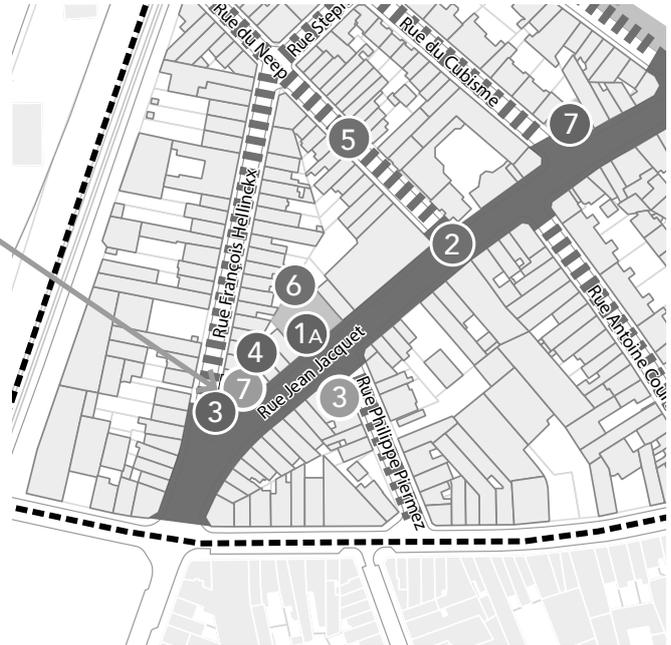
PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

POSTE	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
ACQUISITION ET CRÉATION DE 3 LOGEMENTS ET 1 ÉQUIPEMENT DE QUARTIER			1 082 000 €
TOTAL			1 082 000 €
RÉPARTITION BUDGÉTAIRE			
PART CQD	100 %		1 082 000 €

ACQUISITION D'UN BÂTIMENT POUR L'EXTENSION D'UN ÉQUIPEMENT DE QUARTIER ET CRÉATION D'UN LOGEMENT COMMUNAL

DESCRIPTIF DU SITE	
ADRESSE	Rue Jean Jacquet, 61
PARCELLES	158/02F7
SIT. EXISTANTE	Bâtiment vide et délabré
SUPERFICIE	± 55 m ² au sol ± 165 m ² plancher
PROPRIÉTAIRE	Privé
PRAS	Zone d'habitation
PAD	Non couvert par un périmètre actif
PPAS	Non couvert par un périmètre actif
PERMIS DE LÔTIR	Non couvert par un périmètre actif
ZONE DE PROT.	Non couvert par un périmètre actif
INVENTAIRE SOL	Catégorie 4

DESCRIPTIF DU PROGRAMME	
SUPERFICIE CONCERNÉE PAR LE PROJET	± 165 m ²
GABARIT	R+2
CONTENU	Extension d'un équipement de quartier et création d'un logement



CONSTATS ET MOTIVATIONS

Adjacent à la station-service du 63 de la rue Jean Jacquet, on trouve un bâtiment en mauvais état avec, là aussi, un rez-de-chaussée inactif.

Participant de la même logique de dégradation de l'image de l'entrée de la commune, il convient d'intervenir également sur ce bâtiment.

Un propriétaire privé a fait l'acquisition de ce bien fin 2020-début 2021 et s'est engagé auprès de la commune à une remise en état.

DESCRIPTIF DU PROJET

Dans le cas où le néo-propriétaire ne serait malheureusement pas en mesure de soutenir un projet de remise en état, cette opération vise à requalifier le bâtiment de la rue Jean Jacquet, 61 qui participe à la séquence d'entrée de commune qui donne une image négative du quartier (63-61-59). Cette situation doit être améliorée.

Le projet consiste en une acquisition pour développer une extension de l'équipement de quartier du n°63. Le rez-de-chaussée des bâtiments adressés rue Jean Jacquet, 61-63 sera ainsi affecté à une fonction utile aux habitants et au quartier.

Aux étages, un logement communal proposé à loyer assimilé social sera aménagé ou construit. Dans le détail :

- ⇒ un duplex de ±110m² au R+1 et R+2.

PORTEUR(S) DE PROJET

- ⇒ Commune de Koelberg
Direction des travaux publics
Cellule investissements pour la revitalisation urbaine

PARTENARIAT(S) ENVISAGÉ(S)



PUBLIC(S) CIBLE(S)

- Les habitants du quartier.
- Les usagers du quartier.
- Les familles en recherche de grands logements.

OBJECTIFS)

- Améliorer l'image du quartier et l'entrée de la commune.
- Affecter des rez inactifs à des fonctions nécessaires et utiles pour le quartier.
- Créer un nouveau grand logement communal pour famille.

CONDITION(S) DE RÉUSSITE

- Organisation d'un marché de services sur l'ensemble de l'opération.
- Intégrer le BMA dans le processus.
- Intégrer la stratégie be.sustainable de Bruxelles Environnement dans le projet afin d'atteindre des enjeux de durabilité.

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

POSTE	SURFACE	PRIX/M2	PRIX
OPÉRATIONS PRÉLIMINAIRES			374.000 €
RELEVÉ GÉOMÈTRE			793 €
FRAIS DE DÉFRAIEMENT 0,8%			4.984 €
HONORAIRES ÉTUDES 14% (ARCH. TS. BE. PEB. ACO.)			22.650 €
TVA ÉTUDES 21%			4.757 €
TRAVAUX ET AMÉNAGEMENTS INTÉRIEURS	± 165 M ²	970 €/M ² HT	160.000 €
TVA 6%			32.600 €
ASSURANCE 2,5%			4.000 €
CSS 2,4%			3.840 €
RÉVISION DES PRIX 10%			19.360 €
TOTAL	± 165 M ²	3.806 €/M ² TTC	627.984 €

ANNEXES

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

Opérations immobilières

n°		Adresse	Nom de l'opération / de l'action	Type d'opération	Montant Total
1A		Rue Jean Jacquet, 45	Crèche 49 places	Equipement	3 241 088 €
1B	A INITIER	Bonhomme • Rue Schmitz 13	Aménagement Bonhomme	Equipement de quartier	1 112 500 €
2	ASSOCIEE	Neep–Stepman	Masterplan	Etude	100 000 €
2A			Equipement jeunesse	Equipement de quartier	476 168 €
2B	MIXTE		Occupation temporaire rue du Neep	Equipement	283 109 €
2C	ASSOCIEE		Rationalisation centre sportif Victoria	Equipement	A DEFINIR
2D	ASSOCIEE		Extension centre sportif Victoria	Equipement	10 000 000 €
3		Rue Jean Jacquet, 63	Conciergerie de quartier et 2 logements	Equipement / Logements	1 416 422 €
4		Rue Jean Jacquet, 59	4 logements	Logements	1 447 598 €
5	MIXTE	Cadol • Rue François Delcoigne 25	Salle Cadol	Equipement de quartier	1 064 309 €
6	A INITIER	Ilot Etangs Noirs	15 logements, commerces, activités productives	Mixte	A DEFINIR
7	MIXTE	Angle Jacquet–Cubisme	Maison médicale et 6 logements	Equipement / Logements	2 893 412 €
Total					22 034 605 €

Opérations espaces publics

n°		Adresse	Nom de l'opération / de l'action	Type d'opération	Montant Total
1A		Périmètre du CQD	Etude sur la mobilité dans le quartier	Etude	36 255 €
1B		Périmètre du CQD	Etude sur les aménagements d'EP	Etude	245 405 €
2		Rue Jean Jacquet – Saint Anne	Réaménagement de la rue façade à façade	Espace public	1 688 475 €
3		Pourtour du parc Victoria	Ouverture du parc sur le quartier	Espace public	148 500 €
4	MIXTE	Pôle Schmitz	Percolation de l'îlot et connexions avec le quartier	Espace public	297 000 €
5		Réseau de rues locales	Réaménagements ponctuels	Espace public	165 000 €
6		Rue Jean Jacquet, 45	Plaine de jeux en intérieur d'îlot	Espace public	128 400 €
Total					2 709 035 €

Opérations environnementales

n°		Adresse	Nom de l'opération / de l'action	Type d'opération	Montant Total
1			Support pour les potagers collectifs	Environnement	40 000 €
2	ASSOCIEE		Plantations d'arbres dans l'espace public	Environnement	75 000 €
3	ASSOCIEE		Végétalisation de l'espace public	Environnement	10 000 €
Total					125 000 €

Financement hors CQD		Montant CQD	Part Région	%	Part Commune	%
		3 241 088 €	2 916 979 €	90%	324 109 €	10%
1 112 500 €	A déterminer					
100 000 €	CRU					
		476 168 €	452 360 €	95%	23 808 €	5%
		283 109 €	268 954 €	95%	14 155 €	5%
10 000 000 €	Beliris – avenant 14–					
49 016 €	Budget extraordinaire	1 367 406 €	1 230 665 €	90%	136 741 €	10%
		1 447 598 €	1 302 838 €	90%	144 760 €	10%
279 213 €	PdV 2021-2025	785 096 €	745 841 €	95%	39 255 €	5%
1 972 912 €	PdV Axe 1 / PUL / SISP	920 500 €	828 450 €	90%	92 050 €	10%
13 513 641 €		8 520 964 €	7 746 087 €		774 878 €	

Financement hors CQD		Montant CQD	Part Région	%	Part Commune	%
		36 255 €	36 255 €	100%	0 €	0%
		245 405 €	238 171 €	97,0520%	7 235 €	2,9480%
		1 688 475 €	1 519 628 €	90%	168 848 €	10%
		148 500 €	133 650 €	90%	14 850 €	10%
200 000 €	CRU	97 000 €	92 150 €	95%	4 850 €	5%
		165 000 €	148 500 €	90%	16 500 €	10%
		128 400 €	115 560 €	90%	12 840 €	10%
200 000 €		2 509 035 €	2 283 913 €		225 122 €	

Financement hors CQD		Montant CQD	Part Région	%	Part Commune	%
		40 000 €	40 000 €	100%		
75 000 €	Commune					
10 000 €	Commune					
85 000 €		40 000 €	40 000 €			

Actions socio-économiques

n°		Adresse	Nom de l'opération / de l'action	Type d'opération	Montant Total
1	APPEL A PROJET N°1		BBJJA	Socio-économique	135 415 €
2	APPEL A PROJET N°1		Forum Koekelbergeois	Socio-économique	104 165 €
3	APPEL A PROJET N°1		Service emploi de Koekelberg	Socio-économique	41 670 €
4			Guichet logement	Socio-économique	150 000 €
5	APPEL A PROJET N°2		Jeunesse et soutien à la parentalité	Socio-économique	110 420 €
6	APPEL A PROJET N°2		Emploi, formation et apprentissage des langues	Socio-économique	258 330 €
7	APPEL A PROJET N°2		Genre et espaces publics	Socio-économique	250 000 €
8	APPEL A PROJET N°2		Education au milieu/environnement	Socio-économique	200 000 €
9	APPEL A PROJET N°2		Intergénérationnel	Socio-économique	80 000 €
10	MIXTE – AP N°2		Occupation temporaire d'une partie de l'ilot Neep-Stepman	Socio-économique	150 000 €
Total					1 480 000 €

Actions de participation

n°		Adresse	Nom de l'opération / de l'action	Type d'opération	Montant Total
1			Budget citoyen	Participation	80 000 €
2			Budget jeunesse	Participation	100 000 €
Total					180 000 €

Actions de coordination

n°		Adresse	Nom de l'opération / de l'action	Type d'opération	Montant Total
1			Chef de projet de CQD et frais de fonctionnement	Coordination	420 000 €
2			Coordination technique	Coordination	300 000 €
3			Coordination socio-éco	Coordination	200 000 €
Total					920 000 €

Total

Réserves

n°		Adresse	Nom de l'opération / de l'action	Type d'opération	Montant Total
1		Terrain angle Sécurité–Sergijsels	12 logements et crèche de 49 places	Equipement / Logements	7 700 000 €
2		Stepman, 13	±9 logements	Logements	2 880 000 €
3		Angle Jacquet–Piermez	Acquisition d'un terrain vierge et construction de 5 logements	Logements	98 875 €
4		Place van Hoegaerde	Aménagement en de la place	Espace public	129 250 €
5		Neep–Stepman	Parc de quartier Stepman	Espace public	105 930 €
6		Herkoliers, 38	3 logements et 1 équipement de 250m2	Equipement / Logements	1 082 000 €
7		Rue Jean Jacquet, 61	Equipement et logements	Logements	627 984 €
Total					12 624 039 €

Financement hors CQD	
150 000 €	CRU
150 000 €	

Montant CQD	Part Région	%	Part Commune	%
135 415 €	135 415 €	100%		
104 165 €	104 165 €	100%		
41 670 €	41 670 €	100%		
150 000 €	150 000 €	100%		
110 420 €	110 420 €	100%		
258 330 €	258 330 €	100%		
250 000 €	250 000 €	100%		
200 000 €	200 000 €	100%		
80 000 €	80 000 €	100%		
1 330 000 €	1 330 000 €			

Financement hors CQD	

Montant CQD	Part Région	%	Part Commune	%
80 000 €	80 000 €	100%		
100 000 €	100 000 €	100%		
180 000 €	180 000 €			

Financement hors CQD	

Montant CQD	Part Région	%	Part Commune	%
420 000 €	420 000 €	100%		
300 000 €	300 000 €	100%		
200 000 €	200 000 €	100%		
920 000 €	920 000 €			

Financement hors CQD	
13 948 641 €	

Montant CQD	Part Région	%	Part Commune	%
13 500 000 €	12 500 000 €	93%	1 000 000 €	7%

Financement hors CQD	
1 512 594 €	PdV
1 512 594 €	

Montant CQD	Part Région	%	Part Commune	%
7 700 000 €	6 930 000 €	90%	770 000 €	10%
1 367 406 €	1 230 665 €	90%	136 741 €	10%
98 875 €	88 988 €	90%	9 888 €	10%
129 250 €	116 325 €	90%	12 925 €	10%
105 930 €	95 337 €	90%	10 593 €	10%
1 082 000 €	973 800 €	90%	108 200 €	10%
627 984 €	565 186 €	90%	62 798 €	10%
11 111 445 €	10 000 301 €		1 111 145 €	

PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL DÉTAILLÉ

Opérations immobilières

n°	Adresse	Nom de l'opération / de l'action	Surface	Démolition Dépollution	Acquisition	Reventes	Enregistrement	Frais divers		Surface	Travaux
1A	Rue Jean Jacquet, 45	Crèche 49 places		80 000 €						980	3 136 000 €
1B	Bonhomme + Rue Schmitz 13	Aménagement Bonhomme									
2		Masterplan									
2A		Equipement jeunesse	140	21 000 €						140	448 000 €
2B		Occupation temporaire rue du Neep									
2C		Rationalisation centre sportif Victoria									
2D		Extension centre sportif Victoria									
3	Rue Jean Jacquet, 63	Conciergerie de quartier et 2 logements	250		537 500 €		67 188 €	8 969 €		125	393 821 €
4	Rue Jean Jacquet, 59	4 logements	145	21 750 €	261 000 €		32 625 €	3 263 €		320	1 120 000 €
5	Cadol + Rue François Delcolgne 25	Salle Cadol									
6	Îlot Etangs Noirs	15 logements, commerces, activités productives									
7	Angle Jacquet-Cubième	Maison médicale et 6 logements	255		260 500 €		35 063 €	2 490 €		800	2 560 000 €

Total

Opérations espaces publics

n°	Adresse	Nom de l'opération / de l'action	Surface	Démolition Dépollution	Acquisition	Reventes	Enregistrement	Frais divers		Surface	Travaux
1A		Etude sur la mobilité dans le quartier									
1B		Etude sur les aménagements d'EP									
2	Rue Jean Jacquet – Saint Anne	Réaménagement de la rue façade à façade									
3		Ouverture du parc sur le quartier									
4		Percolation de l'îlot et connexions avec le quartier									
5		Réseau de rues locales									
6	Rue Jean Jacquet, 45	Plaine de jeux en intérieur d'îlot									

Total

Opérations environnementales

n°	Adresse	Nom de l'opération / de l'action	Surface	Démolition Dépollution	Acquisition	Reventes	Enregistrement	Frais divers		Surface	Travaux
1		Support pour les potagers collectifs									
2		Plantations d'arbres dans l'espace public									
3		Végétalisation de l'espace public									

Total

Actions socio-économiques

n°	Adresse	Nom de l'opération / de l'action	Surface	Démolition Dépollution	Acquisition	Reventes	Enregistrement	Frais divers		Surface	Travaux
1		BBJJA									
2		Forum Koekelbergois									
3		Service emploi de Koekelberg									
4		Guichet logement									
5		Jeunesse et soutien à la parentalité									
6		Emploi, formation et apprentissage des langues									
7		Genre et espaces publics									
8		Education au milieu/environnement									
9		Intergénérationnel									
10		Occupation temporaire d'une partie de l'îlot Neep-Stepman									

Total

Actions de participation

n°	Adresse	Nom de l'opération / de l'action	Surface	Démolition Dépollution	Acquisition	Reventes	Enregistrement	Frais divers		Surface	Travaux
1		Budget citoyen									
2		Budget jeunesse									

Total

Actions de coordination

n°	Adresse	Nom de l'opération / de l'action	Surface	Démolition Dépollution	Acquisition	Reventes	Enregistrement	Frais divers		Surface	Travaux
1		Chef de projet de CQD et frais de fonctionnement									
2		Coordination technique									
3		Coordination socio-éco									

Total

Total

Réserves

n°	Adresse	Nom de l'opération / de l'action	Surface	Démolition Dépollution	Acquisition	Reventes	Enregistrement	Frais divers		Surface	Travaux
1		Terrain angle Sécurité-Sergijssels								2200	7 700 000,00 €
2		Stepman, 13								900	2 880 000,00 €
3		Angle Jacquet-Piermez			210 000 €	-140 000 €	26 250 €	2 625 €			
4		Place van Hoegaerde									
5		Neep-Stepman									
6		Herkoliers, 38			800 000 €		100 000 €	10 000 €			
7		Rue Jean Jacquet, 61									

Total

Surface	Aménagements intérieurs	Espaces publics	Etude Personnel	Défraiement	Type d'opération	Montant Total	Financement hors CGD		Montant CGD	Part Région	%	Part Commune	%
				25 088 €	Equipement	3 241 088 €			3 241 088 €	2 916 979 €	90%	324 109 €	10%
445	1 112 500 €				Equipement de quartier	1 112 500 €	112 500 €	A déterminer					
			100 000 €		Etude	100 000 €	100 000 €	CRU					
				7 168 €	Equipement de quartier	476 168 €			476 168 €	452 360 €	95%	23 808 €	5%
600	283 109 €				Equipement	283 109 €			283 109 €	268 954 €	95%	14 155 €	5%
					Equipement	10 000 000 €	10 000 000 €	Belliris –avenant 14–					
250	315 832 €		87 113 €	6 000 €	Equipement / Logements	1 416 422 €	49 016 €	Budget extraordinaire	1 367 406 €	1 230 665 €	90%	136 741 €	10%
				8 960 €	Logements	1 447 586 €			1 447 586 €	1 302 838 €	90%	144 760 €	10%
1192	1 055 862 €			8 447 €	Equipement de quartier	1 064 309 €			785 096 €	745 841 €	95%	39 255 €	5%
					Mixte	A DEFINIR	279 213 €	PdV 2021-2025					
				15 360 €	Equipement / Logements	2 893 412 €	1972 912 €	PdV Ave 1 / PUL / SISP	920 500 €	828 450 €	90%	92 050 €	10%
22 034 605 €							13 513 641 €		8 520 964 €	7 746 087 €		774 878 €	

Surface	Aménagements	Espace public	Etude Personnel	Défraiement	Type d'opération	Montant Total	Financement hors CGD		Montant CGD	Part Région	%	Part Commune	%
			36 255 €		Etude	36 255 €			36 255 €	36 255 €	100%	0 €	0%
			242 738 €	3 426 €	Etude	246 405 €			245 405 €	238 171 €	97,0520%	7 235 €	2,9480%
7185	1 688 475 €				Espace public	1 688 475 €			1 688 475 €	1 519 628 €	90%	168 848 €	10%
900	148 500 €				Espace public	148 500 €			148 500 €	133 650 €	90%	14 850 €	10%
1800	297 000 €				Espace public	297 000 €			97 000 €	92 150 €	95%	4 850 €	5%
1000	165 000 €				Espace public	165 000 €	200 000 €	CRU	165 000 €	148 500 €	90%	16 500 €	10%
400	128 400 €				Espace public	128 400 €			128 400 €	115 560 €	90%	12 840 €	10%
2 709 035 €							200 000 €		2 509 035 €	2 283 913 €		225 122 €	

Surface	Aménagements	Espace public	Etude Personnel	Défraiement	Type d'opération	Montant Total	Financement hors CGD		Montant CGD	Part Région	%	Part Commune	%
	40 000 €				Environnement	40 000 €			40 000 €	40 000 €	100%		
25	75 000 €				Environnement	75 000 €	75 000 €	Commune					
20	10 000 €				Environnement	10 000 €	10 000 €	Commune					
125 000 €							85 000 €		40 000 €	40 000 €			

Surface	Aménagements	Espace public	Etude Personnel	Défraiement	Type d'opération	Montant Total	Financement hors CGD		Montant CGD	Part Région	%	Part Commune	%
			135 415 €		Socio-économique	135 415 €			135 415 €	135 415 €	100%		
			104 165 €		Socio-économique	104 165 €			104 165 €	104 165 €	100%		
			41 670 €		Socio-économique	41 670 €			41 670 €	41 670 €	100%		
			150 000 €		Socio-économique	150 000 €			150 000 €	150 000 €	100%		
			110 420 €		Socio-économique	110 420 €			110 420 €	110 420 €	100%		
			258 330 €		Socio-économique	258 330 €			258 330 €	258 330 €	100%		
			250 000 €		Socio-économique	250 000 €			250 000 €	250 000 €	100%		
			200 000 €		Socio-économique	200 000 €			200 000 €	200 000 €	100%		
			80 000 €		Socio-économique	80 000 €			80 000 €	80 000 €	100%		
			150 000 €		Socio-économique	150 000 €	150 000 €	CRU					
1 480 000 €							150 000 €		1 330 000 €	1 330 000 €			

Surface	Aménagements	Espace public	Etude Personnel	Défraiement	Type d'opération	Montant Total	Financement hors CGD		Montant CGD	Part Région	%	Part Commune	%
			80 000 €		Participation	80 000 €			80 000 €	80 000 €	100%		
			100 000 €		Participation	100 000 €			100 000 €	100 000 €	100%		
180 000 €									180 000 €	180 000 €			

Surface	Aménagements	Espace public	Etude Personnel	Défraiement	Type d'opération	Montant Total	Financement hors CGD		Montant CGD	Part Région	%	Part Commune	%
			420 000 €		Coordination	420 000 €			420 000 €	420 000 €	100%		
			300 000 €		Coordination	300 000 €			300 000 €	300 000 €	100%		
			200 000 €		Coordination	200 000 €			200 000 €	200 000 €	100%		
920 000 €									920 000 €	920 000 €			

							Financement hors CGD		Montant CGD	Part Région	%	Part Commune	%
							13 948 641 €		13 500 000 €	12 500 000 €	93%	1 000 000 €	7%

Surface	Aménagements	Espace public	Etude Personnel	Défraiement	Type d'opération	Montant Total	Financement hors CGD		Montant CGD	Part Région	%	Part Commune	%
					Equipement / Logements	7 700 000 €			7 700 000 €	6 930 000 €	90%	770 000 €	10%
					Logements	2 880 000 €	1 512 594 €	PdV	1 367 406 €	1 230 665 €	90%	136 741 €	10%
					Logements	98 875 €			98 875 €	88 988 €	90%	9 888 €	10%
500	117 500 €		11 750 €		Espace public	129 250 €			129 250 €	116 325 €	90%	12 925 €	10%
330		105 930 €			Espace public	105 930 €			105 930 €	95 337 €	90%	10 593 €	10%
564	282 000 €				Equipement / Logements	1 082 000 €			1 082 000 €	973 800 €	90%	108 200 €	10%
					Logements	627 984 €			627 984 €	565 166 €	90%	62 798 €	10%
12 624 039 €							1 512 594 €		11 111 445 €	10 000 301 €		1 111 145 €	

EXEMPLES DE PHASAGES DÉTAILLÉS

PHASAGE TYPE AVEC ACQUISITION

ANNEE		ÉTAPE	DESCRIPTION
2022	PROCÉDURE D'ACQUISITION (± 24 MOIS)	CAHIER DES CHARGES + DÉSIGNATION (± 12 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
2023		ESQUISSE (± 6 MOIS)	ESQUISSE
			JURY + COLLÈGE & CONSEIL POUR DÉSIGNATION
		AVANT-PROJET (± 6 MOIS)	AVANT-PROJET
			APPROBATION
2024	P.U. (± 12 MOIS)		RÉALISATION DES PIÈCES NÉCESSAIRE POUR LE DÉPÔT DU PERMIS D'URBANISME
			DÉPÔT PERMIS D'URBANISME
			AVIS DE DOSSIER COMPLET
			COMPLÉMENTS (SI NÉCESSAIRE)
			INSTRUCTION DE LA DEMANDE
			OCTROI DU PERMIS
2025	ADJUDICATION (± 12 MOIS)		DOSSIER D'ADJUDICATION. RÉDACTION ET TRADUCTION
			COLLÈGE & CONSEIL & TUTELLE
			PUBLICATION
			RÉCEPTION ET ANALYSE DES OFFRES
			DÉSIGNATION
2026	EXÉCUTION (± 24 MOIS)		DOSSIER D'EXÉCUTION. CHANTIER ET SUIVI
			RÉCEPTIONS PROVISOIRES
2027			
2028	RÉCEPTION ET OCCUPATION DU BIEN (± 12 MOIS)		FINALISATION DU CHANTIER ET DES TRAVAUX
			RÉCEPTIONS DÉFINITIVES
			VÉRIFICATIONS
			DÉBUT DE L'OCCUPATION DU BIEN

PHASAGE TYPE SANS ACQUISITION

ANNEE	ÉTAPE	DESCRIPTION
2022	CAHIER DES CHARGES + DÉSIGNATION (± 12 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
2023	ESQUISSE (± 6 MOIS)	ESQUISSE
		JURY + COLLÈGE & CONSEIL POUR DÉSIGNATION
	AVANT-PROJET (± 6 MOIS)	AVANT-PROJET
		APPROBATION
2024	P.U. (± 12 MOIS)	RÉALISATION DES PIÈCES NÉCESSAIRE POUR LE DÉPÔT DU PERMIS D'URBANISME)
		DÉPÔT PERMIS D'URBANISME
		AVIS DE DOSSIER COMPLET
		COMPLÉMENTS (SI NÉCESSAIRE)
		INSTRUCTION DE LA DEMANDE
		OCTROI DU PERMIS
2025	ADJUDICATION (± 12 MOIS)	DOSSIER D'ADJUDICATION. RÉDACTION ET TRADUCTION
		COLLÈGE & CONSEIL & TUTELLE
		PUBLICATION
		RÉCEPTION ET ANALYSE DES OFFRES
		DÉSIGNATION
2026	EXÉCUTION (± 24 MOIS)	DOSSIER D'EXÉCUTION. CHANTIER ET SUIVI
2027		RÉCEPTIONS PROVISOIRES
2028	RÉCEPTION ET OCCUPATION DU BIEN (± 12 MOIS)	FINALISATION DU CHANTIER ET DES TRAVAUX
		RÉCEPTIONS DÉFINITIVES
		VÉRIFICATIONS
		DÉBUT DE L'OCCUPATION DU BIEN

Opérations immobilières

n°	Adresse	Nom de l'opération / de l'action	Type d'opération	Montant Total	Financement hors COD	
1A	Rue Jean Jacquet, 45	Crèche 49 places	Equipement	3 241 088 €		
1B	Bonhomme • Rue Schmitz 13	Aménagement Bonhomme	Equipement de quartier	112 500 €	112 500 €	A déterminer
2		Masterplan	Etude	100 000 €	100 000 €	CRU
2A	Neep-Stepman	Equipement jeunesse	Equipement de quartier	476 168 €		
2B		Occupation temporaire rue du Neep	Equipement	283 109 €		
2C		Rationalisation centre sportif Victoria	Equipement	A DEFINIR		
2D		Extension centre sportif Victoria	Equipement	10 000 000 €	10 000 000 €	Balris –avenant 14–
3	Rue Jean Jacquet, 63	Conciergerie de quartier et 2 logements	Equipement / Logements	1 416 422 €	49 016 €	Budget extraordinaire
4	Rue Jean Jacquet, 59	4 logements	Logements	1 447 598 €		
5	Cadol • Rue François Delcoigne 25	Salle Cadol	Equipement de quartier	1 064 309 €	279 213 €	PdV 2021-2025
6	Ilot Elangs Noirs	15 logements, commerces, activités productives	Mixte	A DEFINIR		
7	Angle Jacquet-Cubisme	Maison médicale et 6 logements	Equipement / Logements	2 893 412 €	1 972 912 €	PdV Axe 1 / PUL / SISIP
Total				22 034 605 €	13 513 641 €	

Opérations espaces publics

n°	Adresse	Nom de l'opération / de l'action	Type d'opération	Montant Total	Financement hors COD		
1A	Perimètre du COD	Etude sur la mobilité dans le quartier	Etude	36 255 €			
1B	Perimètre du COD	Etude sur les aménagements d'EP	Etude	245 405 €			
2	Rue Jean Jacquet – Saint Anne	Réaménagement de la rue façade à façade	Espace public	1 688 475 €			
3	Pourtour du parc Victoria	Ouverture du parc sur le quartier	Espace public	148 500 €			
4	MIXTE	Pôle Schmitz	Percolation de l'îlot et connexions avec le quartier	Espace public	297 000 €	200 000 €	CRU
5		Réseau de rues locales	Réaménagements ponctuels	Espace public	165 000 €		
6	Rue Jean Jacquet, 45	Plaine de jeux en intérieur d'îlot	Espace public	128 400 €			
Total				2 709 035 €	200 000 €		

Opérations environnementales

n°	Adresse	Nom de l'opération / de l'action	Type d'opération	Montant Total	Financement hors COD	
1		Support pour les potagers collectifs	Environnement	40 000 €		
2	ASSOCIEE	Plantations d'arbres dans l'espace public	Environnement	75 000 €	75 000 €	Commune
3	ASSOCIEE	Végétalisation de l'espace public	Environnement	10 000 €	10 000 €	Commune
Total				125 000 €	85 000 €	

Actions socio-économiques

n°	Adresse	Nom de l'opération / de l'action	Type d'opération	Montant Total	Financement hors COD	
1	APPEL A PROJET N°1	BEJJA	Socio-économique	135 415 €		
2	APPEL A PROJET N°1	Forum Koekelbergois	Socio-économique	104 165 €		
3	APPEL A PROJET N°1	Service emploi de Koekelberg	Socio-économique	41 670 €		
4		Guichet logement	Socio-économique	150 000 €		
5	APPEL A PROJET N°2	Jeunesse et soutien à la parentalité	Socio-économique	110 420 €		
6	APPEL A PROJET N°2	Emploi, formation et apprentissage des langues	Socio-économique	258 330 €		
7	APPEL A PROJET N°2	Genre et espaces publics	Socio-économique	250 000 €		
8	APPEL A PROJET N°2	Educations au milieu/environnement	Socio-économique	200 000 €		
9	APPEL A PROJET N°2	Intergénérationnel	Socio-économique	80 000 €		
10	MIXTE – AP N°2	Occupation temporaire d'une partie de l'îlot Neep-Stepman	Socio-économique	150 000 €	150 000 €	CRU
Total				1 480 000 €	150 000 €	

Actions de participation

n°	Adresse	Nom de l'opération / de l'action	Type d'opération	Montant Total	Financement hors COD	
1		Budget citoyen	Participation	80 000 €		
2		Budget jeunesse	Participation	100 000 €		
Total				180 000 €		

Actions de coordination

n°	Adresse	Nom de l'opération / de l'action	Type d'opération	Montant Total	Financement hors COD	
1		Chef de projet de COD et frais de fonctionnement	Coordination	420 000 €		
2		Coordination technique	Coordination	300 000 €		
3		Coordination socio-éco	Coordination	200 000 €		
Total				920 000 €		

Total

Financement hors COD
13 948 641 €

Montant CQD	Part Région	%	Part Commune	%
3 241 088 €	2 916 979 €	90%	324 109 €	10%
476 168 €	452 360 €	95%	23 808 €	5%
283 109 €	268 954 €	95%	14 155 €	5%
1 367 406 €	1 230 665 €	90%	136 741 €	10%
1 447 598 €	1 302 838 €	90%	144 760 €	10%
785 096 €	745 841 €	95%	39 255 €	5%
920 500 €	828 450 €	90%	92 050 €	10%
8 520 964 €	7 746 087 €		774 878 €	

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
	32 411 €	324 109 €	486 163 €	648 218 €	1 134 381 €	486 163 €	129 644 €
	4 782 €	47 617 €	71 425 €	95 234 €	166 659 €	71 425 €	19 047 €
	141 555 €	141 555 €					
	13 674 €	136 741 €	205 111 €	273 481 €	478 592 €	205 111 €	54 696 €
	14 476 €	144 760 €	217 140 €	289 520 €	506 659 €	217 140 €	57 904 €
	7 851 €	78 510 €	117 764 €	157 019 €	274 784 €	117 764 €	31 404 €
	9 205 €	92 050 €	138 075 €	184 100 €	322 175 €	138 075 €	36 820 €
0 €	223 933 €	965 340 €	1 235 678 €	1 647 571 €	2 883 249 €	1 235 678 €	329 514 €

Montant CQD	Part Région	%	Part Commune	%
36 255 €	36 255 €	100%	0 €	0%
245 405 €	238 171 €	97,0520%	7 235 €	2,9480%
1 688 475 €	1 519 628 €	90%	168 848 €	10%
148 500 €	133 650 €	90%	14 850 €	10%
97 000 €	92 150 €	95%	4 850 €	5%
165 000 €	148 500 €	90%	16 500 €	10%
128 400 €	115 560 €	90%	12 840 €	10%
2 509 035 €	2 283 913 €		225 122 €	

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
	36 255 €						
	122 703 €	122 703 €					
	84 424 €	168 848 €	253 271 €	506 543 €	675 390 €		
	7 425 €	14 850 €	22 275 €	44 550 €	59 400 €		
	4 850 €	9 700 €	14 550 €	29 100 €	38 800 €		
	8 250 €	16 500 €	24 750 €	49 500 €	66 000 €		
	6 420 €	12 840 €	19 260 €	38 520 €	51 360 €		
0 €	270 326 €	345 440 €	334 106 €	668 213 €	890 950 €	0 €	0 €

Montant CQD	Part Région	%	Part Commune	%
40 000 €	40 000 €	100%		
40 000 €	40 000 €			

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
	5 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	5 000 €		
0 €	5 000 €	10 000 €	10 000 €	10 000 €	5 000 €	0 €	0 €

Montant CQD	Part Région	%	Part Commune	%
135 415 €	135 415 €	100%		
104 165 €	104 165 €	100%		
41 670 €	41 670 €	100%		
150 000 €	150 000 €	100%		
110 420 €	110 420 €	100%		
258 330 €	258 330 €	100%		
250 000 €	250 000 €	100%		
200 000 €	200 000 €	100%		
80 000 €	80 000 €	100%		
1 330 000 €	1 330 000 €			

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
	27 083 €	27 083 €	27 083 €	27 083 €	27 083 €		
	20 833 €	20 833 €	20 833 €	20 833 €	20 833 €		
	8 334 €	8 334 €	8 334 €	8 334 €	8 334 €		
	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €	30 000 €		
	22 084 €	22 084 €	22 084 €	22 084 €	22 084 €		
	51 666 €	51 666 €	51 666 €	51 666 €	51 666 €		
	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €	50 000 €		
	40 000 €	40 000 €	40 000 €	40 000 €	40 000 €		
	16 000 €	16 000 €	16 000 €	16 000 €	16 000 €		
0 €	266 000 €	0 €	0 €				

Montant CQD	Part Région	%	Part Commune	%
80 000 €	80 000 €	100%		
100 000 €	100 000 €	100%		
180 000 €	180 000 €			

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
	10 000 €	20 000 €	20 000 €	20 000 €	10 000 €		
	12 500 €	25 000 €	25 000 €	25 000 €	12 500 €		
0 €	22 500 €	45 000 €	45 000 €	45 000 €	22 500 €	0 €	0 €

Montant CQD	Part Région	%	Part Commune	%
420 000 €	420 000 €	100%		
300 000 €	300 000 €	100%		
200 000 €	200 000 €	100%		
920 000 €	920 000 €			

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
40 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	20 000 €
		35 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	60 000 €	25 000 €
40 000 €	92 000 €	143 000 €	168 000 €	168 000 €	144 000 €	120 000 €	45 000 €

Montant CQD	Part Région	%	Part Commune	%
13 500 000 €	12 500 000 €	93%	1 000 000 €	7%

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
40 000 €	879 759 €	1 774 780 €	2 058 785 €	2 804 784 €	4 211 699 €	1 355 678 €	374 514 €

**IDENTIFICATION PRÉCISE DES
BIENS IMMEUBLES DEVANT
FAIRE L'OBJET D'ÉVENTUELLES
MESURES D'EXPROPRIATION**

ANNEXE AU PROGRAMME DU CONTRAT DE QUARTIER DURABLE JACQUET

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 Koekelberg pour établir un dossier de base du CQD Jacquet.

MOTIVATIONS DES EXPROPRIATIONS POUR CAUSE D'UTILITÉ PUBLIQUE ET D'EXTRÊME URGENCE

Les opérations prioritaires du CQD Jacquet 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 Jacquet 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 Jacquet.

Ce programme est le résultat d'une étude urbanistique, sociale et environnementale menée en 2021 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 jacquet.

Les parcelles consignées dans le programme CQD Jacquet 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 Jacquet.

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.



DESSCRIPTIF DU SITE	
ADRESSE	Rue Jean Jacquet, 63
SIT. EXISTANTE	Propriété privée. Rez-de-chaussée problématique
PARCELLES	158/03G
PRAS	Zone d'habitation
PPAS	Non couvert par un périmètre actif
ZONE DE PROT.	Non couvert par un périmètre actif

DESSCRIPTIF DU PROJET

En lien avec les aménagements de l'espace public de la rue Jean Jacquet, cette opération vise à requalifier le bâtiment qui accueille actuellement la station-service désaffectée et le garage inactif. Cette situation dégrade l'espace public (parking sauvage), l'image du quartier (rez inactif) et doit être améliorée.

Le projet consiste à proposer un nouvel équipement de quartier.

Le rez-de-chaussée du bâtiment adressé rue Jean Jacquet, 63 sera ainsi affecté à une fonction utile aux habitants et au quartier.

Aux étages, des logements communaux proposant des loyers assimilés-sociaux seront aménagés ou construits. Dans le détail :

- ⇒ un logement de $\pm 125\text{m}^2$ au R+1 du n°63 ;
- ⇒ un logement à construire de $\pm 125\text{m}^2$ au R+2 du n°63.

CONSTATS ET MOTIVATIONS

En pénétrant dans la commune de Koekelberg via la rue Jean Jacquet, on est confronté à une situation urbanistique assez problématique. Une patte d'oie ouvre la vue sur une tête d'îlot chaotique et qui développe une image négative du quartier.

A la tête de cet ensemble désordonné, une station-service désaffectée et aujourd'hui utilisée comme parking sauvage. Le garage adjacent semble lui aussi avoir stoppé son activité et propose un rez-de-chaussée inactif.

Du point de vue urbanistique, la situation doit être améliorée pour proposer une meilleure entrée de commune aux usagers et habitants.



DESCRIPTIF DU SITE	
ADRESSE	Rue Jean Jacquet, 59
SIT. EXISTANTE	Propriété privée. Dent creuse problématique
PARCELLES	158/02N4
PRAS	Zone d'habitation
PPAS	Non couvert par un périmètre actif
ZONE DE PROT.	Non couvert par un périmètre actif

CONSTATS ET MOTIVATIONS

La dent creuse de la rue Jean Jacquet, 59 est un problème urbanistique important pour le quartier et l'image générale de la rue principale de celui-ci.

Cette dent creuse participe activement à l'image déstructurée et peu invitante de séquence d'entrée de la commune. Cette séquence est composée de multiples dents creuses, de rez-de-chaussée inactivés et d'un espace public peu qualitatif et convivial.

Dans la même philosophie que les autres opérations sur la rue Jean Jacquet, une intervention est nécessaire pour améliorer la situation urbanistique et proposer des logements communaux supplémentaires.

DESCRIPTIF DU PROJET

En lien avec les aménagements de l'espace public de la rue Jean Jacquet et l'amélioration des immeubles adressés Jean Jacquet 61–63, cette opération vise à requalifier la dent creuse située rue Jean Jacquet, 59.

Le projet prévoit la création de 4 nouveaux logements communaux proposant des loyers assimilés-sociaux. Dans le détail, on pourra viser une répartition de ce type :

- ⇒ deux logements de $\pm 55\text{m}^2$ au rez ;
- ⇒ un duplex de $\pm 95\text{m}^2$ au R+1 et R+2 (côté Hellinckx) ;
- ⇒ un duplex de $\pm 110\text{m}^2$ au R+1 et R+2 (côté Jacquet).

Les logements de 50m^2 au rez-de-chaussée seront nécessairement adaptés PMR et les autres logements pourront être adaptés. En plus de se conformer au Titre IV du RRU Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 21 novembre 2006 concernant l'accessibilité des bâtiments par les personnes à mobilité réduite, les plans des architectes devront être validés dès la phase de conception par un organisme agréé type ANLH..



DESCRIPTIF DU SITE	
ADRESSE	Angle Jean Jacquet – Cubisme
SIT. EXISTANTE	Propriété privée. Dent creuse problématique
PARCELLES	147/02Y
PRAS	Zone d'habitation
PPAS	Non couvert par un périmètre actif
ZONE DE PROT.	Non couvert par un périmètre actif

CONSTATS ET MOTIVATIONS

- » Le terrain situé à l'angle de la rue Jean Jacquet et de la rue du Cubisme est une dent creuse sur laquelle des constructions de fortune ont été implantées.
- » Le diagnostic du CQD a mis en lumière un manque d'infrastructures médicales de proximité
- » Le quartier souffre d'un manque de logements communaux pratiquant des loyers sociaux ou assimilés-sociaux

DESCRIPTIF DU PROJET

Achat du terrain à l'angle de la rue du Cubisme et de la rue Jean Jacquet pour création de 6 logements publics via des financements PdV ou via la SISP Log'Iris et activation du rez-de-chaussée avec une maison médicale de quartier de $\pm 200 \text{ m}^2$.

Dans le détail :

- » au rez-de-chaussée, on trouve donc une maison médicale de 200m^2 qui pourra accueillir ± 5 cabinets de consultation pour divers praticiens (médecins généralistes, infirmiers, kinés, etc.) proposant des prestations de soins individuels à destination des habitants du quartier et des alentours.
- » aux R+1, R+2 et R+3, des logements publics avec des tarifs adaptés sont à construire. 2 logements de $\pm 85\text{m}^2$ par niveau soit 6 logements en tout.

Le gabarit R+3 visé est cohérent avec le gabarit général constaté le long de la rue Jean Jacquet et permet de reconstituer l'angle des rues Jacquet et Cubisme.

Si le financement CQD couvre l'acquisition de la parcelle et la construction de la maison médicale, des financements publics complémentaires sont à trouver pour la construction des 6 logements. Via Politique de la Ville Axe 1, le Plan d'Urgence Logement ou la SISP Log'Iris par exemple.



DESCRIPTIF DU SITE	
ADRESSE	Angle Jean Jacquet – Piermez
SIT. EXISTANTE	Propriété privée. Dent creuse problématique
PARCELLES	158W
PRAS	Zone mixte
PPAS	Non couvert par un périmètre actif
ZONE DE PROT.	Non couvert par un périmètre actif

CONSTATS ET MOTIVATIONS

La dent creuse située à l'angle des rues Piermez et Jacquet est problématique pour le quartier et l'image de celui-ci.

Le quartier manque de logements. La pression démographique continuant de faire augmenter le prix des biens.

DESCRIPTIF DU PROJET

L'opération vise à réaliser une acquisition permettant la création de nouveaux logements. Le montage de l'opération pourrait se dérouler de la manière suivante :

1. la commune acquiert ou exproprie le terrain à viabiliser (via CQD) ;
2. la commune met le bien en vente publique suivant les éléments figurant dans la circulaire

- 'investisseurs' du 6/12/2018 pour les CQD ;
3. les opérateurs intéressés à la reprise du bien sont invités à se manifester et remettre une offre dans le cadre de la vente publique;
 4. l'opérateur qui achète le bien s'engage à développer un nouvel ensemble qui sera conforme aux règles du RRU et y proposera des unités de logement (conventionné et/ou assimilé-social selon les règles de l'ordonnance).

Via cette opération d'acquisition-revente, l'objectif est de créer de nouveaux logements de grandes dimensions pour accueillir des familles notamment.

Dans le détail, étant donné la dimension du terrain (± 175 m² au sol) et les gabarits des constructions autour du site (R+2+T et R+3), il est possible de viser la construction de :

- ⇒ 1 maison unifamiliale de ± 180 m² sur 4 niveaux (R+3) à côté de la maison adressée rue Piermez, 5;
- ⇒ 3 appartements de ± 130 m² sur l'angle Jacquet–Piermez (REZ – R+1 – R+2) ;
- ⇒ 1 appartement de ± 80 m² avec terrasse en R+3

Les porteurs potentiels sont des acteurs qui présentent la capacité de mener à bien un projet de cette ampleur et de cette complexité.

Les porteurs potentiels devront connaître les mécanismes achat-revente des CQD.



DESCRIPTIF DU SITE	
ADRESSE	Rue Herkoliers, 38
SIT. EXISTANTE	Immeuble privé en vente
PARCELLES	251K
PRAS	Zone mixte
PPAS	Non couvert par un périmètre actif
ZONE DE PROT.	Non couvert par un périmètre actif

CONSTATS ET MOTIVATIONS

Le bâtiment à rue propose des logements directement utilisables et dont la commune pourrait rapidement devenir propriétaire.

Le hangar à l'arrière pourrait être démoli pour la création d'un espace vert.

DESCRIPTIF DU PROJET

Pour palier le manque de logements, ce bâtiment pourrait être acheté par la commune via les financements CQD afin d'assurer l'augmentation du parc de logements communaux à prix abordable.

3 logements rénovés d'une surface de $\pm 100\text{m}^2$ chacun sont dans ce bâtiment à rue.

La partie arrière de la parcelle devra être démolie pour introduire davantage d'espaces verts dans cet îlot trop bâti.



DESCRIPTIF DU SITE	
ADRESSE	Rue Jean Jacquet, 61
SIT. EXISTANTE	Propriété privée. Rez-de-chaussée problématique
PARCELLES	158/02F7
PRAS	Zone d'habitation
PPAS	Non couvert par un périmètre actif
ZONE DE PROT.	Non couvert par un périmètre actif

CONSTATS ET MOTIVATIONS

Adjacent à la station-service du 63 de la rue Jean Jacquet, on trouve un bâtiment en mauvais état avec, là aussi, un rez-de-chaussée inactif.

Participant de la même logique de dégradation de l'image de l'entrée de la commune, il convient d'intervenir également sur ce bâtiment.

DESCRIPTIF DU PROJET

En lien avec les aménagements de l'espace public de la rue Jean Jacquet, cette opération vise à requalifier le bâtiment de la rue Jean Jacquet, 61 qui participe à la séquence d'entrée de commune qui donne une image négative du quartier (63-61-59). Cette situation doit être améliorée.

Le projet consiste en une acquisition pour développer une extension à l'équipement de quartier adressé au n°61 (voir fiche 1.3)

Le rez-de-chaussée du bâtiment adressé rue Jean Jacquet, 61 sera ainsi affecté à une fonction utile aux habitants et aux quartiers.

Aux étages, un logement communal proposé à loyer assimilé social sera aménagé ou construit. Dans le détail :
 ⇒ un duplex de ±110m² au R+1 et R+2.

**DOSSIER PRÉPARATOIRE
POUR L'INTRODUCTION
D'UN OU PLUSIEURS DROITS
DE PRÉEMPTION SUR LE
PÉRIMÈTRE RETENU**

ANNEXE AU PROGRAMME DU CONTRAT DE QUARTIER DURABLE JACQUET

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 Koekelberg de mener à bien la réalisation des opérations prévues dans le programme du Contrat de quartier durable Jacquet 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.

PÉRIMÈTRE PROPOSÉ AU DROIT DE PRÉEMPTION

Le diagnostic du CQD a notamment mis en évidence, sur le périmètre du contrat de quartier « Jacquet », les caractéristiques suivantes :

- » Une forte pression immobilière sur le marché locatif et acquisitif ;
- » Un déficit de logements publics, sociaux, modérés ou moyens;
- » Un manque d'équipements publics à destination de la petite enfance, inter-générationnels ou interculturels destinés aux habitants du quartier ;
- » Un nombre conséquent de biens inoccupés ;
- » Des terrains en friche ;
- » Un cadre bâti de piètre qualité autour des grands axes d'entrée dans la commune (chaussée de Gant, chaussée de Jette) générant des fortes ruptures physiques et visuelles entre les quartiers
- » Un déclin et un manque de diversité des activités économiques au sein du périmètre ;
- » La présence d'un tissu urbain très dense avec des intérieurs d'îlots fortement construits dans l'ensemble du périmètre du Contrat de quartier durable;

Le périmètre proposé au droit de préemption regroupe les biens avec le potentiel de trouver une réponse aux problématiques identifiées ci-dessus et ainsi améliorer le cadre de vie des habitants du quartier Jacquet.

Dans ce périmètre proposé au droit de préemption sont donc repris des biens figurants :

- » figurant dans les opérations prioritaires ou les opérations de réserve inscrites au programme du dossier de base du CQD;
- » pouvant faire l'objet d'opérations de requalification en cours ou à venir des politiques régionales de rénovation urbaine, comme par exemple la politique de la ville , les Contrats d'Axe ou les Contrats d'Îlots.

Ces biens peuvent donc potentiellement accueillir des équipements d'intérêt public et des logements sociaux, tels que visés sous l'article 259, 1°, 4° 7° et 9° du Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire ou peuvent permettre lutter contre l'existence d'immeubles ou de terrains abandonnés ou insalubres, tel que visés sous l'article 259, 2° du Code Bruxellois de l'Aménagement du territoire.

et/ou

peuvent permettre de renforcer le désenclavement du quartier, redonner de la lisibilité et de la qualité au tissu urbain et au cadre bâti et apporter de la diversité aux activités économiques

et/ou

peuvent permettre de dédensifier les intérieurs d'îlots ou le cas échéant renforcer le tissu socio-économique du quartier en combattant la transformation des anciens ateliers en logements

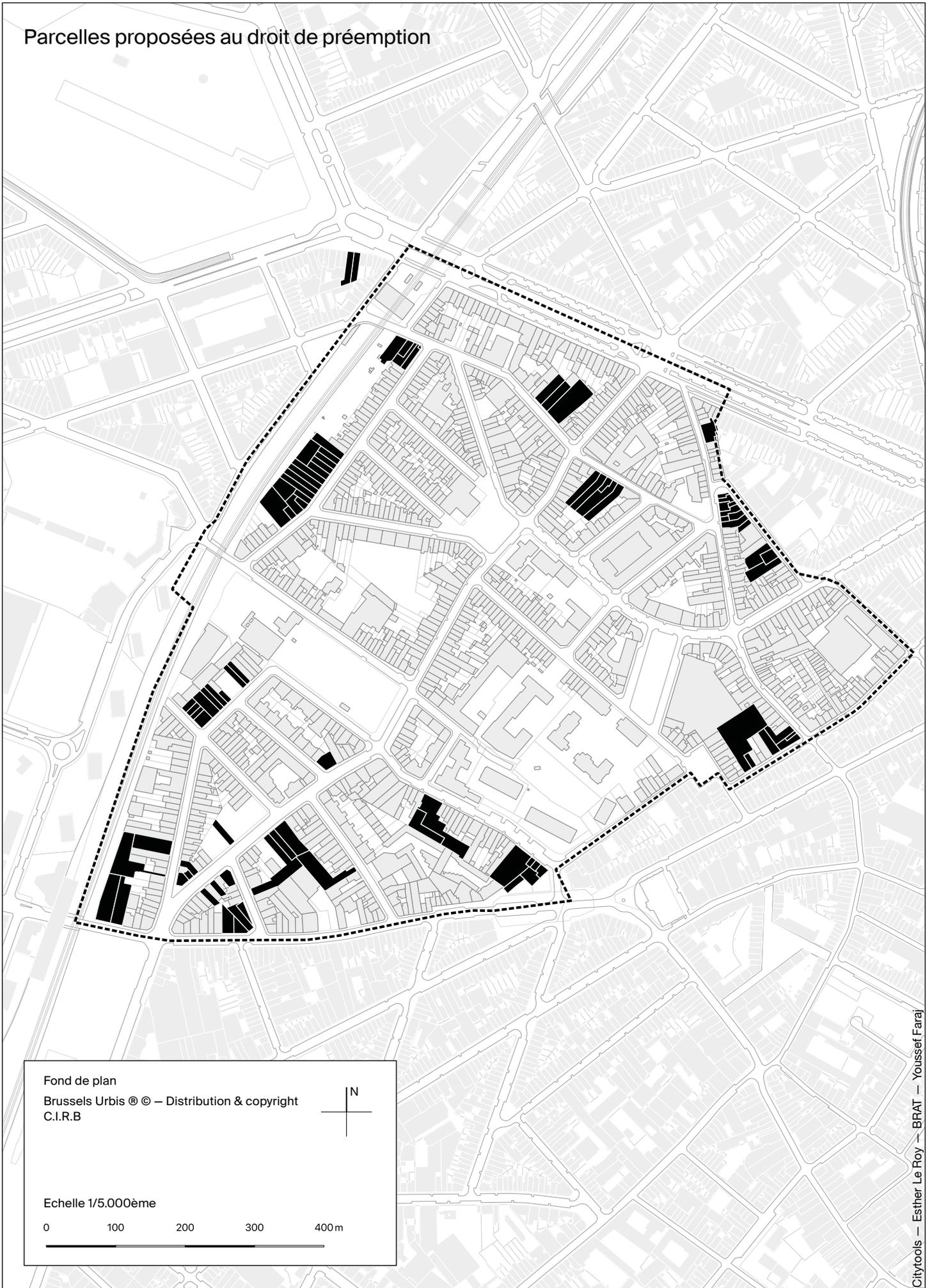
et/ou

peuvent permettre recoudre le tissu urbain à des endroits stratégiques du quartier

et/ou

peuvent permettre de renforcer le tissu socio-économique du quartier Jacquet.

Parcelles proposées au droit de préemption



Fond de plan
Brussels Urbis © © – Distribution & copyright
C.I.R.B



Echelle 1/5.000ème

0 100 200 300 400m



STRATÉGIE ET POUVOIRS PRÉEMPTANT

Il faut noter que certains biens, respectivement parcelles répondent à plusieurs objectifs en même temps. Leurs acquisitions sont donc particulièrement stratégiques dans le cadre du Contrat de Quartier Durable « Jacquet » et dans le cadre du Contrat de Rénovation urbaine « Autour de Simonis ». Elles peuvent aussi aisément répondre à des objectifs, missions et objet social des organismes d'intérêt public et des sociétés dépendant de la Région de Bruxelles-Capitale.

La commune de Koekelberg est le pouvoir préemptant les mieux à même d'acquérir des biens immeubles localisés sur leur territoire respectif en vue de mener cette restructuration à travers des opérations immobilières mixtes cohérentes mêlant équipements, logements et activités économiques appropriées au caractère local et urbain ou des opérations de requalification des espaces à destination du public.

A titre subsidiaire la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (SDRB/Citydev) pourrait mener le même type d'opérations eu égard à ses moyens et missions.

A titre très subsidiaire, il entre dans les missions de la Région de Bruxelles-Capitale de réaliser ces objectifs.

A titre plus subsidiaire encore, la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB) et le Fonds du Logement des Familles de la Région de Bruxelles-Capitale pourraient mener les mêmes opérations eu égard à leur objet social.

A titre infiniment subsidiaire la Société d'Aménagement Urbain (SAU) pourrait mener des opérations sur ce périmètre eu égard à son objet social de « réaliser toutes opérations de vente, de cession, de promotion, de développement et d'investissement en matière immobilière et d'exercer la gestion de tous biens immeubles ou de tous droits réels immobiliers, pour compte propre, pour compte de tiers ou en association, sous quelque forme que ce soit, avec des tiers » dans le cadre de la mise en oeuvre de la politique foncière de la Région de Bruxelles-Capitale et dans une perspective d'intérêt économique général.

Enfin l'Institut Bruxellois pour la Gestion de l'Environnement (IBGE/Bruxelles Environnement) pourrait mener des opérations liées à l'aménagement du futur Parc de l'Avant-Senne, dont l'emprise traverse le périmètre proposé et permettre la réalisation de « continuité paysagère » et « continuité mobilité » décrites dans le programme du CRU « Autour de Simonis ».

LISTE

Place Simonis 11-13

Ces dents creuses qui participent à la dépréciation de l'image du quartier sont identifiées dans la programmation du CRU n°6 pour l'implantation d'un équipement socio-culturel d'ampleur régionale, visant à accroître l'attractivité métropolitaine, à renforcer les identités locales et à renforcer l'offre socio-culturelle.

L'îlot Ganshoren / Debecker / Herkoliers

Cet îlots bordent la ligne de chemin de fer L28, l'une des principales barrières géographiques du périmètre qui participe à son enclavement. Par ailleurs, les biens ou terrains concernés sont majoritairement des anciens entrepôts (avec un état de dégradation plus ou moins avancé) couvrant l'ensemble de la parcelle. Il s'agit donc d'envisager la désartificialisation de ces parcelles tout en travaillant le lien avec le projet de future cyclostrade C28 qui longera la voie ferrée côté koekelbergeois.

Ilot Neep-Stepman-Ganshoren

Cet îlot borde également la ligne de chemin de fer L28, l'une des principales barrières géographiques du périmètre qui participe à son enclavement. Par ailleurs, cet îlot comporte déjà un grand nombre d'équipements et de propriétés communales et va faire l'objet d'une étude programmatique et de faisabilité technique et financière, subsidiée dans le cadre du CRU n°6, il est donc stratégique pour le développement de la commune dans une vision stratégique à court, moyen et long terme. Il est donc important de classer ces biens et parcelles dans le périmètre de préemption afin de répondre aux ambitions communales pour cet îlot.

L'îlot Gand /Hellinckx / Neep

Cet îlot borde la ligne de chemin de fer L28, l'une des principales barrières géographiques du périmètre qui participe à son enclavement.

Les biens situés rue Herkoliers, n°88 à 94, à l'angle avec rue Jules Debecker, sont constitués d'un magasin de pneus, de garages et d'unités bâties sans cohérence entre elles. Il conviendrait d'y développer un projet d'ensemble pour cet angle stratégique, proche de la place Simonis et de la future cyclostrade.

Par ailleurs, les biens ou terrains situés rue Jules Debecker, n°50 à 76 sont constitués d'un dépôt de cars, d'un atelier de carrosserie tôlerie, et de bâtiments d'habitation dont la plupart présentent des fonds de parcelles entièrement recouverts de constructions connexes. Il s'agit donc d'envisager la désartificialisation de ces parcelles tout en travaillant le lien avec le projet de future cyclostrade C28 qui longera la voie ferrée côté koekelbergeois.

Ilot Herkoliers / Sainte-Anne / Leopold II

Les biens ciblés (rue Herkoliers, n°49 à 55), composés notamment d'un imposant garage spécialisé en mécanique et carrosserie correspondent à des immeubles qui présentent des fonds de parcelles entièrement recouverts de constructions. Il s'agit donc d'aller vers une dédensification et de participer à l'aération et à la verdurisation du cœur d'îlot.

Terrain à l'angle Jacquet-Cubisme

Ce terrain occupé par des constructions de fortune est retenu dans la programmation du CQD Jacquet (opération 1.7) pour y développer une maison médicale ainsi que 6 logements. Par ailleurs, il borde la rue Jean Jacquet, axe majeur du quartier qui fera l'objet d'un réaménagement d'ensemble dans le cadre du CQD.

Ilot Neep-Jacquet-Hellinckx

Cet îlot est stratégique puisqu'il fait partie des entrées sur le secteur Jacquet et sur la commune de Koekelberg. C'est pour cette raison que les immeubles situés rue Jean Jacquet 63 (opération 1.3), rue Jean Jacquet 61 (opération

de réserve 7.7) et le terrain situé entre rue Jean Jacquet 69 et François Hellinckx, 4 sont retenus à la programmation du CQD, en vue d'y développer un équipement de proximité ainsi que des logements communaux.

Par ailleurs, le bien situé rue Jean Jacquet 43 est situé entre un projet public en cours de finalisation (Équipement communal pour l'emploi et construction de logements par la SLRB) et un terrain communal identifié pour la création d'une crèche communale de 49 places (opération 1.1A), il est donc intéressant de le cibler en vue de mettre en place une continuité de propriétés publiques.

Enfin, l'ensemble de ces terrains bordent la rue Jean Jacquet, axe majeur du quartier qui fera l'objet d'un réaménagement d'ensemble dans le cadre du CQD.

Ilot Herkoliers / Sainte-Anne / Sergijsels / Sécurité

Le bâtiment situé rue Herkoliers 38 est retenu comme opération de réserve (7.6) du CQD Jacquet en vue d'y acquérir des logements afin de les rendre communaux et à prix abordables.

Les biens par ailleurs repris (rue Herkoliers, n°32 à 40) dans cet îlot permettraient en cas de maîtrise foncière publique de développer un cœur d'îlot dédensifié et verdurisé afin de répondre aux enjeux de développement durable dans un secteur caractérisé par sa très forte densité.

Ils se situent par ailleurs en face d'une propriété communale, lieu accueillant il y a encore peu des associations, et future extension de l'école néerlandophone De Kadeekes, leur emplacement est donc stratégique.

Ilot Schmitz / Gand / Antoine Court

Les propriétés et terrains (rue Schmitz n°10 à 24 et chaussée de Gand n°215 et 219) situés à proximité de la place des Etangs Noirs (aujourd'hui occupés notamment par un magasin et une aire de stockage de pneus, une boucherie, une usine de charcuterie, une façade aveugle dégradée et divers unités de logement dont l'organisation est peu lisible et décousue) permettraient, en cas de maîtrise foncière publique de travailler de manière qualitative cette entrée sur le quartier et la commune de Koekelberg, tout en participant aux évolutions en cours de la place des Etangs Noirs, notamment dans le cadre du CQD voisin « Etangs Noirs ».

Les propriétés identifiées sur la rue Schmitz (n°60 à 64)

correspondent à un important potentiel de désartificialisation en cœur d'îlot, en vue de dédensifier et verduriser cet îlot.

Ilot Antoine Court / Gand / Piermez / Jacquet

Ces terrains et parcelles identifiés (rue Jean Jacquet, n°32 à 43, rue Philippe Piermez, 12 et rue Antoine Court, 26) offrent la possibilité d'intervenir sur ce cœur d'îlot en vue d'une dédensification et d'une verdurisation, tout en ouvrant la possibilité d'une connexion en cœur d'îlot entre la rue Antoine Court et la rue Jean Jacquet.

Par ailleurs, nombre de ces terrains bordent la rue Jean Jacquet, axe majeur du quartier qui fera l'objet d'un réaménagement d'ensemble dans le cadre du CQD.

Îlot Piermez-Gand-Jacquet

Les terrains et propriétés situés à l'angle de la rue Philippe Piermez (et de la Chaussée de Gand (n°305 et 311 ainsi que la parcelle 159/02N2) participent aujourd'hui d'une image dégradée des abords du quartier et de la commune, avec la présence notamment d'une supérette inoccupée, d'un immeuble frappé d'un arrêté d'insalubrité et d'une parcelle polluée). Leur maîtrise foncière par les pouvoirs publics permettrait d'y développer un projet d'ensemble intégré au tissu urbain alentour.

Le terrain à l'angle des rues Piermez et Jean Jacquet est quant à lui retenu dans la programmation du CQD Jacquet (opération de réserve 7.3).

Les autres terrains / propriétés de la rue Jean Jacquet correspondent à des garages qu'il conviendrait de supprimer afin d'y développer des logements, participant à l'effort régional de création de logements tout en redonnant une continuité et une cohérence au bâti le long de cet axe structurant et stratégique.

Bâtiment Chaussée de Jette 197-203

Ces locaux industriels qui accueillent un garage offrent la possibilité de développer sur ces parcelles un projet répondant aux besoins communaux (création de logements, d'équipements publics, de locaux associatifs ou espaces communautaires).

Ilot Montagne aux Anges / Houzeau de Lehaie / Jette

Il s'agirait d'intervenir sur cette tête d'îlot composée d'immeubles de logements à rénover ou restructurer, d'un terrain inoccupé et de garages à réaffecter pour de nouvelles fonctions et pour répondre aux besoins recensés sur la commune et le secteur. Le cœur d'îlot pourrait également faire l'objet d'une dédensification et d'une verdurisation.

Les bien adressés Montagne aux Anges, n°22 à 26 sont aujourd'hui constitués par un bâtiment d'habitation (R+1) et des parkings, il s'agit donc d'y développer des logements, participant à l'effort régional de création de logements tout en redonnant une continuité et une cohérence au bâti le long de cette rue.

Ilot Jette / Saint-Julien / Van Hoegaerde / Noville

Les bâtiments ciblés dans cet îlot (Chaussée de Jette n°110 à 112 et rue Saint-Julien n°9, 17 et 19) ainsi que le terrain à ce jour quasi inoccupé à l'angle de la rue Saint-Julien et la Chaussée de Jette constituent une opportunité de restructuration d'un angle de rue ainsi que d'un cœur d'îlot, aujourd'hui occupés par des bâtiments à faible hauteur et par des locaux de type « garages » et dont le caractère déprécie l'image du quartier.

ADRN	PN_NAME_FR	N° PARCELLE	CAPAKEY
215	Chaussée de Gand	214S3	21492B0214/00S003
219	Chaussée de Gand	199A	21492B0199/00A000
305	Chaussée de Gand	159F	21492B0159/00F000
Non adressé	Chaussée de Gand	159/02N2	21492B0159/02N002
311	Chaussée de Gand	159/02M2	21492B0159/02M002
339	Chaussée de Gand	159/04M4	21492B0159/04M004
341	Chaussée de Gand	159/04R3	21492B0159/04R003
110	Chaussée de Jette	343E2	21492B0343/00E002
112	Chaussée de Jette	343D2	21492B0343/00D002
169	Chaussée de Jette	431H	21492B0431/00H000
171	Chaussée de Jette	433H	21492B0433/00H000
173	Chaussée de Jette	433L	21492B0433/00L000
175	Chaussée de Jette	434D	21492B0434/00D000
177	Chaussée de Jette	434/02F	21492B0434/02F000
179	Chaussée de Jette	434/02D	21492B0434/02D000
197	Chaussée de Jette	443V	21492B0443/00V000
199	Chaussée de Jette	443V	21492B0443/00V000
201	Chaussée de Jette	443V	21492B0443/00V000
203	Chaussée de Jette	443V	21492B0443/00V000
11	Place Eugène Simonis	67S5	21492B0067/00S005
13	Place Eugène Simonis	67R5	21492B0067/00R005
26	Rue Antoine Court	171V3	21492B0171/00V003
2	Rue du Cubisme	147/02Y	21492B0147/02Y000
23	Rue du Neep	152/04M2	21492B0152/04M002
25	Rue du Neep	156/02F	21492B0156/02F000
27	Rue du Neep	156/03F	21492B0156/03F000
29	Rue du Neep	156/03E	21492B0156/03E000
4	Rue François Hellinckx	158/02N4	21492B0158/02N004
7A	Rue François Hellinckx	159/04M3	21492B0159/04M003
32	Rue Herkoliers	252F5	21492B0252/00F005
34	Rue Herkoliers	252E5	21492B0252/00E005
34A	Rue Herkoliers	252E5	21492B0252/00E005
36	Rue Herkoliers	252R3	21492B0252/00R003
38	Rue Herkoliers	251K	21492B0251/00K000
40	Rue Herkoliers	249A	21492B0249/00A000
49	Rue Herkoliers	52P	21492B0052/00P000
49A	Rue Herkoliers	52P	21492B0052/00P000
51	Rue Herkoliers	57R	21492B0057/00R000
53	Rue Herkoliers	57R	21492B0057/00R000
55	Rue Herkoliers	57R	21492B0057/00R000
88	Rue Herkoliers	113X3	21492B0113/00X003
90	Rue Herkoliers	113X3	21492B0113/00X003
92	Rue Herkoliers	113Z3	21492B0113/00Z003
94	Rue Herkoliers	113/02_	21492B0113/02_000
32	Rue Jean Jacquet	155L3	21492B0155/00L003
34	Rue Jean Jacquet	155L3	21492B0155/00L003
36	Rue Jean Jacquet	155G3	21492B0155/00G003
38	Rue Jean Jacquet	155X3	21492B0155/00X003
43	Rue Jean Jacquet	158/02Y2	21492B0158/02Y002

54	Rue Jean Jacquet	158A2	21492B0158/00A002
58	Rue Jean Jacquet	159/02G2	21492B0159/02G002
59	Rue Jean Jacquet	158/02N4	21492B0158/02N004
61	Rue Jean Jacquet	158/02F7	21492B0158/02F007
63	Rue Jean Jacquet	158/03G	21492B0158/03G000
50	Rue Jules Debecker	116/02V3	21492B0116/02V003
58	Rue Jules Debecker	116/02V3	21492B0116/02V003
60	Rue Jules Debecker	116/02B2	21492B0116/02B002
62	Rue Jules Debecker	116/02Z2	21492B0116/02Z002
64	Rue Jules Debecker	116/02H3	21492B0116/02H003
66	Rue Jules Debecker	116/02T2	21492B0116/02T002
68	Rue Jules Debecker	116/02E3	21492B0116/02E003
70	Rue Jules Debecker	116/02A3	21492B0116/02A003
72	Rue Jules Debecker	116/02B3	21492B0116/02B003
74	Rue Jules Debecker	116/02Z3	21492B0116/02Z003
76	Rue Jules Debecker	116/02Z3	21492B0116/02Z003
16	Rue Montagne aux Anges	422K	21492B0422/00K000
18	Rue Montagne aux Anges	427R	21492B0427/00R000
20	Rue Montagne aux Anges	427R	21492B0427/00R000
22	Rue Montagne aux Anges	430R	21492B0430/00R000
30	Rue Montagne aux Anges	431H	21492B0431/00H000
Non adressé	Rue Montagne aux Anges	431L	21492B0431/00L000
32	Rue Montagne aux Anges	433K	21492B0433/00K000
34	Rue Montagne aux Anges	433L	21492B0433/00L000
38	Rue Montagne aux Anges	434/02F	21492B0434/02F000
40	Rue Montagne aux Anges	434/02F	21492B0434/02F000
3	Rue Philippe Piermez	158W	21492B0158/00W000
12	Rue Philippe Piermez	155X3	21492B0155/00X003
Non adressé	Rue Philippe Piermez	162S	21492B0162/00S000
9	Rue Saint-Julien	342V	21492B0342/00V000
17	Rue Saint-Julien	342F2	21492B0342/00E002
19	Rue Saint-Julien	342D2	21492B0342/00D002
10	Rue Schmitz	214G3	21492B0214/00G003
12	Rue Schmitz	214G3	21492B0214/00G003
14	Rue Schmitz	214L3	21492B0214/00L003
16	Rue Schmitz	214M3	21492B0214/00M003
18	Rue Schmitz	214W3	21492B0214/00W003
20	Rue Schmitz	214W3	21492B0214/00W003
22	Rue Schmitz	214W3	21492B0214/00W003
24	Rue Schmitz	214W3	21492B0214/00W003
60	Rue Schmitz	224S2	21492B0224/00S002
62	Rue Schmitz	224S2	21492B0224/00S002
64	Rue Schmitz	224S2	21492B0224/00S002
1	Rue Stepman	152/04M2	21492B0152/04M002
3	Rue Stepman	152/04M2	21492B0152/04M002
5	Rue Stepman	152/04G2	21492B0152/04G002
7	Rue Stepman	152/04L2	21492B0152/04L002
9	Rue Stepman	152/04K2	21492B0152/04K002
09A	Rue Stepman	152/04K2	21492B0152/04K002
11	Rue Stepman	152/04N2	21492B0152/04P002
15	Rue Stepman	152/03B2	21492B0152/03B002

