

Contrat de Rénovation Urbaine 05 « Heyvaert-Poincaré »

Compte-rendu de la réunion du CRDT-CRU 5 du 01/12/2023

PERSONNES PRÉSENTES

Membres du CRDT-CRU			
		Présent-e	Excusé-e
le Ministre en charge de la rénovation urbaine, ou son représentant	Marc Mohy	X	
un représentant de perspective.brussels	Corentin Le Martelot	X	
un représentant de Bruxelles Environnement	Philippe Boland	X	
	Rachelle Rubert	X	
un représentant de Bruxelles Mobilité	Davide Pinto	X	
un représentant de la Société des transports intercommunaux de Bruxelles (STIB)	Jean-Michel Mary		X
un représentant de l'Agence régionale pour la propreté	Stephany Robson		X
un représentant de urban.brussels	Elise Lidoine	X	
	Caroline Mulkers	X	
le directeur en charge de la rénovation urbaine d'urban.brussels (DRU)	Philippe Piéreuse	X	
un représentant de la Société d'aménagement urbain (SAU)	Bruno Allardin		X
deux représentants de chaque commune	Ville de Bruxelles	Arnaud Kinnaer	X
		Véronique Lechien	X
	Commune d'Anderlecht	Stéphane Hiligsmann	X
		Karim Boulmaïz	X
	Commune de Molenbeek-Saint-Jean	Adrien Hanquinaux	X
		Juan Pablo Cieri	X
Experts invités			
un représentant de Beliris	Delphine Ravanelli		X
un représentant du Bouwmeester Maître architecte (BMA)	Sietse Van Doorslaer		X
un représentant de la SLRB	Saoudi Mimoun		X
un représentant de Bruxelles Logement	Fotios Topalidis		X
un représentant de la Régie foncière de la Région bruxelloise	David Kummert	X	
Observateurs			
Bruxelles Pouvoirs Locaux	Olivier Khassime		X
stagiaire perspective.brussels	Simone Palladino	X	

Annexe : Présentation PPT

Rédaction du compte-rendu : Perspective

ORDRE DU JOUR

- Introduction et rappel des conditions d'une modification de programme d'un CRU et du rôle du CRDT-CRU - par le cabinet du Ministre-Président
- Présentation de la proposition de modification de programme établie par perspective.brussels sur base des éléments recueillis depuis le CA pré-CRDT du 21 avril 2023, des demandes des différents bénéficiaires et de l'état d'avancement des différents projets en regard des délais réglementaires des CRU – par perspective.brussels,

- Discussions sur cette proposition de modification de programme établie par perspective.brussels par les membres réglementaires du CRDT-CRU5 et les experts invités avec voix consultative dans le cadre du CRDT-CRU 5

- Emission d'avis consultatifs collectifs du CRDT-CRU5 sur la proposition de modification de programme par les membres réglementaires présents à la réunion.

INTRODUCTION

Exposé des limites de l'ultime modification potentielle de programme, à savoir :

L'ordonnance du 23/12/2022 prolongeant certains délais de l'ordonnance organique de revitalisation urbaine du 6 octobre 2016 et octroyant la faculté d'une ultime modification de programme limite les modifications à :

- Une ultime modification de programme
- Limiter les types de modifications potentielles à des modifications plutôt techniques :
 - Limitées aux aspects budgétaires (transfert budgétaire entre opérations d'un même programme)
 - Et de définition du cadre opérationnel d'une opération (réduction de l'ampleur du projet, phasage opérationnel, ajustement des objectifs à atteindre, ...)
 - Les compléments aux programmes (ajout de nouvelles opérations) ne sont pas permis

Un passage au GRBC est visé pour fin janvier – début février 2023.

PRÉSENTATION ET DISCUSSION

Pôle A : Parc de la Sennette

Opération A1.a | Parc de la Sennette (Petite Senne) - Tronçon A : Ninove - Bougie :

Proposition de modifications:

- Actualisation du budget global de l'opération
- **Anderlecht** : augmentation du budget CRU : +84,75€

Motivation des modifications:

Prise en compte des nouveaux chiffres de BE (travaux) et Anderlecht (acquisition & coordination)

BE: il n'est aujourd'hui pas possible d'acquérir le n°1 du quai de l'Industrie, il n'y a pas d'avant-projet. Le budget acquisition n'est pas compris dans le budget CRU.

Cabinet : de fait, l'acquisition de certains îlots auront lieu plus tard, hors CRU. Le budget du tronçon A ne peut pas être redirigé vers les îlots prioritaires car le budget maintenu dans la proposition concerne les frais, notamment de coordination, encourus par la Commune d'Anderlecht.

Anderlecht : Le conseil communal d'Anderlecht vient d'approuver l'acquisition de deux propriétés dans cet îlot.

Opération A1.b | Parc de la Sennette (Petite Senne) - Tronçon B : Bougie – Mégissiers et Bougie–Heyvaert :

Proposition de modifications:

- **Actualisation du budget global de l'opération**
- **Actualisation des budgets CRU :**
 - **Anderlecht :** maintien des frais de coordination et réduction des frais d'acquisitions (de 183.582,00€ à 85.755,00€)
 - **BE :** transfert de 376.387,44€ depuis A8 (enveloppe dépollution)

Motivation des modifications:

- Prise en compte des nouveaux chiffres de BE (travaux) et Anderlecht (acquisition & coordination)
- Transfert du subside octroyé en dépollution (A8) vers l'opération elle-même

Cabinet : transfert des montants de l'opération A8 (Dépollution) vers l'opération elle-même, si le montant n'est pas utilisé pour la dépollution elle-même, il pourra être utilisé pour les travaux. Objectif : plus de flexibilité.

BE : le budget pour la dépollution ne semble pas suffisant pour cette opération, d'après l'expérience.

Cabinet : il n'est pas possible d'accorder de budgets complémentaires dans le CRU.

Anderlecht : un accord avec FACAR a été conclu pour l'acquisition de la partie arrière du site, mais il est conditionné par la délivrance du PU pour le développement immobilier projeté (en cours d'instruction). Si le PU n'est pas accordé, il sera nécessaire de passer par une procédure d'expropriation. Des discussions sont également en cours pour le rachat de la traversée publique envisagée entre les rues Heyvaert et de la Bougie.

Opération A1.c | Parc de la Sennette (Petite Senne) - Tronçon C : Mégissiers – Liverpool et Heyvaert-Chimiste :

Proposition de modifications:

- **Actualisation du budget global de l'opération**
- **Actualisation des budgets CRU**
 - **Anderlecht :** augmentation des frais d'acquisition, diminution des frais de coordination
 - **BE :** transfert de 357.469,00€ depuis A8 (enveloppe dépollution)
- **Actualisation des budgets cofinancement**
 - **BE :** demande à FEDER (montant approuvé: 2.476.835,29 €)

Motivation des modifications:

- Prise en compte des nouveaux chiffres de BE (travaux) et Anderlecht (acquisition & coordination)
- Transfert du subside octroyé en dépollution (A8) vers l'opération elle-même

Anderlecht : toutes les acquisitions sont faites sur cet îlot et le PU a été accordé.

BE : des problèmes sont rencontrés avec un prestataire (sous-traitant) et des retards s'accumulent. BE s'interroge sur les mesures à prendre pour améliorer la situation tout en restant dans le timing CRU. Mettre la pression sur le gouvernement pour tout approuver à temps (ensemble des documents prêts max pour le 15 janvier, pour approbation avant Pâques 2024).

Le budget FEDER récemment octroyé sera réparti entre les différents tronçons du parc. BE envoie la répartition.

Demande à ce que le budget restant de l'opération A8/enveloppe dépollution (369.843,56€) soit transféré vers A1.c. Le Cabinet soutient cette demande. Avis favorable du CRDT-CRU.

Opération A1.d | Parc de la Sennette (Petite Senne) - Tronçon D : Liverpool – Compas

Proposition de modifications:

- **Actualisation du budget global de l'opération**
- **Actualisation des budgets CRU**
 - **Anderlecht** : suppression du budget CRU
 - **Molenbeek** : suppression du budget CRU non utilisé (reste 14.210,26€)

Motivation des modifications:

Prise en compte des nouveaux chiffres de BE (travaux) et Anderlecht (acquisition & coordination)

BE : un travail de research by design va être entamé avec Perspective et le BMA pour l'aménagement de l'îlot et la question du passage du parc sur le terrain D'Ieteren. Un souci persiste pour l'acquisition du terrain Ghysels.

Cabinet MP: une note au GRBC est en cours de rédaction pour l'acquisition de l'église universelle (acquisition en gré à gré). Objectif de passage en gouvernement en janvier. Après démolition, cela donnera plus d'amplitude pour les accès publics et pompiers. L'option de ne pas démolir pour rénover est également possible mais pose la question du budget, qui serait supérieur dans le cas d'une rénovation. L'acquisition serait une bonne nouvelle pour l'entrée du parc.

BE soutient et précise qu'un arrêté d'expropriation devra être préparé si nécessaire.

Opération A1.e | Parc de la Sennette (Petite Senne) - Tronçon E : Compas - Ropsy-Chaudron

Proposition de modifications:

- **Actualisation du budget global de l'opération**
- **Actualisation des budgets CRU**
 - Suppression du budget CRU

Motivation des modifications:

Prise en compte des nouveaux chiffres de BE (travaux) et Anderlecht (acquisition & coordination)

BE: la communication avec le propriétaire/promoteur (YP Invest) est rompue. Il a acquis plusieurs parcelles et obtenu un PU mais qui est peut-être désormais caduc. Vérifier la validité du permis.

Anderlecht : la commune est en train d'analyser le permis d'urbanisme pour comprendre la nature des travaux entrepris et s'il est toujours valide. Il est difficile d'envisager un projet qualitatif sans avoir plus d'informations de la part du promoteur.

Quid de la possibilité d'acquérir ?

Cabinet MP : il n'est pas possible de débloquer un budget pour l'acquisition dans le cadre de ce CRU,

Anderlecht : confirme que ce n'est pas non plus possible sur les budget Beliris du protocole de 2016.

Opération A1.f | SU-A1.f Parc de la Sennette (Petite Senne) - Tronçon F - Ninove-Rosée (derrière les Arts & Métiers)

Proposition de modifications:

- **Actualisation du budget global de l'opération**
- **Actualisation des budgets CRU**
 - Complément CRU de 14.000,00€ pour l'étude de relocalisation de certaines fonctions de l'Institut des Arts et Métiers sur le site du stade Vander Putten
- **Adaptation du programme**
- **Passage opération statut associé → mixte**

Motivation des modifications:

- Prise en compte demande de la Ville de Bruxelles

Ville de Bruxelles : beaucoup d'échanges avec les Arts et Métiers ont eu lieu sur l'aménagement. Pour le parc, projet d'extension sur la cour de récréation au début du stade, en attente de l'approbation.

*Lors des discussions sur l'opérations B3, la **Ville de Bruxelles** demande que le complément de 14.000€ apparaisse plutôt dans l'opération B3. Demande acceptée et prise en compte.*

Opération A3 | Logements et équipement rue de la Bougie / rue Heyvaert 40-52 (Tronçon B)

Proposition de modifications:

- **Actualisation du budget global de l'opération**
- **Actualisation des budgets CRU**
 - Suppression du budget CRU (61.120,00€)

Motivation des modifications:

- Prise en compte des nouveaux chiffres d'Anderlecht (acquisition & coordination)

Anderlecht : l'équipement est intégré au projet du promoteur. FACAR prend en charge les frais, donc il n'est plus nécessaire d'apporter la contribution CRU.

Opération A4 | Logements (+ équipement éventuel) rue de la Bougie 34-36 (Tronçon B)

Proposition de modifications:

- **Actualisation du budget global de l'opération**
- **Actualisation des budgets CRU**
 - Complément CRU de 800.890,63€ pour la passation du marché de travaux et la réalisation des ouvrages.
 - Transfert de 52.000€ depuis A8 (enveloppe dépollution)

Motivation des modifications:

- Prise en compte des nouveaux chiffres de Bruxelles Facilities (ouverture offres)
- Transfert du subside octroyé en dépollution (A8) vers l'opération elle-même

Cabinet MP : concernant le chiffre global de l'opération, Le cabinet demande à la Direction Facilities à combien on arrive en tenant compte de tous les marchés (études + travaux).

Facilities : le marché de travaux a été attribué (détails et chiffres donnés : 3.916.138,77€). Les montants ont augmenté de manière importante. La tendance est structurelle et constatée de manière générale. Pour le montant global, la Direction Facilities le fournira à Perspective et Urban pour en tenir compte dans la présente MP.

Le déplacement du portail qui ferme la rue de la Bougie sera réalisé via un marché de faible montant.

Opération A6 | Logements et équipement ou activité productive rue du Chimiste 32 (Tronçon C)

Proposition de modifications:

- **Actualisation du budget global de l'opération**
- **Actualisation des budgets CRU**
 - Transfert de 792.800,00€ depuis A8 (enveloppe dépollution)

Motivation des modifications:

- Transfert du subside octroyé en dépollution (A8) vers l'opération elle-même

Pas de commentaires.

Opération A7 | Logements et équipement rue de Liverpool 43A-43B (Tronçon D)

Division de l'opération A7 en 2 sous-fiches A7.a et A7.b

A7.a : Bâtiment arrière / rue de Liverpool 43A-43B (Tronçon D)

A7.b Bâtiment avant et équipement rue de Liverpool 43A-43B (Tronçon D)

Proposition de modifications:

- **Adaptation du programme**
 - Division de l'opération A7 en deux sous-opérations
 - A7.a. Bâtiment arrière / rue de Liverpool 43A-43B
 - Réduction du budget CRU de 205.538,68€
 - Modification des objectifs : Acquisition du foncier, rénovation et reconstruction d'immeubles pour y aménager un pôle d'équipement avec une antenne LISA au rez-de-chaussée et 1er étage et des locaux pour Asbl aux étages
 - A7.b. Bâtiment avant / logements et équipement rue de Liverpool 43A-43B
 - réduction du budget CRU de 80.542,77€
 - Modification des objectifs : Acquisition du foncier et analyse des possibles pour une démolition partielle afin d'agrandir la zone de parc (1.463.616,00 €) ou de proposer une zone de logements et équipements (3.555.340,00 €).

Cabinet : On conserve une seule opération A7, mais en deux parties pour dissocier le timing et budget entre la partie avant (donnant sur la rue de Liverpool) et la partie arrière (donnant sur la cour D'leteren)

Opération A8 | Enveloppe "dépollution complémentaire" liée à l'affectation spécifique

Proposition de modifications:

- **Actualisation du budget global de l'opération**
- **Actualisation des budgets CRU**
 - Transfert de 376.387,44€ vers A1.b
 - Transfert de 357.469,00€ vers A1.c
 - Transfert de 52.000€ vers A4
 - Transfert de 792.800,00€ vers A6
 - Transfert de 93.200,00€ vers B1
 - Budget restant dans opération A8 = 369.843,56 € (subside BE pour tronçons non prioritaires)

Motivation des modifications:

- Transfert des subsides octroyés en dépollution (A8) vers les opérations elles-mêmes (=facilité d'utilisation)

BE propose d'affecter le budget restant sur l'opération A1.c (îlot prioritaire).

Cabinet : ok pour affecter ce montant à A1.c. A8 change donc de statut en « associée ».

Pôle B : Porte de Ninove

Opération B1 : Logements et équipement quai de l'industrie 5-5b

Proposition de modifications:

- **Adaptation du programme**
 - Modification des objectifs : « tendre vers 5 logements » au lieu de « tendre vers 7 logements »
 - Ce nouveau front bâti devra entretenir une relation qualitative avec le parc de la Ninove, tant du point de vue des utilisateurs du bâtiment que depuis l'espace public.
- **Actualisation du budget global de l'opération**
- **Actualisation des budgets CRU**
 - **Augmentation du budget CRU : 473.567,19€**
 - **Transfert de 93.200€ depuis A8 (enveloppe dépollution)**

Motivation des modifications:

- Prise en compte demande de la commune de Molenbeek
- Prise en compte des nouvelles estimations par Molenbeek

Prise en compte des restrictions urbanistiques et des problèmes de mitoyenneté.

Molenbeek : l'enveloppe CRU semble juste. Le permis n'est pas encore accordé.

Cabinet : rappelle que l'enveloppe budgétaire est maintenue alors qu'il y a déjà une réduction de l'ambition du projet.

DRU : le PU devrait être accordé très rapidement pour respecter le timing. Demande d'un planning mis à jour.

Opération B3 : Stade Charles Vander Putten

Proposition de modifications:

- **Actualisation du budget global de l'opération**
- **Actualisation des budgets CRU**
 - **Augmentation du budget CRU: + 300.000,00€ (surcoût pour les aménagements extérieurs prioritaires)**

Motivation des modifications:

- Prise en compte demande de la Ville de Bruxelles
- Prise en compte des nouvelles estimations de la Ville de Bruxelles

Demande non accordée :

- +1.070.000€ pour une mission d'architecture pour la transformation du site du Stade Vander Putten.
- Demande hors cadre modification de programme -> pas possible d'ajouter de nouvelles opérations

La **Ville de Bruxelles** s'interroge sur la justification de la demande non accordée. En effet dans la version initiale du programme, la fiche était formulée différemment et intégrait une réflexion globale à l'échelle du site.

Cabinet : dans le cadre habituel des modifications de programme ce serait possible mais cette modification de programme s'inscrit dans le cadre de l'ordonnance du 23/12/2022. Dans ce cadre, les modifications de programme ne peuvent pas comporter de compléments au programme ni d'inscription de nouvelles opérations.

Ville de Bruxelles : demande que le complément de 14.000€ qui apparaît dans A1.f apparaisse plutôt dans B3. Avis favorable et prise en compte.

Pôle C : Poincaré

Opération C1.b : “Agrafe Mons” - Espace public porte d’Anderlecht, franchissement Poincaré

Proposition de modifications:

- **Actualisation des budgets CRU**
 - **Suppression du budget CRU non engagé:** - 1.214.270,94€ (montant à préciser)
- **Changement du statut de l'opération (de CRU > mixte)**

Motivation des modifications:

- **Prise en compte demande de BM**

Bruxelles Mobilité : il faudra retirer un budget plus important car les frais de personnels ne sont pas inclus.

Perspective : les chiffres se sont basés sur le mail de BM du 26/09/2023.

DRU : il faudrait disposer rapidement de ces chiffres car ils doivent être arrêtés pour rédiger les documents de modifications de programme. Plusieurs relances ont été effectuées à ce sujet par la DRU et Perspective.

Cabinet : dans son esprit, les frais de personnel étaient déjà pris en compte. Les frais correspondant aux études engagées doivent être précisés. Les frais de personnel ne peuvent dans tous les cas pas être supérieurs à 10% des frais d'études. Besoin de disposer rapidement des chiffres. En l'absence de nouveaux chiffres pour le mercredi 06/12/23 au plus tard, les chiffres proposés en CRDT-CRU feront foi.

Hors réunion : rappel du mail de BM du 26/09/2023 : « *Le montant global de l'opération C1, dans le CRU 5 est de 1.384.587 ,00 €. Déduction faite des 10% réservés pour la coordination (salaires des chefs de projets engagés par BM pour les CRU), des montants facturables et d'un potentiel dédommagement au bureau d'étude, le montant restant est de : 1.214.270,94 € Je vous suggère donc, en attendant un calcul plus précis, de partir sur un montant de 1.200.000,00 € pouvant servir en redistribution vers d'autres projets du CRU 5. »*

Pôle D : Canal Abattoirs

Opération D2 : Liaison modes actifs entre Pont Ropsy Chaudron et quai Demets

Proposition de modifications:

- Actualisation du budget global de l'opération
- Actualisation des budgets CRU
 - Augmentation du budget CRU: + 67.165,79€

Motivation des modifications:

- Prise en compte demande de la commune d'Anderlecht
- Prise en compte des nouvelles estimations des travaux de la commune d'Anderlecht

Opération D3 : Espace public récréatif rue Ropsy Chaudron + liaison modes actifs entre Pont Ropsy Chaudron et quai Industrie

Proposition de modifications:

- Actualisation du budget global de l'opération
- Actualisation des budgets CRU
 - Augmentation du budget CRU: + 246.093,10€

Motivation des modifications:

- Prise en compte demande de la commune d'Anderlecht
- Prise en compte des nouvelles estimations des travaux de la commune d'Anderlecht

Anderlecht : dossier d'adjudication à l'ordre du jour du conseil communal du 21/12. Publication d'un avis de marché envisagée pour fin janvier, puis une analyse des offres en mars.

Pôle E : Rives Canal

Opération E1 : Acquisitions – zone Canal-Heyvaert

Cette opération n'est pas concernée par une modification de programme mais le tableau des dépenses effectuées est présenté à titre informatif. Le solde restant (1.416.409,26€) sera fléché en priorité sur l'acquisition du bien situé rue de Liverpool 43.

Opération E2 : Equipements Manchester - Bodega

Proposition de modifications:

- Actualisation du programme
 - Intégration du bâtiment Bodega (Birmingham 30)
- Actualisation du budget global de l'opération
- Actualisation des cofinancements de l'opération
 - Beliris avenant 14 : 6.629.560 €
 - Beliris avenant 15 : 1.800.000 €
 - Intégration co-financement obtenu (Feder OS 5,1) 2.140.000 €
 - Intégration co-financement demandé (Feder OS 2,1) 2.710.365 €

Motivation des modifications:

- Prise en compte du fait que le projet s'étend dorénavant sur 3 sites (Manchester 13-15 + Manchester 17-19 + Bodega (Birmingham 30))

- Prise en compte des nouvelles estimations des travaux de la SAU
- Prise en compte des subsides de co-financement obtenus et demandés.

Cabinet : un premier CSC Travaux pour une des zones devrait être présenté au GRBC au printemps 2024.

Remarques générales réunion

Pas de remarque supplémentaire de la part des participants sur la proposition de modification.

Éléments attendus :

- Commune de Molenbeek-Saint-Jean : besoin d'un planning actualisé pour le dépôt du permis et des chiffres actualisés sur B1
- BE : détails des cofinancements et ventilation FEDER sur les différentes opérations
- BM : montants frais de personnels pour C1.b

Le CRDT-CRU donne un **avis favorable** sur la proposition d'ultime modification de programme en tenant en compte les petites adaptations reprises dans le présent PV.

SUIVI

La présente séance a permis de passer en revue l'ensemble des opérations concernées par la proposition de seconde et ultime modification de programme du CRU5. Une approbation de cette modification par le GRBC est visée pour fin janvier / début février 2024.