

APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT

IMMEUBLE INDUSTRIEL RUE LIVERPOOL 43 B

*Bail emphytéotique (ou convention d'occupation longue durée)
sur les 3 derniers étages d'un immeuble industriel cadastré
Molenbeek-Saint-Jean, division 3, section B, numéro 944 L 4.*



Date limite de remise des dossiers de candidature :
15 septembre 2023 inclus

Gestionnaire de l'appel à manifestation d'intérêt :
Administration communale de Molenbeek-Saint-Jean
Rue du comte de Flandre, 20
Molenbeek-Saint-Jean
ejacobs@molenbeek.irisnet.be
02 600 49 24

I. Contexte de l'appel

À l'initiative de la Bourgmestre, Mme Catherine Moureaux, de l'Échevin des travaux publics et des propriétés communales, M. Jef van Damme, et avec le soutien du collègue échevinal, la commune de Molenbeek-Saint-Jean lance un Appel à manifestation d'intérêt pour occuper un bien situé rue de Liverpool, numéro 43 B.

Cet ancien immeuble industriel a été acquis par la Commune dans le cadre du Contrat de Rénovation Urbaine « Heyvaert-Poincaré », les deux premiers étages ont été aménagés en antenne LISA mais les trois étages supérieurs restent non occupés. Dans une dynamique de lutte contre les espaces vacants et inoccupés, la Commune souhaite mettre ces étages à disposition d'un organisme éligible (voir article IV) pour une durée longue (probablement via la conclusion d'un bail emphytéotique) et à titre gratuit, en échange de la prise en charge des travaux minimums. Il est à noter que la Commune a fait faire une étude de faisabilité sur l'immeuble et qu'elle met à disposition des candidat.e.s une estimation des travaux minimums reprenant les différents postes identifiés et leur coût, à titre indicatif.

La Commune favorisera des projets présentant une complémentarité entre les dimensions économique, écologique, sociale, culturelle, pédagogique ou sportive ; tenant compte des caractéristiques du quartier et susceptible d'apporter une valeur ajoutée pour le quartier et ses habitant.e.s.

II. Caractéristiques du bien

L'immeuble est composé de cinq niveaux et on trouve une grande cour en front d'immeuble, laquelle sera transformée en parc public dans le futur, et intégrée au parc de la Sennette (opération portée par Bruxelles Environnement).

L'immeuble est d'une surface totale de 1 235 m². Les deux premiers niveaux ont été rénovés par la Commune et aménagés en antenne LISA – gérée par le service Prévention de la Commune. L'occupation faisant l'objet du présent Appel à manifestation d'intérêt porte donc sur les trois derniers étages – soit une surface d'environ 735 m² (3 x 235 m²).

Un plan ci-annexé offre une vue globale des lieux mis à disposition.

L'étude de faisabilité reprenant les différents postes pour une rénovation minimum ainsi que leur coût sera mis à disposition des candidat.e.s potentiel.le.s suite à leur visite.

III. Période d'occupation

La période d'occupation sera effective à la signature du bail emphytéotique ou du contrat d'occupation longue durée et pour une durée de minimum 9 ans – à déterminer en collaboration avec la Commune.

IV. Futur.e.s occupant.e.s

Peuvent répondre à l'Appel à manifestation d'intérêt les associations sans but lucratif (ASBL), les agences immobilières sociales, les fondations d'utilité publique, les sociétés à finalité sociale ou les sociétés coopératives (avec une finalité sociale).

En cas de groupement d'acteur.ices, un.e seul.e candidat.e est identifié.e comme interlocuteur.ice principal.e et responsable de la bonne mise en œuvre du projet.

V. Droit d'occupation

La Commune de Molenbeek-Saint-Jean est propriétaire du bâtiment. Elle établira avec le ou la futur.e occupant.e un bail emphytéotique ou un contrat d'occupation longue durée, dont les termes seront approuvés par le Conseil Communal.

L'occupant.e pourra occuper le bien à titre gratuit en échange de l'exécution des travaux nécessaires à l'occupation. La durée exacte de l'occupation sera notamment calculée sur base des montants investis.

L'occupant.e devra prendre à sa charge tous les frais énergétiques liés à l'usage du bâtiment.

VI. Engagements de l'occupant.e

Le ou la candidat.e retenu.e sera seul.e habilité.e à activer, coordonner et gérer l'occupation du lieu en question, sous sa responsabilité, conformément à son dossier de candidature et en bonne collaboration avec la Commune.

Dans le cadre de l'exploitation du site, le ou la candidat.e retenu.e sera tenu.e de :

- tenir compte des contraintes du site, notamment la cohabitation avec l'antenne LISA et les futurs travaux du parc de la Senette ;
- communiquer à la Commune sur l'avancée des travaux et du projet mis en œuvre ;
- assurer la communication, la visibilité et la diffusion du projet auprès des riverain.e.s, notamment via un travail sur l'entrée du site, afin que le projet soit visible depuis la rue de Liverpool ;

- assurer la sécurité des lieux ;
- s'assurer d'obtenir les autorisations nécessaires préalables aux travaux (permis d'urbanisme, permis d'environnement) ;
- effectuer, dès la signature du bail emphytéotique ou de la convention d'occupation, les démarches nécessaires en vue de la mise en conformité des lieux avec les normes de sécurité (via un rapport SIAMU) ;
- Prendre une RC et les assurances couvrant les activités du lieu.

VII. Travaux et mise aux normes du bâtiment

La Commune a pour attente de développement du site les jalons suivants :

- Dans les 6 premiers mois du début de l'occupation : mise en place d'un lien quartier et d'une communication à l'égard des riverain.e.s – proposition d'un métré et d'un planning de travaux en concertation avec la Commune – visite du SIAMU effectuée ;
- Dans la 1^e année : exécution de 20% des travaux prévus ;
- Dans la 2^e année : exécution de 80 % des travaux prévus ;
- Dans la 3^e année : fin des travaux et mise en activité complète du site.

VIII. Procédure de sélection

a/ Visite et rencontre

Pour remettre un dossier de candidature, il est obligatoire d'avoir effectué au moins une visite du lieu. Il faut dans ce cas prendre un rendez-vous auprès du gestionnaire de l'Appel (voir coordonnées en 1^e page).

Lors de cette visite sera transmise au ou à la candidat.e l'estimation effectuée pour les travaux minimums.

b/ Dossier de candidature

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

1. Une description sommaire du projet
2. Les motivations liées au projet et au souhait de s'implanter dans ce quartier
3. Un premier planning de travaux

4. Un premier planning de leurs activités
5. Si pertinent, les statuts de l'association

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

- L'adéquation du projet aux thématiques évoquées
- La pertinence des motivations avancées
- L'ouverture vers le quartier
- Le réalisme du planning de chantier
- Le réalisme du budget

Un jury composé de membres de l'administration communale sera mis en place et les candidat.e.s devront présenter leurs projets devant ce dernier. La décision finale revient au Collège de la Bourgmestre et des Échevins.

Par l'introduction de son dossier, le ou la candidat.e :

- accepte toutes les clauses du présent Appel à manifestation d'intérêt ainsi que le principe de conclure un bail emphytéotique ou une convention d'occupation longue durée ;
- atteste avoir réalisé une visite des lieux, avoir constaté leur état et s'engage à aménager et sécuriser les lieux, en assumer l'entière responsabilité, et ce, pendant toute la durée de l'occupation.

VIII. Photos





