



Contrat de Quartier Durable MAGRITTE

COMMUNE DE JETTE / RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

ANNEXE AU PROGRAMME MODIFICATIF
NOTE EXPLICATIVE

ÁRTER Architects | Avril 2020



Maître d'ouvrage

CONTRAT DE QUARTIER DURABLE MAGRITTE

[Commune de Jette]
Collège des Bourgmestre et Echevins de la Commune de Jette
Chaussée de Wemmel, 100
1090 Jette
Belgique

Chef du service CQD : Marc Janssens
mjanssens@jette.irisnet.be
tel : 02/423.13.64

Chef de projet CQD Magritte : Aurore Rousseau
arousseau@jette.irisnet.be
tel : 02/423.13.89

Equipe CQD Magritte :
Christine Lemmens - Alexia Massart - Maarten Wauters

Contacts CQD Magritte :
cq-dw@jette.irisnet.be
www.cq-d-magritte-dw.be
tel : 02/423.13.89

Chaussée de Wemmel, 100
1090 Jette

Bureau d'étude

COORDINATEUR

[ÁRTER Architects sprl]
Architecture, Urbanisme, Patrimoine et Paysage
Rue de l'Étude, 30
1000 Bruxelles
Belgique

Chef de projet : Sébastien Heuss
Equipe : Nathalie Vigneron - Oana Chiriac

info@arter.be
tel : 02/513.77.95
www.arter.be

Illustration de couverture :

© Montage photo ÁRTER librement inspiré de René Magritte



Á R T E R



SOMMAIRE

| | | |
|--|---|-----------|
| | INTRODUCTION | 01 |
| DIFFICULTÉS/ÉVOLUTIONS RENCONTRÉES LORS DE LA MISE EN OEUVRE DU PROGRAMME DE BASE | | 02 |
| | PROCESSUS DE MODIFICATION DE PROGRAMME | 03 |
| | DÉTAILS DU PROGRAMME RÉVISÉ | 04 |
| | BILAN COMPARATIF ET BUDGÉTAIRE | 05 |

01

INTRODUCTION

En pleine phase opérationnelle, le CQD Magritte a déjà pu voir plusieurs de ses projets se formaliser, tant au niveau de la mise en place des actions socio-économiques qu'au niveau des acquisitions et du lancement des marchés publics pour les opérations matérielles.

Classiquement, bien que le programme de base ait été développé au mieux en termes de faisabilité, il faut constater que certaines opérations n'ont pas pu être concrétisées. Les causes en sont multiples : l'échec du processus de négociation pour l'acquisition de parcelles privatives, la redéfinition de partenariats financiers, le montage difficile de certains projets matériels ou encore l'affinage des actions socio-économiques par les porteurs de projet.

De manière générale, l'ensemble de ces éléments conduisent aujourd'hui la Commune de Jette à réévaluer le bilan financier de ces modifications et à envisager différemment certains projets à travers la procédure de révision du programme de base dont la présente note explicative fait état.

02

DIFFICULTÉS/ÉVOLUTIONS RENCONTRÉES LORS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PROGRAMME DE BASE

ACQUISITIONS

Dans l'ensemble du périmètre, toutes les acquisitions prévues dans le programme de base (voir rapport expropriations) ont été réalisées, à l'exception de la grande friche appartenant à la SNCB, située le long de la voie ferrée (opération VAL 01) et la maison et le vaste terrain en intérieur d'îlot, appartenant à la famille Draps, située rue Dansette 29-33 (opération COL 01).

Au niveau des deux terrains qui posent donc problème, l'acquisition de la friche ne semble pas compromise à ce stade et les discussions intensives entre la Commune, la Région et la SNCB – à différents échelons – pourront conduire prochainement à son acquisition finale ou à l'obtention de droits réels (bail,...) par le CQD Magritte. L'opération VAL 01 est donc conservée en l'état dans le programme modificatif. Par contre, au niveau de la rue Dansette 29-33, l'acquisition est définitivement exclue par les propriétaires actuels, ayant finalement entamé des travaux de rénovation de la maison et s'opposant à toutes négociations pour le terrain. Une expropriation et toute la procédure judiciaire qui l'accompagne ne constitue pas une option recommandée pour le CQD. L'opération COL 01 est donc abandonnée, ce qui oblige de réaliser ailleurs le programme initial de crèche (obligatoire) et qui impacte sur le nombre de logements créés, ainsi que dans une moindre mesure, l'offre en espaces verts de proximité.

Bien que plus difficiles et longues que prévues, toutes les autres démarches afin d'acquérir les biens identifiés dans le périmètre ont pu être finalisées avec succès. Ceci permettant également de disposer des prix exacts définitifs d'acquisition et de procédure et d'établir une balance budgétaire parfaitement précise.

FINANCIERS

Au stade du dossier de base, seuls deux partenaires financiers en plus de la Commune de Jette et de la Région étaient identifiés : Bruxelles-Environnement et Bruxelles-Mobilité.

Au niveau de Bruxelles-Environnement, l'objectif initial était que l'institution puisse prendre en charge la totalité des coûts de l'opération VAL 01 pour la réalisation du vaste parc de maillages. L'avancée actuelle dans ce dossier a permis de redéfinir les contours du financement par Bruxelles-Environnement pour cette opération. Finalement, le CQD prend en charge l'acquisition des terrains VAL 01 (friche SNCB et terrains Infrabel) ainsi que les frais liés à leur dépollution. Bruxelles-Environnement prend à sa charge le financement complet des travaux d'aménagement et la gestion à terme de l'espace vert. Bruxelles-Environnement fournit également un subside de 100.000 euros pour le projet d'aménagement des espaces publics de la charnière (CHA 02) dans le cadre des projets exemplaires « Eau ».

Au niveau de Bruxelles-Mobilité, un budget était prévu pour la réalisation d'une liaison cyclo-piétonne le long de la voie ferrée (dans le cadre du RER vélo) et pour la construction d'un ouvrage de franchissement du boulevard De Smet de Naeyer (en passant sous le pont du boulevard et remontant le long du cimetière de Jette afin de pouvoir rejoindre le parc de la Jeunesse plus loin). Cet accord est toujours d'actualité dans le programme modifié mais avec une certaine liberté en plus quant à la réalisation du franchissement du boulevard De Smet de Naeyer. En effet, la STIB étant plutôt en voie de relocaliser ailleurs son projet de super-terminus trams au niveau du boulevard, un franchissement en surface pourrait dorénavant également être envisagé.

Le programme de base prévoyait également de débloquer des financements externes (sans partenaire défini) afin de fournir l'enveloppe budgétaire prévue pour les aménagements des espaces verts du site Esseghem de Lojega (opération VAL 02). Ces financements de l'ordre de 2.500.000 euros n'ont pas été trouvés par les équipes du CQD du côté de Bruxelles-Environnement ou de la Région et obligent à revoir les budgets généraux afin d'assurer la réalisation de cette opération-phare pour le quartier.

Toutefois, la bonne nouvelle est venue de la part de Lojega, nouveau partenaire financier du CQD Magritte, qui finance totalement trois opérations de logements du programme de base en opération associée afin de libérer le financement pour les aménagements des espaces verts. Ces trois projets sont ceux de l'opération COL 05 aux 2-6 rue de la Loyauté (+/- 650m², 6 logements), de l'opération COL 02b à l'angle 10 rue Dansette et 61 rue des Augustines (+/- 350m², 3 grands logements) et de l'opération CHA 04 au 88 rue Lahaye (+/- 220m², 2 à 3 logements). Cet apport permet donc de compenser les financements non-trouvés pour le site Esseghem et d'offrir encore un bonus à répartir dans les projets.

MONTAGE ET CHIFFRAGE DE PROJETS MATÉRIELS

La concrétisation du projet CHA 03, couplant une infrastructure communale (équipement hybride repair-café-vélo-laverie) à un habitat groupé de type CLT aux étages sur la même parcelle s'est avéré complexe à mettre en place au niveau juridique. Le programme modificatif est l'occasion de redéfinir cette opération de manière plus réaliste et pragmatique.

Au niveau de l'ancienne boucherie à transformer en atelier récupération-transformation textiles et petits mobiliers (COL 02a), une petite augmentation de budget est nécessaire pour les travaux d'adaptation du bien et de mise en conformité.

Au niveau du projet d'aménagement de la cour d'école Jacques Brel, le projet déjà bien avancé intègre dorénavant une partie de la voirie Loossens et des murs d'enceinte, nécessitant aussi une révision à la hausse du budget initial.

AFFINAGE DES ACTIONS SOCIO-ÉCONOMIQUES ET DE COORDINATION/PARTICIPATION

Tous les porteurs de projet ont pu démarrer leurs activités avec plus ou moins succès ou retard selon les cas mais la dynamique est bien en place. Seul le partenariat avec l'asbl Garance (MAG 07) n'a pas convaincu les équipes du CQD et le porteur de projet a été remplacé par l'asbl ERU. Les contours de l'opération, ayant pour objectifs l'intégration optimale du public féminin dans les espaces publics et les activités du CQD Magritte à travers la question du genre, restent quant à eux parfaitement identiques.

Les appels à projets verts (MAG 16) ont permis de lancer quatre actions : ballades de quartier, verger collectif, potagers urbains et ruches de quartier. Deux autres sont à l'étude : plantation de grimpantes et relocalisation du projet îlot d'eau collectif (initialement prévu dans l'opération COL 01 abandonnée).

Certains budgets ont été légèrement revus en concertation avec les porteurs concernés : augmentation du budget MAG 11 pour la réalisation de mosaïques et de fresques collectives supplémentaires, diminution du budget MAG 10 suite au calcul précis des investissements matériels moins onéreux que prévus et enfin diminution du budget MAG 18 pour la participation citoyenne suite aux dépenses réelles réalisées depuis le début du CQD.

03

PROCESSUS DE MODIFICATION DE PROGRAMME

Au niveau du processus suivi pour cette phase de programme modificatif, le trajet participatif a toujours guidé l'élaboration des documents suivant la même dynamique que pour le dossier de base.

Un première COQ (n°13) a été organisée mi-novembre 2019 ayant pour but de présenter les informations ci-avant relatives aux difficultés et aux évolutions rencontrées suite à la mise en œuvre du programme de base. Cette COQ a permis également de sonder les premières intentions générales quant au remplacement obligatoire du projet de crèche.

Ensuite jusqu'à la mi-janvier 2020, le bureau d'études et l'équipe CQD ont développé différents scénarios pour l'implantation de la future crèche tout en redéfinissant les budgets disponibles pour l'ensemble des opérations du CQD.

Un CA régional s'est tenu le 16 janvier 2020, en présence de la Région (ex-DRU), du Cabinet du Ministre-Président R. Vervoort, de la Commune de Jette et du bureau d'études. Le projet de programme modificatif y a été présenté avec deux variantes pour l'implantation de la crèche (voir détails aux points suivants). Le CA s'est prononcé de manière évidente pour la variante prévoyant la crèche au niveau de la petite rue Essegheem, couplée à la Maison de Quartier, pour la raison principale que ce projet ne nécessite pas de réaliser une nouvelle acquisition à ce stade, ce qui pourrait fortement mettre en péril la concrétisation dans les délais du projet et entraîner dès lors une perte nette de subsides.

Un deuxième COQ (n°14) a pris place mi-février 2020 durant laquelle a été présenté en détails la modification proposée du programme, ainsi que le détail des deux scénarios envisageables pour l'implantation de la future crèche. La COQ a approuvé la modification de programme et s'est prononcé différemment sur les deux scénarios : les membres riverains et associations plaidant plutôt pour la crèche au 50 rue des Augustines (nouvelle acquisition à prévoir) et les membres communaux et régionaux défendant le développement couplé à la Maison de Quartier (petite rue Essegheem, sans acquisition supplémentaire).

Le mois de mars 2020 a vu le programme modificatif passer les différentes étapes de présentation/approbation devant le Collège et le Conseil Communal avant d'en arriver à l'introduction du dossier de programme modifié à la Région.

Une notification complète sera réalisée par la Commune de Jette lors de la future AG du CQD (prévue autour de l'été 2020).

04

DETAILS DU PROGRAMME RÉVISÉ

Point de départ de la réflexion programmatique pour cette phase de révision, la nécessité de trouver une nouvelle implantation pour la crèche. Les exigences minimales de la Commune de Jette étant l'accueil de 3 sections (21 enfants), une surface intérieure d'au moins 252m², un espace extérieur (en partie couvert) et l'organisation de plain-pied de 252m² (de préférence au rez), il ne restait que deux possibilités au niveau du périmètre du CQD :

- Implantation au niveau du 2a-2b petite rue Esseghem (en couplant avec le programme de la Maison de Quartier, dont une partie devrait être remplacée sur les terrains du 158-160 rue Lahaye, à hauteur de l'autre entrée de la petite rue Esseghem)
- Implantation au niveau du 50 rue des Augustines (en lien possible avec les écoles communales francophone et néerlandophone, mais nécessitant une nouvelle acquisition non-entamée)

Le premier scénario a été retenu par le CQD car il permet une double animation de la petite rue Esseghem, de jouer avec la répartition entre activités calmes et plus animées selon les sites (meilleure cohabitation riveraine), pour son caractère d'innovation en couplant un équipement crèche à une infrastructure de cohésion sociale de type Maison de Quartier et surtout car il ne nécessite pas de procéder à une nouvelle acquisition tout en étant largement moins coûteuse que le deuxième scénario.

Les membres riverains et les représentants du secteur associatif de la COQ ont mis en avant certains désavantages de cette solution : la perte de la centralité de la Maison de Quartier, la gestion des activités plus contraignante entre deux sites et la diminution de l'attractivité des jardins collectifs autour de la crèche (cohabitation des différents publics).

Les points forts/faibles du premier scénario correspondent exactement à l'inverse des points forts/faibles du deuxième. Sur cette base, le choix pour le premier scénario a été retenu.

PÔLE 01 – A LA CHARNIÈRE

Le pôle « A la charnière » voit donc le projet-phare de réalisation d'un équipement de cohésion sociale, de type Maison de Quartier, repensé en deux sites complémentaires (CHA 01 et CHA 03) de part et d'autre de la petite rue Esseghem.

Le premier terrain, au niveau du 2a-2b de la petite rue, accueillera la crèche de 21 places au rez-de-chaussée du bâtiment projeté ainsi que les circulations verticales vers la Maison de Quartier aux étages, comprenant locaux/bureaux pour associations du périmètre, salle polyvalente pour activités calmes, espaces de stockage/rangement, espace convivial de rencontre/expression, locaux de formation, espace études-bibliothèque-ludothèque. Le bâtiment sera organisé autour d'un jardin public de près de 475m², intégrant notamment celui de la crèche et développé sous l'angle collectif et intergénérationnel, en favorisant les synergies innovantes entre la crèche et l'équipement de cohésion sociale.

Le second terrain, localisé au niveau des 158-160 rue Lahaye, accueillera quant à lui le repair-café-vélo et un espace de cuisine collective au rez du volume, ainsi que la Maison de la Mixité (deuxième partie de la Maison de Quartier) aux étages comprenant locaux/bureaux pour associations du périmètre, salle polyvalente pour animations et un petit espace sportif (de type psychomotricité, yoga, danse, arts-martiaux,...) avec vestiaires et sanitaires. Un jardin collectif d'environ 225m² complète le programme. Dans les deux localisations (CHA 01 et 03), un espace-vélo abrité est également prévu.

L'opération d'aménagement des espaces publics de la charnière (CHA 02) et la construction de logements passifs à la place du garage abandonné (CHA 04) sont maintenues. Une opération supplémentaire de construction de logements passifs sur le chancre du 78 de la rue Lahaye est ajoutée au programme de base, sous la forme d'une opération d'acquisition-revente avec un partenaire externe. Cette opération permet de compenser la perte de logements lié à la modification du projet CHA 03 qui prévoyait de base un habitat groupé, tout en refermant le front bâti de la rue Lahaye.

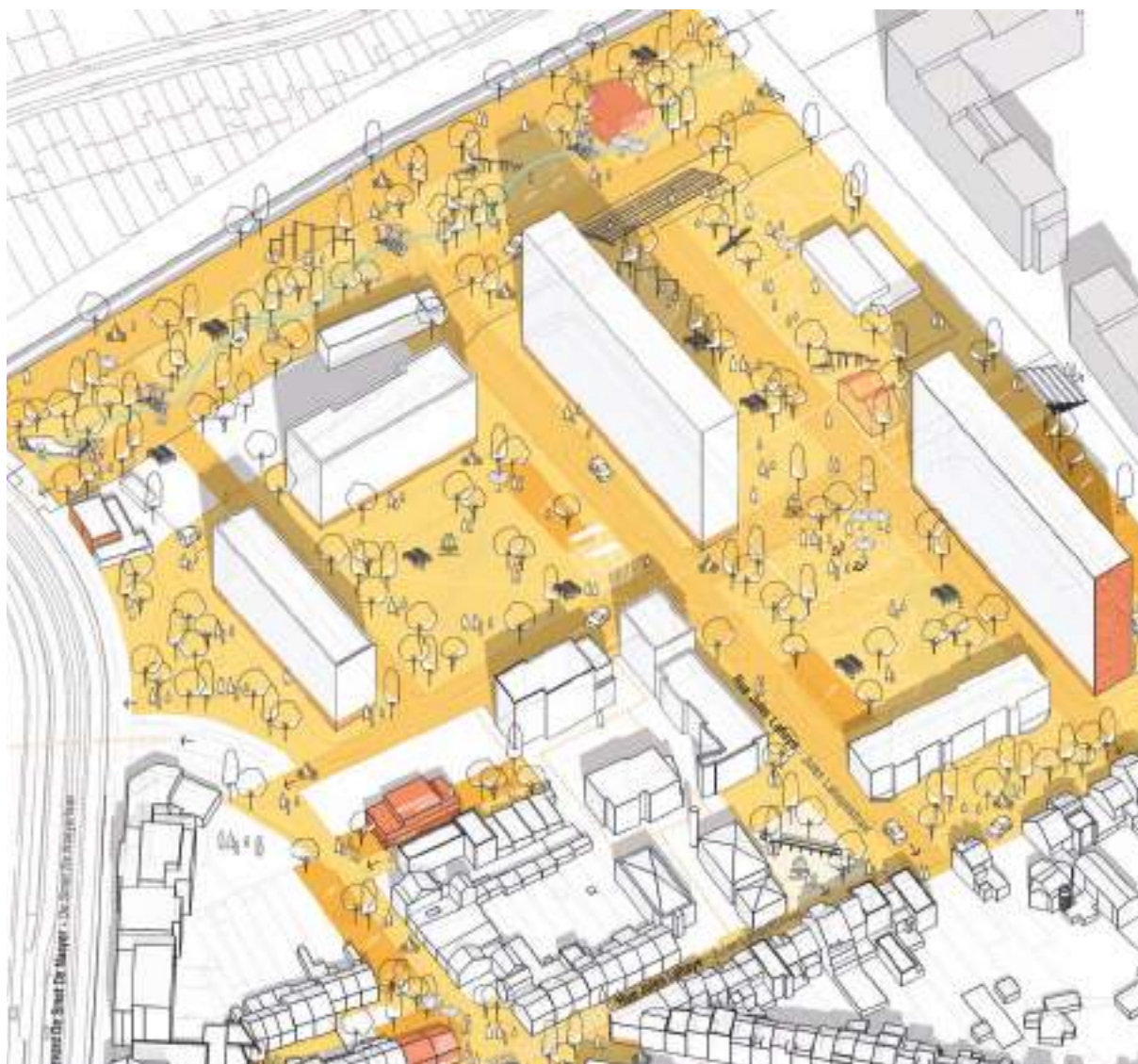


PÔLE 02 – DANS LA VALLÉE

Le pôle « Dans la Vallée » reste pratiquement similaire dans sa programmation par rapport au dossier de base. Seuls les financements (voir supra) ont été revus ou redéfinis selon les sites. Une attention particulière a été mise sur l'approfondissement de l'étude de mobilité réalisée dans le cadre du projet CHA 02 pour les désenclavements multiples du et autour du site Essegheem.

Unique modification au programme de base pour ce pôle, l'équipement Maison du Parc de 300m² a été scindé en deux parties. L'une de 200m² intégrée au projet de parc de maillages (VAL 01) pour la gestion de l'espace vert et des ses animations. L'autre de 100m² intégrée au projet de parc récréatif et sportif (VAL 02B) sous la forme d'un équipement annexe à la fonction de parc.

Pour rappel, suivant la décision finale du projet STIB de terminus-tram à hauteur du boulevard De Smet de Naeyer, l'ouverture a été laissée quant à l'utilisation des financements de Bruxelles-Mobilité pour la réalisation d'un ouvrage de franchissement du boulevard afin de relier le site Essegheem au parc de la Jeunesse (que ce soit par un passage sous le pont ou en surface).

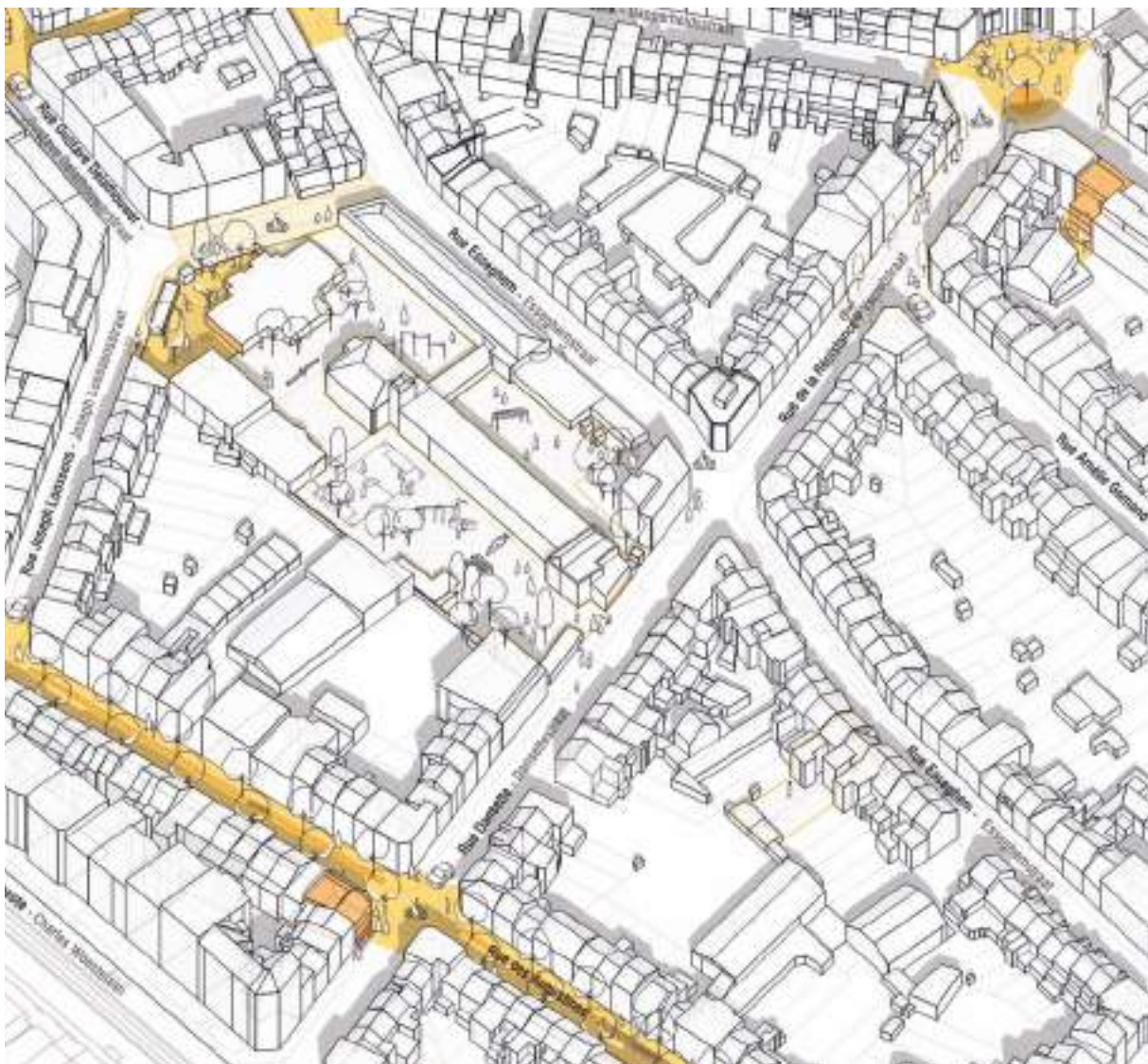


PÔLE 03 – VERS LES COLS ET LA CRÊTE

Impacté par la non-concrétisation de l'acquisition des biens du 29-33 rue Dansette, le pôle « Vers les cols et la crête » conserve néanmoins toutes les autres opérations intactes. Un financement complet par Lojega a été défini pour les opérations de logements COL 02b et COL 04. Au niveau de l'angle 10 rue Dansette, 61 rue des Augustines, un montage particulier doit être mis au point entre la Commune de Jette et Lojega afin que la Commune dispose bien de droits réels sur le rez-de-chaussée (de type bail emphytéotique,...). En effet, bien que l'acquisition du bien ait été réalisée par la Commune, Lojega en sera le propriétaire à terme avec cession des droits à la Commune pour l'occupation de l'atelier.

Un budget supplémentaire a été alloué au projet d'aménagement de la cour d'école Jacques Brel (COL 05) suite à l'estimation complète post-PU réalisée par le bureau d'études « Les Marneurs ».

Enfin, l'opération initiale de suivi du dossier de réaménagement du rond-point Pannenhuis (COL 06) financé par le programme « Politique de la Ville » a été retiré du dossier de programme modificatif étant donné l'inauguration prochaine du chantier.



ACTIONS SOCIO-ÉCONOMIQUES

L'ensemble des actions sont conservées. Comme expliqué ci-avant (« Affinage des actions socio-économiques et de coordination/participation »), les budgets ont été légèrement revus en concertation avec les porteurs de projet, le partenaire Garance asbl a dû laisser sa place à l'asbl ERU (mission identique) et l'appel à projets verts a permis d'initier quatre projets, plus deux supplémentaires à venir.

COORDINATION / COMMUNICATION / PARTICIPATION

Le budget pour les trois postes a été plafonné à son maximum afin de pouvoir assurer une équipe complète dans la cellule CQD jusqu'à la fin de la période de chantier. Là où d'autres communes ont souvent la possibilité de cumuler ou du moins d'assurer la transition entre les postes, entre différents CQD, la Commune de Jette ne dispose que d'un unique périmètre CQD pour lequel elle a dû créer entièrement la cellule.

05

BILAN COMPARATIF & BUDGETAIRE

PROGRAMME DE BASE

| | |
|-----------------------------|--|
| Projets matériels : | 16.140.101 (+/-2.200m ² logements = +/-23, crèche 24 places, 1.150m ² éq.) |
| Actions socio-économiques : | 2.263.993 |
| Coordination : | 1.379.749 |
| <u>Total :</u> | <u>19.783.843eur</u> |

Financiers : 14.125.000 (Région) / 743.421 (Commune) / 4.915.422 (externes : BE, BM et non-définis)

PROGRAMME MODIFICATIF

| | |
|-----------------------------|--|
| Projets matériels : | 17.358.753 (+/-1.420m ² logements = +/-15, crèche 21 places, 1.290m ² éq.) |
| Actions socio-économiques : | 2.263.981 |
| Coordination : | 1.486.842 |
| <u>Total :</u> | <u>21.109.576eur</u> |

Financiers : 14.125.000 (Région) / 743.421 (Commune) / 6.241.155 (externes : BE, BM, Lojega et partenaire acquisition-revente à définir)

Les financements externes ont bien gonflé et sont maintenant clairement définis.

Les surfaces de logements proposées ont diminué dans le programme modificatif, principalement par la non-concrétisation des deux habitats groupés prévus dans le périmètre (opérations initiales CHA 03 et COL 01). Cependant, la nouvelle balance budgétaire a permis d'intégrer l'opération CHA 05 de logements du 78 rue Lahaye (initialement en réserve) dans le programme modificatif. Au total, l'on observe une diminution d'environ 780m² de surfaces de logements (soit +/- 8 logements), mais largement compensée par le développement du projet Hippodrome jouxtant le site Esseghem (plus de 200 logements) et par les projets en cours de Lojega, notamment dans le cadre de l'Alliance Habitat, dans un quartier où la densité est déjà très largement au-dessus de la moyenne.

En matière d'équipements, le programme modifié est assez proche du programme de base, tout en augmentant légèrement les surfaces des deux équipements de cohésion sociale, la Maison de Quartier et la Maison de la Mixité, de part et d'autre de la petite rue Esseghem, comme réelle activation de la charnière.

Enfin le budget de coordination a été poussé à son maximum afin de pouvoir accueillir suffisamment de personnel dans la cellule CQD lors de la phase « Chantiers ».

