

## **Appel pour l'occupation temporaire du bien situé Rue Piers 93-95-97**

Les candidatures doivent parvenir à l'administration communale avant le 4 décembre 2023, 12h

À l'initiative de Madame la Bourgmestre, Catherine Moureaux et de l'Échevine des Travaux Publics et des Propriétés communales, Mme. Saliha Raiss, et dans le cadre du Contrat de Quartier Durable « Étangs Noirs » et du Contrat de Rénovation Urbaine n°6 « Autour de Simonis », la Commune de Molenbeek-Saint-Jean lance un appel à candidatures pour occuper temporairement le bien situé rue Piers 93-95-97. Ce bâtiment, de propriété de la Région de Bruxelles-Capitale, a été acquis dans le but de le démolir et de créer une extension de la Maison des Cultures et de la Cohésion Sociale.

- **Caractéristiques du bien**

Le bien se compose d'une ancienne école de mécanique avec un grand rez-de-chaussée de 535 m<sup>2</sup>. La surface totale du bâtiment est d'environ 1250 m<sup>2</sup> et s'étend sur 3 niveaux.

Sont cependant exclus 3 corps de maison compris dans le site car leur état est très insalubre.

Les bâtiments disposaient, jusqu'à l'été 2022, d'un ou plusieurs systèmes de chauffage, d'un réseau électrique raccordé partiellement à une cabine haute tension, de raccordements à l'eau de ville et d'un système d'alarme fonctionnel.

- **Occupations recherchées**

La Commune souhaite accueillir un projet global lié à des thématiques culturelles, éducatives, environnementales, économiques et/ou sociales. Ces projets devront nécessairement impliquer les habitant.e.s de la Commune et être ouverts au quartier. Idéalement, l'occupant proposera une utilisation et des activités qui viendraient compléter celles proposées par la MCCA et ses voisins (Musée MoMuse, Bib Zep, Académie de Dessin). Le porteur de projet ne devra pas être nécessairement une ASBL mais peut être une association de fait, un groupe d'habitants, une entreprise à finalité sociale, etc.

La période d'occupation sera effective à dater de la signature de la convention d'occupation temporaire et jusqu'au début des travaux pour le projet définitif dans le cadre du CQD « Etangs Noirs » et CRU « Autour de Simonis » - au plus tard en février 2027 - avec une prolongation possible selon le planning du chantier.

Il est à noter que la Commune peut décider, en fonction des projets proposés, que plusieurs occupants puissent activer le lieu de façon coordonnée.

- **Termes et conditions de l'appel à occupation**

Étant donné le lien étroit qu'aura la Maison des Cultures et de la Cohésion Sociale avec le bâtiment dans le futur, une collaboration entre l'occupant et la M CCS est requise. Elle prendra la forme suivante (voir plan p.10-12) :

- Pour des raisons de sécurité, l'espace central au rez-de-chaussée ne peut être utilisé que pour du passage ou de l'accueil de public.
- Mise à part dans le petit local du rez-de-chaussée sur la partie nord-est de la parcelle, aucun des locaux ne peut accueillir d'activité dynamique ou de machinerie lourde.
- Un petit local de la partie sud-ouest de la parcelle au rez-de chaussée de 30m<sup>2</sup> n'est pas repris dans l'appel car il sera réservé à l'ASBL « Imagine 1080 » (groupe de jeunes de la M CCS).
- Le bâtiment étant connecté à la cour de la M CCS, l'occupant devra s'assurer que ce passage soit sécurisé et entretenir de bons rapports avec cette organisation voisine. Des clauses de bonnes cohabitations seront reprises dans la convention d'occupation, leur non-respect pourrait entraîner la rupture de la convention d'occupation temporaire.

Des travaux minimums sont obligatoires afin de sécuriser le lieu. Cela comprend la mise aux normes SIAMU, laquelle est de la responsabilité de l'occupant (probablement la mise en conformité de la porte de garage et son ouverture/fermeture efficace). Toutes les activités accueillant du public devront se faire après la réception d'un avis positif du SIAMU demandé par l'occupant. Les activités sans public sont autorisées d'office.

- **Redevances et charges**

La Commune de Molenbeek-Saint-Jean établira avec les occupants une convention d'occupation temporaire, dont les termes seront approuvés par le Conseil Communal.

- Les occupants devront s'acquitter d'un droit d'occupation correspondant à la grille adoptée par le Collège de la Bourgmestre et des Échevins en sa séance du 26 février 2014.

Le calcul est le suivant : 2,35€/par m<sup>2</sup> avec des réductions possibles :

- L'infrastructure ne correspond pas aux critères passifs ou basse énergie : diminution de 10 % sur le montant du loyer. Cette réduction sera donc appliquée dans ce cas-ci.
- L'infrastructure sera louée par une association non communale à finalité sociale, culturelle, éducative, etc. Diminution de 30 % sur le montant du loyer.

- L'infrastructure sera louée par une association dont au moins la moitié du conseil d'administration est désignée par l'administration communale ou le CPAS. Diminution de 50 % sur le montant du loyer.

Les réductions énergie et types d'associations sont cumulatives.

- o Le loyer pourrait également être payé sous forme de prestations équivalentes et au bénéfice du quartier.
- o Le montant des travaux réalisés nécessaires à la bonne occupation du bien pourra être également déduit du loyer à payer. Dans ce cas, une estimation de ces travaux devra être jointe à la note d'intention demandée.

En tenant compte des réductions listées ci-dessus, le montant du loyer peut être diminué jusqu'à la gratuité.

L'occupant devra mettre les compteurs à son nom et prendre à sa charge les frais énergétiques liés à l'usage du bâtiment.

- **Note d'intention**

Les porteurs de projets désireux de soumettre leur candidature sont priés de le faire au travers d'une note d'intention en format papier ou électronique reprenant :

1. Une description sommaire du projet
2. Les motivations liées au projet
3. L'ouverture et la complémentarité du projet avec les activités de la MCCA.
4. Un premier planning d'aménagement et de leurs activités
5. Les possibilités d'ouverture sur le quartier
6. Si pertinent, les statuts de l'association

L'analyse des candidatures reçues se fera sur base des critères suivants :

- L'adéquation du projet aux conditions évoquées ;
- La pertinence des motivations avancées ;
- L'ouverture vers le quartier et la complémentarité des activités proposées avec celles déjà existantes dans le périmètre ;
- Le réalisme du planning d'aménagement.

Un jury composé de représentants du Département Infrastructures et Développement Urbain, de la Maisons des Cultures et de la Cohésion Sociale, de Imagine 1080 et du cabinet de Madame la

Bourgmestre sera organisée et les candidats devront présenter leurs projets devant ce dernier. La décision finale revient ensuite au Collège des Bourgmestre et Échevins sur base d'un rapport du jury. Les candidatures doivent parvenir à l'administration communale au plus tard le 4 décembre 2023, 12h par courriel ou par dépôt papier.

Adresse courriel :

otur@molenbeek.irisnet.be

Adresse courrier :

Administration communale de Molenbeek-Saint-Jean – Département Infrastructures et Développement urbain – Rue du Comte de Flandre 20

- **Visite**

Deux jours de visite des lieux seront organisés par le Département Infrastructures et Développement urbain avant la remise des dossiers de candidatures. Elles se tiendront les 26 octobre (9h30-12h) et 20 novembre 2023 (14-18h). Merci d'envoyer à l'avance vos disponibilités pour les visites.

Merci de contacter l'administration communale à l'adresse reprise ci-dessus si vous souhaitez participer à l'une de ces visites.

- **Photos du bâtiment**



Façade de l'immeuble rue Piers.



Vue du bâtiment sur la cour de la Maison des Cultures.





Salles de classe au 1<sup>er</sup> étage.





Salle du 2<sup>e</sup> étage.





Cage d'escalier du rez-de-chaussée aux étages.

# Plan rez-de-chaussée



L'espace central ne servira que d'espace de passage et ne peut faire partie d'un espace ouvert aux activités.

Plan 1<sup>er</sup> étage



# Plan 2<sup>e</sup> étage



	Echelle : 1/200 (A3)	
Plan(s) : 2e etage	Ref. dossier : 3124	Date de relevé : 15/08/2022
Bureau Delvoe & An, sprl Rue Vanderkinderen, 46 • B-1180 Brussels		Date de dessin : 10/09/2022
T: +32 2 344 67 99 • M: +32 475 71 71 06 • Email: info@delvoe.be • Site: www.delvoe.be • TVA: BE 0675 832 058 • IBAN: BE22 3630 7031 6007 • BIC: BDRU3310		Dessin : HH

