

PROJET 1.1 : AMÉNAGEMENT DE L'ESPACE PUBLIC « PLACE KURTH »

TYPE DE PROJET : Opération d'aménagement de l'espace public et construction d'un équipement public.

SITUATION Jonction des rues Auguste de Boeck et Godefroid Kurth, à Evere, dite « Place Kurth ».

CONSTAT : Le quartier Evere-Centre est un quartier très minéral, en manque d'espaces publics et d'espaces verts. En son sein, une place est formée par la jonction des rues Auguste de Boeck et Godefroid Kurth. Dégradée et faiblement aménagée, elle abrite une toilette condamnée, quelques assises et de nombreuses places de stationnement.







PROJET :

Créer une véritable entrée pour le quartier d'Evere-Centre par le réaménagement d'une place pour le moment sous-utilisée.

Eriger sur la place un pavillon de 150 à 200 m² combinant les fonctions de

lieu d'information, de réunions citoyennes, permettant l'expression de l'art en ville et offrant des commodités.

PROGRAMME :

Rénovation de l'espace de façades à façades et aménagement en zone 30 avec maintien du passage des bus ; réorganisation du stationnement ; création d'un espace à ciel ouvert de repos et de jeu ; affirmer la présence de l'eau en ville ; édification d'un pavillon doté d'une expression architecturale forte, avec bornes d'information interactives, salle de réunion, toilettes publiques.

GROUPE-CIBLE :

Les utilisateurs des transports en commun, le Conseil de la jeunesse, le Conseil de quartier, les habitants du home voisin, ainsi que les habitants d'Evere-Centre et des quartiers adjacents.

TYPOLOGIE D' ACTIONS :

Points d'actions à surveiller FM	Points d'actions self supporting FO
<ul style="list-style-type: none"> Petite Enfance Ecoles primaires Aide sociale Centres médicaux Maisons de quartier (C & G) Potagers (C et G) 	<ul style="list-style-type: none"> Séniories Loisirs & Culture Parcs et jardins (G) Commerces de proximité (K) Services de proximité (K) Transports publics (C&K) Modes de déplac. actifs (G) Embellissement espace public (C&G) Maîtrise du foncier (C&G) Rénovation Habitat (via SISP)
<ul style="list-style-type: none"> Haltes garderie (G&K) Ecole secondaire Maison de quartier (K) Mode de déplac. actif (C&K) Potagers (K) Maîtrise du foncier (K) 	<ul style="list-style-type: none"> « Maisons vertes » Loisirs & culture (K) Parcs et jardins (K & C) Commerces de proximité (C& G) Services de proximité (C, G) Transports publics (G) Embellissement Esp. Public (K) Logements pour isolés Rénovation Habitat (via RF)
Points d'actions à reporter FM	Points d'actions à promouvoir FO

**OBJECTIFS DE PDV
POURSUIVIS :**

Selon l'article 60 de l'Ordonnance Organique de Revitalisation Urbaine du 6 octobre 2016 :
 1° Actions et opérations garantissant la qualité de vie des quartiers et améliorant le cadre de vie au travers des espaces publics et du développement d'infrastructures de quartier permettant de renforcer la culture et le sport comme sphères de la cohésion sociétale.
 2° Actions ou opérations garantissant le mieux vivre ensemble, luttant contre la dualisation sociétale et spatiale des quartiers et améliorant l'image et le rayonnement de Bruxelles.

Selon l'article 23 de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à la Politique de la Ville du 19 janvier 2017 :

§1-1° actions et opérations permettant de transformer l'espace public en vecteur de lien social et sociétal et d'échanges culturels et améliorant le cadre de vie notamment par l'activation, le réaménagement ou la création d'espaces verts, de parcs, d'intérieurs d'îlots ou d'espaces de jeux ou récréatifs, les aménagements favorisant la convivialité de l'espace public, la création de salons urbains et de parklets ou les opérations en lien avec un

plan lumière;

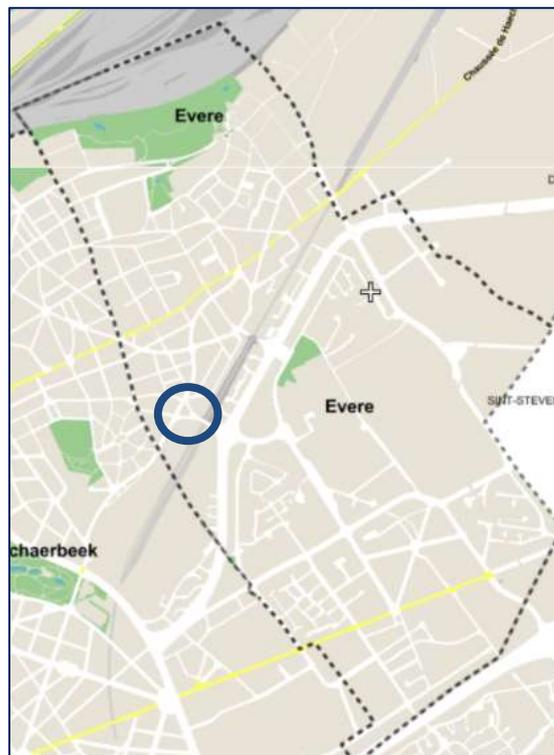
§2-2° les actions ou opérations permettant **l'animation des quartiers et le mieux-vivre ensemble.**

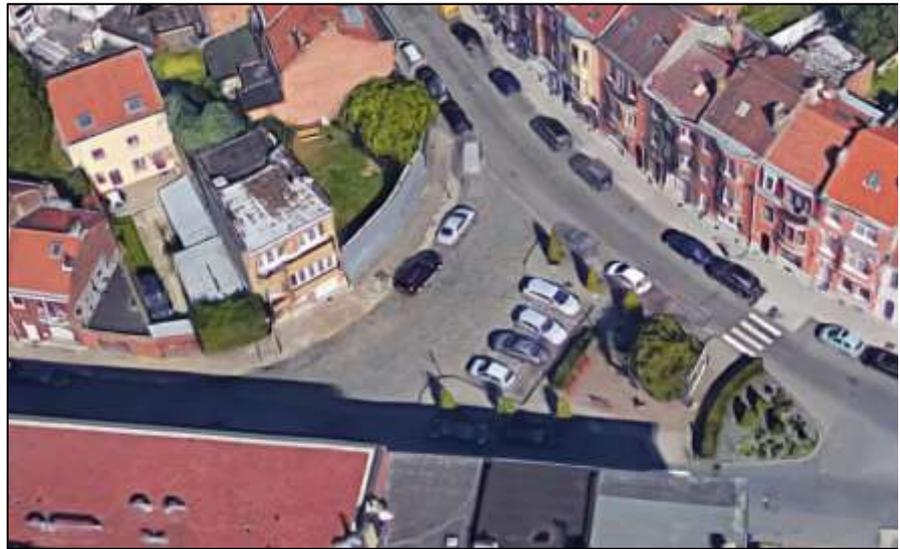
RESULTATS ESPERES :

- Amélioration de l'image du quartier par l'édification d'un pavillon « iconique » (lieu d'information, de réunions et de commodités) et la requalification des espaces de circulation.
- Transformer la « place Kurth » en vecteur de lien social par un aménagement favorisant la convivialité et les échanges entre habitants, notamment les personnes âgées du home.

LOCALISATION :

Place située à la jonction des rues Godefroid Kurth et Auguste de Boeck, à l'interface entre le Bas Evere et le Haut Evere.





PROPRIETAIRE :	Commune d'Evere
SUPERFICIE :	1687m ² (voies comprises)
USAGE ACTUEL :	Place publique dégradée
PILOTAGE DU PROJET :	Commune d'EVERE – Secteur des Travaux
PARTENAIRES FINANCIERS :	Région (Politique de la Ville)

CONDITIONS DE REUSSITE :

- Le projet d'aménagement de la place devra est cohérent avec le programme du projet Josaphat adjacent.
- Le projet devra permettre l'accès au garage privé situé rue Auguste de Boeck.
- Le projet devra prendre en compte, en fonction de la politique de stationnement en vigueur, la suppression ou le report des actuelles seize emplacements de stationnement disponibles sur la place.
- Le mobilier urbain choisi devra être adapté aux personnes âgées.

INDICATEURS DE REALISATION :

- Réalisation d'un réaménagement de la place comprenant de façades à façades et l'édification d'un pavillon iconique avec zone de repos aménagée..

INDICATEURS DE REUSSITE :

- Fréquentation et appropriation du site (nombre de personnes utilisant la place, consultations à la borne interactive, fréquence de réunions dans le pavillon, propreté des espaces...).
- Réduction de la voirie carrossable avec réduction limitée des places de stationnement.

RECOMMANDATIONS :

- Un panneau publicitaire, appartenant à l'entreprise ClearChannel, est actuellement installé sur la place. Cette entreprise bénéficie d'un accord conclu avec la commune, depuis 1998, qui l'engage à entretenir les abris-bus en l'échange du droit d'implantation du panneau. Cet accord a été prolongé récemment pour une durée de trois ans. Parallèlement, la STIB envisage de reprendre la gestion des abris-bus à l'échelle régionale. Le projet de réaménagement tiendra compte de la disparition de ce panneau. A défaut, il intégrera le panneau dans le projet d'aménagement.
- Le projet urbain régional « Josaphat » générera des travaux de grande ampleur. Cependant, ces travaux n'encombreront pas la place. De plus, il est essentiel de garder en vue que l'aménagement de la place trouvera sa pleine attractivité indépendamment du déroulement du projet Josaphat : ces deux projets n'ont pas les mêmes ambitions en termes de gabarit et d'attractivité.

DESCRIPTION DES OPERATIONS ET ACTIONS ENVISAGEES :

N° **Action/opération :**

Description

1 **Restructuration de la place**

Désignation d'un aménageur par la procédure de marché public, afin de garantir un aménagement de la place esthétiquement porteur.

1.1. **Démontage de la toilette**



1.2. **Retrait du panneau publicitaire**

Plusieurs cas de figures :

- ClearChannel accepte de changer d'emplacement pour l'implantation du panneau. La commune devra alors proposer un nouvel emplacement.
- La STIB prend en charge la gestion des abris-bus à l'échelle régionale. La commune n'aura alors plus besoin d'attribuer leur gestion à ClearChannel.
- A défaut, le panneau sera intégré temporairement dans le nouvel aménagement, jusqu'au terme du contrat conclu entre ClearChannel et l'administration communale, en 2020.

1.3. Retrait ou déplacement de la zone végétalisée



1.4.	Réaménagement de la place	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Agrandissement de la place, matérialisée par la pose d'un nouveau revêtement au sol. <ul style="list-style-type: none"> - La place s'étendrait jusqu'à la palissade clôturant le n° 90 de la rue Godefroid Kurth. Sa surface s'élèverait alors à 780m². - Outre le pavillon (1.6) il y aura un espace de repos (bancs), une fontaine et/ou une sculpture. -
1.5	Aménagement de type « espace partagé »	<ul style="list-style-type: none"> ▪ La circulation entre les rues De Boeck et Godefroid Kurth serait supprimée au centre de la place et reportée à la jonction des deux rues, telle qu'elle existe aujourd'hui. Un chemin devra néanmoins permettre l'accès au garage privé du n°94 de la rue Godefroid Kurth.
1.6.	Construction d'un équipement public de type « pavillon d'accueil »	<ul style="list-style-type: none"> ▪ Un pavillon d'une architecture de caractère, avec local de réunion, borne interactive et toilettes accessibles.



Scierie Vieu / Bureau Terrell / Wurth, 2016, Toulouse



Stavy Architectes, 2012



Frei & Saarinen, 2010



Marie Groshens, 2012, Hamburg

BUDGET PROVISoire ET PREVISIONNEL :

1.1. AMENAGER PLACE	Total	Subside	Commune
Aménagement de la place	308.550,-		
Construction pavillon 200 m ²	363.500,-		
Maîtrise d'œuvre 10%	67.155,-		
Total 1.1	738.705,-	433.183,-	305.522,-

TVA 21% incluse

CALENDRIER PROVISoire ET PREVISIONNEL :

Nom de la tâche	Tri 3, 2018	Tri 1, 2019	Tri 3, 2019	Tri 1, 2020	Tri 3, 2020	Tri 1, 2021	Tri 3, 2021	Tri 1, 2022
PLACE KURTH								
Accord GRBC		11/02						
Désigner auteur de projet								
Avt-Projet aménag. Place								
Projet place								
Dossier Permis d'urbanisme								
Cahier des charges travaux								
Mise en marché								
Exécution								

3.1 : EPICERIE SOCIALE ET SOLIDAIRE

[OPERATION ASSOCIEE]

Situation : Quartier Germinal à Evere, situé entre les avenues Permeke – Léger – Renoir et le complexe sportif d'Evere

Le quartier est constitué essentiellement de logements sociaux.

Il se situe au centre d'Evere à proximité de l'administration communale et du CPAS d'Evere.

L'accès en bus/tram est aisé

Type de projet : Action de développement socio-économique.

Constat : Le quartier Germinal est caractérisé par de nombreux logements sociaux, un taux élevé de chômage, ainsi qu'une surreprésentation des publics fragilisés par rapport aux moyennes communales et régionales (les personnes âgées et souvent isolées, les mères seules avec enfant et les jeunes de moins de 25 ans à charge de leurs parents). Deux projets de construction de plus d'une centaine de nouveaux logements sont en cours dans ce quartier. L'augmentation du public fragilisé financièrement et socialement

Projet : Création et accompagnement à la mise en place d'une épicerie sociale. Les épiceries sociales sont des petits magasins permettant d'acheter des biens de première nécessité (produits d'hygiène, alimentation et produits petite enfance) à très bas coût. Celle-ci emploierait des jeunes peu ou pas qualifiés du quartier, ayant au préalable suivi une formation professionnelle en gestion, distribution et/ou vente

Programme : Rénovation d'un local afin d'abriter l'épicerie sociale et solidaire.

Prise en charge de la formation du personnel, des investissements de départ et d'exploitation de l'épicerie sociale pendant sa première année après ouverture, afin de permettre sa pérennisation.

Groupe-cible : Habitants précarisés du quartier Germinal.

L'épicerie sociale est réservée à un public précaire. Le public sera défini selon des critères sociaux en collaboration avec le CPAS d'Evere. L'éventuelle ouverture à un autre public avec application d'autres tarifs afin de couvrir le manque de commerce de détail sur le quartier nécessite une étude plus précise sur le plan juridique et en matière de TVA.

Typologie d'actions :

Objectifs de PdV poursuivis :

Article 60 de l'Ordonnance organique de la revitalisation urbaine du 6 octobre 2011. 3° Actions ou opérations favorisant la lutte contre la précarité dans les quartiers, l'accueil et l'accompagnement des groupes cibles les plus fragilisés et l'insertion socio-professionnelle dans des filières porteuses d'emploi, particulièrement celles en lien avec l'aménagement du territoire et le logement.

Article 23 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à la Politique de la Ville du 19 janvier 2017. §3-2° les actions ou opérations de financement et de subvention d'infrastructures permettant de lutter contre la précarité;

Résultats espérés : Faciliter l'accès à des produits permettant une alimentation équilibrée et aux produits de première nécessité (hygiène, entretien, produits pour la petite enfance,...) pour un public précaire.

Participer à la maîtrise des dépenses de ménage pour les bénéficiaires.

Créer des emplois pour les personnes peu qualifiées du quartier.

Pallier au manque de commerces dans le quartier.

Localisation : Local situé rue Degas 6, au rez-de-chaussée d'un immeuble de logements sociaux.

Propriétaire : Everecity

Superficie : 120 m² (surface habitable)

Usage actuel : Logement et local de rangement désaffectés situés en RDC d'un immeuble du quartier Germinal

Pilotage du projet : Everecity prend l'engagement de mettre en œuvre l'épicerie

La commune prend l'engagement de pérenniser le projet dans l'année

Création d'un comité de pilotage :

Avec les partenaires Everecity, CPAS, la commune et des bénéficiaires

Le comité de pilotage aura à cœur de visiter d'autres épiceries sociales afin d'établir une analyse de risque (gestion de l'humain, gestion financière, gestion des produits, gestion de la sécurité) et de penser le mode d'organisation.

Rôle =

Etude des besoins pour les bénéficiaires

réflexions sur la mise en place, l'organisation et la pérennisation du dispositif

☐ quelle forme juridique la plus appropriée, les devoirs et obligations légaux de ce dispositif, les agréments, les logiciels de gestion (stock et bénéficiaires)

Description de fonction : coordinateur, volontaires, articles 60....

Elaboration de l'organigramme et des délégations de pouvoir de gestion

Rédaction des processus et procédures de fonctionnement et de décision

Fixation des tarifs pratiqués

Rédaction d'une charte

Partenaires opérationnels : Commune d'Evere – service d'action sociale.

CPAS

Partenaires potentiels : REPIS (réseau des épiceries sociales Wallonie-Bruxelles), la Concertation Aide Alimentaire de la FdSS (Fédération des services sociaux bicommunautaire), Mission locale, maison de l'emploi, AFSCA (Agence fédérale pour la sécurité de la chaîne alimentaire).

Partenaires financiers : Région (Politique de la ville)

Commune d'Evere

Everecity

Et sources indirectes : Everecity pour la mise à disposition du local.

Différentes aides à la formation et à l'emploi (Région, Actiris et le SPF Emploi), partenariats avec les banques alimentaires, supermarchés, commerçants locaux...

Conditions de réussite :

Condition suspensive ☐ Conclusion de la convention de mise à disposition du local pour l'épicerie sociale.

☐ Rénovation du local aux normes de l'AFSCA.

☐ Habilitation à recevoir du public.

☐ Création d'un statut juridique pour l'épicerie.

• Prévision d'un plan de gestion humain, budgétaire et financier de l'épicerie avec (à fournir dans les six mois suivant l'accord de principe du Gouvernement):

☐ Formation du personnel.

☐ Conclusion de partenariats d'approvisionnement.

Indicateurs de réalisation : ☐ Ouverture de l'épicerie sociale.

Indicateurs de réussite : • Taux de fréquentation de l'épicerie (nombre de transactions, nombre moyen de clients par jour...).

- Volume des ventes par jour, chiffres d'affaires par jour.
- Nombre de mise à l'emploi.
- Insertion dans le réseau des épiceries sociales existantes.
- Réunion d'évaluation régulière avec les partenaires.
- Enquête de satisfaction auprès des clients de l'épicerie.
- Développement d'activités connexes visant à l'amélioration des conditions de vie du public fragilisé (qualité alimentaire, financière et des liens sociaux)

Recommandations : • Des guides de mise en place d'épiceries solidaires sont diffusés par de nombreux réseaux et associations, et révèlent l'importance d'impliquer les habitants dans le projet de création de l'épicerie, avant même sa mise en place. Il serait souhaitable d'impliquer les habitants dans la mise en place et le fonctionnement de l'épicerie dès la phase de conception.

- La conception devra s'accompagner de visites d'autres épiceries solidaires et de prise de contact de partenaires d'approvisionnement, contacts auxquels les habitants-volontaires pourraient être associés. In fine, leur implication en tant que volontaire et la communication de bouche-à-oreilles seront des atouts dans la viabilisation du projet.

Description des opérations et actions envisagées :

N° Action/opération : Description

1. Rénovation du local Rénovation de l'espace de 120 m² en prévoyant :
 - Rénovation (électricité, normes incendies, peinture, parois et passages...),
 - des rayonnages pour les produits,
 - des frigos et surgélateurs,
 - de l'espace pour la circulation des clients,
 - un comptoir avec la caisse,
 - un espace de stockage clairement séparé du magasin et non accessible au public,
 - un coin accueil,
 - un coin bureau pour l'administratif
2. Création d'une entité juridique ASBL /ESS.

La création d'un ESS ouvre le droit à certains dispositifs tels que l'ILDE*(Initiative Locale de Développement de l'Emploi.), et requiert une agrégation.

3. Investissement de démarrage Investir dans du matériel :
 - armoires, frigos, congélateurs, comptoir, mobilier (tables et chaises), ordinateur et logiciel de gestion...
 - véhicule de transport
 - stock de départ de marchandises (aliments non périssables, produits d'entretien et d'hygiène)
 - frais d'assurance
4. Instauration des partenariats pour l'approvisionnement en marchandises Les sources d'approvisionnement potentielles sont :
 - Les banques alimentaires,
 - L'achat/le don d'inventures de supermarchés et autres commerçants locaux,
 - L'achat avec réduction dans la grande distribution,
 - La collaboration avec des potagers collectifs ou des entreprises d'insertion
 - Dons en produits (agriculteurs, entreprises agro-alimentaires, grossistes, grande distribution, criées et marchés, commerces de proximité collectivités...)
 - Dons monétaires (financement participatif, dons de particuliers, d'entreprises...)
5. Recrutement et formation des employés de l'épicerie Les personnes en charge de la gestion de cette épicerie seront au préalable formées aux techniques de gestion, de commande et de service.

Les membres du personnel peuvent avoir différents statuts :

- Emplois subsidiés par la commune
- Employé ILDE
- Emplois subsidiés de remise à l'emploi ou d'insertion sociale (art. 60)

- Volontaires
- 6. Constitution d'un fonds de roulement

Calendrier provisoire et prévisionnel (pour info) :

- Approbation par GRBC : sans objet
- Avant-projet d'aménagement : FAIT
- Business plan : FAIT
- Permis d'urbanisme : 4 mois (fév. 19 – mai 19)
- Mise en marché : 4 mois (sep.19 – déc. 19)
- Exécution : 6 mois (jan. 20 – juin 20)

Budget provisoire et prévisionnel :

Le plan budgétaire sera établi endéans les six mois de l'éventuel octroi de la subvention de la Région, permettant une maturation suffisante du projet dans son volet financier.

a) Budget d'investissement soumis à subside :

Voir Récapitulatif en annexe

Budget du projet :

OPERATION ASSOCIEE	TOTAL TVAC	Subside	Commune TVAC
F3.1. EPICERIE GERMINAL			
120 m ² à 520 € HTVA/m ²	75.504	0	75.504
Matériel (FFT)	11.205		11.205
Total F3.1	86.709		86.709

b) Budget de fonctionnement

Le plan budgétaire sera établi endéans les six mois de l'éventuel octroi de la subvention de la Région, permettant une maturation suffisante du projet dans son volet financier.

☑ Voir premier schéma (mind map) en annexe 5, reprenant les volets principaux.

Plan financier Voir Annexe 2

Plan des liquidations : Voir Annexe 3.

4.1 : CONSTRUCTION D'UN IMMEUBLE MIXTE EQUIPEMENT/LOGEMENTS [OPERATION ASSOCIEE]

Ce projet n'a pas pour vocation d'être subventionné par le programme régional de politique de la ville par le développement des quartiers. Il constitue cependant un avantage certain, associé à l'aménagement de la « place Kurth », pour l'amélioration du cadre de vie et de la convivialité du quartier.

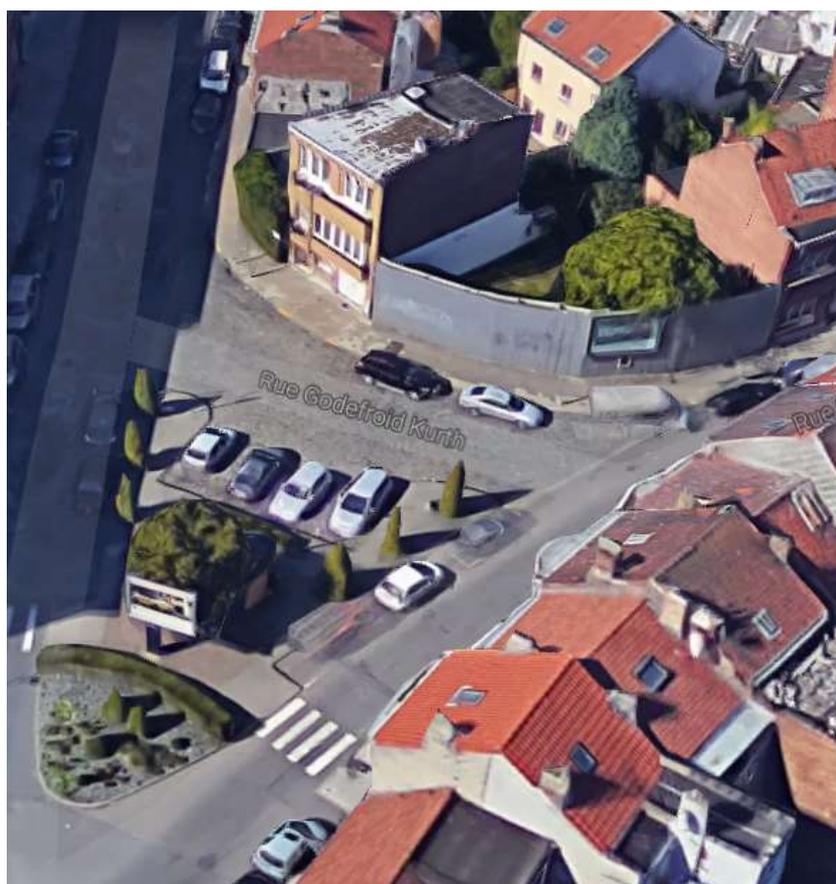
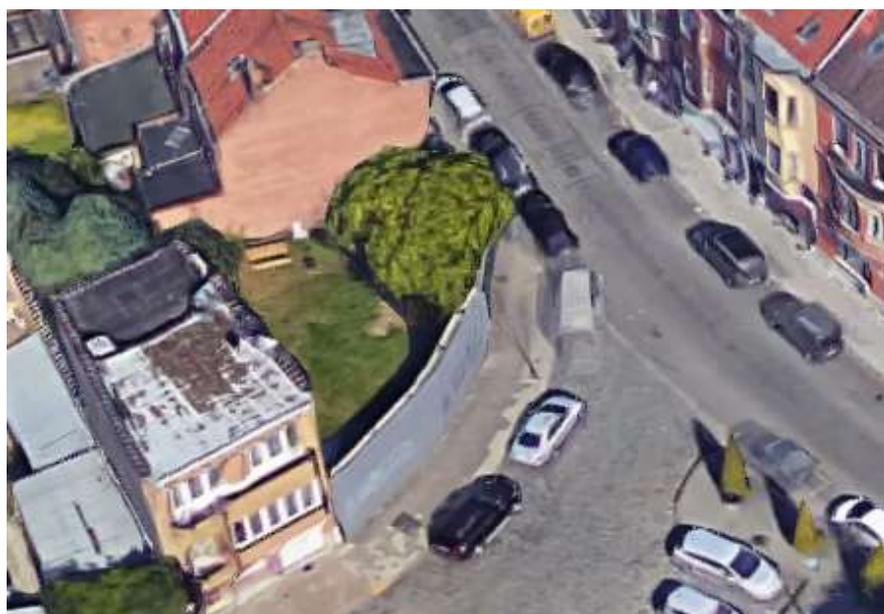
SITUATION : Terrain non bâti rue Godefroid Kurth 90.

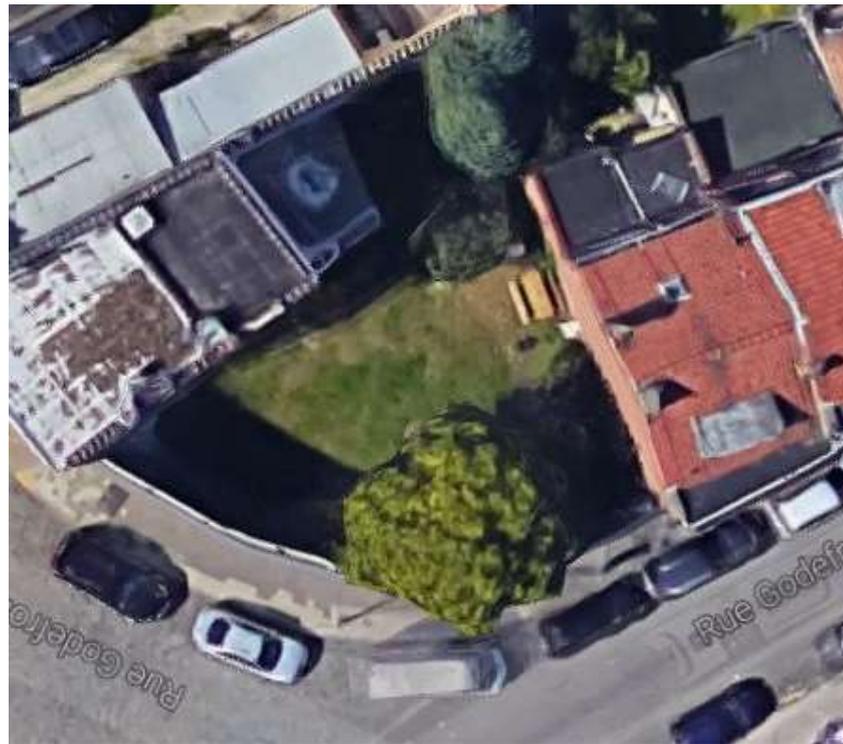
TYPE DE PROJET : Construction d'un immeuble comprenant un équipement aménagé ou un commerce au rez-de-chaussée et trois à cinq logements aux étages.

CONSTAT : Un terrain vague, situé dans l'axe du pont de Boeck vers Evere-Centre, est contigu à la « place Kurth ». Il est clôturé à l'aide d'une palissade grise peu esthétique, qui jure avec le reste du panorama.

La construction de logements moyens tels que ceux gérés par le service Logement de la Régie foncière étofferait son offre locative dans cette partie de quartier qui en est dépourvue.







PROJET :

En prolongement du projet d'aménagement de l'espace public « Place Kurth » (Fiche 1.1), le projet consiste en la construction d'un immeuble mixte (équipement/logements) sur le terrain vague situé rue Godefroid Kurth 90.

PROGRAMME : Acquisition du terrain, afin d'y construire un immeuble qui comprendra au rez-de-chaussée un équipement ou un commerce, des emplacements de parking sous forme de carport (fermeture par une grille, permettant aussi l'accès piéton à l'arrière du terrain), un jardin et trois à cinq logements aux étages. Cet immeuble sera inclus dans le patrimoine de la Régie Foncière d'Evere.

GROUPE-CIBLE : Logements aux étages : habitants d'Evere et ménages en recherche d'un logement à louer selon les critères d'attribution approuvé par le Conseil communal dans le cadre de la politique de logement de la régie foncière.

TYPOLOGIE D'ACTIONS :

<p>Points d'actions à surveiller FM</p> <p>Petite Enfance Ecoles primaires Aide sociale Centres médicaux Maisons de quartier (C & G) Potagers (C et G)</p>	<p>Points d'actions self supporting FO</p> <p>Séniories Loisirs & Culture Parcs et jardins (G) Commerces de proximité (K) Services de proximité (K) Transports publics (C&K) Modes de déplac. actifs (G) Embellissement espace public (C&G) Maîtrise du foncier (C&G) Rénovation Habitat (via SISF)</p>
<p>Haltes garderie (G&K) Ecole secondaire Maison de quartier (K) Mode de déplac. actif (C&K) Potagers (K) Maîtrise du foncier (K)</p> <p>Points d'actions à reporter FM</p>	<p>« Maisons vertes » Loisirs & culture (K) Parcs et jardins (K & C) Commerces de proximité (C&G) Services de proximité (C, G) Transports publics (G) Embellissement Esp. Public (K) Logements pour isolés Rénovation Habitat (via RF)</p> <p>Points d'actions à promouvoir FO</p>

**OBJECTIFS DE PDV
POURSUIVIS :**

Selon l'article 60 de l'Ordonnance Organique de Revitalisation Urbaine du 6 octobre 2016 :
Equiperment ou commerce au RDC :

2° Actions ou **opérations garantissant le mieux vivre ensemble, luttant contre la dualisation sociétale et spatiale des quartiers** et améliorant l'image et le rayonnement de Bruxelles.

Logements aux étages :

4° **Opérations favorisant le développement de logements publics spécifiques pour des segments particuliers de la population.**

Selon l'article 23 de l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à la Politique de la Ville du 19 janvier 2017 :

Equiperment au RDC :

§2-1° les actions ou **opérations de lutte contre la dualisation sociétale et spatiale des quartiers** notamment les actions et opérations permettant le maillage entre quartiers et le **développement de projets collectifs citoyens.**

Logements aux étages :

§ 4. Les opérations et actions de développement des logements publics

spécifiques pour des segments particuliers de la population, visées à l'article 60, alinéa 1er, 4° de l'Ordonnance, sont tous moyens de **création de logements publics** destinés à être loués à des segments particuliers de la population, notamment les personnes âgées, les personnes souffrant d'un handicap, les personnes en situation d'urgence, les étudiants. La création de logements publics a lieu notamment par la rénovation, la construction, la démolition suivie de reconstruction et la reconversion de biens immeubles. **Ces logements peuvent notamment être des logements assimilés au logement social ou des logements conventionnés.**

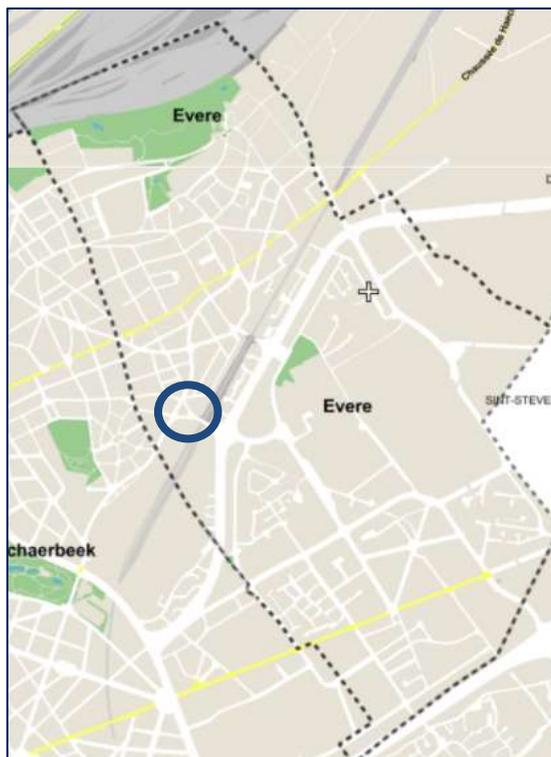
RESULTATS ESPERES :

Création d'un équipement communal visant à accueillir un commerce et des logements.

Reconstruction de la trame urbaine par la suppression d'une « dent creuse ».

LOCALISATION :

Rue Godefroid Kurth 90, Evere.



PROPRIETAIRE :

SYFECO SPRL

SUPERFICIE DU TERRAIN :

203 m²

USAGE ACTUEL :

Terrain vague

PILOTAGE DU PROJET :

Régie Foncière d'Evere

Commune d'Evere – Direction développement durable – Secteur Vie citoyenne.

**PARTENAIRES
FINANCIERS :**

Commune d'Evere - Régie Foncière (pour l'investissement et le fonctionnement)

**CONDITIONS DE
REUSSITE :**

- L'estimation au préalable du bien par le comité régional d'acquisition d'immeuble permettra de limiter la spéculation potentielle du propriétaire sur le prix de vente de son terrain.
- La demande de déclaration d'utilité publique du projet à la Région permettrait, en cas de refus du propriétaire, de procéder à l'acquisition du terrain par voie d'expropriation, sous réserve de justifier l'intérêt général du projet.

**INDICATEURS DE
REALISATION :**

- Acquisition du terrain (transfert du droit de propriété).
- Inscription d'une mission d'auteur de projet au budget 2019 de la Régie foncière
- Construction effective de l'immeuble, du garage et aménagement du jardin.

**INDICATEURS DE
REUSSITE :**

Concernant la construction de l'immeuble :

- Occupation du rez-de-chaussée pour un commerce.
- Location des logements à un prix permettant d'équilibrer le budget de l'opération de construction (acquisition du foncier compris).
-

RECOMMANDATIONS :

Concernant la construction de l'immeuble :

- Le propriétaire bénéficie d'un permis d'urbanisme lui permettant d'installer un panneau publicitaire privé, et d'en percevoir un loyer. Ce permis a été émis en 2013 et prendra fin en 2028. Le transfert de propriété engendrera alors pour lui une perte de revenus, ainsi une créance envers l'entreprise de panneaux publicitaire, au titre de l'indemnisation de la résiliation de leur contrat. Il sera primordial de lui proposer une contrepartie financière attractive à l'achat de son terrain pour qu'il y adhère.
- En cas de refus du propriétaire de céder le bien, la voie de l'expropriation est envisagée.

ALTERNATIVE :

En cas d'impossibilité d'acquérir le terrain et/ou de réaliser le projet:

Ce projet se place dans la continuité de l'aménagement de la « Place Kurth ». En cas d'impossibilité de réaliser cet immeuble, il apparaît comme nécessaire, pour garantir l'harmonie de la place, de remplacer la

palissade clôturant le terrain vague. A minima, la palissade sera alors remplacée par une palissade plus esthétique et intégrée dans le projet de réaménagement de la place.



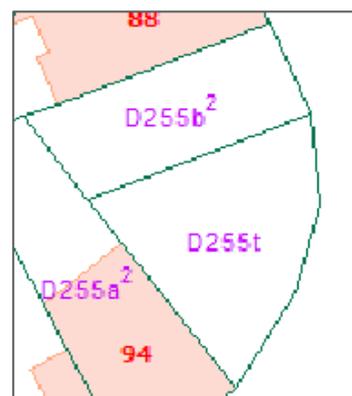
DESCRIPTION DES OPERATIONS ET ACTIONS ENVISAGEES :

N°	Action/opération :	Description
1.	Acquisition du terrain	Constitution d'un droit réel sur le terrain : droit de propriété.
1.1.	Vente de gré à gré	Vente du terrain par le propriétaire à la Régie Foncière d'Evere. Cette voie est avantageuse pour le propriétaire qui n'exploite son bien que par la location d'un emplacement publicitaire. L'opportunité de vendre son bien représente une recette élevée par rapport à des revenus constitués par ce type de loyer.
1.2.1.	Constitution d'un dossier d'utilité publique	La constitution en parallèle d'un dossier d'utilité publique permettra d'anticiper une possible procédure (longue) d'expropriation en cas où l'acheteur ne voudrait pas vendre son bien, ou de proposer une cession d'utilité publique au propriétaire.
1.2.2	Procédure d'expropriation	Mise en œuvre de la procédure d'expropriation dans le cas où le propriétaire ne souhaite pas céder son bien, et sous réserve de déclaration d'utilité publique préalable par la Région.
2.	Construction de l'immeuble	Construction d'un immeuble, conforme au RRU et au PRAS : <ul style="list-style-type: none">- de 142 m² d'emprise au sol, soit une densité de construction de 75% ;- de 390 m² de surface-plancher,- de gabarit R+2+T ;- répondant aux exigences de la norme PEB 2015.
2.1.	Rez-de-chaussée	Local de 100m ² pouvant accueillir un équipement ou un commerce. Carport de 42m ²
2.2.	Etages	Trois à cinq logements sur une surface de plancher totale de 280m ² .
2.3.	Construction de deux emplacements de stationnement en carport	Le long du mitoyen avec le n°88. Remarque : Le R.R.U impose au minimum un emplacement par logement construit. Dans le cas d'une construction de cinq logements, une dérogation sera demandée à la Région afin de ne créer que deux ou trois emplacements (dérogation de 50%).

- 2.4. **Aménagement d'un jardin**
3. **Financement d'une année de fonctionnement**
4. **Solution alternative** *(en cas d'impossibilité d'acquérir et/ou de réaliser le projet)*
- 4.1 **Accord du propriétaire d'intervenir sur son terrain** Conclusion d'un accord avec le propriétaire afin d'intervenir sur son terrain pour remplacer la clôture.
- 4.2. **Remplacement de la clôture** Retrait et implantation d'une nouvelle palissade, intégrée dans l'aménagement de l'espace public.

BIENS IMMEUBLES VISES PAR UNE MESURE D'EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE:

<i>N° cadastral</i>	<i>Superficie</i>	<i>Justification (Utilité publique / Extrême urgence de l'appropriation immédiate)</i>
D255b ²	88m ²	Utilité publique : Opération de construction d'un équipement d'intérêt collectif, pédagogique et culturel.
D255t	115m ²	Construction sur un terrain non bâti et non utilité, afin d'empêcher la dégradation de la parcelle, le mitage et la spéculation foncière. Construction de logements sociaux.



BUDGET PROVISOIRE ET PREVISIONNEL :

OPERATION ASSOCIEE (prix TVAC)	TOTAL	Subside	Commune
F4.1 PARCELLE KURTH 90	847.890	0	847.890
Achat terrain (195 m ² à 500 €/m ²)	140.000		140.000
Frais s/acte (12,5%)	17.500		17.500
Equipement au RDC (105 m ² à 1935 €/m ²)	0		0
Garages	46.827		46.827
Etages 1&2 (300 m ² à 1935 €/m ²)	580.800		580.800
Maîtrise d'œuvre	62.763		62.763

CALENDRIER PROVISOIRE ET PREVISIONNEL (avec vente de gré à gré):

- Accord GRBC = SANS OBJET
- Signature du compromis de vente = avr.19
- Signature acte de vente : juil.19
- Désignation auteur de projet : 4 mois (mai 19 à Oct.19)
- Avant-projet de construction : 2 Mois (Oct-nov.19)
- Projet de construction : 5 mois (Jan.20 – mai20)
- Procédure permis d'urbanisme : 6 mois (Juin20 – Déc.20)
- Cahier des charges Travaux : 4 mois (Nov.20 – Fév.21)
- Mise en marché : 6 mois (mar21 – Sept.21)
- Exécution : 18 mois (à partir de Nov.21)

PLAN D'ENGAGEMENT DES DEPENSES ET PLAN DES LIQUIDATIONS :

Cf. annexes 2 et 3..

PROJET 6.1 : MISSION D'AUTEUR DE PROJET

- TYPE DE PROJET :** Mission d'étude et d'accompagnement.
- PROJET :** Désignation d'un chargé de projet « *Politique de la Ville par le développement des quartiers* ».
- PROGRAMME :** Désignation par la procédure de marché public d'un chargé de projet qui accompagnera la commune à l'élaboration d'un programme d'actions à présenter à la Région.
- OBJECTIFS DE PDV POURSUIVIS :** Selon l'article 60 de l'Ordonnance Organique de Revitalisation Urbaine du 6 octobre 2016 :
§ 2. - La subvention octroyée par le Gouvernement dans le cadre des programmes de la politique de la ville peut également couvrir les frais d'étude nécessités par leur élaboration, leur modification ou leur complément.
- PILOTAGE DU PROJET :** Commune d'Evere – Direction des Travaux Publics.
- PARTENAIRES FINANCIERS :** Commune d'Evere

BUDGET PROVISOIRE ET PREVISIONNEL :

(prix TVAC)	TOTAL	Subside	Commune
F6.2. EXPERT s/prépa. Dossier	39.000		39.000

CALENDRIER PROVISOIRE ET PREVISIONNEL :

Mission exécutée entre février et mai 2017

PLAN D'ENGAGEMENT DES DEPENSES ET PLAN DES LIQUIDATIONS :

Voir annexes 2 et 3