

Projet Heyvaert 59-61



Contrat de Rénovation Urbaine 5 “Heyvaert - Poincaré”

 *Périmètre d'intervention directe*



Source : Brugis, Orthophoto, 2019



Adresse : Rue Heyvaert 59-61

Données cadastrales : B946T11, B946G11.

Opération : Réaménagement d'un site industriel en 4 logements assimilés aux logements sociaux, un équipement/espace productif au rdc, une cour collective et ateliers.

Surface au sol : 1.138 m²

Porteur de Projet : Commune de Molenbeek-Saint-Jean + partenaire à déterminer.

A. Situation existante

1. Identification du bien

Adresse exacte et numéro de parcelle cadastrale :

Un terrain à bâtir sis rue Heyvaert 59-61 à 1080 Molenbeek-Saint-Jean, composé de deux parcelles :

- parcelle B946G11
- parcelle B946T11

Propriété :

- B946G11 : Région de Bruxelles-Capitale
- B946T11 : Région de Bruxelles-Capitale

Situation de droit :

PRAS (zone de forte mixité), PAD Heyvaert, CQD Petite Senne, CRU5 Heyvaert-Poincaré, EDRLR, ZEUS, ZICHEE et zone de préemption.

Etat actuel :

Superficie terrain : 1.138 m²

2. Acquisition

Suite au courrier du 20 novembre 2019 de la Cellule Préemption de Urban.brussels notifiant la possibilité d'exercer un droit de préemption sur le bien sis rue Heyvaert 59-61, la Commune de Molenbeek-Saint-Jean a proposé à la Région de Bruxelles-Capitale d'exercer le droit de préemption sur le bien dans le cadre du Contrat de Rénovation Urbaine n° 5 « Heyvaert – Poincaré » en vue de pouvoir y implanter un projet d'insertion socio-professionnel lié à l'asbl Casablanca.

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a décidé en sa séance du 19 décembre 2019 :

- D'exercer le droit de préemption sur le bien « Heyvaert 59-61 » en finançant son acquisition via le solde de l'enveloppe du projet E1 « Acquisitions Canal-Heyvaert » du Contrat de

Rénovation Urbaine n° 5 « Heyvaert-Poincaré » ;

- De charger la Commune de Molenbeek-Saint-Jean de développer un premier projet d'occupation du site sur base de sa proposition d'y implanter l'asbl Casablanca (économie sociale / insertion socioprofessionnelle) ;
- De charger la Commune de Molenbeek-Saint-Jean en collaboration avec la Direction de la Rénovation urbaine à Urban.brussels et avec le département Stratégie territoriale de Perspective.brussels de développer un scénario opérationnel détaillé (planning, budget, maîtrise d'ouvrage, gestion, ...) en vue du redéploiement du site « Heyvaert 59-61 » à Molenbeek en vue de :

1. Maintenir une activité productive de type économie sociale ;
2. Désenclaver l'îlot par la démolition partielle des entrepôts existants et de prévoir au moins 25% de la parcelle pour la plantation en pleine terre ;
3. Construire des logements à front de rue.

Le bien a été acheté par la Régie Foncière de la Région de Bruxelles-Capitale (Urban.brussels) pour un prix de € 850.000. La signature de l'acte authentique a eu lieu le 11/03/2020.

B. Projet

1. Reprise des droits réels

Il est prévu que la Commune reprenne les droits réels sur le bien afin de pouvoir développer le projet.

La Région de Bruxelles-Capitale va céder un droit d'emphytéose sur le terrain à la Commune pour une durée de 50 ans et un canon unique de 1 €.

2. Cession des droits

Dans l'hypothèse que cela soit nécessaire, la Commune cédera des droits réels ou autre sur le bien au partenaire qui sera choisi pour développer le projet prévu pour la partie arrière du site (voir opération 2.)

3. Description du projet

L'ambition du projet est de dédensifier l'îlot et de réaliser un projet immobilier mixte, qui combine des activités productives à la fonction du logement.

Le projet est organisé en deux parties :

1. sur la partie avant du site, la réalisation d'un nouveau immeuble de 3 niveaux avec 4 logements aux niveaux hors-sol (opération 1.a), un équipement ou une activité productive au rez-de-chaussée (opération 1.b) ainsi qu'une cour collective en intérieur d'îlot (opération 1.c);
2. sur la partie arrière du site, la construction d'un espace pouvant accueillir des activités productives en ISP.

Partie avant (op. 1.a, 1.b et 1.c)

Porteur de projet :

Commune de Molenbeek-Saint-Jean

Le projet à réaliser par la Commune se concentre sur la partie avant du bien et prévoit la dépollution du terrain et la construction d'un nouvel immeuble (RDC +3) à front de rue.

Le projet communal est composé de trois opérations distinctes :

- op. 1.a - Logements
- op. 1.b - Equipements / activité productive
- op. 1.c - Cour collective

• Opération 1.a : Logements

Construction de 4 logements assimilés aux logements sociaux (2 ou 3 chambres) aux étages du nouveau bâtiment (RDC +1 et RDC+2).

Surface plancher : 242 m²

Surface totale : 484 m²

• Opération 1.b : Équipement / activité productive

Construction d'un équipement / activité productive au rez-de-chaussée du nouveau bâtiment en accord aux prescriptions du PAD Heyvaert pour les fronts bâtis repris dans les liserés commerciales.

La fonction de cet espace sera intrinsèquement liée aux activités en ISP qui vont avoir lieu sur la partie du projet en intérieur d'îlot (op. 2). Plusieurs fonctions sont à ce jour possibles pour cet espace : showroom pour le partenaire et/ou pour le projet communal Mastock, espace formation pour les asbl, espace productif, autre équipement de quartier... Un processus participatif sera mis en place par un bureau d'étude externe afin de déterminer la fonction future de cet espace avec les deux associations, la Commune, la Région, les habitants et les autres acteurs actifs dans le quartier Heyvaert.

Surface au sol : 242 m². Une servitude de passage doit être mise en place sur une partie de cette surface afin de permettre un accès camionnette et pompier aux activités en intérieur d'îlot (op. 2).

- Opération 1.c : Cour collective

Aménagement d'une cour végétalisée en intérieur d'îlot entre le nouveau bâtiment (op. 1.a et 1.b) et les espaces productifs (op. 2). Cette cour aura une surface verte et perméable d'au moins 25% de la parcelle, tel que prévu au PAD Heyvaert et dans la décision du Gouvernement.

Surface au sol : 284 m²

- Opération 2 : Espace productif

Porteur de projet :

Partenaire à définir

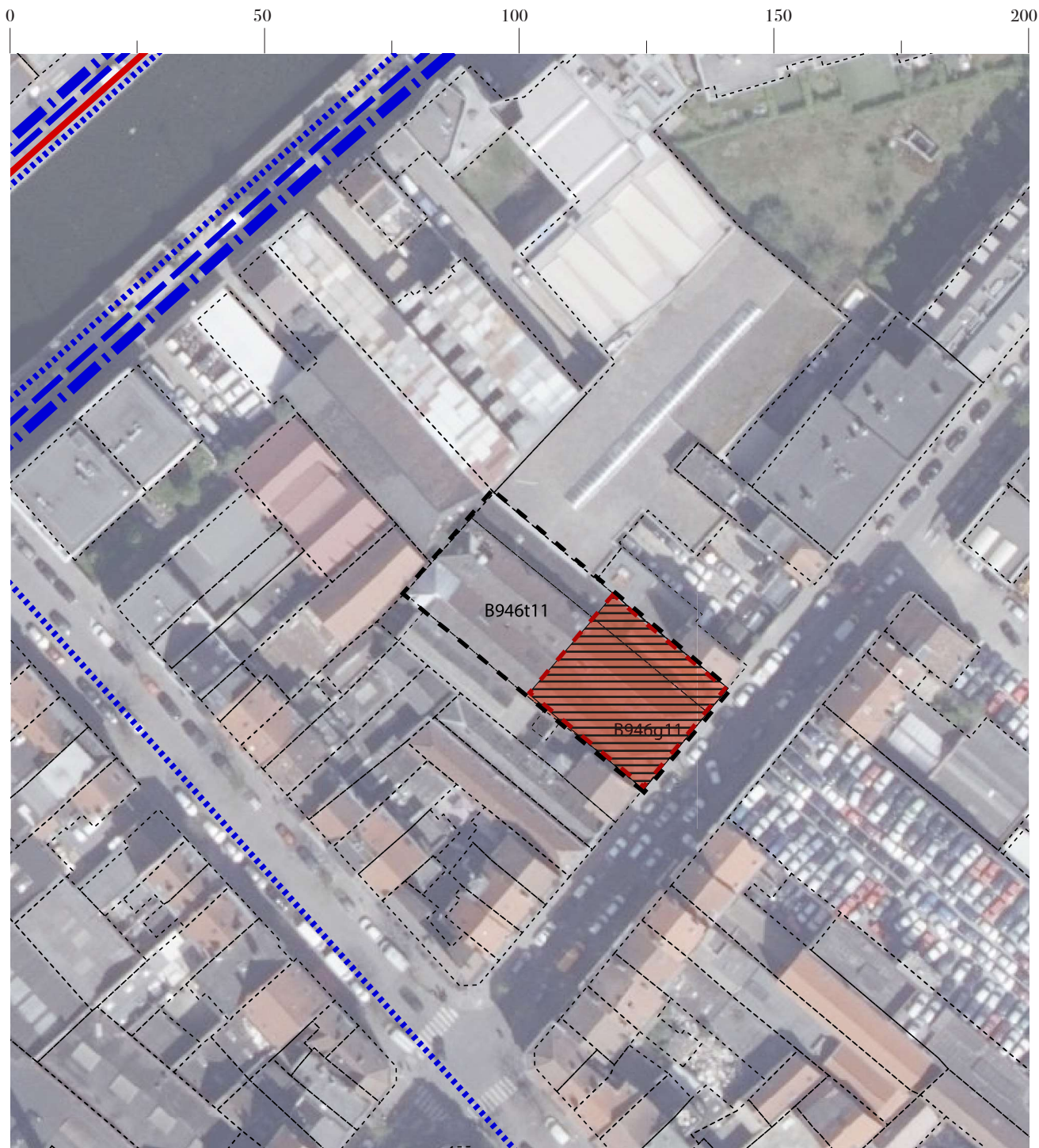
Le projet à réaliser par le partenaire prévoit la construction d'un nouvel espace pouvant accueillir des activités productives de type économie sociale et d'y réaliser de l'insertion socio-professionnelle.

Un espace pourrait être prévu pour la mise en place du projet Mastock de la commune. Ce projet en économie circulaire comporte le stockage des matériaux issus des différents chantiers communaux en vue d'un réemploi lors de la réalisation d'autres projets communaux ou privés.

Les différents espaces réalisés dans le cadre de ce projet (espace bureaux, zone de stockage, espaces de formation, sanitaires etc.) seront partagés selon un principe de mutualisation des surfaces et des fonctions.

Surface plancher maximale : 612 m²

Surface totale maximale : 1.836 m²



Plan Régional de Mobilité GoodMove

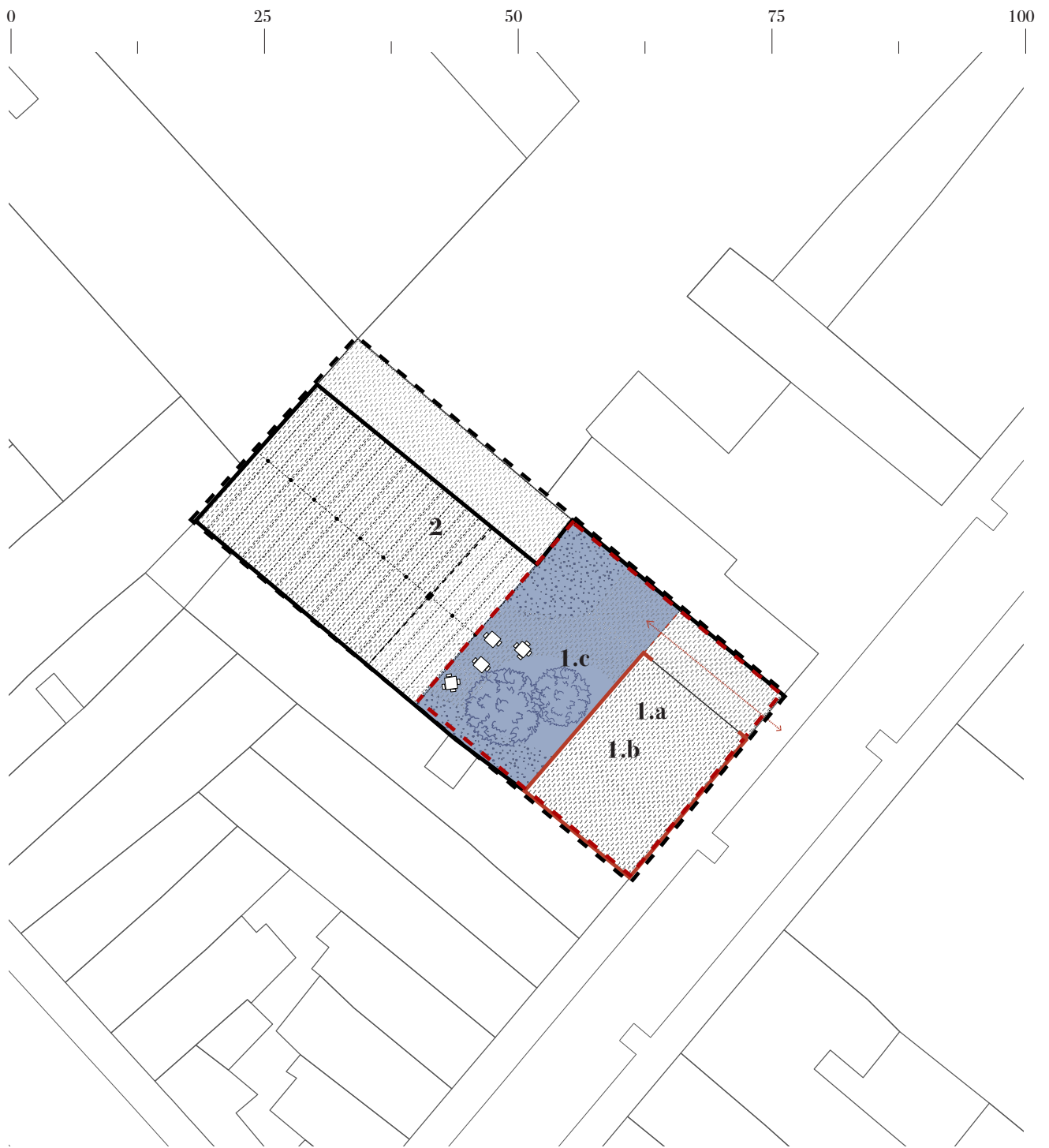


- ⋯⋯⋯ Piéton CONFORT
- ⋯⋯⋯ Piéton +
- — — Vélo CONFORT
- — — Vélo +

- - - Transport public QUARTIER
- - - Transport public CONFORT
- — — Voiture CONFORT
- — — Voiture +

- ▨▨▨▨ Partie communale (op. 1.a, 1.b et 1.c)
- - - - Périmètre du projet

Source : GoodMove, 2020 (plan réalisé par Studio Paola Viganò, Programme PdV 2021-2025)



Proposition d'aménagement

- Végétation cour (+/-25% de la parcelle)
 - Passage cour
- Périmètre projet communal
 - Périmètre d'étude
- Logements et équipement (1.a et 1.b)
 - Espace productif (2)

Source : Plan réalisé par Studio Paola Viganò, Programme PdV 2021-2025

C. Mise en œuvre du projet

1. Phase préparatoire

Une phase préparatoire est nécessaire. Elle prévoit :

- Le processus de participation ;
- Recherche subside complémentaire ;
- Accord avec la RBC pour reprise des droits réels ;
- Accord avec le partenaire pour la reprise des droits réels et pour la réalisation des espaces productif ;
- Etudes préliminaires (dépollution ...).

2. Date de début, de fin et durée totale du projet :

Debut : mai 2021

Fin : 2031

Durée : 10 ans

Un marché public de service a déjà été attribué le 29/12/2022 en vue de réaliser les études pour la partie avant du site (op. 1.a, 1.b et 1.c).

3. Partenaires

Nom du partenaire	Rôle	Étape du processus
<i>Services publics communaux</i>	<i>Maître d'Ouvrage (op. 1)</i>	<i>Toutes les phases du projet</i>
<i>Partenaire ISP à définir</i>	<i>Partenaire, Maître d'Ouvrage (op. 2)</i>	<i>Comité d'avis, reprise droits réels, construction espaces productifs</i>
<i>Régie Foncière de la RBC</i>	<i>Propriétaire</i>	<i>Comité d'avis, cession droits réels</i>
<i>Perspective.brussels</i>	<i>Suivi</i>	<i>Comité d'avis, études préliminaires, recherche de partenaires</i>
<i>Direction Rénovation Urbaine (CRU 5)</i>	<i>Suivi</i>	<i>Comité d'avis, études préliminaires</i>
<i>Bruxelles Environnement</i>	<i>Suivi</i>	<i>Dépollution, PEB, durabilité</i>

9. Financement du projet

- Opération 1.a, 1.b et 1.c

PROGRAMME	Total
DEPENSES	
Bureaux d'études	
<i>Bureau d'architecture total (+21% TVA) (Marché public - dépôt permis)</i>	€ 245.000
<i>Bureau d'études de pollution (11%) (+21% TVA)</i>	€ 18.777
Travaux d'exécution	
<i>Travaux exécution</i>	€ 2.010.000
<i>Dépollution (150 €/m²)</i>	€ 170.700
TOTAL DEPENSES PROJET	€ 2.444.477
FINANCEMENT	
Total PdV Axe 1 (85%)	€ 2.077.805,45
Total PdV Axe 2	€ 1
Total autres sources de financement (emprunts, autres subsides...)	€ 366.670,55
TOTAL FINANCEMENT PROJET	€ 2.444.477

- Opération 2

Les travaux de l'opération 2 seront à charge du partenaire.