

**Acquisition d'un terrain et d'un immeuble incendié et construction d'un immeuble comprenant des logements de transit, un espace communautaire et un espace bureaux.**

**Objectif opérationnel principal** (article 23 §4 de l'AGRBC) : 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.

**Objectif opérationnel accessoire** (article 23 §2 3° de l'AGRBC) : Les 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, visées à l'article 60, alinéa 1er, 2° de l'Ordonnance, sont réalisées par l'un ou plusieurs des moyens suivants : (...) 3° les actions ou opérations permettant l'animation des quartiers et le mieux-vivre ensemble.

<b>Type d'opération</b>	Acquisition d'un terrain et d'un immeuble incendié à l'abandon. Démolition de biens insalubres et reconstruction. Subside Politique de la Ville Axe 2 : Acquisition et études.
<b>Porteur du projet</b>	Commune de Koekelberg
<b>Adresse</b>	Rue Stepman, 13
<b>Propriétaire</b>	Propriétaire non résident
<b>Situation existante</b>	Entrepôt incendié
<b>Parcelle cadastrale</b>	2 <sup>ème</sup> Division, Section B, parcelle n° 152 4p2
<b>Superficie parcelle</b>	+/- 560 m <sup>2</sup>
<b>Superficie au sol</b>	+/- 560 m <sup>2</sup>
<b>Gabarit actuel</b>	R+V
<b>Prix de vente affiché</b>	699.000€ (estimation du C.A.I. en cours)



## Koekelberg

### Situation urbanistique actuelle

Suivant les anciens permis d'urbanisme : atelier-entrepôt.

Un permis a été délivré le 11 mars 2008 et est libellé comme suit :

Le permis N°7695/PU-25.07 relatif à un bien sis rue Stepman n°13 à 1081 Koekelberg et tendant à transformer un atelier-entrepôt en un immeuble mixte conservant l'atelier au rez-de-chaussée et au sous-sol (entresol) et créant 3 nouveaux étages comprenant 2 appartements 2 chambres chacun au-dessus du bâtiment existant, est délivré à Monsieur BOUBKIRI conformément aux plans PU-01, PU-02, PU-03 et PU-04, datés du 16.04.2007 et aux plans modifiés PU-05B, PU-06B, PU-07B et PU-08B, datés du 12 octobre 2007.

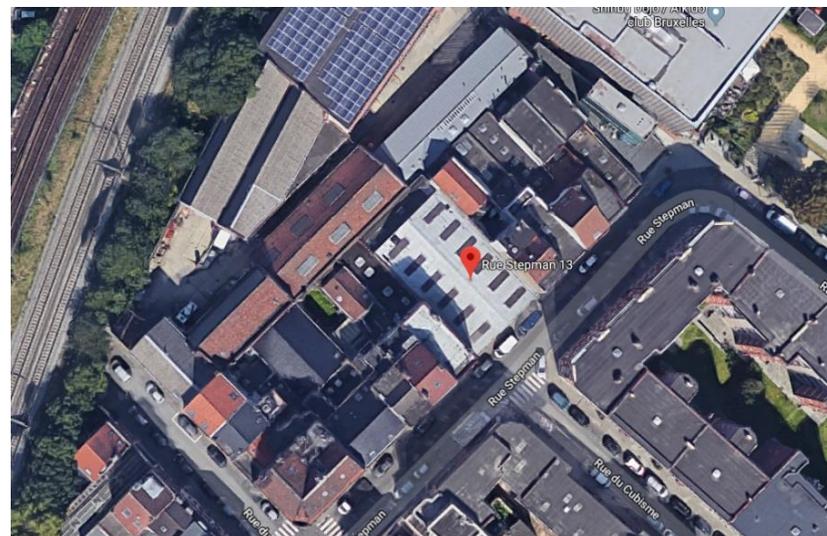
Ce permis n'a pas été exécuté et est donc périmé.

Ces biens se trouvent en zone de forte mixité du PRAS.

Le titre I du RRU est d'application.

### État du sol

Pas de suspicion de pollution du sol.



## Koekelberg

### Situation projetée

Bon investissement pour une stratégie à long terme (concrétisation via autre financement - CdQD)

Par cette opération, une opération plus vaste et plus homogène pourra être créée en corrélation avec les terrains appartenant à la commune rue Stepman et rue du Neep. L'ensemble de l'opération Neep-Stepman comprendra la réalisation de logements sociaux et de transit, d'équipements communautaires et de bureaux pour des associations promouvant l'insertion par le travail comme la Maison de l'Emploi.

Le projet global comportera entre 18 et 38 logements 1, 2 et 3 chambres, 3 surfaces de bureaux et 2 d'équipements communautaires.

Une surface complémentaire sera prévue pour l'atelier communal. L'ensemble sera articulé autour d'une passerelle visant à désenclaver la partie sud-ouest de la commune et à créer une vie de quartier agréable et intégrée.

L'opération située rue Stepman 13 est comprise dans cette opération plus vaste. Elle comporte entre 6 et 9 logements suivant les types retenus après analyse définitive de la demande (dont de transit), un équipement communautaire et une surface de bureaux.

Chaque appartement disposera d'une cuisine, d'un local buanderie, d'une salle de bain avec bain ou douche et d'un WC séparé. L'accès aux étages se fera par un ascenseur et un escalier de secours.

Le sous-sol sera occupé par des caves et par les locaux techniques.

### Conditions de réussite

- Octroi du subside Politique de la Ville Axe 1
- Réussite de l'acquisition
- Octroi du permis d'urbanisme
- Mise œuvre d'une gestion adéquate

### Indicateurs de réalisation

- Respect du planning
- Nombre de m<sup>2</sup> effectivement construits
- Nombre de logements effectivement construits
- Réalisation d'un espace communautaire de minimum 100 m<sup>2</sup>.

### Indicateur de résultat

- Occupation des logements de transit quand une situation d'urgence se présente
- Occupation majoritaire de l'espace communautaire par un public issu du quartier



## Estimation des travaux

Concerne	Surface	Prix Unitaire	Prix Construction	Honoraires 15%	Total HTVA	TVA 21%	Total TVAC
Sous-Sol	119	750	89.250,00				
Hors Sol	907	1.500	1.360.500,00				
Terrasses	48	500	24.000,00				
Abords	131	150	19.650,00				
			<b>1.493.400,00</b>	<b>224.010,00</b>	<b>1.717.410,00</b>	<b>360.656,10</b>	<b>2.078.066,10</b>

## Répartition Financière

	Coût	SPRB-PdV Axe 2	SPRB-PdV Axe 1	Commune/Autre
<b>Acquisition</b> (prix affiché – estimation C.A.I. en cours)	699.000,00	699.000,00		
Enregistrement 12,5%	87.375,00	87.375,00		
<b>Total Acquisition</b>	<b>786.375,00</b>	<b>786.375,00</b>	<b>100%</b>	
Honoraires tvac	271.052,10	26.134,44 *	161.276,00	83.641,66
Travaux tvac	1.807.014,00		1.075.173,33	731.840,67
<b>Total Etudes et travaux tvac</b>	<b>2.078.066,10</b>	<b>26.134,44</b>	<b>1.236.449,33</b>	<b>815.482,33</b>
<b>Total Opération</b>	<b>2.864.441,10</b>	<b>812.509,44</b>	<b>28%</b>	<b>1.236.449,33</b> <b>43%</b> <b>815.482,33</b> <b>28%</b>

\* honoraires jusqu'à l'obtention du permis d'urbanisme

## Planning prévisionnel

	Durée (mois)	début	fin
Estimation de la valeur vénale par le C.A.I. (60 j.o.)	3	1/04/2019	1/07/2019
Estimation de la valeur vénale par un géomètre-expert immobilier			
Acquisition (notaire, conseil)	4	1/07/2019	1/11/2019
Programme-Choix du marché-CsSch-Conseil-Tutelle	2	1/11/2019	1/01/2020
Procédure désignation BE (Publication-Analyse-Attribution)	4	1/01/2020	1/05/2020
Avant-Projet (Collège)	2	1/05/2020	1/07/2020
Permis (Collège, SPRB)	9	1/07/2020	1/04/2021
Projet déf. et dossier adj. (Conseil)	4	1/04/2021	1/08/2021
Désignation entrepreneur (Collège)			
Travaux	18	1/08/2021	1/02/2023

**Koekelberg****Dépenses et liquidations du subside (Axe 2)**

	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>
<b>DEPENSES</b>					
Acquisition			786.375,00		
Honoraires Phase 'Avant-projet'				14.933,97	
Honoraires Phase 'Permis'					11.200,47
<b>LIQUIDATIONS DU SUBSIDE PdV</b>					
Acompte 20%	162.275,00				
Solde					649.100,00

**Construction d'un accès, de vestiaires et de sanitaires pour renforcer la pratique sportive existante au sein de l'école Swartenbroeks aux habitants du quartier**

**Objectif opérationnel** (article 23 §1<sup>er</sup> 2° de l'AGRBC) : Les opérations et actions 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 sociale, visées à l'article 60, alinéa 1er, 1° de l'Ordonnance, sont réalisées par l'un ou plusieurs des moyens suivants : : (...) 2° actions ou opérations de financement et de subsidiation d'infrastructures sportives et culturelles de quartier y compris à l'intérieur des espaces publics, notamment par la mise en œuvre d'équipements publics d'extérieur.

**Type d'opération** Etudes et travaux pour la construction d'un accès, de vestiaires et de sanitaires pour renforcer la pratique sportive existante au sein de l'école Swartenbroeks aux habitants du quartier.  
Subside Politique de la Ville Axe 2 : Etudes et construction

**Porteur du projet** Commune de Koekelberg

**Adresse** Rue des Tisserands, 24

**Propriétaire** Commune de Koekelberg

**Situation existante** Salle de gymnastique de l'école Swartenbroeks

**Parcelle cadastrale** 2<sup>ème</sup> Division, Section B, parcelle n°139r

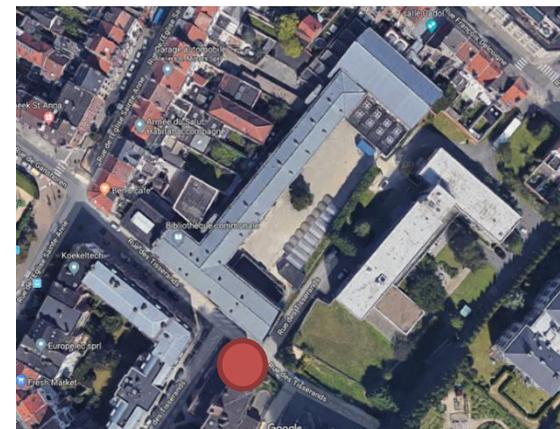
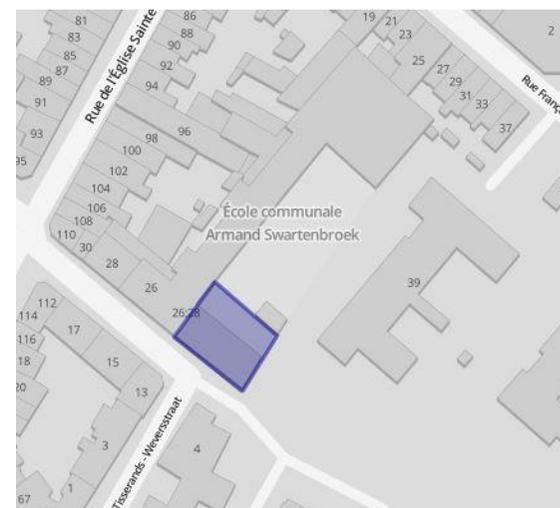
**Superficie parcelle** +/- 2.945 m<sup>2</sup>

**Superficie au sol** +/- 1.354 m<sup>2</sup>

**Gabarit actuel** R+2+V

**Situation urbanistique actuelle**  
Suivant les anciens permis d'urbanisme : **Ecole**.  
Permis datant du 08.04.1949.

**État du sol**  
Pas de suspicion de pollution du sol.



### Situation projetée :

#### Historique et état actuel

L'école A. Swartenbroeks, rue des Tisserands 24 est une des 3 écoles primaires communales. Sa salle de gymnastique a été rénovée en 2012 grâce à des subsides de la Région afin d'y accueillir des activités sportives en dehors des horaires scolaires. La salle est actuellement occupée par des clubs de gymnastique et de danse. Actuellement l'accès doit se faire par l'école et pose des problèmes de sécurité. Cette infrastructure de gymnastique manque également de locaux annexes aussi bien de locaux de rangements que de vestiaires ou sanitaires. Ces problèmes sont évidemment un frein à une exploitation accrue des locaux. La configuration actuelle permettrait facilement de pallier à ces problèmes. En effet un accès séparé existe déjà (mais n'est pas équipé et sécurisé) et l'implantation d'un local de rangement ainsi que de vestiaires et de sanitaires est tout à fait possible. La conception des infrastructures devra tenir compte aussi bien de l'accès aux PMR que de prévoir des équipements peu énergivores.

#### Proposition de travaux

Construction de 2 vestiaires d'une capacité de 15 personnes chacun + douches

Sanitaires hommes et femmes + PMR

Local de rangement

Sécurisation et équipement de l'accès (exemple : par badge)

#### Conditions de réussite

- Octroi du permis d'urbanisme

#### Indicateurs de réalisation

- Respect du planning
- Réalisation d'un accès indépendant à la salle et de 2 vestiaires + sanitaires/douches accessibles également aux PMR
- Nombre d'inscriptions aux différents cours et stages

#### Indicateur de résultat

- Augmentation significative de l'exploitation de la salle de sport de quartier.



**Koekelberg****Estimation des travaux**

Concerne	Surface	Prix Unitaire	Prix Construction	Honoraires 15%	Total HTVA	TVA 21%	Total TVAC
Hors Sol	123		216.558,00	32.483,70	249.041,70	52.298,76	301.340,46

**Répartition Financière**

	Coût TVAC	SPRB-PdV Axe 2		Commune/Autre	
Etudes	39.305,28	18.814,24	48%	20.491,04	52%
Travaux	262.035,18	106.614,00	41%	155.421,18	
	<b>301.340,46</b>	<b>125.428,24</b>	<b>42%</b>	<b>175.912,22</b>	<b>58%</b>

**Planning prévisionnel**

	Durée (mois)	début	fin
Programme-Choix du marché-CsSch-Conseil	4	1/08/2019	1/12/2019
Procédure désignation BE (Publication-Analyse-Attribution)	4	1/12/2019	1/04/2020
Avant-Projet (collège)	2	1/04/2020	1/06/2020
Permis (collège, SPRB)	9	1/06/2020	1/03/2021
Projet définitif et dossier adjudication (conseil) Désignation entrepreneur (collège)	4	1/09/2020	1/01/2021
Travaux	6	1/07/2021	1/01/2022

**Dépenses et liquidations du subside**

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
<b>DEPENSES</b>							
Honoraires § 'Avant-projet'				7.861,06			
Honoraires § 'Permis', 'Adjud.', 'Analyse des offres'					15.722,11		
Travaux					52.407,04	49.438,04	
<b>Total</b>				<b>7.861,06</b>	<b>68.129,15</b>	<b>49.438,04</b>	<b>0,00</b>
<b>LIQUIDATIONS DU SUBSIDE PdV</b>							
Acompte 20%	25.085,65						
Solde							100.342,59

**Objectif opérationnel** (article 23 §1<sup>er</sup> 2° de l'AGRBC) : Les opérations et actions 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 sociale, visées à l'article 60, alinéa 1er, 1° de l'Ordonnance, sont réalisées par l'un ou plusieurs des moyens suivants : : (...) 2° actions ou opérations de financement et de subside d'infrastructures sportives et culturelles de quartier y compris à l'intérieur des espaces publics, notamment par la mise en œuvre d'équipements publics d'extérieur.

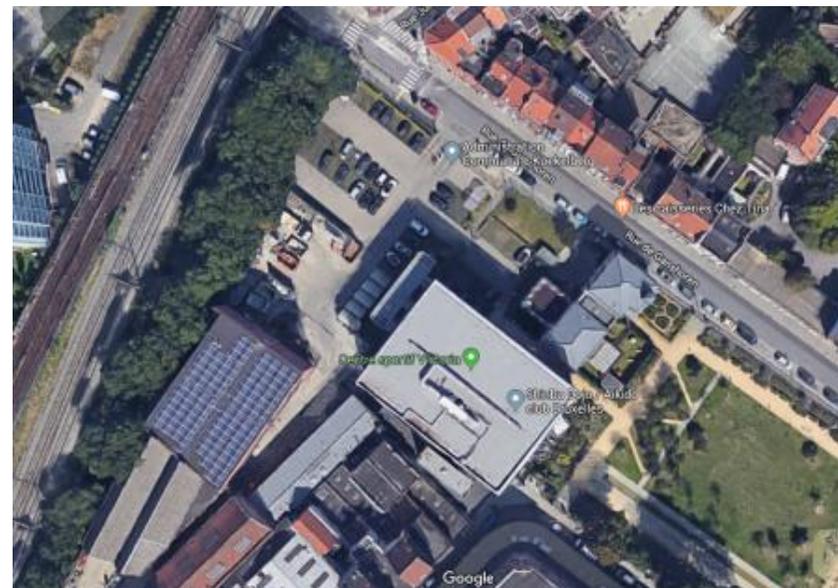
<b>Type d'opération</b>	Construction d'un centre sportif et d'un espace polyvalent. Subside Politique de la Ville Axe 2 : Etudes
<b>Porteur du projet</b>	Commune de Koekelberg
<b>Adresse</b>	Rue de Ganshoren, 12
<b>Propriétaire</b>	Commune de Koekelberg
<b>Situation existante</b>	Parking du Centre Sportif Victoria, de la Crèche Tilapin et de la ludothèque Jakadi (+accès camion à l'atelier communal et au Centre Sportif Victoria)
<b>Parcelle cadastrale</b>	2 <sup>ème</sup> Division, Section B, parcelle n° 125t partie
<b>Superficie parcelle</b>	+/- 1.156 m <sup>2</sup>
<b>Superficie au sol</b>	+/- 215 m <sup>2</sup>
<b>Gabarit actuel</b>	Néant

**Situation urbanistique actuelle**

Suivant les anciens permis d'urbanisme : **parking**  
Un permis a été délivré le 28.06.2005

**État du sol**

Pas de suspicion de pollution du sol.



## Koekelberg

### Situation projetée

#### Historique et état actuel

La commune de Koekelberg possède actuellement un centre sportif comprenant une salle omnisports. Cette infrastructure est actuellement occupée au maximum de ses capacités. La demande pour des heures pour les activités de football en salle, de basket ou de volley a pratiquement doublé en 2 ans (la demande pour du football en salle était déjà très forte à savoir 20 à 30 demandes excédentaires par an) mais le développement des sports collectifs, pour jeunes et pour dames, a encore accentué la pression sur la commune pour plus de disponibilité de salles. La commune s'est engagée à ouvrir les salles de gymnastique de ses deux écoles mais ces infrastructures ne répondent pas en termes de dimensions aux besoins des clubs. La construction d'un nouveau centre sportif est donc nécessaire vu le déséquilibre entre l'offre et la demande en Région bruxelloise (les communes avoisinantes ont, elles aussi, un problème de saturation dans leurs salles de sport et ne sont pas à même de répondre aux besoins des koekelbergeois). De plus la commune de Koekelberg est un territoire densément peuplé avec une grande partie de ses habitants ayant moins de 18 ans. La demande pour du sport est donc à ce niveau aussi énorme.

#### Proposition de travaux

Construction d'un centre sportif comprenant une salle omnisports avec 1 terrain de basket (28x15) et 2 de volley (18x9) sur la largeur ainsi que 4 terrains 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.

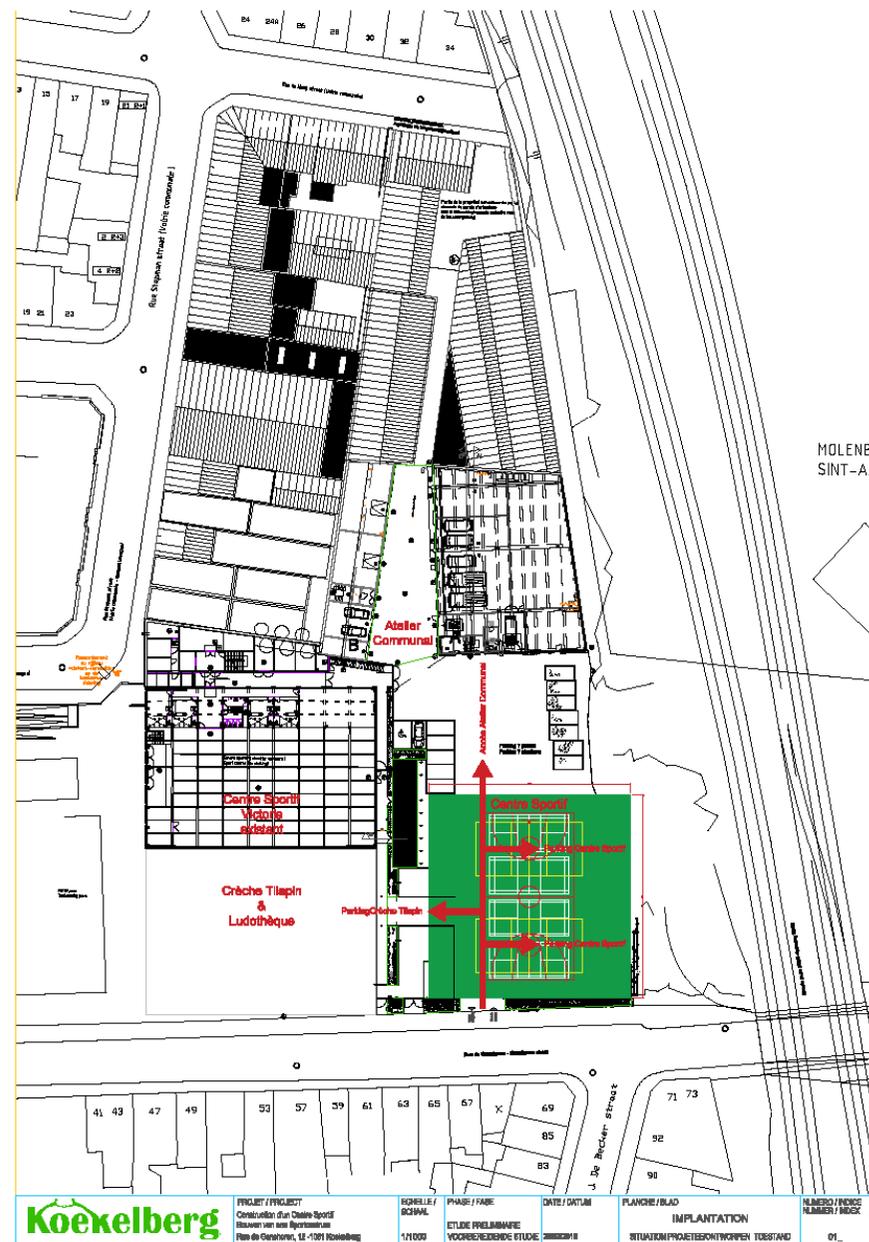
La construction d'une salle de fête attenante avec cuisine sera un plus pour répondre aux besoins des habitants du quartier et des clubs sportifs.

Un espace parking sera dès lors nécessaire surtout que le centre est implanté dans un quartier déjà saturé.

#### Implantation

2 sites répondent actuellement à l'implantation d'un nouveau centre sportif au niveau dimensions : le parking actuel du centre sportif Victoria et la plaine multisports extérieure du parc Victoria.

Les 2 sites présentent l'avantage de la proximité avec l'ancien centre sportif de façon à créer un pôle sportif cohérent. L'emplacement parc Victoria présente lui l'avantage de pouvoir construire un centre sportif sur une surface dégagée et sans contraintes. Les seules contraintes sont d'ordre administratives et urbanistiques car le site de la plaine multiport extérieure du parc Victoria a été aménagé dans le cadre du CdQ Vanhuffel (2003-2007) et a bénéficié d'un subside récent de 100.000€ pour la rénovation du terrain de



## Koekelberg

sport extérieur. Le parking a aussi bénéficié de subsides pour son aménagement.

L'emplacement sur le parking du centre est plus contraignant au niveau de la construction car il devra être bâti au-dessus du parking actuel, et maintenir un accès camion vers l'atelier communal et la crèche Tilapin.

Le bâtiment devra comporter 4 étages si l'option salle de fêtes est retenue.

### Conditions de réussite

- Octroi du subside Plan Triennal d'Investissement Sportif (PTIS)
- Octroi des permis d'urbanisme et d'environnement

### Indicateurs de réalisation

- Respect du planning
- Construction d'une salle de sport pour la pratique, au minimum, du basket (minimum 28x15)
- Construction d'une salle polyvalente de minimum 400m<sup>2</sup>
- Nombre d'inscriptions aux différents cours et stages
- Nombre d'occupation de l'espace polyvalent

### Indicateur de résultat

- Taux de la satisfaction des usagers
- Taux de participation aux activités
- Taux ou moyenne d'inscriptions

### Estimation des travaux

Concerne	Surface	Prix U.	Prix Cons	Frais promotion 15%	Total	TVA 21%	Total TVAC
Construction			7.050.000,00	1.057.500,00	8.107.500,00	1.702.575,00	9.810.075,00
Rachat Terrain SNCB			100.000,00		100.000,00		100.000,00
<b>Total</b>							<b>9.910.075,00</b>

### Répartition Financière

	Coût	SPRB-PdV Axe 2	PTIS	Commune
Rachat Terrain SNCB	100.000,00			100.000,00
Etudes et travaux (MP Promotion) tvac 21%	9.810.075,00	1,00	9.810.074,00	
<b>Total Opération</b>	<b>9.910.075,00</b>	<b>1,00</b>	<b>9.810.074,00</b>	<b>100.000,00</b>
			<b>99%</b>	<b>1%</b>

**Planning prévisionnel**

	<b>Durée (mois)</b>	<b>Début</b>	<b>Fin</b>
Programme-Choix du marché-Csches- Conseil- Tutelle	5	1/08/2019	1/01/2020
Procédure désignation Promoteur (Publication-Analyse-Attribution) *	6	1/01/2020	1/07/2020
Tutelle	1	1/07/2020	1/08/2020
Avant-Projet (collège)	2	1/08/2020	1/10/2020
Permis (collège, SPRB)	9	1/10/2020	1/07/2021
Projet définitif-Préparation chantier	2	1/07/2021	1/09/2021
Travaux	18	1/09/2021	1/03/2023

\* Marché de promotion, permettant de désigner l'entrepreneur au début du projet. Le csc devra prévoir un échelonnement des paiements et les montants éligibles seront donc ceux qui auront été approuvés avant le 14/01/2021.

**Dépenses et liquidations du subside**

	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>2020</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2023</b>	<b>2024</b>
<b>Dépenses</b>								
Honoraires § 'Avant-projet'				1,00				
<b>Liquidation du subside PdV</b>								
Acompte 20%								
Solde							1,00	



<b>Type d'action</b>	art.23 §5 Dans le cadre des actions de coordination et de communication visées à l'article 60, alinéa 1er, 6° de l'Ordonnance, le bénéficiaire désigne à tout le moins un chef de projet, en charge de la coordination et de la communication du programme de Politique de la Ville.
<b>Adresse</b>	Administration communale de Koekelberg, place H. Vanhuffel 6 à 1081 KOEKELBERG
<b>Type de projet</b>	Coordination – frais de personnel
<b>Type de profil</b>	Niveau A - Architecte
<b>Intervenant financier</b>	SPRB-PdV (€ 104.215,41)
<b>Estimation financière globale</b>	€ 52.107,71 /an
<b>Descriptif</b>	Engagement d'un agent contractuel niveau A au profil d'architecte pour la mise en œuvre et la coordination technique du projet subsidié par la Politique de la Ville Axe 2.
<b>Condition de réussite</b>	Engagement dès septembre 2017

**Planning des dépenses estimées et de la liquidation du subside**

		2017		2018		2019		2020
Frais de personnel		4 mois		12 mois		8 mois		
<b>Dépenses annuelles</b>	<b>€ 104.215,41</b>	<b>€ 17.369,24</b>		<b>€ 52.107,71</b>		<b>€ 34.738,47</b>		
Commune	€ 0,00 0%	€ 0,00 0%		€ 0,00 0%		€ 0,00 0%		
Région-PdV	€ 104.215,41 100%	€ 17.369,24 100%		€ 52.107,71 100%		€ 34.738,47 100%		
Liquidation du subside		Engagement d'un agent Acompte 20%		Justificatifs 2017		Justificatifs 2018		Justificatifs 2019 Solde
	<b>€ 104.215,41</b>	€ 20.843,08		€ 17.369,24		€ 52.107,71		€ 13.895,39

## Programme 2017-2020 PdV Koekelberg - Modification n°1 approuvée par le Ministre - mai 2019

Projets		Type d'opération ou action	Adresse	Part SPRB-PdV 2017-2020 Modif 1	%	Part communale	%	Autres	Total	Type 'Autres'
1.1	Pôle culturel centré sur les arts du cirque	Démolition - construction	rue du Neep 31 – rue Stepman 19-23	€ 0,00	0,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	€ 0,00	
1.2	Accès, vestiaires et sanitaires de la salle de sport	Etudes - travaux	rue des Tisserands 24	€ 125.428,24	98,45	€ 1.965,26	1,55	€ 173.946,56	€ 301.340,06	Infra sport
1.3	Centre sportif et espace polyvalent	Etudes	rue de Ganshoren 12	€ 1,00	0,01	€ 100.000,00	99,99	€ 9.810.074,00	€ 9.910.075,00	PTIS
4.1	Logements de transit et espace polyvalent	Acquisition - études	rue Stepman 13	€ 812.509,44	49,90	€ 815.482,33	50,10	€ 1.236.449,33	€ 2.864.441,10	PdV axe 1
6.1	Engagement d'un architecte	Coordination - frais de personnel	place Henri Vanhuffel 6	€ 104.215,41	100,00	€ 0,00	0,00	€ 0,00	€ 104.215,41	
				€				€		€
				<b>1.042.154,09</b>		<b>€ 917.447,59</b>		<b>11.220.469,89</b>	<b>13.180.071,57</b>	

Opération associée - PdV Axe 1										
2.1	Maison à rénover rue de Neck 12	Rénovation	rue de Neck 12	€ 179.232,32	85,00	€ 31.629,23	15,00	€ 0,00	€ 210.861,55	