

CONTRAT DE QUARTIER DURABLE Réenchantons la Cité Moderne !



Programme

juillet 2022

COLOPHON

maître d'ouvrage



COMMUNE DE
Berchem-Sainte-Agathe
Département Stratégie
et Développement
Av. du Roi Albert 33, 1082
Berchem-Sainte-Agathe



urban.brussels



bureaux d'études



ERU - COOPÉRATIVE D'ÉTUDES
ET RECHERCHES URBAINES
Rue Guillaume Tell 57,
1060 Saint-Gilles
www.eru-urbanisme.be
info@eru-urbanisme.be
02 539 01 31

Catherine De Zuttere, cheffe de projet
Camille von Knechten
Nuno Pinto Da Cruz
Aurore Lochey, stagiaire



AAC ARCHITECTURE
Rue Lambert Crickx 30,
1070 Anderlecht
www.aac.brussels
info@aac.brussels
02 346 30 19



Marc Vande Perre
Andrea Lusquinos



CSD INGÉNIEURS
Bd Paepsem 11a, 1070 Anderlecht
02 543 44 32

Stanislas Michotte
Anne-Sophie Vanhoudenhove
Emeline Soutif

SOMMAIRE

INTRODUCTION	4
VISION STRATÉGIQUE	6
PROJETS 'BRIQUE' ET ESPACE PUBLIC	9
PLAN DES PROJETS	10
PÔLE 1 : CENTRALITÉ DE QUARTIER	12
IM.1 PROJET MIXTE OPENVELD	14
EP.1 ESPACES PUBLICS APAISÉS	18
EP.1.1 AMÉNAGEMENT VOIRIES 'CŒUR DE CITÉ' (LOT 1)	22
EP.1.2 AMÉNAGEMENT TRAVERSÉE INITIATIVE - OPENVELD (LOT 2)	24
EP.1.3 AMÉNAGEMENT PLACE DES COOPÉRATEURS (LOT 3)	26
PÔLE 2 : ENFANCE & JEUNESSE	28
EP.2 PLACE RUELENS	30
IM-R.1 EPN ET CITÉ DES JEUNES (RÉSERVE)	34
IM-R.2 ESPACE ÉCONOMIQUE (RÉSERVE)	38
PÔLE 3 : AXE V. BOURGEOIS ANIMÉ	42
IM.2 CRÈCHE	44
IM.3 SALLES SPORTIVES	48
EP.3 MAILLAGE LUDICO-SPORTIF	52
EP.4 SENTIERS PIÉTONS	56
IM-R.3 LA CITÉ DES FEMMES (RÉSERVE)	60
PROJETS SOCIO-ÉCONOMIQUES ET COORDINATION	65
PLAN DES PROJETS	66
PROJETS PUBLICS	68
PP.1 TZCLD	70
PP.2 MISSION LOCALE	72
PP.3 BERCHEM DIGITAL	74
PP.4 AGENT DE PROXIMITÉ	76
PP.5 DU SPORT POUR TOUS-TES	78
PP.6 ATELIERS DURABILITÉ	80
APPELS À PROJETS	82
AP.1 BIODIVERSITÉ CULTIVÉE	84
AP.2 SE DIVERTIR ET S'EXPRIMER	86
AP.3 ZÉRO DÉCHET	88
AP.4 PLACE AUX FEMMES	90
AP.5 AMO	92
AP.6 BUDGET PARTICIPATIF	94
ACTIONS DE COORDINATION, COMMUNICATION, PARTICIPATION	96
CC.1 CHEF-FE DE PROJET CQD	98
CC.2 CHARGÉ-E SOCIO-ECO	100
CC.3 TECHNIQUE ET ADMINISTRATIF	102
CC.4 ANTENNE DE QUARTIER	104
ANNEXES	107
PLAN FINANCIER PROVISoire ET PRÉVISIONNEL	108
PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION ET EXPROPRIATIONS	110

INTRODUCTION

Processus de programmation

Le projet de programme du Contrat de Quartier Durable (CQD) Cité Moderne a été conçu au départ du dossier de candidature adopté par le Conseil communal de Berchem-Sainte-Agathe et approuvé par le Gouvernement régional le 11 mai 2021.

Il a été élaboré en différentes étapes de recherches, rencontres, analyses et échanges qui se sont déroulées en 2021 et 2022, à savoir :

- Une lecture transversale des différentes thématiques du diagnostic ;
- La définition des enjeux et priorités du quartier ;
- L'ensemble des réunions stratégiques avec la Commune, la Région, la SISP Comensia, le bureau d'étude en charge de la rénovation des logements, et les acteurs locaux et potentiels identifiés ;
- L'ensemble des rencontres, moments participatifs, échanges spontanés dans le quartier avec ses habitant·e·s.

Le processus de programmation est effectivement le fruit de la contribution de tous·tes : les membres de la Commission de Quartier, les bureaux d'études ERU Urbanisme, AAC Architecture et CSD Ingénieurs, les services communaux, les habitant·e·s, les «forces vives», ainsi que les autorités communales et régionales.

Enfin, ce programme se base inévitablement sur le contexte particulier du quartier, la Zone de revitalisation urbaine étant l'un des petits territoires discontinus ajoutés en 2020, en seconde couronne de la Région bruxelloise et à en proximité directe du Zavelenberg. La Cité Moderne constitue un patrimoine urbanistique et architectural exceptionnel mais vieillissant, et dont l'esprit coopératif révolutionnaire de la cité-jardin s'est doucement estompé avec les décennies. Le projet de programme propose une série de projets et d'actions ayant pour objectif de répondre aux enjeux identifiés.

Programmer à partir des enjeux :

Qu'il s'agisse des projets 'brique', espaces publics ou actions socio-économiques, c'est à partir des 5 enjeux que le programme a pu être élaboré. Rappelons que ces enjeux permettent de structurer les projets et qu'ils se croisent et s'entrecroisent. Ainsi un même projet peut répondre à plusieurs enjeux. Aussi avons-nous également défini 2 enjeux transversaux auxquels la totalité des projets et actions doivent répondre. En voici un rappel synthétique facilitant la lecture du programme. Pour une lecture complète, cf. Cahier «Enjeux et priorités».

- 1. Retisser du lien et créer les conditions de la diversité**
- 2. Créer des équipements de quartier**
- 3. Mieux valoriser et remailler les espaces publics pour plus de convivialité**
- 4. Offrir aux habitants des perspectives d'insertion et d'emplois**
- 5. Un village urbain durable en phase avec son environnement vert et nourricier**

Enjeux transversaux :

- 1. Ouvrir le quartier**, le rendre attractif et développer les interactions avec les lieux de vie environnants
- 2. Créer un quartier exemplaire**, en y développant la créativité et les innovations

Retisser du lien et créer les conditions de la diversité



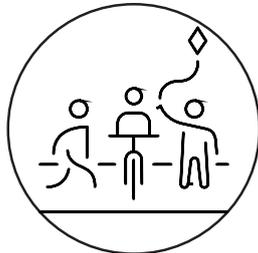
La cohésion sociale est un enjeu-clé. Les habitant-e-s sont unanimes : il faut retisser des liens entre les différentes populations de la Cité et du périmètre, dépasser les clivages et restaurer un sentiment de fierté et d'appartenance à son quartier, si cher au projet de départ de la cité-jardin. Le tissu associatif et les projets de cohésion sociale sont deux axes fondamentaux à soutenir et développer au sein de cette dynamique d'actions positives.

Créer des équipements de quartier



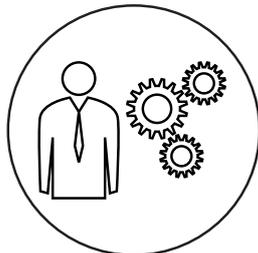
La Cité Moderne prévoyait à l'origine des équipements collectifs qui n'ont jamais vu le jour – et dont l'absence se fait aujourd'hui ressentir. La demande est forte en termes de locaux où se retrouver entre voisin-es, et certains manques d'infrastructures ont été identifiés dans le diagnostic : places en crèche, infrastructures sportives, ludiques et culturelles, espaces de rencontre polyvalents...

Mieux valoriser et remailler les espaces publics pour plus de convivialité



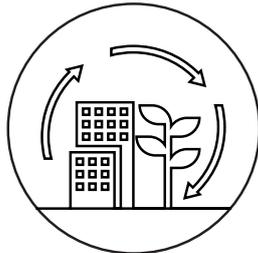
Le périmètre possède une grande variété d'espaces publics (places, placettes, jardinets, voiries, venelles et sentiers...) aujourd'hui sous-utilisés. Les places doivent retrouver leur vocation de centralités et de pôles fédérateurs pour les habitant-e-s, au profit de la convivialité et des rencontres. Le diagnostic a aussi démontré le besoin d'apaiser certaines voiries qui servent aujourd'hui au trafic de passage.

Offrir aux habitants des perspectives d'insertion et d'emplois



L'une des menaces du quartier est la fracture sociale : certains indicateurs socio-économiques sont interpellants. Au niveau économique, la stagnation des revenus et le fort taux de chômage, notamment chez les jeunes, sont des problèmes majeurs du quartier. Le Contrat de Quartier est l'occasion de soutenir nombre d'initiatives d'insertion sociale, de soutien et accompagnement à l'emploi, et d'accompagnement des jeunes.

Un village urbain durable en phase avec son environnement vert et nourricier



Si le projet de départ de la Cité incluait déjà les prémises d'une réflexion environnementale en encourageant le caractère ville-campagne de ce quartier, une gestion exemplaire des ressources et de l'environnement se confirme d'autant plus essentielle aujourd'hui : la performance énergétique, la végétalisation, la biodiversité, la qualité des sols, la gestion des eaux, les mobilités responsables et l'alimentation, notamment avec la présence du Zavelenberg.

Ouvrir le quartier, le rendre attractif et développer les interactions avec les lieux de vie environnants



La Cité Moderne, vue comme endormie et fermée sur elle-même, doit (re)devenir un lieu attractif, accueillant et hospitalier, ouvert à tou-te-s, désenclavé et vivant, présentant de multiples raisons de le fréquenter ou le traverser. Repeuplée après la rénovation des logements, elle devra retrouver une dynamique inclusive et collaborative, et s'ouvrir entre autres aux écoles, au Zavelenberg, aux communes voisines.

Créer un quartier exemplaire, en y développant la créativité et les innovations



Plus que d'inventer de nouveaux procédés, l'enjeu sera de s'approprier les projets innovants que la transition en marche en Région bruxelloise a déjà initiés, même testés ailleurs, et d'expérimenter leur mise en place dans ce contexte particulier qu'est le périmètre du Contrat de Quartier Cité Moderne. Adapter les territoires et changer les modes de vie est un défi en soi.

VISION STRATÉGIQUE

Ce programme est la synthèse d'une multitude de points de vue individuels. La cohérence des projets et l'effet levier qu'ils peuvent induire sur le quartier ont été recherchés par l'organisation des opérations en trois pôles et/ou axes d'interventions. Les projets immobiliers et espaces publics sont complétés par les projets socio-économiques.

Le pôle phare « Centralité de quartier » se situe au cœur de la Cité Moderne, à l'interface du Zavelenberg et de son ambitieux projet agro-écologique. Il s'agit là de re-crée une réelle centralité de quartier, animée et attractive, qui relie son chapelet d'espaces publics et incarne un cœur habité, équipé et économique. Il s'agira également d'en faire l'épicentre de l'accompagnement et de la remise à l'emploi.

Le second pôle « Enfance & jeunesse » s'articule autour des îlots d'équipements scolaires et de petite enfance, de part et d'autre de la rue Openveld. L'ambition est d'ouvrir le quartier aux écoles et d'intégrer davantage la population scolaire à la vie du quartier, répondant ainsi à certaines tensions ressenties dans l'espace public. Le pôle constitue la réserve en espaces économiques et d'accompagnement et formation des jeunes.

C'est autour de « **l'Axe historique Victor Bourgeois** » que s'agencent 5 projets, proposant de l'animer et de l'activer. Cet axe propose l'ouverture du quartier en le reliant de toutes parts à ses abords, tout comme de nouvelles centralités équipées.

Enfin, pour répondre aux enjeux identifiés, ces projets immobiliers et d'espaces publics sont complétés par **des projets socio-économiques**. Le programme répartit équitablement le nombre de projets entre la commune de Berchem-Sainte-Agathe et son CPAS (6 projet publics) et de potentiel-le-s nouveaux-elles acteur-trice-s (6 appels à projets), afin d'attirer des associations au sein du périmètre, actuellement trop peu dynamique.

Le détail des projets socio-économiques se trouve page 66-67.

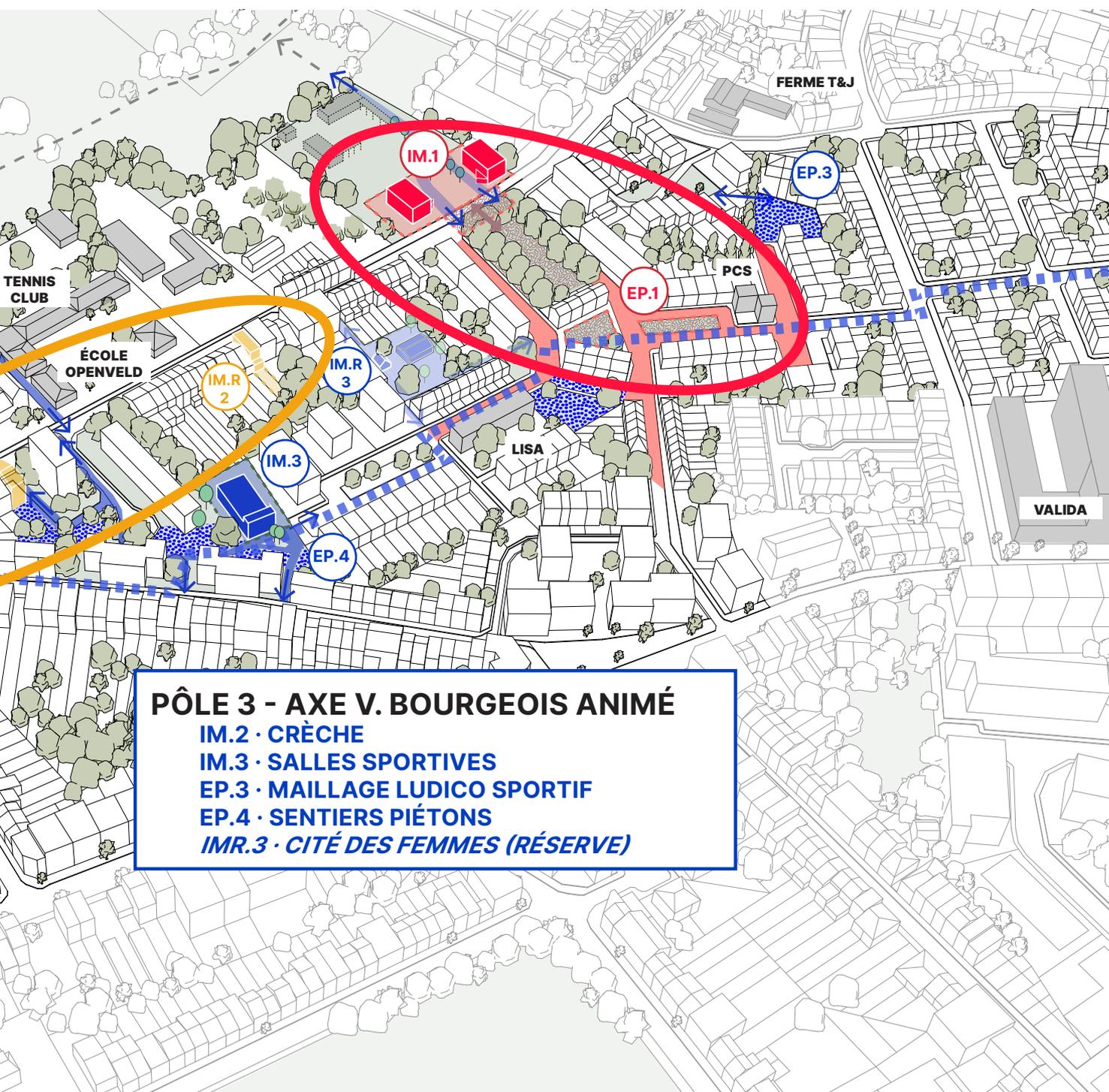
PÔLE 1 - ENFANCE & JEUNESSE

EP.2 · PLACE RUELENS

IM-R.1 · CITÉ DES JEUNES (RÉSERVE)

IM-R.2 · ESPACES ÉCONOMIQUES (RÉSERVE)



PÔLE 2 - CENTRALITÉ DE QUARTIER**IM.1 · PROJET MIXTE OPENVELD INITIATIVE****(Maison des initiatives et des solidarités, logements innovants)****EP.1 · ESPACES PUBLICS APAISÉS****(Masterplan et aménagement voiries cœur de Cité, interface Initiative et place des Coopérateurs)****PÔLE 3 - AXE V. BOURGEOIS ANIMÉ****IM.2 · CRÈCHE****IM.3 · SALLES SPORTIVES****EP.3 · MAILLAGE LUDICO SPORTIF****EP.4 · SENTIERS PIÉTONS****IMR.3 · CITÉ DES FEMMES (RÉSERVE)**

I PROJETS

'BRIQUE' ET

ESPACE PUBLIC



PLAN DES PROJETS

Ce plan reprend la totalité des parcelles identifiées par le programme pour les projets 'brique' et espace public.

Les couleurs correspondent aux pôles et axes identifiés lors de la vision stratégique (pages précédentes).

Les pages suivantes reprennent toutes les fiches-projets, classées selon les pôles et axes stratégiques.

3 projets immobiliers prioritaires + 3 projets de réserve :

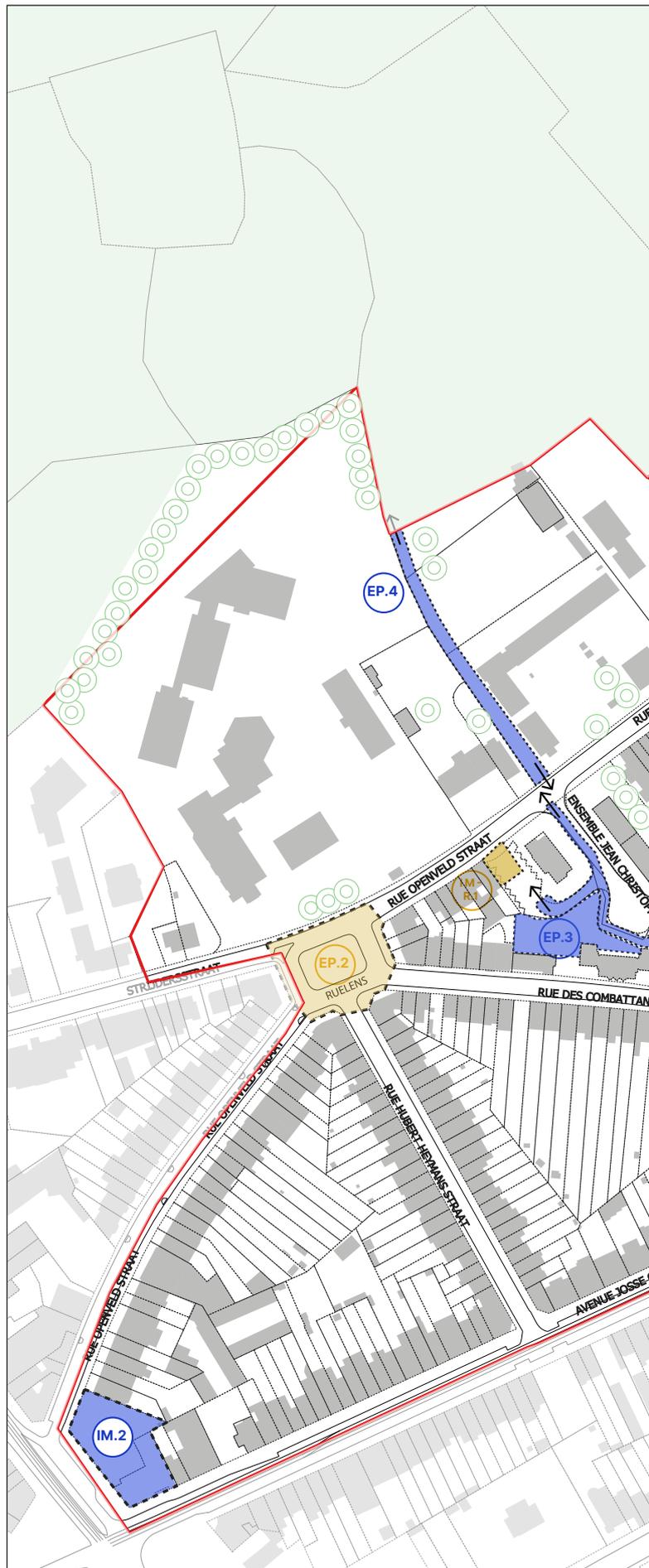
- IM.1** Projet mixte Openveld Initiative : Maison des Initiatives et des Solidarités, logements
- IM.2** Crèche
- IM.3** Salles sportives
- IM-R.1** Cité des Jeunes (réserve)
- IM-R.2** Espaces économiques (réserve)
- IM-R.3** La Cité des Femmes (réserve)

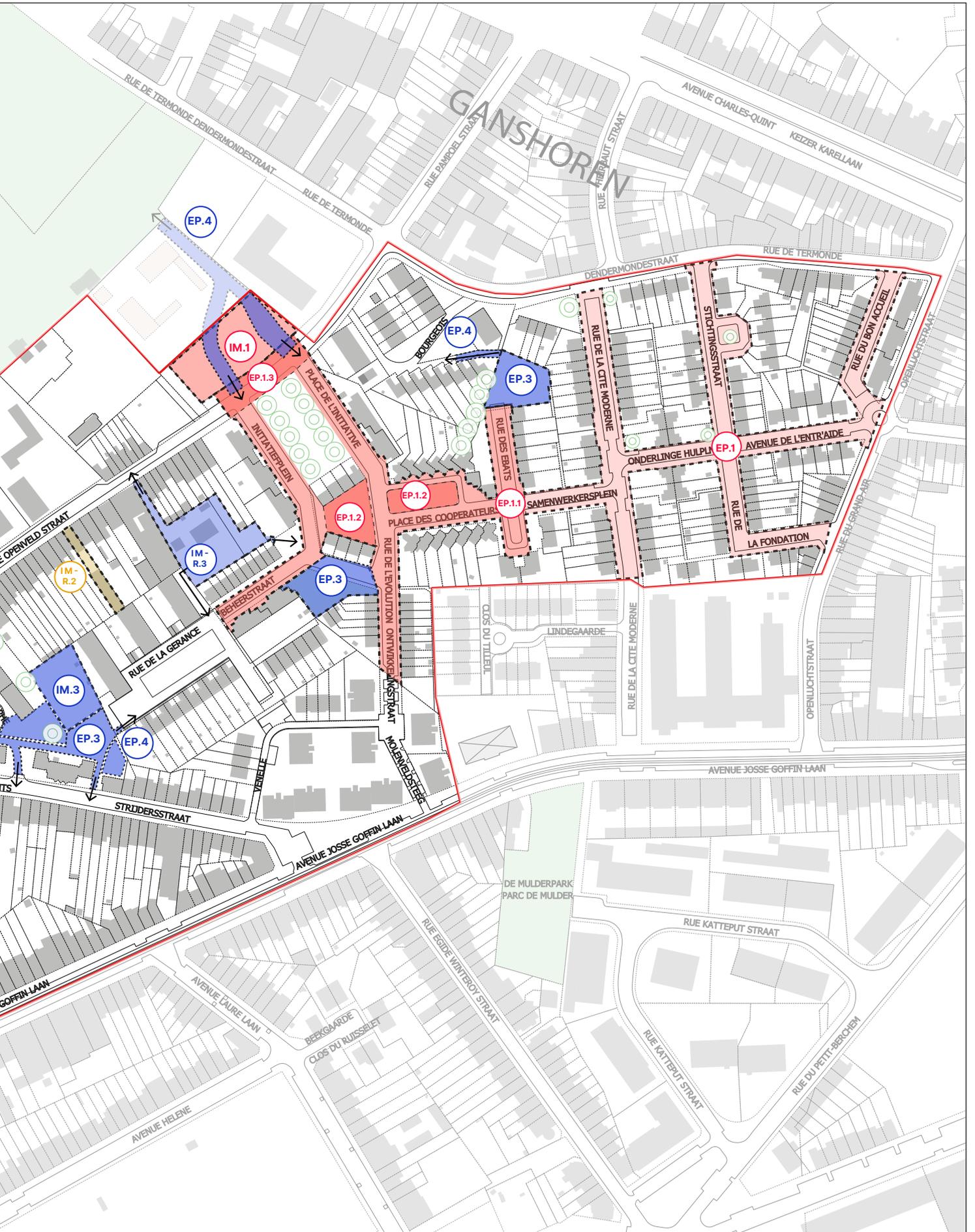
4 projets d'espaces publics (dont 1 décliné en 3 lots d'exécution) :

- EP.1** Espaces publics apaisés - Masterplan et lots :
 - EP.1.1** Aménagement voiries 'cœur de Cité'
 - EP.1.2** Traversée Initiative - Openveld
 - EP.1.3** Place des Coopérateurs

- EP.2** Place Ruelens
- EP.3** Maillage ludico-sportif
- EP.4** Sentiers piétons

— Périmètre définitif





1.

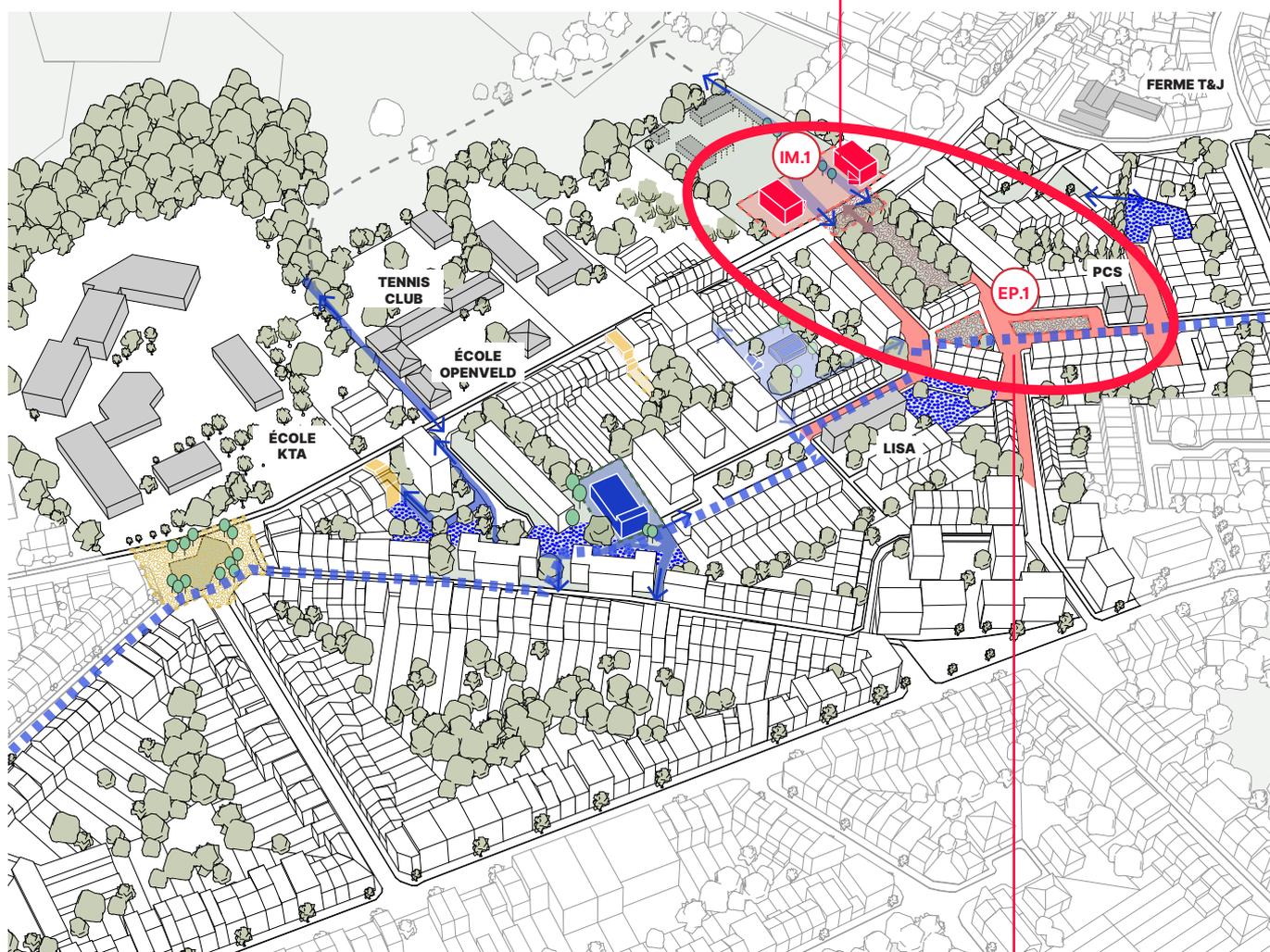
Le pôle phare « Centralité de quartier » se situe au cœur de la Cité Moderne, à l'interface du Zavelenberg et de son ambitieux projet agro-écologique. Il s'agit là de ré-créer une réelle centralité de quartier, animée et attractive, qui relie son chapelet d'espaces publics et incarne un cœur habité et équipé. Il s'agira également d'en faire l'épicentre de l'accompagnement et de la remise à l'emploi.

Pour ce faire, le pôle regroupe un projet mixte ambitieux en continuité et à mi-chemin entre le Zavelenberg et la place de l'Initiative, regroupant un espace économique appelé « Maison des Initiatives », un centre communautaire appelé « Maison des Solidarités » et des logements innovants. Les espaces extérieurs poursuivent l'espace public de la place de l'Initiative et proposent des espaces collectifs d'agriculture urbaine.

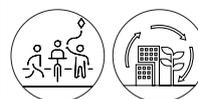
Le pôle comprend également une opération de réaménagement en vue de liaison des espaces publics visant à les revaloriser et les apaiser : un Masterplan général pour la totalité des espaces publics de la Cité Moderne, dont l'aménagement en lots d'une partie des voiries, de l'interface entre la place de l'Initiative et la rue Openveld, et de la place des Coopérateurs.

POLE 1: CENTRALITÉ DE QUARTIER

**IM.1 · PROJET MIXTE OPENVELD INITIATIVE
(Maison des Initiatives et des Solidarités,
logements)**



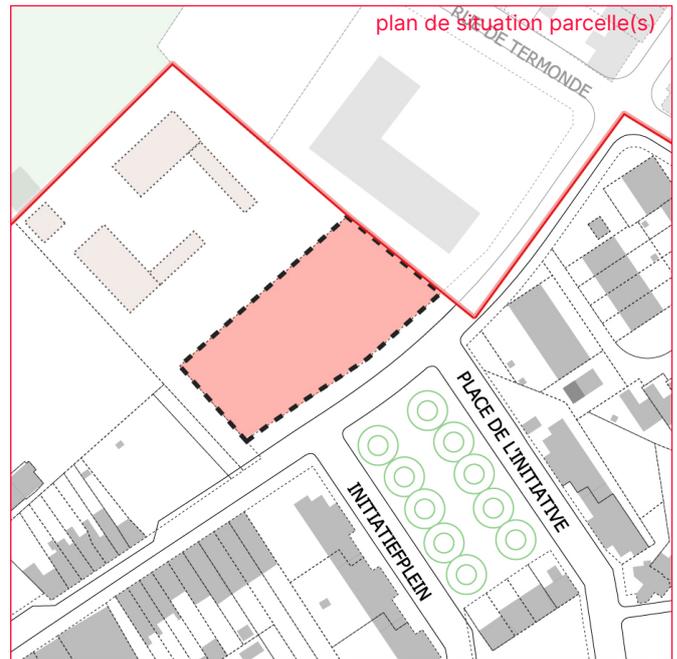
**EP.1 · ESPACES PUBLICS APAISÉS
(Masterplan et aménagement voiries 'cœur de Cité',
traversée Initiative - Openveld et place des Coopérateurs)**





· Maison des Initiatives et des Solidarités, logements innovants ·

- **Adresse :** Rue Openveld, parcelle en face de la place de l'Initiative
- **N° cadastre :** 369F
- **Superficie parcelle :** 1 999 m²
- **Usage actuel :** Parcelle en friche
- Situation de droit :** PRAS zone d'habitation / permis de lotir (1973) / zone de protection / PU refusé, recours ab 8334 416
- **Catégorie parcelle :** Non reprise
- Propriété :** Privée



SITUATION ACTUELLE & CONSTATS

Mitoyenne au périmètre du CQD, la parcelle - en friche - est à l'interface entre la place de l'Initiative au sud-est, le long de la rue Openveld, et le site du Zavelenberg qu'elle jouxte côté nord-ouest. Sur cette réserve naturelle se développe un projet agro-écologique de grande ampleur (bergerie, espaces citoyens de cultures, verger).

Un permis d'urbanisme visant à développer un projet immobilier (logements et stationnements) sur la parcelle en friche a été refusé en 2021. Les habitant·e·s du quartier se sont mobilisé·e·s à l'encontre du projet, estimant celui-ci trop imposant (R+4 à front de rue).

Dans cette Cité où des équipements de quartier imaginés à l'origine n'ont pas vu le jour, la participation a révélé un manque crucial de lieu de rencontre entre habitant·e·s, ainsi que de services de proximité.

INTENTIONS

Ce projet d'ampleur doit permettre d'incarner un lieu central, polyvalent, dynamique et ouvert, pour favoriser les rencontres entre les habitant·e·s.

Il s'agira également de créer les conditions pour le développement d'une économie solidaire et la création d'emplois.

En vue de compléter la mixité de fonctions et d'usages, des logements innovants, au sein des mêmes bâtiments, viendront diversifier l'offre du quartier, au même titre que des espaces communs d'activités et de services de proximité. Un potager inclusif, est à intégrer au projet, accessible aux personnes âgées ou en situation de handicap.

Enfin, vu sa position stratégique en marge du Zavelenberg, un lien devra se créer avec l'activité agricole tout autant qu'avec la préservation, le renforcement et la mise en valeur de la biodiversité.

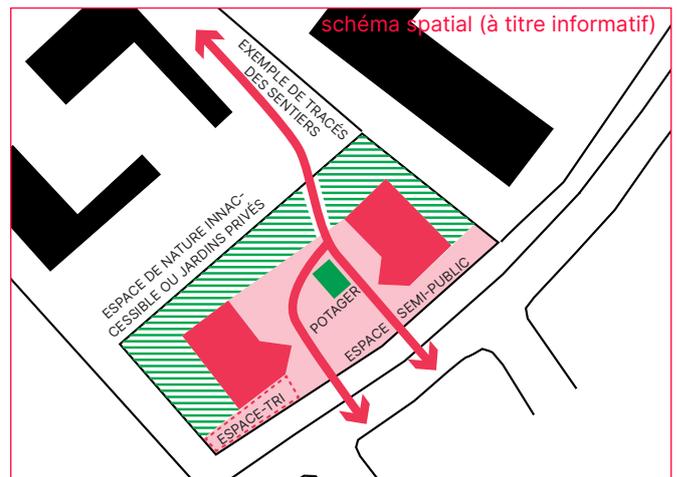
- **Porteur :** Commune de Berchem-Sainte-Agathe
- **Partenariat :** CPAS de Berchem-Sainte-Agathe
- **Superficie totale :** 2 085 m²
 - Maison des Initiatives, Maison des solidarités, 8 à 12 logements, parking autos et vélos souterrain
- **Affectation :**
 - Maison des initiatives : 212 m²
 - = Entreprise à but d'emploi: 212 m²
- **Surfaces par usage :**
 - Maison des solidarités : 243 m²
 - Salle communautaire: 100 m²
 - Locaux ateliers - réunions (ex. école de devoirs, acti seniors, EPN, cours FLE etc.) : 100 m²
 - Cuisine: 25 m²
 - Bureau: 25 m²
 - Maison des initiatives : 212 m²
 - = à partir de 87 m² brut / logement

DESCRIPTIF DU PROJET

Après maîtrise du foncier, un projet mixte ambitieux sera développé, qui prendra place dans deux bâtiments symétriques, comprenant :

- Une Maison des Solidarités avec salle communautaire, locaux modulables (pour ateliers, réunions etc.)
- Une Maison des Initiatives avec entreprise à but d'emploi (EBE, une entreprise de l'économie sociale et solidaire fournissant des emplois locaux supplémentaires sur le territoire et adapté aux personnes en recherche d'emploi, voir PP.1 Territoire Zéro Chômeur de Longue Durée)
- Des logements innovants, basés sur la solidarité.

Le projet s'intégrera au contexte naturel. L'implantation des constructions permettra une percée visuelle et physique entre la place de l'Initiative et le Zavelenberg. La morphologie pourra s'inspirer de celle des bâtiments place de l'Initiative pour affirmer la continuité. L'espace ouvert sera semi-public, avec des zones préservées et d'autres accessibles, délimitées par un sentier tous publics (EP.4).



Les sentiers et bâtiments structureront les zones: espaces inaccessibles pour laisser la nature se déployer (plan d'eau, abords); petit espace-tri tout public (déplacement des guérites existantes place de l'Initiative) ; zones réservées aux habitant-e-s ou aux usager-e-s propres (bacs potagers).

CONDITIONS DE RÉUSSITE

- Acquisition de la parcelle, ou expropriation. Les conditions techniques et juridiques seront à analyser le plus en amont, vu la complexité du montage, l'ambition du projet et sa situation (zone de protection de la Cité classée, en bordure d'une zone à haute valeur biologique, soumise à un permis de lotir obsolète au regard des lignes directrices actuelles).
- Développer un projet de très haute qualité architecturale, et de hautes performances environnementales, qui préserve et renforce les qualités écologiques et paysagères du site et du Zavelenberg. Suivre les recommandations de la CRMS (avis du 3 mars 2021).
- Programme d'activités et d'événements engageant une dynamique régulière et pérenne, en bonne cohabitation avec les logements et respectant la qualité résidentielle du quartier ; appropriation des activités par les habitant-e-s, y compris les jeunes.
- Bonnes complémentarités avec les services locaux existants (e.a. LISA; cohésion sociale - emploi - etc.)
- Se coordonner avec : le projet EP.1 (se nourrir des conclusions du Masterplan sur les connexions), le projet EP.4 d'aménagement des sentiers qui vont relier la place de l'Initiative et le Zavelenberg, et le projet agro-écologique mitoyen sur le Zavelenberg, par Bruxelles Environnement.

RECOMMANDATIONS ENVIRONNEMENTALES

- Prévoir le traitement du végétal (abords, toiture) en lien avec le Zavelenberg et son plan de gestion, coordination générale avec le projet de Bruxelles Environnement, en particulier renforcement du travail de restauration de la biodiversité, évaluation du projet via le CBS+ (Coefficient de potentiel de biodiversité par surface)
- Utiliser l'outil d'évaluation de la qualité des sols « IQSB » afin d'analyser les localisations optimales pour les différents programmes des espaces d'abords, et limiter au maximum l'emprise du parking pour conserver un maximum de pleine-terre
- Prévoir la gestion intégrée des eaux pluviales : récupération des eaux pluviales pour valorisation en usage interne et/ou externe au bénéfice du projet du Zavelenberg. Analyser la faisabilité de la création d'un bassin de récupération des eaux de pluie en surface, dans la zone d'abords.
- Évaluer l'impact des matériaux (TOTEM) et étudier dans la conception des bâtiments les moyens de limiter les nuisances entre fonctions (bruit, passages, vues) et prévoir les éventuels jardins et balcons au calme
- Se coordonner avec le Plan Climat

PHASAGE

2023	Acquisition, relevé géomètre, lancement du marché (concours), désignation d'une équipe pluridisciplinaire, esquisse et avant-projet
2024	Permis d'urbanisme, dossier d'exécution et approbation du dossier d'exécution
2025	Lancement marché de travaux et chantier
2026	Chantier
début 2027	Réception provisoire

INTERVENANTS FINANCIERS

MONTANT GLOBAL = 7.815.943,46 €

Part Région = 3.068.879,78 €

Part Commune = 0,00 €

Co-financements = 4.747.063,68 €
Commune

Acquisition = 1.477.500,00 €

Études et travaux = 6.338.443,46 €

PLAN FINANCIER PRÉVISIONNEL

POSTE	SURFACE	PRIX / M ²	BUDGET
CONSTRUCTION 8 À 12 LOGEMENTS	1.210 m ²	2.000 € /m ²	2.420.000 €
CONSTRUCTION ÉQUIPEMENT ET COMMERCES	455 m ²	2.000 € /m ²	910.000 €
CONSTRUCTION PARKING	420 m ²	1900 € /m ²	798.000 €
AMÉNAGEMENT PAYSAGER	1.682 m ²	85 € /m ²	142.970 €
TVA TRAVAUX	-	6% et 21%	403.480,95 €
RELEVÉ GÉOMÈTRE	2.240 m ²	-	5.600 €
ACHAT ET FRAIS JURIDIQUES	2.240 m ²	-	1.477.500 €
HONORAIRES ÉTUDES	-	14 %	597.935,80 €
TVA ÉTUDE (21%)	-	-	125.566,62 €
AUTRES COÛTS (CSS, ASSURANCE, RÉVISION PRIX)	-	-	934.890,19 €
TOTAL	-	-	7.815.943,46 €

RÉFÉRENCES



Images 1 = 4 logements inclusifs pour des personnes cérébrólésées, accueil de jour pour femmes et enfants victimes de violences conjugales, une micro-crèche, une maison médicale et bureaux à Savigny-le-Temple, France. Lemoal Lemoal Architectes

Image 2 = Cohousing Waslaand, à Sint-Niklaas, Belgique. Denc Studio

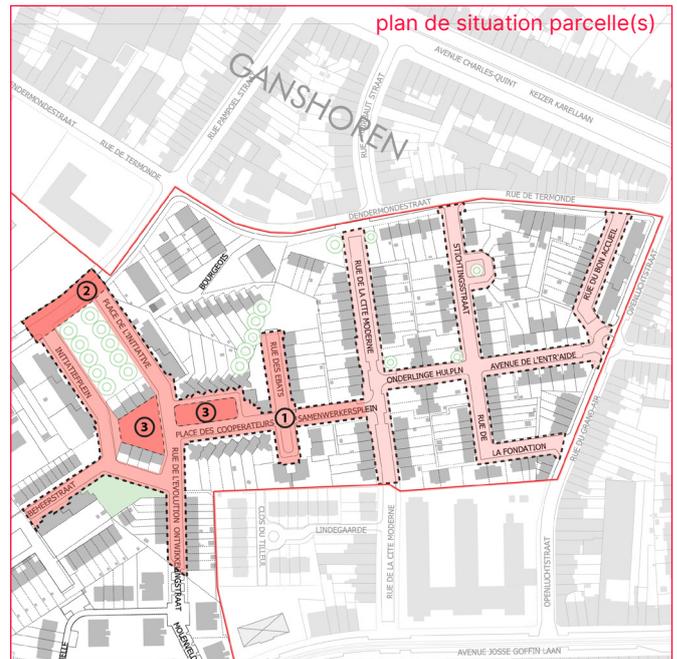
Image 3 = Ensemble mixte (1000m² d'ateliers et bureaux, 55 logements et commerces) à Rennes, France. Lemoal Lemoal Architectes

Image 4 = Leietheater à Deinze, Belgique. V+



• Un Masterplan pour une cohérence d'aménagement du cœur de la Cité Moderne •

- **Adresse / rues concernées :** Rues : de la Gérance, de l'Évolution, des Ébats, de la Cité Moderne, de la Fondation, du Bon Accueil, avenue de l'Entr'Aide, place de l'Initiative et portion Openveld, place des Coopérateurs
- **Usage actuel :** Voiries et trottoirs, places publiques aménagée (Initiative) et plantée (Coopérateurs)
- **Situation de droit :** PRAS ensemble ZICHEE / classé
- **État :** Voiries en bon état et trottoirs en état relatif
- **Propriété :** Commune de Berchem-Sainte-Agathe



voiries aux abords de la place de l'Initiative, 2021

SITUATION ACTUELLE & CONSTATS

Dans les rues de la Cité Moderne, l'asphaltage des années 1970 a fait perdre le profil et la matérialité d'origine. Depuis, la place donnée à la voiture prédomine. Par ailleurs, les trottoirs sont fortement dégradés.

Situées à proximité directe l'une de l'autre et pensées initialement comme centralités, les places sont aujourd'hui fragmentées et ne se lisent plus comme un ensemble.

La place de l'Initiative - historiquement lieu de rencontre et d'échanges - a été réaménagée en 2015-16 grâce à un subside public: elle accueille depuis un grand terrain de sport synthétique (football et basketball) et une plaine de jeux. Lien entre la rue Openveld et le cœur de la Cité Moderne, elle est néanmoins repliée sur elle-même et fonctionne en vase clos. Mitoyenne côté sud-est, la place des Coopérateurs ne remplit pas non plus son rôle central. La lisibilité de la composition végétale classée de L. van der Swaelmen s'est perdue (hautes haies devenues barrières visuelles, perte des variétés végétales).



place des Coopérateurs, 2021



capture Google street view, interface Initiative - Openveld

INTENTIONS

Il est important d'établir une vision cohérente d'aménagement des espaces publics entre eux, mais aussi avec la rénovation des bâtiments de la Cité Moderne (SISP Comensia - projet en cours, en exécution par phase). Cette fiche-projet vise ainsi l'établissement d'un marché public global comprenant un master plan et 3 lots d'exécution.

Le Masterplan : il vise à établir les lignes directrices pour l'ensemble des aménagements, dans les domaines suivants : histoire et patrimoine, cohérence d'aménagement, options de mobilité, et performances environnementales à atteindre. Le Masterplan définira les 3 lots d'exécution suivants, en vue de restituer la force initiale du projet de 1922 mais aussi l'inscrire dans une vision de transition, afin de répondre aux enjeux climatiques et sanitaires :

EP.1.1 Aménagement voiries 'cœur de Cité' (lot 1) : L'opération vise à donner la primauté aux modes actifs et revenir à un usage automobile très local, s'inspirer de la situation d'origine, avec intégration d'améliorations dans 4 domaines: bruit, air, nature et eau (déminéralisation, végétalisation, gestion des eaux pluviales). Simplifier le mobilier urbain.

EP.1.2 Traversée Initiative - Openveld (lot 2) : L'opération vise à faciliter les circulations et traversées vers et depuis le projet mixte Openveld Initiative IM.1 et le Zavelenberg (Openveld en double-sens)

EP.1.3 Aménagement Place des Coopérateurs (lot 3) : L'opération vise à améliorer la dynamique et l'utilisation de la place, tout en mettant en valeur ses caractéristiques patrimoniales (langage cubiste de la composition végétale), à retrouver la fonction de repère souhaitée à l'origine, faire du lieu un espace de rayonnement depuis le centre de la Cité vers Ganshoren et Josse Goffin. L'aménagement se fera en cohérence avec les conclusions de l'étude de mobilité et les résultats de la phase test.

- **Porteur** : Commune de Berchem-Sainte-Agathe

- **Superficie Masterplan** : 15 121 m²

- **Superficie lot 1** : 5 740 m²

- **Superficie lot 2** : 1 572 m²

- **Superficie lot 3** : 387 m²

DESCRIPTIF DU PROJET DE MASTERPLAN

Le Masterplan livrera les lignes directrices pour le réaménagement de l'ensemble des voiries de la Cité Moderne ainsi que sur les deux places de l'Initiative et des Coopérateurs.

De même, les principes dégagés par le Masterplan guideront l'aménagement des espaces ouverts et paysagers aux abords du projet mixte IM.1.

Dans la Cité, même si une partie seulement des voiries sera réaménagée, les mêmes principes ont vocation à orienter les réaménagement ultérieurs.

Cette étude préalable comprendra :

- des recherches historiques, ainsi que l'analyse et le traitement des sources existantes aptes à guider le projet, en étroite concertation avec la CRMS
- l'identification des éléments de cohérence en termes d'aménagements des rues, places, abords et bâtiments
- l'intégration des options de mobilité (résultats de l'étude de 2022) dans les aménagements
- l'étude des principes de durabilité à atteindre et de paysage (GIEP, végétal et biodiversité, énergie et réseau de chaleur, circularité, matériaux et bruit, îlot de chaleur).

CONDITIONS DE RÉUSSITE

- Concertation avec la Direction du Patrimoine Culturel (DPC), la Commission Royale des Monuments et des Sites (CRMS) et Bruxelles Environnement (BE); expertises patrimoine, environnement et paysage au sein de l'équipe auteur de projet
- Réalisation de l'étude en année 1 et timing cohérent des phases d'exécution : coordination avec les autres projets du CQD, avec la SISP Comensia et le projet de rénovation de 175 logements en cours

PHASAGE

2023	Lancement du marché, désignation d'une équipe pluridisciplinaire, approbation du Masterplan
2024	Relevé géomètre pour les lots 1 à 3
2025	Procédure permis - voir détails lot 1 à 3
2026 - début 2027	Procédure chantier et réception provisoire - voir détails lot 1 à 3

INTERVENANTS FINANCIERS

MONTANT GLOBAL EP.1 = 2.860.029,93 €

Part Région = 1.285.185,20 €
 Part Commune = 0,00 €
 Co-financements = 1.574.844,73 €
Estimation subside patrimoine.brussels

Masterplan = 60.500,00 €
 EP.1.1 Lot 1 = 2.132.132,86 €
 EP.1.2 Lot 2 = 387.563,42 €
 EP.1.3 Lot 3 = 279.833,64 €

RECOMMANDATIONS ENVIRONNEMENTALES

- Utiliser l'outil 'Sustainable.street.brussels', d'évaluation de la capacité environnementale des voiries
- Intégrer au Masterplan l'étude d'un possible réseau de chaleur et creuser la piste des communautés d'énergie
- Poursuivre un objectif d'exemplarité en matière de GIEP à la parcelle pour limiter les phénomènes d'inondation, permettre une résilience urbaine face aux autres effets du changement climatique et assurer un cadre de vie amélioré aux habitant·e·s (jardins de pluie, noues, etc.), avec une déconnexion maximale des eaux de pluie vers l'égout (Facilitateur Eau, Bruxelles Environnement)
- Envisager une zone de confort acoustique / zone de calme. Consulter la cellule bruit de Bruxelles-Environnement dès le Masterplan

PLAN FINANCIER PRÉVISIONNEL : MASTERPLAN

POSTE	SURFACE	PRIX / M ²	BUDGET
CONSTRUCTION	-	-	-
AMÉNAGEMENT	-	-	-
TVA TRAVAUX	-	-	-
RELEVÉ GÉOMÈTRE	-	-	-
ACHAT ET FRAIS JURIDIQUES	-	-	-
HONORAIRES ÉTUDES	15 121 m ²	8 %	50.000 €
TVA ÉTUDE (21%)	-	-	10.500 €
AUTRES COÛTS (CSS, ASSURANCE, RÉVISION PRIX)	-	-	-
TOTAL	-	-	60.500 €

RÉFÉRENCES

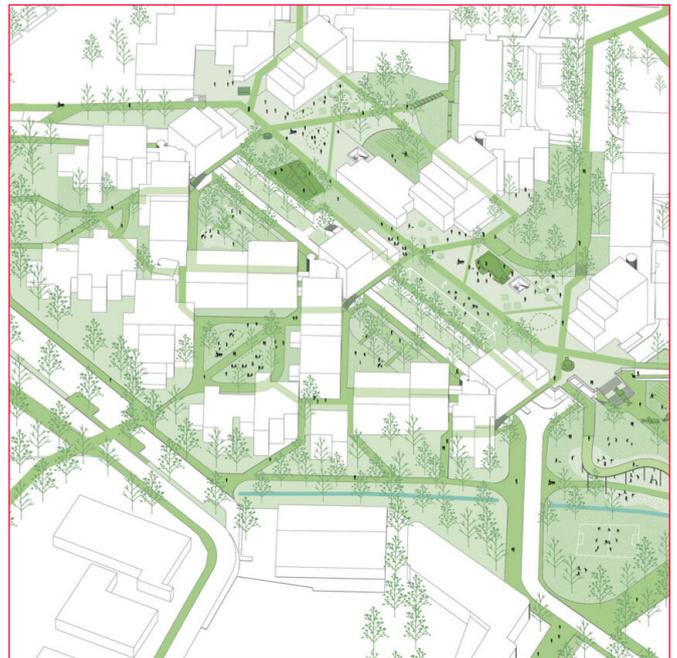
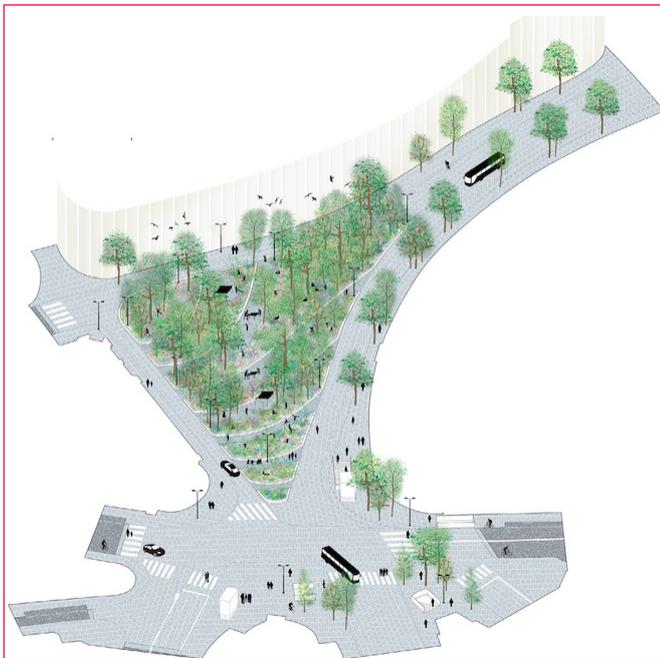


Image 1 = Master plan Cité-Jardin de la Butte Rouge, MSA

Image 2 = Étude sur le réaménagement des jardins de la Cité Modèle, JNC International

Image 3 = Matserplan les Coteaux du Pentagone, Bureau Bas Smets

Image 4 = Baseland paysage, quartier des géants à Grenoble, France.

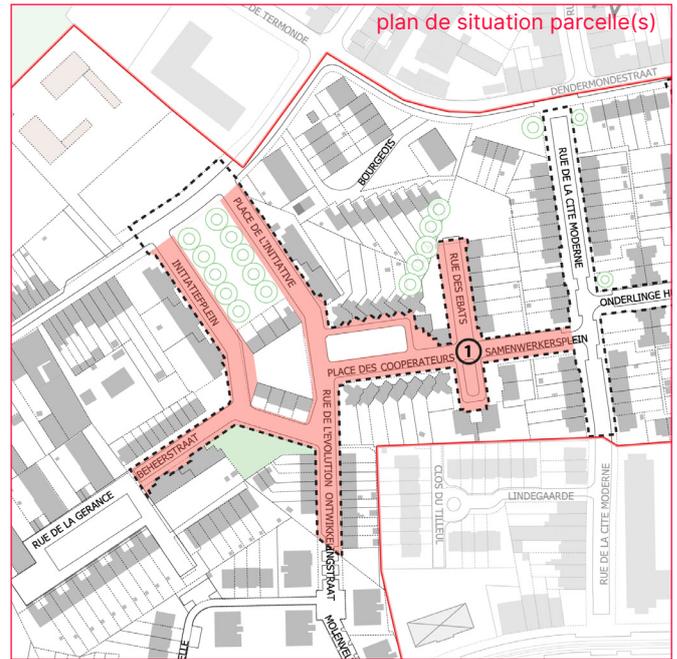
EP.1.1 AMÉNAGEMENT VOIRIES 'CŒUR DE CITÉ' (LOT 1)

Ce lot 1 concerne le réaménagement de façade à façade des voiries du "cœur de la Cité" : rue de la Gérance, de l'Évolution, des Ébats, autour des places des Coopérateurs et de l'Initiative, ainsi que la portion Openveld devant la place.

Le projet prendra comme base le profil d'origine tout en l'ajustant (largeur de trottoir pour le confort des modes actifs et PMR, performances environnementales - ex. massif drainant comme zone tampon, choix des végétaux).

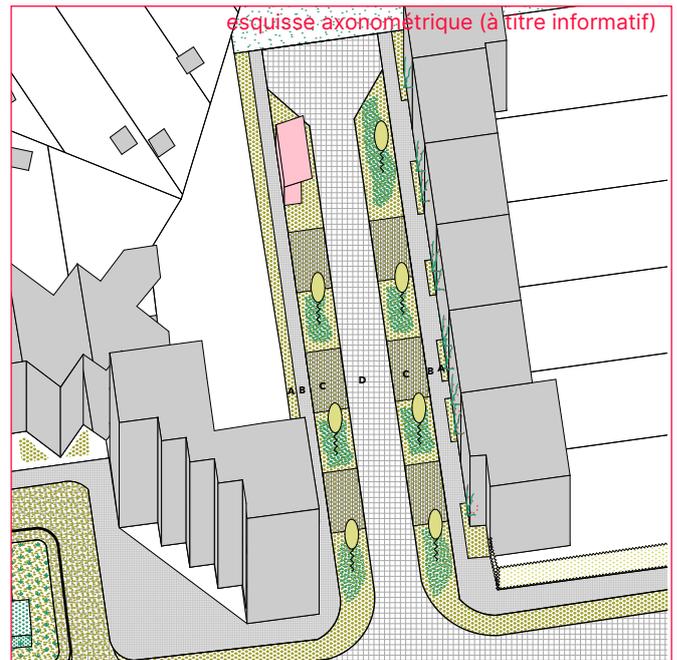
Principes :

- Rétrécissement des voiries (largeur 4m)
- Restitution des bandes engazonnées infiltrantes (largeur 3m), maintien et restauration du paysage végétal (parterres plantés et arbres / arbustes s'inscrivant dans une typologie cohérente de plantation)
- Réduction du stationnement suivant les conclusions de l'étude de mobilité



CONDITIONS DE RÉUSSITE

- Respect des lignes directrices mises en avant dans le Masterplan, et coordination avec les résultats de l'étude de mobilité
- Étudier la mutualisation des parkings existants à l'échelle du quartier (Parking.brussels), et prévoir des places PMR et véhicules partagés
- Concertation avec la DPC, la CRMS et Bruxelles Environnement
- Envisager une zone de confort acoustique / zone de calme. Consulter la cellule bruit de BE dès le Masterplan
- Mise en œuvre de principes et techniques clairs, cohérents et reproductibles aux autres voiries de la Cité (en phase ultérieure)
- Collaboration étroite avec les phases de chantiers liés à la rénovation des logements par Comensia



INTERVENANTS FINANCIERS

MONTANT GLOBAL LOT 1 = 2.132.132,86 €

Part Région = 740.140,75 €
 Part Commune = 0,00 €
 Co-financements = 1.391.992,11 €
patrimoine.brussels

Acquisition = 0,00 €
 Études et travaux = 2.132.132,86 €

PHASAGE

2024	Relevé de géomètre et avant-projet / permis unique
2025	Octroi du permis unique, dossier d'exécution, approbation du dossier d'exécution et lancement des marchés de travaux
2026	Chantier
2027	Réception provisoire

RÉFÉRENCES

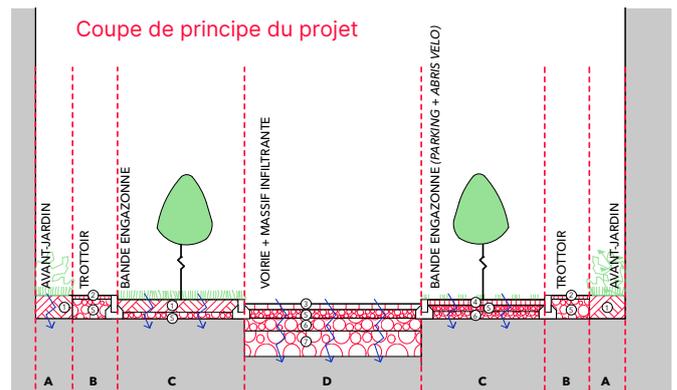


Image = Bandes engazonnées, place des Coopérateurs, carte postale ancienne de la Cité Moderne en 1922

- Coupe :
- 1 = terre végétale
 - 2 = dalles béton
 - 3 = pavé
 - 4 = dalles gazon
 - 5 = fondation
 - 6 = sous-fondation
 - 7 = massif drainant

RECOMMANDATIONS ENVIRONNEMENTALES

- Intégrer judicieusement les équipements et le mobilier en support à la transition écologique, modale et aux nouvelles pratiques, en évitant la surcharge et préservant les vues (ranges-vélos, boîte à livres etc.)
- Garantir un aménagement en phase avec les enjeux climatiques (voir ci-avant : 'Sustainable.street.brussels', étude réseau de chaleur, GIEP - noues, cellule Bruit Bruxelles Environnement)
- Travailler avec des essences végétales indigènes
- Intégrer des principes d'économie circulaire



PLAN FINANCIER PRÉVISIONNEL : LOT 1

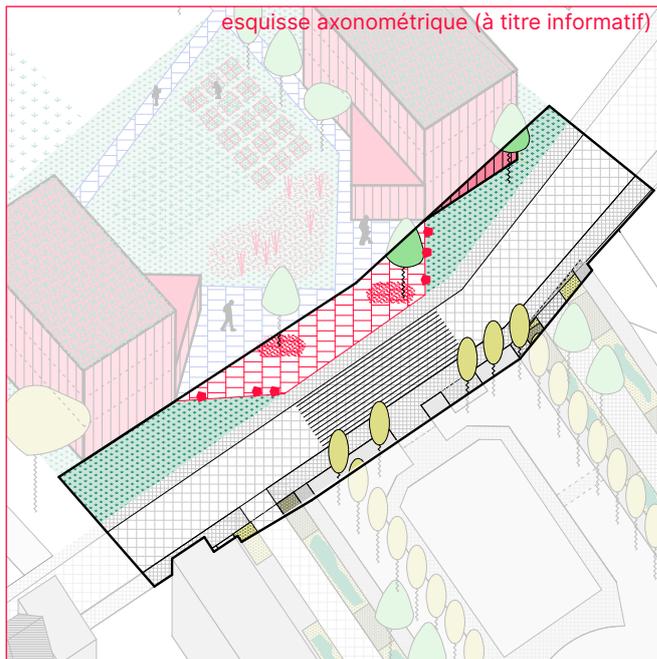
POSTE	SURFACE	PRIX / M ²	BUDGET
AMÉNAGEMENT AVANT-JARDINS, TROTTOIRS ET BANDES INFILTRANTES	4 257 m ²	165 € /m ²	702.405 €
AMÉNAGEMENT VOIRIES	2 721 m ²	250€ /m ²	680.250 €
TVA TRAVAUX	6 978 m ²	21 %	290.357,55 €
RELEVÉ GÉOMÈTRE	6 978 m ²	-	17.445 €
ACHAT ET FRAIS JURIDIQUES	-	-	-
HONORAIRES ÉTUDES	-	8 %	88.489,92 €
TVA ÉTUDE (21%)	-	-	18.582,88 €
AUTRES COÛTS (CSS, ASSURANCE, RÉVISION PRIX)	-	-	334.602,51 €
TOTAL	-	-	2.132.132,86 €

EP.1.2 TRAVERSÉE INITIATIVE - OPENVELD (LOT 2)

L'intervention de ce projet est localisée à la bande longeant la rue Openveld à partir de la grille qui délimite la zone de jeux et jusqu'à la parcelle 369F. Il suivra les conclusions et recommandations inscrites dans le Masterplan.

L'aménagement devra faciliter les traversées de la rue afin de relier cette place au Zavelenberg et relocaliser harmonieusement les mobiliers actuels qui encombrant cette connection. Le projet doit également ambitionner d'améliorer les performances environnementales de la rue, en proposant des plantations et zones en pleine terre. La surface aménagée comprendra la zone entre la voirie et le projet IM.1 et veillera à une bonne articulation avec celui-ci. La haie localisée actuellement entre la parcelle 369F et la rue Openveld devrait être enlevée, totalement ou partiellement, afin de faciliter les vues et liaisons physiques.

Les aménagements de la place (terrain sport et plaine de jeux) seront maintenus.



CONDITIONS DE RÉUSSITE

- Respect des lignes directrices mises en avant dans le Masterplan
- Coordination avec les résultats de l'étude de mobilité et avec le réaménagement des voiries bordant la place (EP.1.1)
- Coordination avec les abords du projet mixte (IM.1), ainsi qu'avec le projet de sentiers piétons (EP.4)

RECOMMANDATIONS ENVIRONNEMENTALES

- Conserver un maximum de surface au sol perméable, favorisant l'infiltration des eaux de pluie, et étudier la connection avec le bassin d'eau si celui-ci se concrétise dans le projet IM.1
- Prévoir un dispositif ralentisseur de la circulation motorisée (surélevé ou non)

INTERVENANTS FINANCIERS

MONTANT GLOBAL LOT 2 = 387.563,42 €

Part Région = 387.563,42 €
 Part Commune = 0,00 €
 Co-financements = 0,00 €

Acquisition = 0,00 €
 Études et travaux = 387.563,42€

PHASAGE

2024	Relevé de géomètre et avant-projet / permis unique
2025	Octroi du permis unique, dossier d'exécution, approbation du dossier d'exécution et lancement des marchés de travaux
2026	Chantier et réception provisoire

RÉFÉRENCES



Image 1 = Revitalisation du Parc Saint Rémy et abords derrière l'église à Molenbeek-Saint-Jean, Belgique. K2A

Image 2 = Croisement Orban à Forest, Belgique. Artgineering et Urban Platform

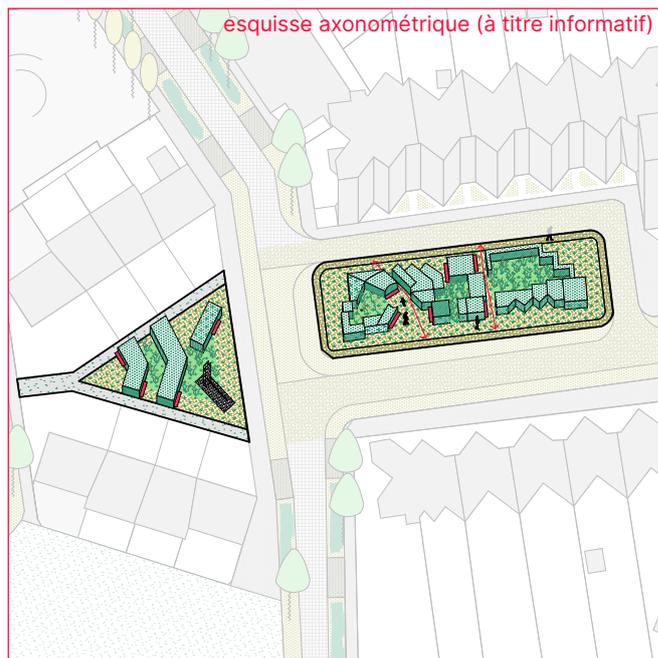
PLAN FINANCIER PRÉVISIONNEL : LOT 2

POSTE	SURFACE	PRIX / M ²	BUDGET
AMÉNAGEMENT ABORDS IM.1	817 m ²	150 € /m ²	122.550 €
AMÉNAGEMENT VOIRIE	466 m ²	250 € / m ²	116.500 €
TVA TRAVAUX	1 283 m ²	21 %	52.774,05 €
RELEVÉ GÉOMÈTRE	1 283 m ²	-	3.207,50 €
ACHAT ET FRAIS JURIDIQUES	-	-	-
HONORAIRES ÉTUDES	-	8 %	16.083,52 €
TVA ÉTUDE (21%)	-	-	3.377,54 €
AUTRES COÛTS (CSS, ASSURANCE, RÉVISION PRIX)	-	-	60.815,81 €
TOTAL	-	-	387.563,42 €

EP.1.3 AMÉNAGEMENT PLACE DES COOPÉRATEURS (LOT 3)

L'opération se centre sur l'aménagement de l'espace central de la place des Coopérateurs dans l'esprit de paysage architectural cubiste et en lien étroit avec le réaménagement des rues bordant la place (EP.1.1)

Le projet paysager de l'espace central respectera les principes de son concepteur L. Van der Swaelmen, l'emprise des plantations, qui se sont étendues au fil des années, sera réduite de manière à permettre une appropriation douce de la place : création de chemins traversant le massif planté, réflexion dans la variété des essences (couleurs, senteurs, formes), implantation de bancs ou micro-espaces de respiration le long de ces traversées ou des trottoirs.



CONDITIONS DE RÉUSSITE

- Respect des lignes directrices mises en avant dans le Masterplan, et coordination avec les résultats de l'étude de mobilité et sa phase test
- Inspiration et interprétation réussies de la situation d'origine tout en tenant compte des usages actuels souhaités. Mener le projet de manière participative permettrait, avec une bonne communication, d'impliquer les habitants et de créer du lien social via le jardinage et l'entretien.
- Concertation avec la DPC, la CRMS et Bruxelles Environnement

RECOMMANDATIONS ENVIRONNEMENTALES

- Veiller à une mise en valeur de la biodiversité selon un principe de séquences progressives dans le système végétal - entre les haies décoratives de ifs et les espaces internes qu'elles organisent.
- Garder un sol perméable pour les traversées créées

INTERVENANTS FINANCIERS

MONTANT GLOBAL LOT 3 = 279.833,64 €

Part Région = 96.981,03 €
Part Commune = 0,00 €
Co-financements = 182.852,62 €
patrimoine.brussels

Acquisition = 0,00 €
Études et travaux = 279.833,64 €

PHASAGE

2024	Relevé géomètre et avant-projet / permis unique
2025	Octroi du permis unique, dossier d'exécution et approbation du dossier d'exécution
2026	Chantier et réception provisoire

RÉFÉRENCES

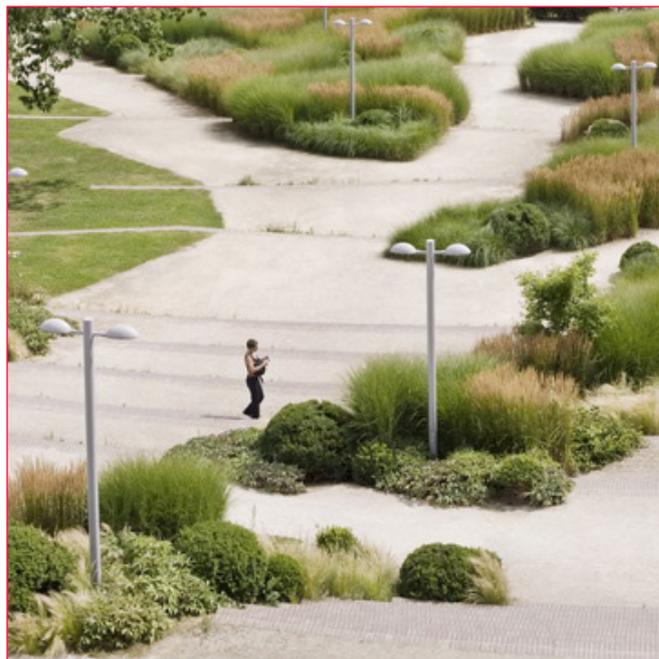


Image 1 = Traversées et assises au jardin du Mont des Arts à Bruxelles, Belgique.

Image 2 = Rénovation des jardins de la Cité Modèle à Laeken, Belgique. JNC International et Gilles Clément

PLAN FINANCIER PRÉVISIONNEL : LOT 3

POSTE	SURFACE	PRIX / M ²	BUDGET
AMÉNAGEMENT PAYSAGER LÉGER	1 098 m ²	165 € /m ²	181.170 €
TVA TRAVAUX	1 098 m ²	21 %	38.045,70 €
RELEVÉ GÉOMÈTRE	1 098 m ²	-	2.745 €
ACHAT ET FRAIS JURIDIQUES	-	-	-
HONORAIRES ÉTUDES	-	8 %	11.594, 88 €
TVA ÉTUDE (21%)	-	-	2.434,92 €
AUTRES COÛTS (CSS, ASSURANCE, RÉVISION PRIX)	-	-	43.843,14 €
TOTAL	-	-	279.833,64 €

2.



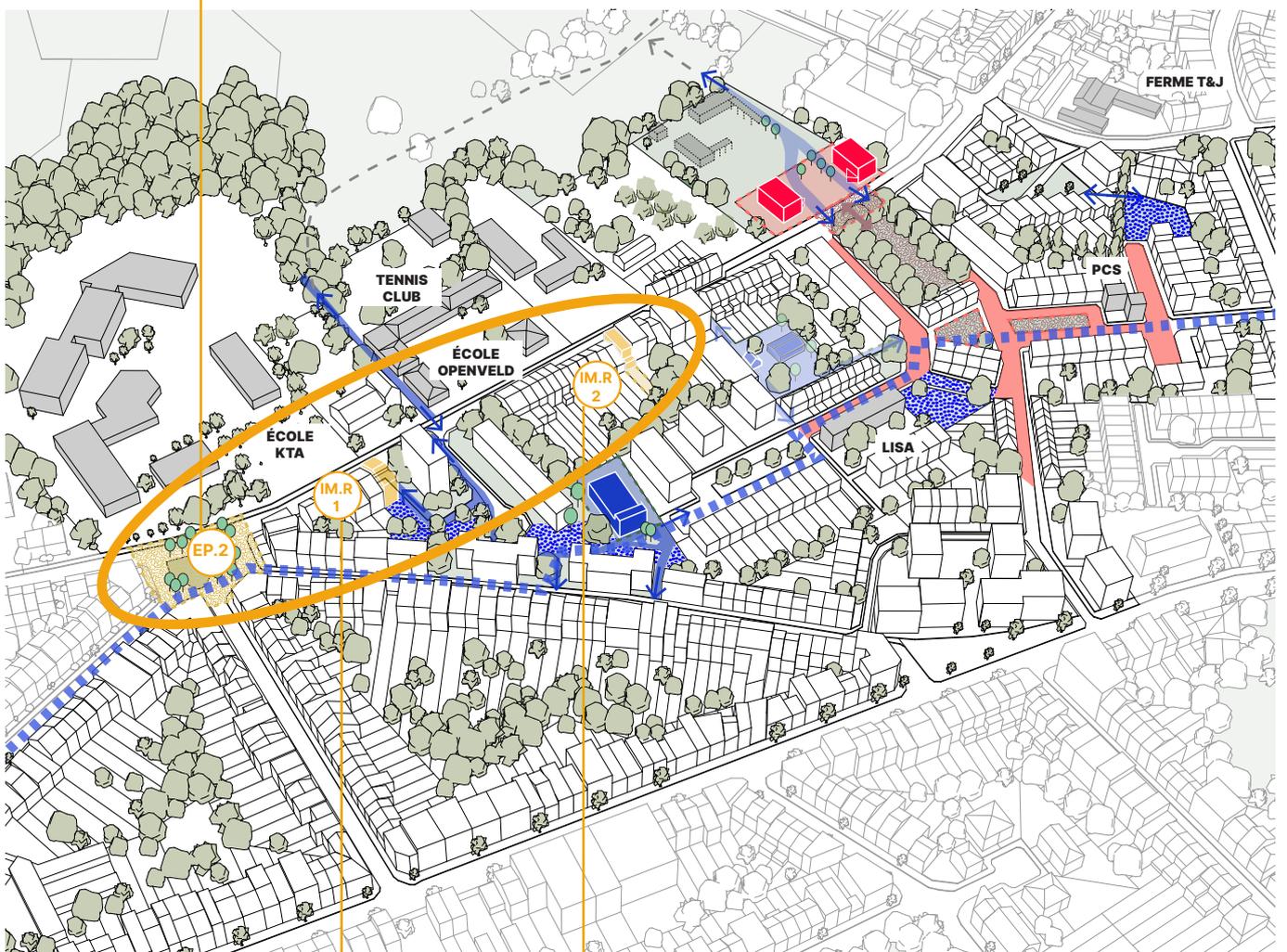
Le pôle « Enfance & jeunesse » s’articule autour des îlots d’équipements scolaires, de petite enfance et abords, de part et d’autre de la rue Openveld. L’ambition est d’ouvrir le quartier aux écoles et d’intégrer davantage la population scolaire à la vie du quartier, répondant ainsi à certaines tensions ressenties dans l’espace public. Le pôle constitue la réserve en espaces économiques et d’accompagnement et formation des jeunes.

Il comprend le ré-aménagement de la place Oscar Ruelens en tant que réel parvis des écoles attractif et équipé. Les projets de réserve sont à front de rue Openveld, et proposeraient à proximité de l’ensemble Jean-Christophe un espace dédié aux jeunes, et en face de l’école Openveld des espaces économiques et quelques logements.

PÔLE 2: ENFANCE & JEUNESSE



EP.2 · PLACE RUELENS



**IM-R.2 · ESPACES ÉCONOMIQUES
(RÉSERVE)**



**IM-R.1 · CITÉ DES JEUNES
(RÉSERVE)**

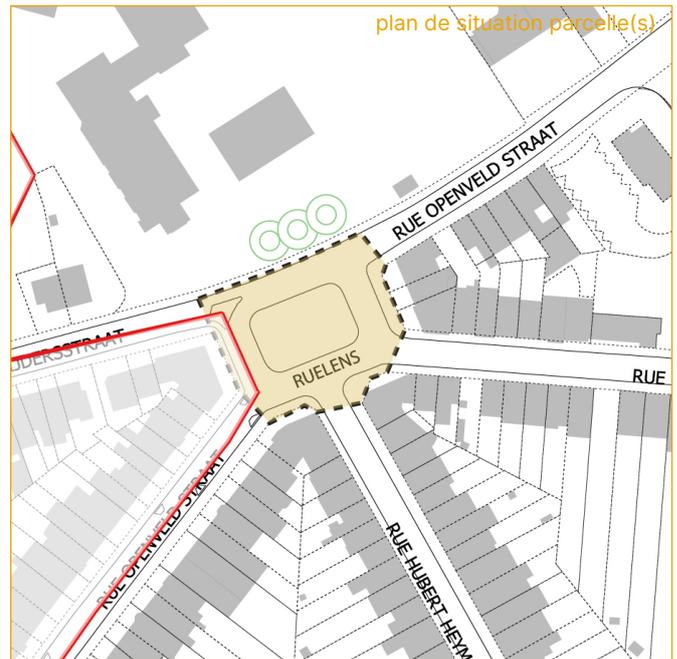
EP.2

PLACE RUELENS



• Aménagement d'une place de rencontre, parvis des écoles •

- **Adresse / rues concernées :** Place Oscar Ruelens
 - **Usage actuel :** Rond-point engazonné
- Situation de droit :** /
- **État :** Bon état mais aménagement non qualitatif
 - **Propriété :** Commune de Berchem-Sainte-Agathe



SITUATION ACTUELLE & CONSTATS

La place Oscar Ruelens se présente aujourd'hui davantage comme un rond-point engazonné, qui n'a plus connu de réaménagement coordonné depuis de très nombreuses années. Son centre est en effet un espace difficile d'accès: pas de traversée sécurisée ni d'aménagement ou de mobilier; il est planté de quelques essences disparates.

Un moment participatif in situ a conforté son manque de fonction de séjour, de convivialité, de lien avec les écoles (élèves, enseignants, parents), avec les commerces ... Les riverains rencontrés ont manifesté leur souhait de s'approprier et de valoriser le lieu.

Face aux îlots scolaires, la place redirige les 5 axes des rues Openveld, des Combattants et Heymans. C'est également la charnière d'accès piéton au périmètre depuis la place Schweitzer et ses arrêts de transport, et la chaussée de Gand. L'étude de mobilité réalisée début 2022 contient une analyse de la place et des options d'aménagement, qui ne seraient mis en place qu'après expérimentation en phase test des changements.

INTENTIONS

L'objectif est d'aménager un parvis ludique et attractif à proximité des écoles, une place de séjour. Non seulement les élèves et leurs parents, mais aussi le personnel travailleur et les passants doivent pouvoir y séjourner, se rencontrer, se reposer ou s'y amuser (pauses déjeuner, moment repos en fin de journée).

Les traversées piétonnes sont aussi à améliorer de même que la sécurité aux abords des écoles. La vitesse est à réduire sur la rue Openveld par l'aménagement du parvis.

• **Porteur :** Commune de Berchem-Sainte-Agathe

• **Superficie concernée par le projet :** 1672 m²

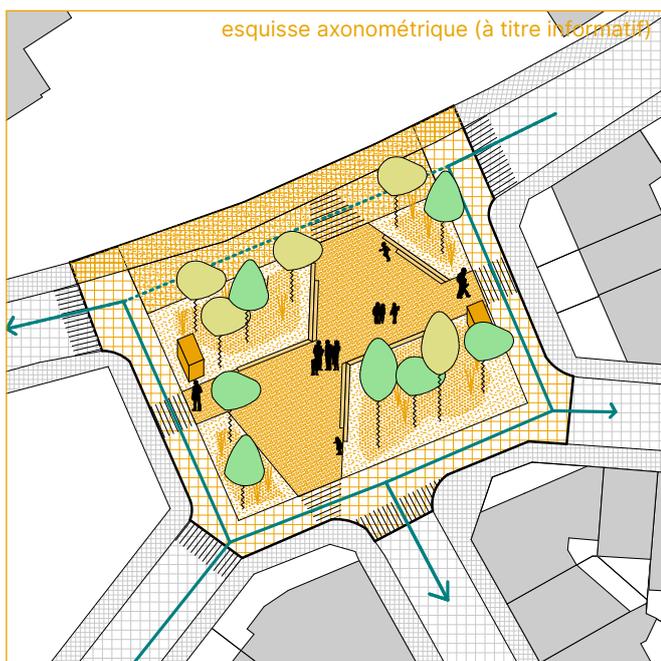
- **Usages :**
 - Parvis piéton aménagé et convivial
 - Passage ralenti des voitures en continuité du parvis vers le trottoir des écoles
 - Circulation automobile alentours ralentie et traversées piétonnes

DESCRIPTIF DU PROJET

Le projet vise le réaménagement de la place. Le centre de la place deviendra un lieu de séjour et la vitesse de circulation alentour sera diminuée. Une rehausse du niveau de la chaussée au niveau du parvis pourrait fonctionner comme un ralentisseur, poursuivre le parvis pour plus d'espace où le piéton est prioritaire, tout en laissant passer la circulation vers la chaussée de Gand.

Le projet inclura l'aménagement de la partie centrale en revêtement perméable au moyen de végétation, bancs, tables et d'autres équipements ludiques permettant de qualifier cet espace. Le projet veillera à conserver les éléments en place qui méritent d'être récupérés (éclairage, végétation) et intégrera une réflexion globale sur la GIEP (gestion intégrée de l'eau sur la parcelle), avec mise en valeur de l'eau dans l'espace public et l'amélioration de la biodiversité. Les boxes à vélos seront déplacés et intégrés au nouvel aménagement.

Le projet pourra inviter à repenser la relation à l'école et les ouvertures de la bordure, de sorte à créer plus de continuité entre ces deux espaces.



INTERVENANTS FINANCIERS

MONTANT GLOBAL = 576.975,85 €

Part Région = 425.241,85 €
 Part Commune = 0,00 €
 Co-financements = 151.734,00 €
Estimation subside « sécurité routière Abords d'écoles »

Acquisition = 0,00 €
 Études et travaux = 576.975,85 €

CONDITIONS DE RÉUSSITE

- Prendre en compte les résultats de l'étude de mobilité et des variables possibles suite à la période de test
- Aménager un dépose-minute qui permette notamment le dépôt des élèves en car scolaire, ainsi que des range-vélos
- Prévoir un aménagement inclusif (mobilier urbain conviviaux) avec l'implication des écoles et des commerces
- Analyser les possibilités d'ouverture de la haie de l'école pour un aménagement plus poreux et moins à ras du trottoir
- Transplanter l'arbre du coin Openveld - Combattant qui va gêner le passage des voitures

RECOMMANDATIONS ENVIRONNEMENTALES

- Pour la partie carrossable en particulier, utiliser l'outil 'Sustainable.street.brussels' d'évaluation de la capacité environnementale des voiries
- Conserver un maximum d'espaces perméables et limiter les surfaces minéralisées aux besoins de la circulation (parvis, voiries latérales)
- Intégrer le maillage vert et bleu à l'aménagement et au mobilier du parvis. Conserver dans la lecture de l'espace l'esprit "ville-campagne"
- Travailler sur l'aspect pédagogique (voir projet socio-économique PP.6, ateliers durabilité)

PHASAGE

2023	Relevé géomètre, lancement du marché et désignation du bureau en charge du projet
2024	Esquisse, avant-projet et permis d'urbanisme
2025	Dossier d'exécution, approbation du dossier d'exécution et lancement des marchés de travaux
2026	Chantier
début 2027	Réception provisoire

PLAN FINANCIER PRÉVISIONNEL

POSTE	SURFACE	PRIX / M ²	BUDGET
AMÉNAGEMENT PAYSAGER, TROTTOIRS ET VOIRIES	1 672 m ²	250 € /m ²	418.000 €
TVA TRAVAUX	1 672 m ²	21 %	87.780 €
RELEVÉ GÉOMÈTRE	1 672 m ²	-	4.180 €
ACHAT ET FRAIS JURIDIQUES	-	-	-
HONORAIRES ÉTUDES	-	8 %	33.440 €
TVA ÉTUDE (21%)	-	-	7.022,40 €
AUTRES COÛTS (CSS, ASSURANCE, RÉVISION PRIX)	-	-	26.553,45 €
TOTAL	-	-	576.975,85 €

RÉFÉRENCES



Image 1 = Balancelle à Anderlecht, CQD Aumale-Wayez

Image 2 = Mobilier ludique sur le parvis Lucie Aubrac à Croix, Roubaix, France.

Image 3 = Parvis groupe scolaire J.Prévert à Bruges, France. Gadrat architectures & associée

Image 4 = Projet pour les abords de l'école Klavertje Vier à Bruxelles. Bureau Act

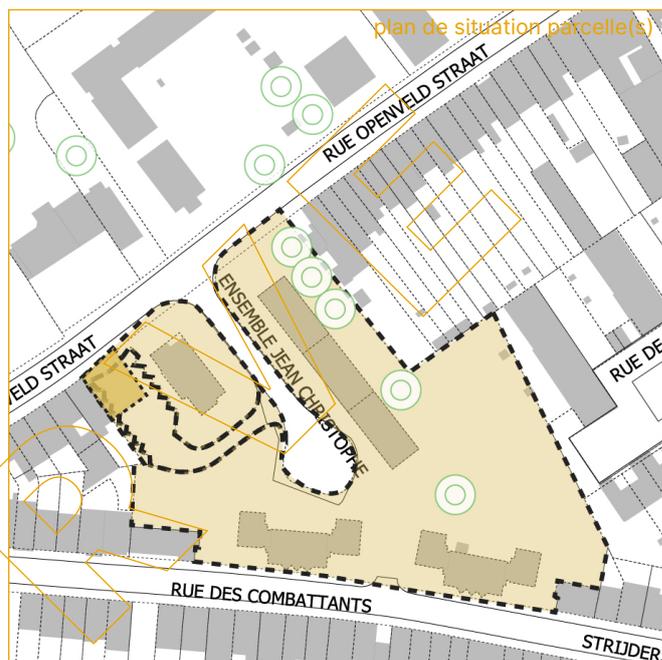
IM-R.1

CITÉ DES JEUNES



• Espaces communautaires à proximité des écoles •

- **Adresse :** Rue Openveld 97
- **N° cadastre :** 123Y2 + 123X2
- **Superficie parcelle :** 288m² (total = 568 + 6 373 m²)
- **Usage actuel :** Parking de l'ensemble Jean-Christophe
- **Situation de droit :** PRAS zone d'habitation
- **Catégorie parcelle :** État des sols catégorie 4 parcelle polluée, en cours d'étude ou de traitement
- **Propriété :** SISP Comensia



SITUATION ACTUELLE & CONSTATS

Le parking au pied des tours Jean-Christophe est sous-utilisé. Sa situation en léger contrebas de la rue Openveld et le grillage qui le dissimule favorisent les dépôts clandestins de déchets et d'encombrants. Le pignon aveugle contribue au caractère inachevé du lieu.

Pourtant, la parcelle a du potentiel: elle se situe idéalement à proximité des écoles, à deux pas de la place Ruelens, et elle donne accès aux pelouses Jean-Christophe et à la rue des Combattants.

Le diagnostic a mis en évidence le manque à combler de certains équipements et services, comme l'encadrement extrascolaire pour les enfants et jeunes du périmètre et des environs, les réponses à la fracture numérique que vivent certains habitant·e·s ainsi que l'appui aux démarches de recherche de formations ou d'emploi.

INTENTIONS

Il s'agira de bâtir un terrain qui est actuellement sous-utilisé, délaissé voire source de nuisances, afin de compléter la dent creuse à proximité directe des îlots scolaires.

Ainsi, cette opération devrait permettre, dans le cas où l'opération prioritaire IM.1 prévoyant des espaces d'équipement ne se réalise pas, de dédier des espaces communautaires de rencontres et d'activités de proximité - entre autres un espace pérenne au projet socio-économique PP.3 - Berchem digital; elle permettra également d'offrir aux enfants un encadrement extrascolaire facilement accessible à proximité de chez eux (AMO, service d'Action en Milieu Ouvert, voir fiche AP.5).

De manière générale, cette opération doit également répondre à la volonté des habitant·e·s de sortir de l'isolement, créer du lien, leur donner confiance, autour du thème du numérique.

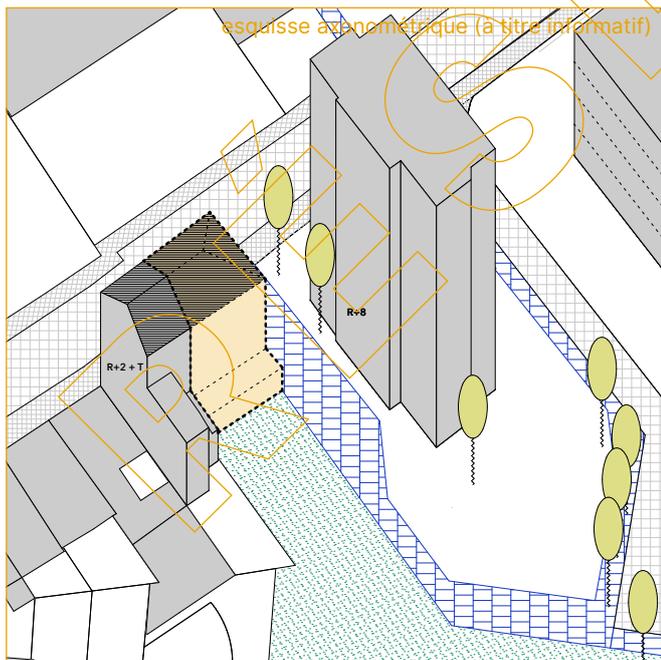
- **Porteur :** Commune de Berchem-Sainte-Agathe
- **Partenariat :** La bibliothèque francophone
- **Superficie totale :** 434 m²
- **Affectation :** Cité des jeunes (AMO)

DESCRIPTIF DU PROJET

Le projet consiste à construire un équipement comprenant des locaux à disposition des habitant-e-s.

Celui-ci comptera deux salles par étage, aux fonctions suivantes: local EPN + local AMO, local cuisine, local bureau, locaux atelier / réunions / animation.

Le raccordement avec le bâtiment mitoyen sera étudié de manière à terminer harmonieusement l'enfilade. L'implantation et la matérialité contribueront à une ouverture visuelle, un appel engageant vers l'intérieur d'îlot ainsi qu'une articulation réussie avec la tour de logements. Le lien entre l'équipement et l'espace public est un enjeu du projet.



INTERVENANTS FINANCIERS

MONTANT GLOBAL = 1.476.635,20 €

Part Région = à définir

Part Commune = à définir

Co-financements = à définir

Acquisition = 225.500,00 €

Études et travaux = 1.251.135,20 €

CONDITIONS DE RÉUSSITE

- Assurer l'animation du rez-de-chaussée et apporter une visibilité sur l'occupation et les activités
- Réaliser un bon raccord avec le bâtiment en mitoyenneté et maintenir une distance suffisante avec la tour
- Coordonner le projet avec l'aménagement des sentiers qui bordent le bâtiment et relie la rue Openveld et la rue des Combattants (EP.4), et approfondir la liaison avec l'intérieur de l'îlot
- Encadrer et communiquer sur le projet pour favoriser l'adhésion des riverains, et en particulier les habitant-e-s de la tour voisine dont l'espace constitue leur environnement de vie immédiat
- Mener une réflexion plus globale sur la gestion du stationnement dans les environs et prévoir éventuellement l'aménagement du parking et des voiries adjacentes.

RECOMMANDATIONS ENVIRONNEMENTALES

- Tendre vers la performance énergétique et la gestion circulaire des ressources : isolation, sources d'énergie renouvelables, infiltration des eaux de pluie, réutilisation des matériaux, polyvalence du bâti
- Déminéraliser les espaces extérieurs utilisés actuellement en parking pour créer des abords végétalisés et appropriables
- Prévoir une isolation acoustique suffisante pour respecter les voisins (mitoyen rue Openveld et proximité de la tour)
- Conserver un maximum d'arbres bordant les contours du parking, sous réserve de vérification de leur état sanitaire

PHASAGE

2023	Acquisition, relevé géomètre, lancement du marché, désignation d'une équipe pluridisciplinaire et esquisse
2024	Avant projet, permis d'urbanisme et début du dossier d'exécution
2025	Dossier d'exécution, approbation du dossier d'exécution, lancement du marché de travaux et chantier
2026	Chantier
début 2027	Réception provisoire

PLAN FINANCIER PRÉVISIONNEL

POSTE	SURFACE	PRIX / M ²	BUDGET
CONSTRUCTION ÉQUIPEMENT	434 m ²	2000 € /m ²	868.000 €
TVA TRAVAUX	434 m ²	6 %	52.080 €
RELEVÉ GÉOMÈTRE	-	-	-
ACHAT ET FRAIS JURIDIQUES	-	-	225.500 €
HONORAIRES ÉTUDES	434 m ²	14 %	121.520 €
TVA ÉTUDE (21%)	434 m ²	-	25.519,20 €
AUTRES COÛTS (CSS, ASSURANCE, RÉVISION PRIX)	-	-	184.016 €
TOTAL	-	-	1.476.635,20 €

RÉFÉRENCES

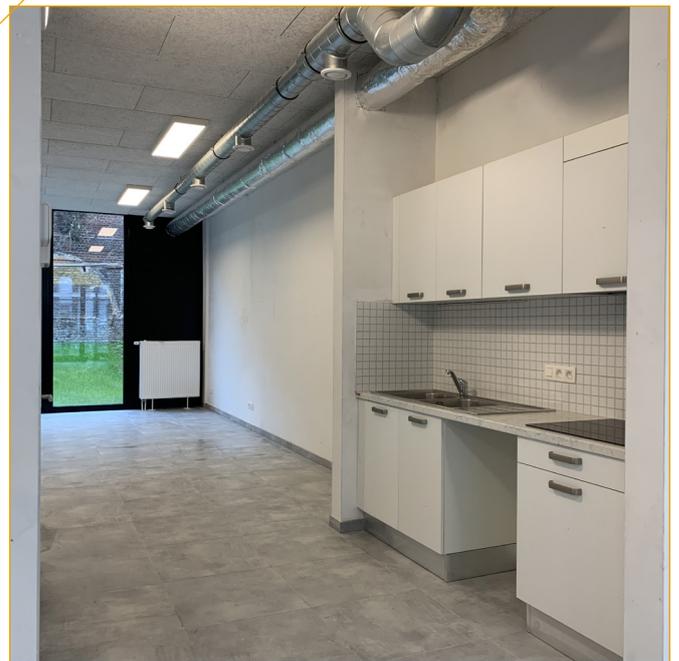
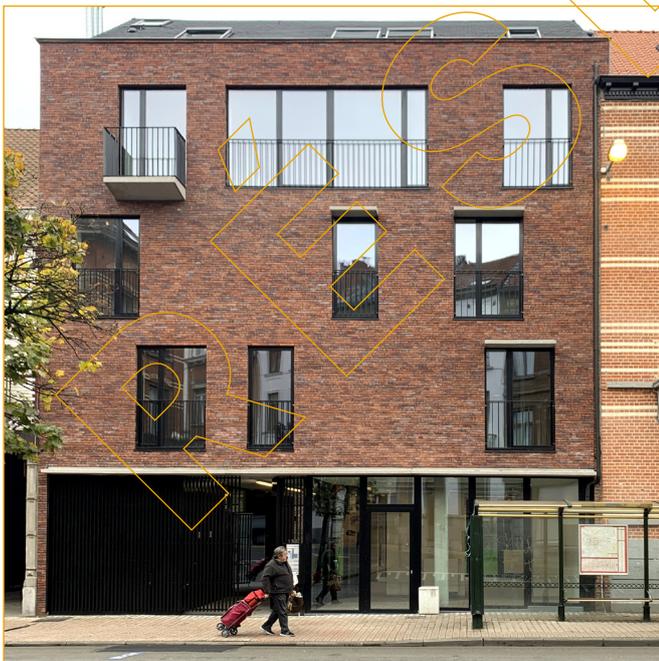


Image 1 = Maison de la mixité à Jette, Belgique. LAB 705

Image 2 = EPN de Aix-les-bains, France.

Images 3 et 4 = Équipement en rez-de-chaussée d'un ensemble immobilier à Bruxelles, Belgique. AAC Architecture

IM-R.2

ESPACE ÉCONOMIQUE



· Rénovation de l'ancienne menuiserie ·

- **Adresse :** Rue Openveld 149
 - **N° cadastre :** 125Y
 - **Superficie parcelle :** 304 m²
 - **Usage actuel :** Logement sur rue et ancienne menuiserie et ateliers
 - **Situation de droit :** PRAS zone d'habitation
 - **Catégorie parcelle :** /
- Propriété :** Privé



SITUATION ACTUELLE & CONSTATS

Cette parcelle, située face à la parcelle actuellement occupée par les container scolaires, constitue l'un des immeubles qui a pris place durant la période d'après-guerre dans l'alignement de la rue Openveld. C'est l'un des rares de la rue à avoir été construit pour une fonction mixte, cumulant activité économique et logements aux étages.

Le rez-de-chaussée à rue est fermé par une large porte de garage et mène à des espaces d'ateliers en intérieur d'îlot ainsi qu'à la cage d'escaliers qui mène aux étages. Ils étaient exploités jusqu'à il y a peu par une menuiserie. Le complexe entier est en vente depuis l'automne 2021.

INTENTIONS

Dans le cas où l'opération IM.1 ne se concrétise pas, l'objectif de cette opération de réserve est d'offrir un espace économique pour développer une Entreprise à But d'Emploi (EBE).

RÉSERVE

ESPACE ÉCONOMIQUE - RÉSERVE

• **Porteur :** Commune de Berchem-Sainte-Agathe

• **Superficie concernée par le projet :** 52m² (logement) + 155m² (espaces économiques)

DESCRIPTIF DU PROJET

Le projet comprendrait la rénovation du bâtiment à rue, pour y aménager deux logements / studios traversants (environ 50m²).

Au rez-de-chaussée se situeraient les espaces communs des logements (local technique, abris-vélo et espace de stockage), et d'accueil et de travail pour l'entreprise à but d'emploi (voir PP.1 Territoire Zéro Chômeur Longue Durée).

L'actuel volume construit en intérieur d'îlot sera également reconfiguré pour cette fonction économique (au total: 155m²).



INTERVENANTS FINANCIERS

MONTANT GLOBAL = 1.446.654,91 €

Part Région = à définir

Part Commune = à définir

Co-financements = à définir

Acquisition = 442.500,00 €

Études et travaux = 1.004.154,91 €

CONDITIONS DE RÉUSSITE

- Acquisition de l'ensemble
- Transparence du rez-de-chaussée pour un appel depuis la rue, une signalétique claire de la présence de l'EBE en fond de parcelle
- Prévoir un accès distinct pour les logements aux étages et veiller à la bonne intégration des transformations en façade et au respect du caractère architectural de la façade à rue
- Rénover le volume en intérieur d'îlot mais ne pas prévoir de transformations lourdes ou de démolition/reconstruction
- Limiter les nuisances possibles de l'EBE en intérieur d'îlot

RECOMMANDATIONS ENVIRONNEMENTALES

- Pour la fonction économique comme pour les logements, tendre vers la performance énergétique et la gestion circulaire des ressources : isolation, sources d'énergie renouvelables, récupération des eaux de pluie, réutilisation des matériaux, polyvalence du bâti
- Retrouver de la pleine-terre sur la parcelle et privilégier la végétation de la toiture et des façades afin de palier à l'effet « îlot de chaleur »
- Prévoir une isolation acoustique et visuelle suffisante pour permettre la co-habitation des deux programmes - EBE et logements côté intérieur d'îlot, mais également l'école Openveld et le potager juste en face

PHASAGE

2023	Acquisition, relevé géomètre, lancement du marché, désignation d'une équipe pluridisciplinaire et esquisse
2024	Avant projet, permis d'urbanisme et début du dossier d'exécution
2025	Dossier d'exécution, approbation du dossier d'exécution, lancement du marché de travaux et chantier
2026	Chantier
début 2027	Réception provisoire

PLAN FINANCIER PRÉVISIONNEL

POSTE	SURFACE	PRIX / M ²	BUDGET
RÉNOVATION LOURDE POUR ÉQUIPEMENT	155 m ²	1850 € /m ²	286.750 €
RÉNOVATION LOURDE POUR LOGEMENTS	180 m ²	1850 € /m ²	333.000 €
TVA TRAVAUX	-	6 %	129.898,86 €
RELEVÉ GÉOMÈTRE	303 m ²	-	1.212 €
ACHAT ET FRAIS JURIDIQUES	-	-	442.500,00 €
HONORAIRES ÉTUDES	-	14 %	86.599,24 €
TVA ÉTUDE (21%)	-	-	18.185,84 €
AUTRES COÛTS (CSS, ASSURANCE, RÉVISION PRIX)	-	-	149.692,97 €
TOTAL	-	-	1.446.654,91 €

RÉFÉRENCES



PHOTOS ACTUELLES



Image 1 = Youth Centre à Lichtervelde, Belgique. Raamwerk

Image 2 = Rénovation d'un atelier sur cour, Halewijnkouter maison à Drongen. Raamwerk

Image 3 = Vue depuis la cour intérieure vers les futurs logements, l'EBE dans le dos, 2021

Image 4 = Espaces actuels à transformer en logements, vue sur la future crèche, 2021

3.



Enfin, c'est autour de l'axe historique Victor Bourgeois que s'agencent 5 projets, proposant de l'animer et de l'activer. Cet axe propose l'ouverture du quartier en le reliant de toutes parts à ses abords, tout comme de nouvelles centralités équipées.

Il articule un maillage de jeux, sports et loisirs dans les placettes et espaces résiduels de la Cité, ainsi que des sentiers piétons permettant de se relier au Zavelenberg, à la ferme Théo et Jeannine (ferme T&J), à la rue des Combattants, à l'avenue Josse Goffin et d'autres espaces du quartier. Il propose également une crèche avec un rez-de-chaussée commercial (à compléter d'un programme mixte) à la charnière de la place Schweitzer, un complexe de salles sportives à l'articulation entre la Cité Moderne et le quartier Ruelens, ainsi qu'en opération de réserve, un petit équipement destiné aux femmes, qui se voudra intergénérationnel.

■ PÔLE 3 :

AXE V. BOURGEOIS ANIMÉ



IM-R.3 · CITÉ DES FEMMES (RÉSERVE)

IM.3 · SALLES SPORTIVES



IM.2 · CRÈCHE



EP.3 · MAILLAGE LUDICO SPORTIF

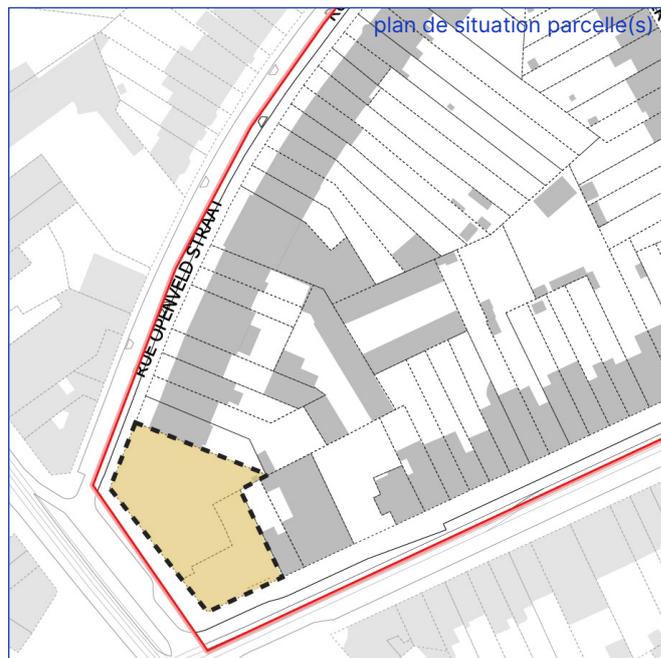


EP.4 · SENTIERS PIÉTONS



· Refermer l'îlot par une crèche et un programme mixte complémentaire ·

- **Adresse :** place Schweitzer - angle av. Josse Goffin / chée de Gand
 - **N° cadastre :** 87W10 + 92V6
 - **Superficie parcelle :** 1 250 m²
 - **Usage actuel :** Parking public à ciel ouvert, pelouse en-grillagée sans usage
 - **Situation de droit :** PRAS zone d'habitation et liseré de noyau commercial
 - **Catégorie parcelle :** /
- Propriété :** Commune de Berchem-Sainte-Agathe



SITUATION ACTUELLE & CONSTATS

Depuis 1991, date à laquelle une partie des maisons qui bordaient la chaussée de Gand a été démolie, l'îlot s'est ouvert sur la place Schweitzer, laissant un large espace vide et deux murs pignons en attente, créant la morphologie disparate qui caractérise aujourd'hui cette place. De 1991 à 2014, une partie des maisons était encore présente, aux côtés d'un parking et d'une pelouse, et depuis 2014, le terrain est tel que nous le connaissons aujourd'hui : un parking public à ciel ouvert côté Openveld, et un espace de pelouse en-grillagé et inaccessible côté Josse Goffin.

Ce terrain représente un des rares potentiels fonciers de grande ampleur au sein du périmètre. Idéalement situé place Schweitzer, point de repère communal concentrant de nombreux équipements et commerces, il est accessible par tous les modes, particulièrement les transports en commun.

Ce terrain a déjà fait l'objet d'études de faisabilité en vue de sa reconstruction, sans aboutissement à ce jour.

INTENTIONS

L'ambition régionale vise à augmenter l'offre d'accueil de la petite enfance via les CQD. Dans le périmètre comme à Berchem-Sainte-Agathe, le manque de places en crèche est avéré. Il s'agira de profiter de cette situation morphologique particulière pour inciter la refermeture de l'îlot - en bénéficiant des murs pignons des immeubles de logements côté Openveld et côté Josse Goffin, et en suivant la limite de l'îlot. L'opération financée par le CQD sera une première étape dans cette logique de « couture urbaine », par la construction d'une crèche avec petit jardin, et d'un espace commercial ou économique en ISP (insertion socio professionnelle) et/ou d'un espace d'accueil de l'ONE en rez-de-chaussée.

Cette opération financée dans le cadre du CQD sera à compléter par une opération immobilière à définir, d'un immeuble de logements et commerce(s) au rez, avec un parking en sous-sol qui permettra de relocaliser au moins 20 places de stationnements du parking public actuel.

La minéralisation des espaces actuels de pelouses demandera de retrouver au minimum la même surface végétalisée, dans le jardin en pleine-terre de la crèche, ou, en compensation, sur la dalle du parking et en toiture ou terrasses des nouveaux bâtiments.

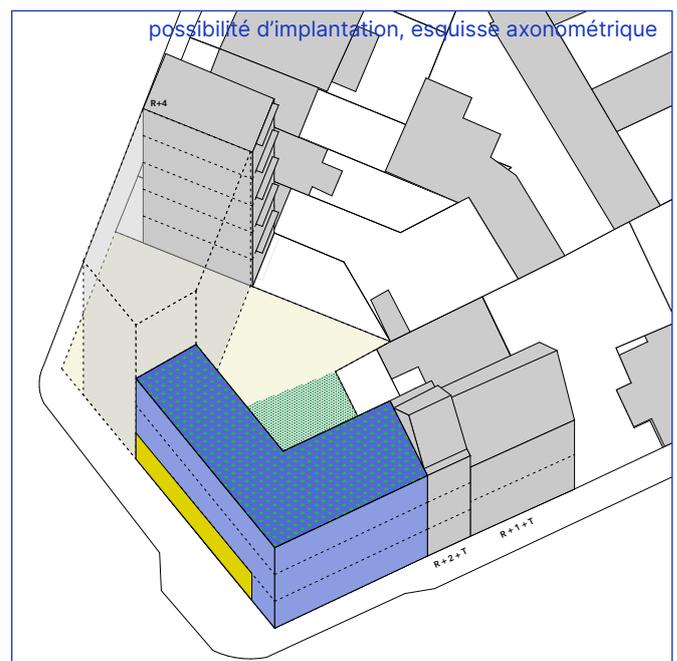
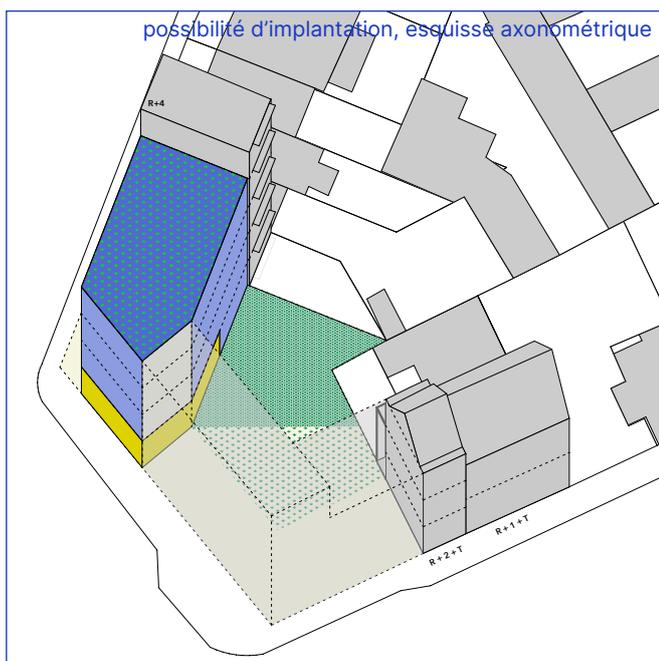
- **Porteur :** Commune de Berchem-Sainte-Agathe
- **Superficie totale :** 1 460 m²
- **Affectation :** Bâtiment : crèche aux étages avec accueil en RDC + espace commercial ou économique en ISP et/ou espace ONE, au RDC
Espace extérieur : jardin de la crèche
- **Surfaces par usage :** Crèche : 1200 m² (accueil, salles de séjour, dortoirs, bureaux, locaux de service, etc.)
Espace commercial ou économique et/ou espace ONE : 260 m²
Jardin de la crèche: min 210 m²

DESCRIPTIF DU PROJET

Le projet vise la construction d'une crèche francophone d'une septantaine de places réparties en 5 sections, avec un espace d'accueil en RDC et un jardin pour les enfants en intérieur d'îlot, ainsi qu'un espace commercial ou économique en ISP et/ou un espace dédié aux activités de l'ONE.

Ce nouveau bâtiment doit être conçu et implanté en cohérence avec un programme complémentaire d'immeuble de logements, commerce(s) en RDC et parking sous-terrain (opération communale à venir).

Il s'agira de bien étudier les accès et la mobilité environnante sur cette place charnière, notamment en garantissant un dépose-minute pour la crèche, et de garder impérativement un espace de jardin pleine-terre.



CONDITIONS DE RÉUSSITE

- Penser l'îlot et sa reconsolidation d'angle par un projet global, tout en laissant l'opportunité d'un phasage en 2 temps. Il importe d'encourager une étude globale sur la totalité de la parcelle.
- Dans le cas d'un phasage en deux temps, en fonction de l'implantation de la crèche et dans l'attente du parking souterrain, garantir une possibilité de stationnement temporaire sur la parcelle même.
- Étudier les implantations et gabarits les plus adéquats en fonction des réglementations urbanistiques, des orientations, de l'accessibilité à la crèche, de l'activation et de l'animation de la place Schweitzer, des incidences environnementales, de la mobilité en ce compris l'accessibilité du parking sous-terrain et en maximisant l'espace perméable en intérieur d'îlot.
- Etant donné l'affectation des parcelles (zone d'habitation), l'intégration d'un équipement d'intérêt collectif sera conçu dans le respect de cette fonction principale.
- Pour garantir une certaine souplesse dans le montage de l'opération, il est conseillé de s'appuyer sur un marché comprenant des tranches fermes et conditionnelles et de débiter par une tranche ferme pour établir une vision globale du site.

RECOMMANDATIONS ENVIRONNEMENTALES

- Assurer la performance énergétique et des ressources : isolation, sources d'énergies renouvelables, récupération des eaux de pluie en toiture (usage du bâtiment et gestion des abords) et infiltration sur la parcelle, circularité, ...
- S'appuyer sur les outils de Bruxelles Environnement : IQSB, CBS+, TOTEM
- Organiser les espaces de manière optimale afin de s'intégrer au maximum au contexte urbain et d'éviter les nuisances sonores et visuelles
- Prévoir un espace extérieur perméable, végétalisé, pour maintenir le maillage vert et bleu mais aussi pour l'émancipation des enfants
- Se coordonner avec le Plan Climat

INTERVENANTS FINANCIERS

MONTANT GLOBAL = 5.272.622,23 €

Part Région = 2.096.373,62 €

Part Commune = 625.000,00 €

Co-financements = 2.511.248,70 €

Estimation subside COCOF

Acquisition = 00,00 €

Géomètre, division = 13.125,00 €

Études et travaux = 5.262.622,32 €

PHASAGE

2023	Relevé géomètre, lancement du marché (concours), désignation d'une équipe pluridisciplinaire et esquisse
2024	Avant projet, permis d'urbanisme et début du dossier d'exécution
2025	Dossier d'exécution, approbation du dossier d'exécution, lancement du marché des travaux et chantier
2026	Chantier
début 2027	Réception provisoire

PLAN FINANCIER PRÉVISIONNEL

POSTE	SURFACE	PRIX / M ²	BUDGET
CONSTRUCTION CRÈCHE	1200 m ²	2250 €/m ²	2.700.000 €
CONSTRUCTION RDC (COMMERCE + ONE)	260 m ²	2000 €/m ²	520.000 €
AMÉNAGEMENT PAYSAGER	280 m ²	85 €/m ²	23.800 €
TVA TRAVAUX	-	21%	681.198 €
RELEVÉ GÉOMÈTRE	1250 m ²	-	3.125 €
DIVISION PARCELLAIRE		-	10.000 €
HONORAIRES ÉTUDES	-	14 %	454.132 €
TVA ÉTUDE (21%)	-	-	95.367,72 €
AUTRES COÛTS (CSS, ASSURANCE, RÉVISION PRIX)	-	-	784.999,60 €
TOTAL	-	-	5.272.622,23€

RÉFÉRENCES



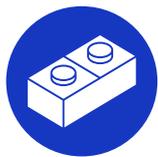
Images 1 = Crèche Hectolitre dans les Marolles, Belgique. R2D2 Architecture

Image 2 = Équipement public d'angle CENTR'AL, CQD Albert, Forest. B-Architecten

Image 3 = Crèche à Koekelberg, Belgique. Atelier d'Architecture Décliné

Image 4 = Crèche Sainte-Walburge à Liège, Belgique. Ledroit Pierret Polet

IM.3



• Une fonction fédératrice entre le quartier Ruelens et la Cité Moderne •

- **Adresse :** Non référencée, parcelle entre ensemble Jean-Christophe, Gérance et Combattants
- **N° cadastre :** 123X2
- **Superficie parcelle :** 1.274 m² (total parcelle = 6.373 m²)
- **Usage actuel :** Pelouses aux abords des logements, installation fin 2021 d'un potager citoyen (subside ILQ) accessible aux PMR, par l'ASBL Les Amis de Pinocchio
- **Situation de droit :** PRAS zone d'habitation / limite zone de protection
- **Catégorie parcelle :** État des sols catégorie 0+4 parcelle potentiellement polluée, en cours d'étude ou de traitement
- **Propriété :** SISF Comensia



parcelle envisagée, 2021

SALLES SPORTIVES



SITUATION ACTUELLE & CONSTATS

La pelouse de l'ensemble Jean-Christophe est un espace vaste et central à l'échelle du quartier, situé entre la Cité Moderne et le quartier Ruelens à la croisée de chemins piétons.

Il est non aménagé, si ce n'est un potager de quartier qui s'y est installé tout récemment, porté par l'asbl Les Amis de Pinocchio (sur base d'un subside Inspirons Le Quartier). Le soir, le terrain est parfois peu sécurisant pour les familles qui y habitent vu sa situation à l'arrière des immeubles et les groupes qui s'y retrouvent.

Sa position à la charnière entre les différentes phases de développement de la Cité (1922, 1955-58, 2010-2012) appelle à une fonction forte et fédératrice. Tant au niveau des habitant·e-s que des écoles, le quartier souffre d'un manque d'infrastructure sportive de proximité, et plus largement d'activités physiques, pour occuper les jeunes comme les moins jeunes.

INTENTIONS

Ce projet doit répondre à la demande d'infrastructures sportives de quartier mais aussi de rayonnement plus large, pour l'ouvrir de manière intégrée. L'offre sportive doit couvrir la pratique de différentes disciplines de manière inclusive.

Pour répondre également aux besoins scolaires, il s'agira de trouver un système de partage des espaces entre le quartier et l'école; ainsi une utilisation optimale des espaces pourra avoir lieu.

L'aménagement d'une fonction d'ampleur et ouverte doit favoriser l'adhésion par tous·tes ainsi que le contrôle social dans un espace délaissé ou de tensions. En contrepartie, la relocalisation du potager citoyen doit être assurée : voir projet socio-économique AP.1 Biodiversité cultivée.

La grande parcelle de 6 374m² devra être divisée, de manière à consacrer la partie en prolongement de la rue de Gérance (1 274m²) à l'équipement sportif.

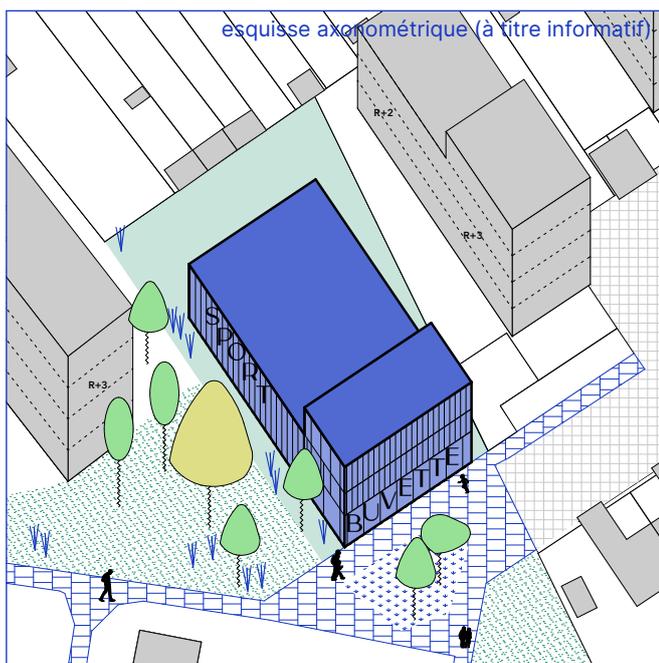
- **Porteur :** Commune de Berchem-Sainte-Agathe
 - **Partenariats :** École KTA, école communale maternelle Openveld et Basisschool Zavelberg
 - **Superficie totale :** 799 m²
 - **Affectation :** Bâtiment : équipement sportif (2 salles) et buvette
Espace extérieur et abords : aménagement paysager léger
 - **Surfaces par usage :** 1 salle mini foot : 23m *17*6
2 salle(s) P4 : 16m *8*3 (normes ADEPS)
Buvette : 65 m²
+ circulations, vestiaires, sanitaires, locaux techniques, etc.
- Abords de l'équipement sportif : 625 m²

DESRIPTIF DU PROJET

Après division parcellaire (parcelle 123X2) et acquisition, le projet prévoit la construction d'un équipement comprenant des salles sportives et une buvette.

Le complexe proposera une salle de grande taille permettant les disciplines suivantes : 1 terrain futsal / mini-foot, gymnastique, GRS, 2 terrains de badminton, 1 terrain de volley; ainsi que deux salles de plus petite taille permettant des séances de danse, d'arts martiaux, de relaxation, de psychomotricité, de yoga etc. Une buvette complétera le programme pour animer ce lieu charnière (elle peut être exploitée en insertion socioprofessionnelle).

Au vu de l'accès à la salle, les 4 places de parking situées à l'extrémité actuelle de la rue de la Gérance devront être supprimées ou déplacées. Il s'agira également d'encourager les mobilités douces, notamment en aménageant un parking vélo avec un nombre suffisant d'emplacements.



INTERVENANTS FINANCIERS

MONTANT GLOBAL = 2.532.431,58 €

Part Région = 1.332.431,58 €

Part Commune = 0,00 €

Co-financements = 1.200.000,00 €

Estimation subside FEDER Axe 4

Acquisition = 152.500,00 €

Études et travaux = 2.379.931,58 €

CONDITIONS DE RÉUSSITE

- Vu la dominante résidentielle dans laquelle s'implante le bâtiment : intégration respectueuse avec les logements environnants et des jardins privés: e.a. vis-à-vis, vues, ensoleillement, isolation acoustique suffisante, matérialités. Veiller à la bonne intégration du volume en rapport aux logements des n°33 à 44 rue de la Gérance.
- Aménagement du bâtiment et ses abords en cohérence avec le maillage ludico-sportif aux alentours directs (EP.3) et avec le projet d'aménagement des sentiers (EP.4), qui vont desservir le bâtiment et relier les 3 rues
- Qualité de conception architecturale, en phase avec les bâtiments Jean-Christophe et rue de la Gérance - afin de compléter l'enfilade - et avec la fonction (éviter les surfaces trop vitrées pour des questions de surchauffe)
- Accompagnement à la relocalisation du potager citoyen (voir projet socio-économique - appel à projet AP.1 - biodiversité cultivée, projet mixte IM.1 qui prévoit des bacs potagers et projet maillage EP.3)
- Dans la gestion, accorder une attention particulière à la question du genre (donnée régionale : seul 1 sportif sur 3 est une sportive) et d'une mixité de public (âges). A inscrire notamment dans les conditions d'exploitation qui seront à rédiger

RECOMMANDATIONS ENVIRONNEMENTALES

- Garantir une implantation paysagère respectueuse des arbres existants et du caractère vert de l'intérieur d'îlot, et étudier la possibilité d'utiliser le dénivelé naturel du terrain afin de minimiser le volume bâti
- Concevoir et organiser le bâtiment en minimisant les nuisances sonores pour les logements qui bordent les trois côtés ainsi que l'arrière des jardins. Porter attention au bruit qui serait généré par l'espace horeca également.
- Tendre vers les performances énergétique et de ressources : isolation, sources d'énergie renouvelables, récupération des eaux de pluie en toiture
- S'appuyer sur les outils de Bruxelles Environnement : évaluer la qualité des sols (IQSB), évaluer le potentiel de biodiversité par surface (CBS+), évaluer l'impact des matériaux (TOTEM)
- Tendre vers le minimum de perméabilisation du sol (même pour les accès SIAMU), prévoir au minimum des revêtements semi-perméables pour les cheminements (voir EP.4 Sentiers)

PHASAGE

2023	Acquisition, relevé géomètre, lancement du marché (concours), désignation d'une équipe pluridisciplinaire et esquisse
2024	Avant projet, permis d'urbanisme et début du dossier d'exécution
2025	Dossier d'exécution, approbation du dossier d'exécution, lancement du marché des travaux et chantier
2026	Chantier
début 2027	Réception provisoire

PLAN FINANCIER PRÉVISIONNEL

POSTE	SURFACE	PRIX / M ²	BUDGET
CONSTRUCTION SALLES SPORTIVES	799 m ²	2.000 € /m ²	1.598.000 €
AMÉNAGEMENT PAYSAGER	625 m ²	85 € /m ²	53.125 €
TVA TRAVAUX	-	6%	99.067,50 €
RELEVÉ GÉOMÈTRE	-	-	-
ACHAT ET FRAIS JURIDIQUES	-	-	152.500 €
HONORAIRES ÉTUDES	-	14 %	231.157,50 €
TVA ÉTUDE (21%)	-	-	48.543,08 €
AUTRES COÛTS (CSS, ASSURANCE, RÉVISION PRIX)	-	-	350.038,50 €
TOTAL	-	-	2.532.431,58 €

RÉFÉRENCES



Image 1 = Salle de sports de l'Athénée Royal d'Uccle, Belgique. URA Architecten

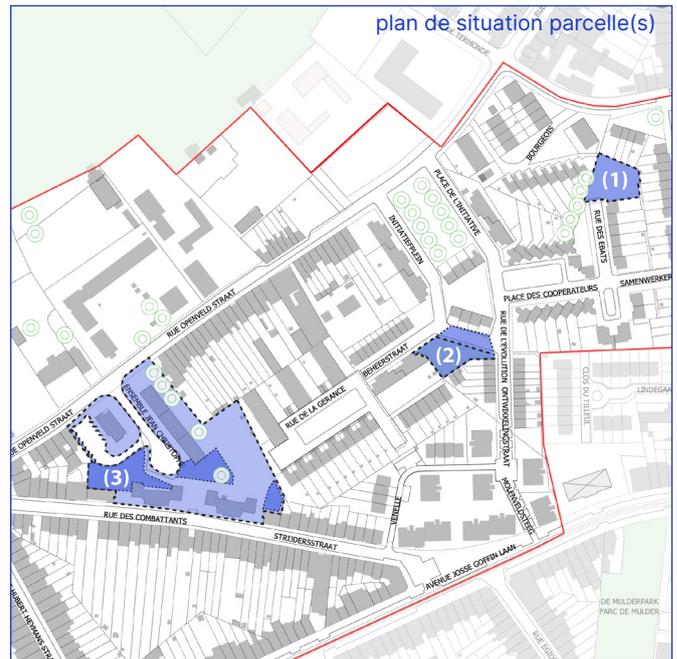
Image 2 = Municipal Sports Centre à Genk, Belgique. Bel Architecten

Images 3 et 4 = Hall sportif Pierre Chevel à Croissy-Beaubourg, France. Lemoal Lemoal Architectes



• Aménagement d'un parcours de jeux, sport, détente et loisirs •

- **Adresse / rues concernées :** (1) Jardinnet au fond de la rue des Ébats
(2) Jardinnet à l'angle Gérance – Coopérateurs + portion de voirie jusqu'au front bâti
(3) Pelouses de l'ensemble Jean-Christophe, entre Gérance et Coopérateurs
- **Usage actuel :** Espaces de pelouse sans fonction définie
- **Parcelle :** (1) Parcelle 138E12
(2) Parcelle 138C9 + portion de voirie publique
(3) Parcelle 123X2
- **Situation de droit :** PRAS : (1) + (2) zone d'habitation à prédominance résidentielle, (3) zone d'habitation / ensemble classé
- **État :** Pelouses en état passable, souvent dépôts clandestins
- **Propriété :** SISF Comensia + partie voirie commune de Berchem-Sainte-Agathe



SITUATION ACTUELLE & CONSTATS

La composition d'origine du tracé viaire propose une succession de petits espaces végétalisés typiques des cités-jardins.

En 1922, la volonté dans la conception de ces espaces était de les laisser libres pour inciter l'appropriation par les habitant·e·s, ce qui a été le cas durant des décennies (jeux, retrouvailles, fêtes etc.). Cependant aujourd'hui ils sont tant dépourvus d'aménagement qu'ils n'attirent plus grand monde. Au contraire, le caractère sombre le soir paraît plutôt insécurisant.

Un espace en particulier a connu un aménagement et une fonction (bac à sable dans le jardinnet Gérance - Coopérateurs) mais même cet espace est devenu délaissé, depuis la suppression du dispositif et en raison notamment de la haie qui clôture le lieu, et il y règne aussi un sentiment d'insécurité.

INTENTIONS

L'aménagement d'un maillage ludique, sportif et de loisirs vise à animer ces petits espaces publics indéfinis afin d'en faire des lieux de destination, ouverts et inclusifs. Il s'agira d'offrir des petits éléments de jeux, de sport, de détente voire des plantations, sans pour autant faire doublon avec l'existant (compléter l'offre existante de la place de l'Initiative).

Afin que le maillage soit reconnaissable et identifiable, une identité devra être gardée dans la dissémination des différents petits équipements (couleur, matériaux ou autres). Ainsi un réel parcours à suivre va émerger.

La sécurisation des espaces ne devra pas être négligée, tout comme la gestion : le choix des matériaux et des éléments de mobilier devra prendre en compte les différents besoins en termes d'entretien.

• **Porteur :** Commune de Berchem-Sainte-Agathe, en partenariat avec la SISP Comensia

• **Superficie totale :** 2870 m²

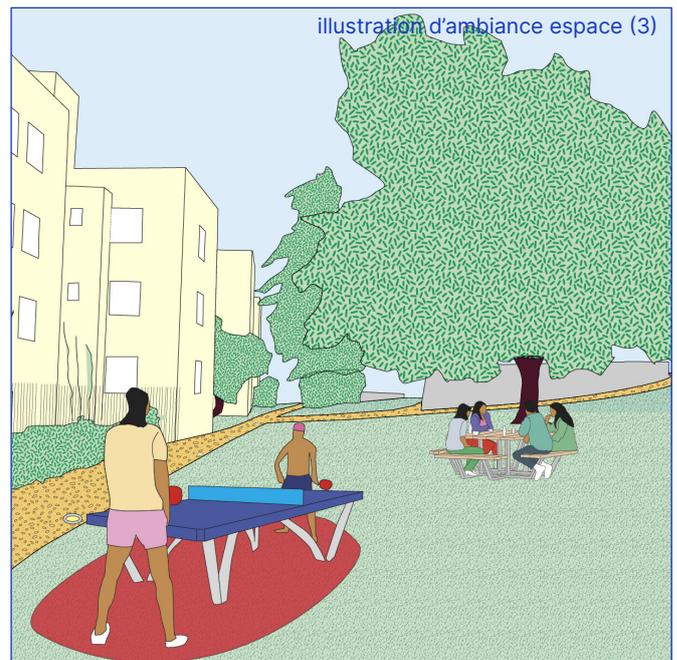
- **Aménagements :** Idées émises en participation :
- jeux (1) = modules pour tout petits, moyens et plus grands, table de jeux
 - loisirs (2) = four à pain, table pique-nique, bancs, poubelles, pétanque
 - sports (3) = ping-pong, éléments simples de workout et pelouses libres pour toutes les pratiques
 - production alimentaire = plantations potagères, de fruitiers ou de petits fruits (dans l'esprit 'Cité-jardin')

DESSCRIPTIF DU PROJET

Un même projet concernera ces espaces pour penser les aménagements de manière globale: petits équipements légers, infrastructures de sports, jeux et loisirs, plantations de basses ou moyennes tiges.

Tout en préservant la qualité du sol et dans le respect du patrimoine, certains traitements sécurisés des sols (jeux d'enfant) et une signalétique pourraient être envisagés. Le projet privilégiera les éléments de couleurs, les revêtements de sol naturels et perméables (copeaux de bois, graviers, etc), les infrastructures appropriables par tous les âges et pour plusieurs fonctions, et les équipements collectifs plutôt qu'individuels. Il évitera les espaces fermés, tunnels, et abris.

La portion de la rue de la Gérance est intégrée au maillage car elle offre l'opportunité de valoriser la gestion de l'eau pluviale en surface. La circulation automobile sera supprimée sur ce petit tronçon et le sol déminéralisé en vue d'un aménagement de type jardin de pluie.



CONDITIONS DE RÉUSSITE

- Concertation avec la DPC et la CRMS pour baliser les invariants (perspectives paysagères et intégration au bâti, cohérence d'ensemble, haies et plantations, etc.) et expertise patrimoine au sein de l'équipe auteur de projet
- Créer une vision et une identité sur la totalité du maillage
- Participation citoyenne: prendre appui sur les dynamiques existantes et impliquer les futur-e-s usager-e-s (dès la définition des besoins et la conception)
- Partenariat avec la SISP Comensia pour les parcelles les concernant et calibrer la gestion en amont du projet avec la SISP et la Commune : entretien nécessaire en fonction des revêtements ou éléments choisis
- Penser à l'appropriation et la sécurité : impliquer les futurs agents de proximité et l'animateur.trice sport (projets socio-éco PP.4 et PP.5); activer les espaces dès leur installation : évènements festifs - notamment pour les femmes et jeunes filles, afin de faciliter l'appropriation des espaces
- Coordonner avec le projet des sentiers : EP.4

RECOMMANDATIONS ENVIRONNEMENTALES

- Mener une réflexion sur les matériaux: rechercher les possibilités de récupération de matériel sportif; privilégier certains matériaux naturels pour des jeux d'ambiance, valoriser simplement la configuration, les plantations ou le relief (concept de "speelnatuur"), les noues et jardins d'eau (Facilitateur Eau, Bruxelles Environnement)
- Sécuriser les sols tout en veillant à ne pas déminéraliser trop d'espaces de pelouse
- Porter attention, dans la gestion des espaces, à la limitation du bruit des activités en respect des occupants des habitations attenantes

PHASAGE

2023	Relevé géomètre, lancement du marché et désignation du bureau en charge du projet
2024	Esquisse, avant-projet et permis d'urbanisme
2025	Dossier d'exécution, approbation du dossier d'exécution et lancement des marchés de travaux, chantier
2026	Réception provisoire

INTERVENANTS FINANCIERS

MONTANT GLOBAL = 290.543,19 €

Part Région = 140.543,19 €

Part Commune = 0,00 €

Co-financements = 150.000,00 €

*Estimation subside Proxy - Bruxelles
Pouvoirs Locaux*

Acquisition = 0,00 €

Études et travaux = 290.543,19 €

PLAN FINANCIER PRÉVISIONNEL

POSTE	SURFACE	PRIX / M ²	BUDGET
AMÉNAGEMENT PAYSAGER	2.870 m ²	F	163.590 €
SOUTIENT AU PROCESSUS PARTICIPATIF (TVAC)	-	-	30.000 €
TVA TRAVAUX	-	21 %	34.353,90 €
RELEVÉ GÉOMÈTRE	2870 m ²	-	7.175 €
ACHAT ET FRAIS JURIDIQUES	-	-	-
HONORAIRES ÉTUDES	-	8 %	13.087,20 €
TVA ÉTUDE (21%)	-	-	2.748,31 €
AUTRES COÛTS (CSS, ASSURANCE, RÉVISION PRIX)	-	-	39.588,78 €
TOTAL	-	-	290.543,19 €

RÉFÉRENCES



Image 1 = Grandes tables à proximité des jeux d'enfants au parc Marconi à Forest, Belgique.

Image 2 = Table de ping-pong dans le parc du Roi Baudouin à Jette / Ganshoren, Belgique.

Image 3 = Ecole Libre à Lonzeë, Belgique.

Image 4 = Speelnatuur, Natuurpunt, un banc géant en bois aménagé dans la réserve naturelle de De Vloyen, Belgique.

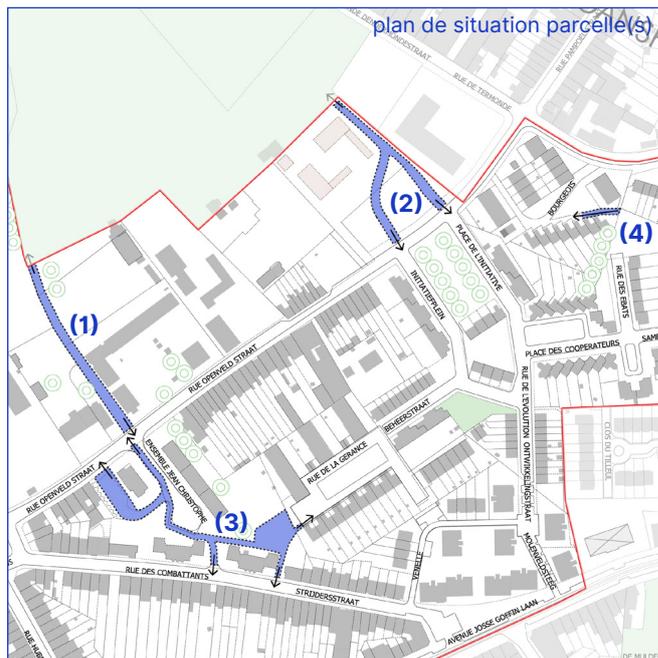
EP.4



• Maillage de nouveaux sentiers et valorisation des sentiers existants •

- **Adresse / rues concernées :**
 - (1) sentier existant Openveld 96 – Zavelenberg
 - (2) nouveaux sentiers Initiative – Zavelenberg
 - (3) sentiers existants ensemble Jean Christophe + parking
 - (4) nouveau sentier Ébats - clos Victor Bourgeois
- **Usage actuel :**
 - (1) Sentier piéton pour rejoindre l'école, le Zavelenberg et le Tennis club. Voie carrossable pour rejoindre le parking du tennis club.
 - (2) Parcelle en friche.
 - (3) Sentier modes doux qui traversent la parcelle : Openveld – Gérance – Coopérateurs + parking
 - (4) Espace non défini
- **Parcelles et propriétés :**
 - (1) 373W (école Openveld) – 373B2 (Tennis club) – 364 R (KTA),
 - (2) 369F (privé) + 371L (BE),
 - (3) 123X2 (Comensia),
 - (4) 134C (Comensia)
- **Situation de droit :**
 - PRAS : (1) et (2) zone d'habitation en direction de zone verte de haute valeur biologique + Zone de protection
 - (3) zone d'habitation, (5) zone d'habitation à prédominance résidentielle +Ensemble classé.
 - Permis : (2) parcelle 369F, PU refus – recours demandé AB 8334 416 03/GOU_PU/1825840
- **État :**
 - (1) Bon état, mais manque de valorisation et sécurité,
 - (2) Friche,
 - (3) Délabrés,
 - (4) Pelouse passable et passage dégradé

SENTIERS PIÉTONS



SITUATION ACTUELLE & CONSTATS

Avec la fermeture successive des venelles et le délaissement des petits espaces verts, l'ambiance "cité jardin" s'est perdue.

La proximité du Zavelenberg n'est pas exploitée, l'espace n'est que peu visible et connecté depuis le quartier. Un seul sentier permet actuellement de le relier au quartier, et de manière générale les sentiers existants n'apportent pas un niveau de sécurité et de confort suffisants.

D'une part les habitant·e·s souhaitent renforcer ces cheminements. D'autre part, l'aménagement de nouveaux équipements (voir projet IM.1, IM.3, IM-R.3 et EP.3) demande une bonne connectivité et accessibilité piétonne.

INTENTIONS

Ces sentiers, nouveaux ou requalifiés, doivent mieux relier les espaces publics entre eux, créer des cheminements agréables et permettre de s'y sentir en sécurité à toutes heures.

Ils doivent également permettre d'accéder confortablement aux futurs équipements et infrastructures (IM.1 Opération mixte Openveld Initiative - Maison des solidarités, logements et espaces économiques, IM.3 Salles sportives) : d'un point de vue des mobilités (favoriser les PMR et poussettes, empêcher les trottinettes trop rapides) comme du confort (éclairage, poubelles, etc.).

Il s'agira également de relier le quartier au Zavelenberg et encourager la marche à pied, et plus largement de désenclaver la Cité Moderne et se relier au maillage ludico-sportif (EP.3)

- **Porteur :** Commune de Berchem-Sainte-Agathe, en partenariat avec la SISP Comensia
- **Superficie concernée par le projet :** 2520 m²

INTERVENANTS FINANCIERS

MONTANT GLOBAL = 381.142,80 €

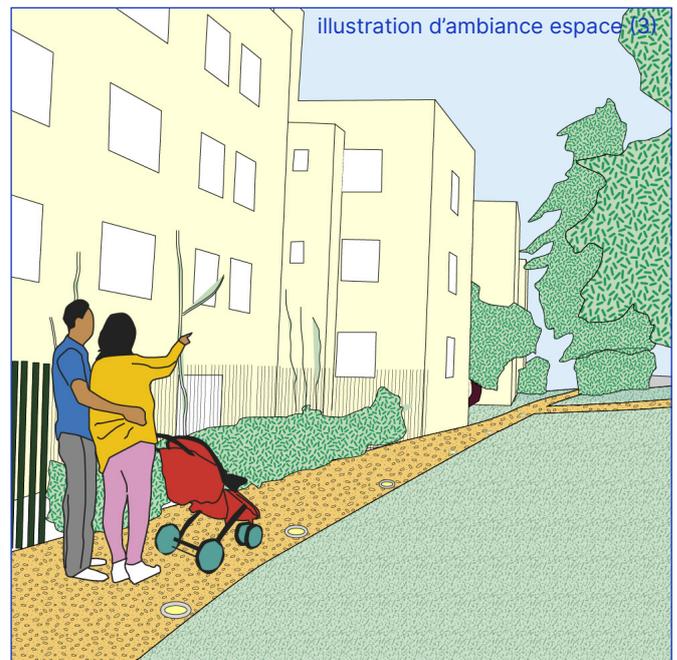
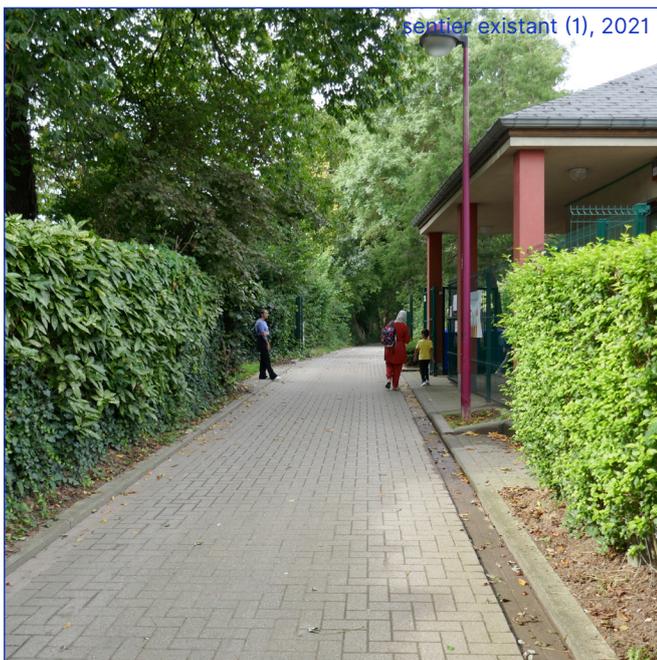
Part Région = 226.142,80 €
 Part Commune = 0,00 €
 Co-financements = 155.000,00 €
Subside Politique de la Ville

Acquisition = 0,00 €
 Études et travaux = 381.142,80 €

DESSCRIPTIF DU PROJET

Un même projet concernera la totalité des sentiers, à coordonner à chaque fois avec les projets immobiliers du CQD et du quartier en général :

- Aménagements légers et intégrés
- Interventions possibles de mise en valeur : visibilité, signalétique, expression artistique (ex. murs d'expression, initiatives artistiques avec jeunes, speelnatuur etc.)
- Sécurisation par un éclairage adapté aux lieux (ex. à proximité du Zavelenberg: orientation et intensité non perturbantes pour la faune).
- Revêtement : perméabilité, facilité PMR en particulier pour l'accès aux équipements.



CONDITIONS DE RÉUSSITE

- Coordonner la conception et les travaux des sentiers avec les autres projets du CQD : EP.3, IM.1 et IM.3, ainsi qu'avec le phasage du projet de rénovation du site de Comensia
- En site classé ou zone de protection, concertation avec la DPC et la CRMS et expertise patrimoine au sein de l'équipe auteur de projet
- Susciter l'adhésion des futur-es usager-es en les impliquant dans le projet (dès la définition des besoins et la conception). Valoriser notamment l'expression artistique (lien avec le projet socio-économique AP.2 Se divertir, s'exprimer)
- Garantir un confort d'usage et une accessibilité pour tous les utilisateurs, en ce compris les personnes à mobilité réduite
- Penser à l'appropriation et la sécurité : impliquer le futur agent de proximité et l'animateur.trice sport (projets socio-éco PP.4 et PP.5)
- Partenariat avec la SISP Comensia pour les parcelles les concernant

RECOMMANDATIONS ENVIRONNEMENTALES

- Ne pas perturber la faune et la flore avec des éclairages nocturnes trop directs (à proximité du Zavelenberg surtout)
- Garder une proportion raisonnable de perméabilité des sols

PHASAGE

2023	/
2024	Relevé géomètre, lancement du marché et désignation du bureau en charge du projet
2025	Esquisse, avant-projet et permis d'urbanisme
2026	Dossier d'exécution, approbation du dossier d'exécution et lancement des marchés de travaux, chantier
début 2027	Réception provisoire

PLAN FINANCIER PRÉVISIONNEL

POSTE	SURFACE	PRIX / M ²	BUDGET
AMÉNAGEMENT PAYSAGER	1477 m ²	165 € /m ²	243.705 €
TVA TRAVAUX	-	21 %	51.178,05 €
RELEVÉ GÉOMÈTRE	1477 m ²	-	3.692,50 €
ACHAT ET FRAIS JURIDIQUES	-	-	-
HONORAIRES ÉTUDES	-	8 %	19.496,40 €
TVA ÉTUDE (21%)	-	-	4.094,24 €
AUTRES COÛTS (CSS, ASSURANCE, RÉVISION PRIX)	-	-	58.976,61 €
TOTAL	-	-	381.142,80 €

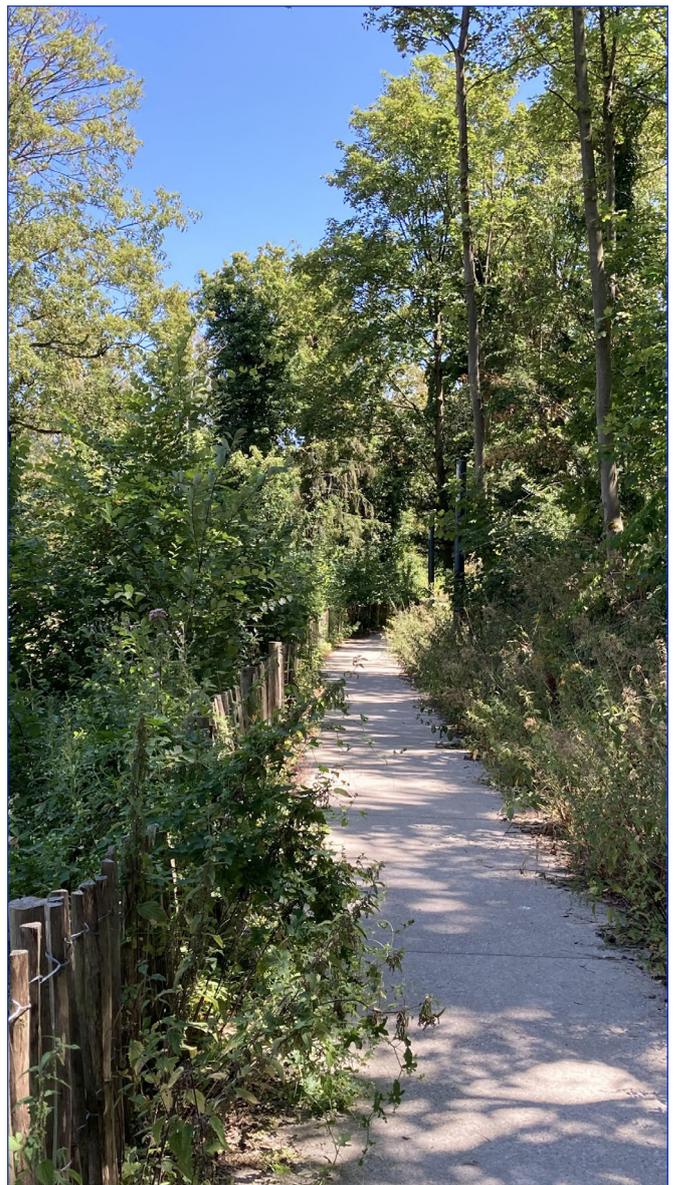
RÉFÉRENCES



Image 1 = Parc de la Senne à Bruxelles, Belgique. La Compagnie du Paysage.

Image 2 = Sentiers de l'éco-quartier Vauban à Fribourg, Allemagne.

Image 3 = Cité Jardin Rouher à Creil, France.



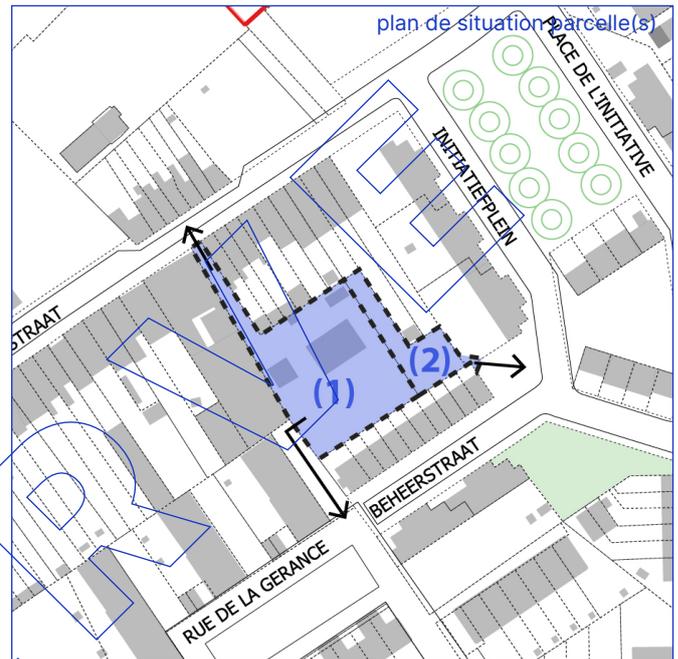
IM-R.3

LA CITÉ DES FEMMES



• Rénovation d'une maison en équipement de proximité en cœur d'îlot •

- **Adresse :** Rue Openveld 163
 - **N° cadastre :** (1) 132B2 et (2) 132e2
 - **Superficie parcelle :** (1) 1343 m² + (2) 322 m² = 1665 m²
 - **Usage actuel :** Maison d'habitation privée et jardin extérieur végétalisé
 - **Situation de droit :** PRAS zone d'habitation / zone de protection
 - **Catégorie parcelle :** /
- Propriété :** Privé



SITUATION ACTUELLE & CONSTATS

La maison et ses espaces extérieurs ont une configuration tout à fait atypique, avec un passage étroit à rue menant à une maison 4 façades en recul, derrière les jardins du front bâti mitoyen.

La parcelle se positionne stratégiquement entre la rue Openveld et la rue de la Gérance, une partie du jardin s'étend d'ailleurs jusqu'aux jardinets dans la Cité qui se situent au niveau de l'antenne LISA.

La bâtisse est en bon état et les jardins représentent une surface dégagée en intérieur d'îlot, comprenant quelques beaux arbres, et faisant face à ceux des unités d'habitations voisines.

INTENTIONS

Le développement d'espaces de proximité et de services est recherché dans ce quartier; ils doivent compléter l'offre existante qui a été créée récemment (LISA + Cohésion sociale dans le bâtiment des Coopérateurs).

En complément des autres opérations prévues par le CQD (IM.1 + IM.3 + projets socio-économiques), cette opération offrirait un espace à un public spécifique de femmes.

Le fait de rénover le bâtiment de manière légère permettra une occupation rapide des lieux. Ouvrir l'îlot aux rues alentour permettra de relier l'axe rural Openveld à l'axe historique V. Bourgeois : vers Coopérateurs, Gérance et l'antenne LISA.

- **Porteur :** Commune de Berchem-Sainte-Agathe
- **Superficie totale :** 167 m²
- **Affectation :** Bâtiment : équipement de proximité
Espaces extérieurs : jardin attenant
- **Surfaces par usage :** 3 locaux de 40m² (réunions, ateliers - activités inclusives pour les femmes + pour l'asbl AMO), services et commodités

DESCRIPTIF DU PROJET

Après acquisition de la parcelle, le projet prévoit la rénovation légère de la maison présente sur la parcelle et son annexe, en intérieur d'îlot, pour une occupation rapide.

Le programme concerne un équipement de proximité comprenant 3 locaux destinés à multiplier l'offre pour les activités et la rencontre à destination des femmes, et aussi des personnes âgées dans le quartier. Ils pourront également accueillir l'AMO (voir AP.5 AMO).

Une attention particulière devra être portée aux aspects suivants

- Signalisation claire de l'équipement depuis la rue Openveld ;
- Maximisation du contact des locaux avec les espaces verts attenants ;
- Ouverture visible, avenante et sécurisante vers la rue de la Gérance.



INTERVENANTS FINANCIERS

MONTANT GLOBAL = 870.909,76 €

Part Région = à définir

Part Commune = à définir

Co-financements = à définir

Acquisition = 442.500,00 €

Études et travaux = 428.409,76 €

CONDITIONS DE RÉUSSITE

- Architecture (rénovation), vues et aménagement extérieur à prévoir en respect du caractère vert de l'îlot et de la proximité avec les habitations
- Programmation à établir en bonne cohérence et complémentarité avec l'existant. Privilégier une thématique forte, créer une identité.
- Faire transparaître la nouvelle identité via la rénovation et les modifications architecturales (pas d'augmentation de volume ni de démolition / reconstruction)
- Penser à l'appropriation et la gestion : impliquer le porteur de projet place aux Femmes (projets socio-éco AP.4)
- Création d'un sentier traversant depuis la rue Openveld (pour accéder à l'antenne locale) jusqu'à la rue de la Gérance (pour rejoindre l'antenne LISA entre autres) : accord préalable des propriétaires et fermeture des accès la nuit

RECOMMANDATIONS ENVIRONNEMENTALES

- Conserver un maximum de végétation et les arbres existants (remarquables même si non repris à l'inventaire)
- Opter pour la rénovation légère du bâtiment plutôt que la démolition - reconstruction (volume principal et extensions) afin de préserver l'existant au maximum (circularité), éviter les déchets de construction et le charroi du chantier mais aussi préserver les surfaces perméables (pelouses)
- Tendre vers la performance énergétique et de ressources : isolation, sources d'énergie renouvelables, récupération des eaux de pluie en toiture
- Prévoir une isolation acoustique suffisante pour respecter les voisin-e-s (mitoyen rue Openveld) et porter attention aux horaires de passage et aux activités extérieures en intérieur d'îlot.

PHASAGE

2023	Acquisition, relevé géomètre, lancement du marché, désignation de l'auteur de projet, esquisse et avant-projet
2024	Permis d'urbanisme, dossier d'exécution et lancement du marché de travaux
2025	Chantier et réception provisoire
2026	/
début 2027	/

PLAN FINANCIER PRÉVISIONNEL

POSTE	SURFACE	PRIX / M ²	BUDGET
RÉNOVATION LÉGÈRE DU BÂTI	167 m ²	1.000 € /m ²	167.000 €
AMÉNAGEMENT PAYSAGER	1498 m ²	85 € /m ²	127.330 €
TVA TRAVAUX	-	6%	17.659,80 €
RELEVÉ GÉOMÈTRE	1665 m ²	-	4.162,50 €
ACHAT ET FRAIS JURIDIQUES	-	-	442.500 €
HONORAIRES ÉTUDES	-	14 %	41.206,20 €
TVA ÉTUDE (21%)	-	-	8.653,30 €
AUTRES COÛTS (CSS, ASSURANCE, RÉVISION PRIX)	-	-	62.397,96 €
TOTAL	-	-	870.909,76 €

RÉFÉRENCES



Image 1= Maison existante en l'état, 2021

Image 2 = Maison de quartier Alfred Stevens à Bruxelles, Belgique

Image 3 et 4 = Salles polyvalentes à Ledeborg à Gent, Belgique. AE Architecten et Carton 123

I PROJETS

SOCIO-ÉCONOMIQUES ET COORDINATION



PLAN DES PROJETS

Pour répondre aux enjeux identifiés, les projets socio-économiques favoriseront la revitalisation sociale économique et amélioreront la qualité environnementale dans le quartier; ils prépareront et compléteront la mise en place des projets immobiliers et d'espaces publics. Le programme répartit équitablement le nombre de projets entre la commune de Berchem-Sainte-Agathe et son CPAS (6 projet publics) et de potentiel-les nouveaux-elles acteur-trices (6 appels à projets), afin d'attirer des organismes au sein du périmètre, actuellement en manque de dynamique associative.

Certains projets se centrent sur une partie précise du quartier, d'autres concernent la totalité du périmètre.

6 projets publics :

- PP.1 TZCLD
- PP.2 Mission locale
- PP.3 Berchem digital
- PP.4 Agent de proximité
- PP.5 Sport pour toustes
- PP.6 Atelier durabilité

6 appels à projets :

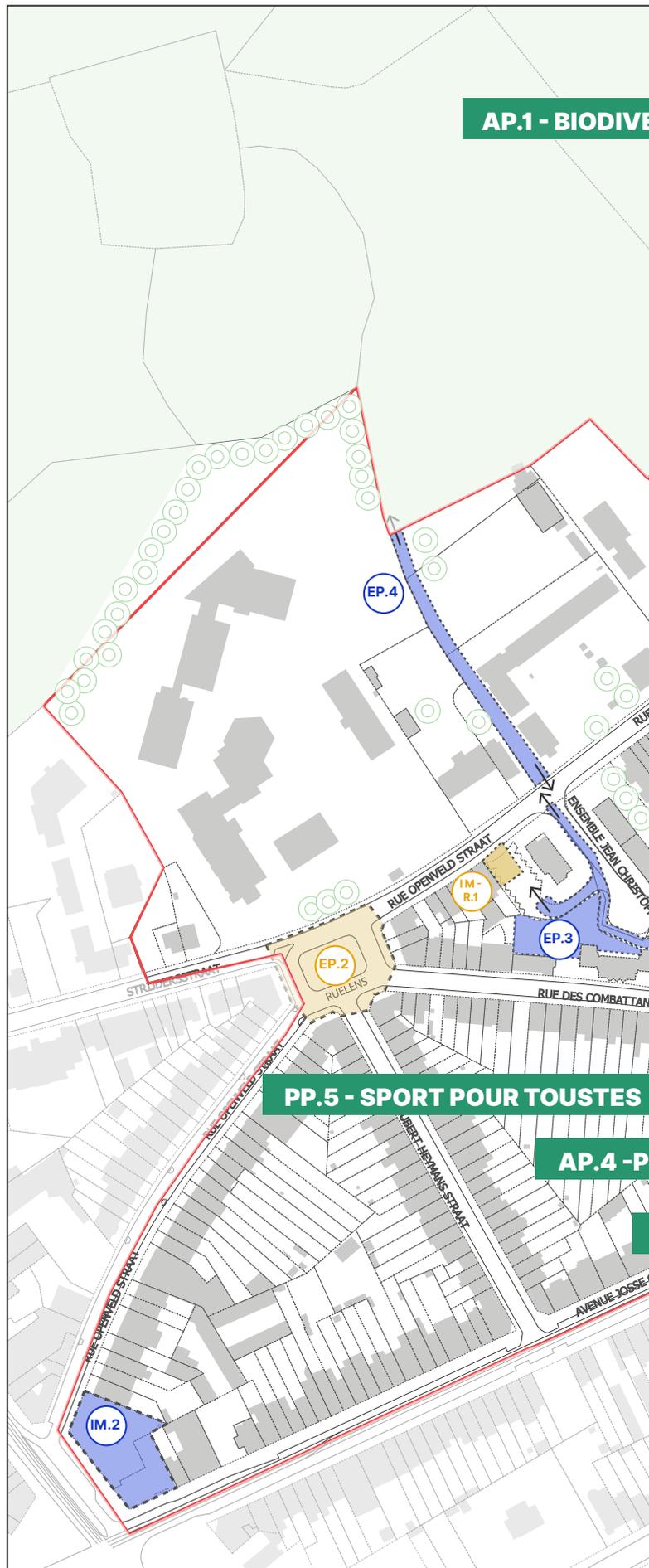
- AP.1 Biodiversité cultivée
- AP.2 Se divertir / s'exprimer
- AP.3 Zéro déchet
- AP.4 Place aux femmes
- AP.5 AMO
- AP.6 Budget participatif

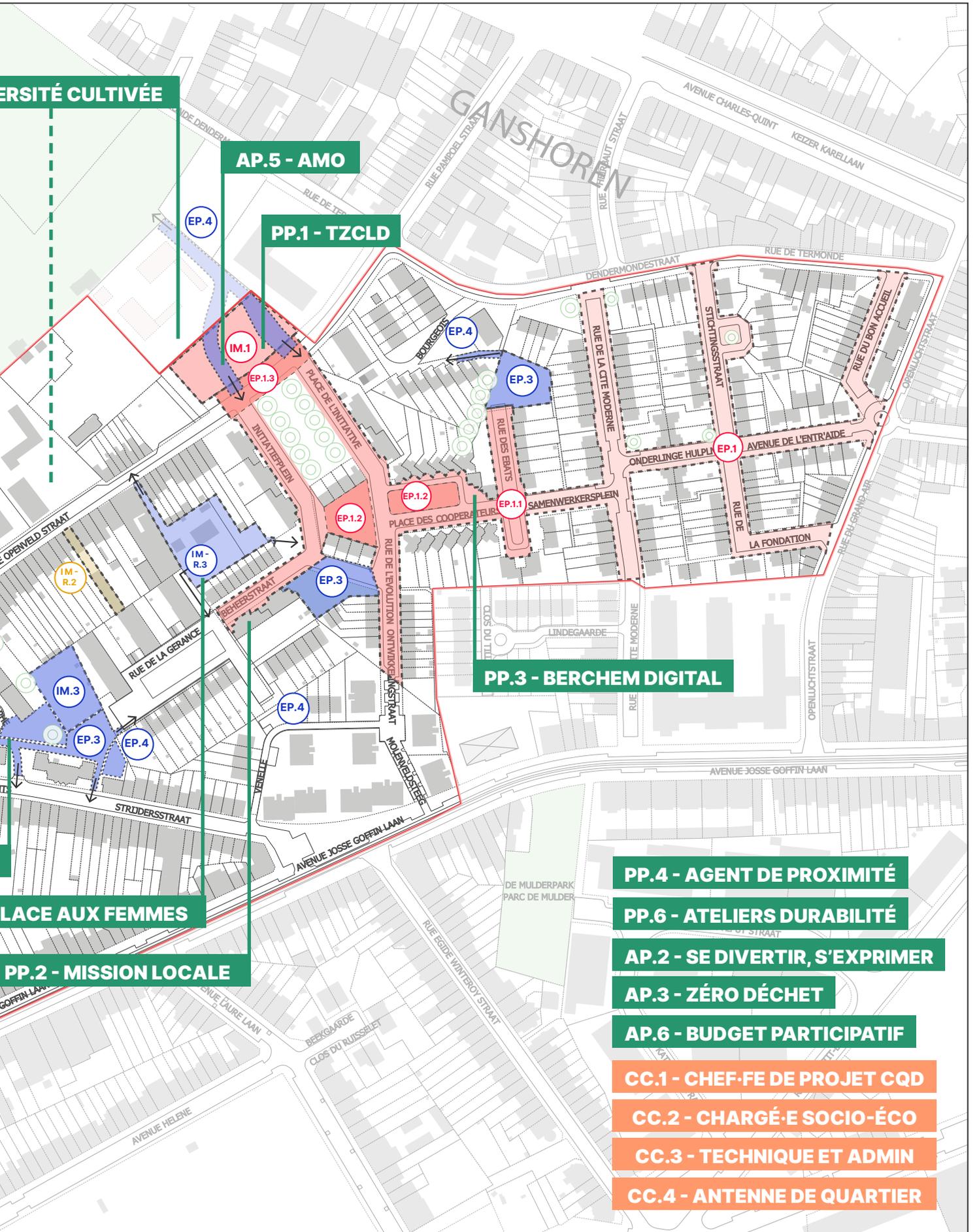
4 projets de coordination - communication - participation :

- CC.1 Chef-fe de projet CQD
- CC.2 Chargé-e de projets socio-économiques
- CC.3 Coordinateur technique et administratif
- CC.4 Antenne de quartier

Rappel des projets 'brique' et espace publics (dont réserves) :

- IM.1** Projet mixte Openveld Initiative : Maison des solidarités, Maison des initiatives et logements
- IM.2** Crèche
- IM.3** Salles sportives
- IM-R.1** Cité des jeunes (réserve)
- IM-R.2** Espaces économiques (réserve)
- IM-R.3** La Cité des Femmes (réserve)
- EP.1** Espaces publics apaisés - Masterplan et 3 lots :
- EP.1.1** Aménagement voiries cœur de Cité
- EP.1.2** Traversée Initiative - Openveld
- EP.1.3** Place des Coopérateurs
- EP.2** Place Ruelens
- EP.3** Maillage ludico-sportif
- EP.4** Sentiers piétons







■ PROJETS SOCIO-ÉCONOMIQUES

Projets Publics



• Territoire Zéro Chômeur de Longue Durée •

- **Porteur :** CPAS + Commune de Berchem-Sainte-Agathe, service Insertion Sociale
- **Partenariat(s) envisagés :** Mission locale mise en place à l'Antenne LISA, partenaires de l'antenne LISA, Comensia, employeurs locaux, autres projets publics socio-éco
- **Public cible :** Les habitant-e-s du périmètre, dès 18 ans qui sont privés d'emploi depuis minimum 1 an, avec un focus particulier sur les 18 – 30 ans



SITUATION ACTUELLE & CONSTATS

En 2018, le taux de chômage était de 30,45% dans la Cité Moderne, quasi le double par rapport au reste de la commune. Pour comparaison, il était de 16,76% dans la Commune et de 18,65% dans la Région.

La part des demandeur·ses d'emploi de longue durée à la Cité Moderne est élevée : 76,64% contre 64,91% à Berchem-Sainte-Agathe et 63,52% dans la Région. Parmi elleux les jeunes sont fortement représentés à la Cité Moderne, à raison de 13,44% contre 9,63% dans la Région.

En 2021, le CPAS a été l'un des trois opérateurs sélectionnés par la Région pour mener un projet pilote « Territoire Zéro Chômeur de Longue Durée » (TZCLD) centré sur le quartier de la Cité Moderne et ses pourtours. Un travail de terrain, d'identification des besoins du quartier et des compétences des chômeurs a été mené, avec pour objectif final la création de structures ou infrastructures locales visant la (re)mise à l'emploi.

CONDITIONS DE RÉUSSITE

- Partage d'expériences et inscription du TZCLD dans une dynamique collaborative intercommunale et régionale, puis à terme dans un cadre législatif et financier régional
- Participation des PPDE au pilotage de l'expérimentation et à la définition des activités de l'EBE
- Communication adaptée au public-cible
- Adéquation et adaptation des activités de l'EBE aux besoins du quartier
- Synergie du TZCLD avec les autres projets socio-éco du CQD, en particulier le PP.2 et les projets thématiques en lien avec les besoins identifiés

DESCRIPTION DU PROJET

Ce projet public vise à permettre au TZCLD de poursuivre au-delà de la phase pilote et d'aboutir à ses objectifs : embaucher, sur base volontaire et en CDI à temps choisi, des personnes privées durablement d'emploi (PPDE) sur le territoire de la Cité Moderne et de ses environs, au sein d'une Entreprise à But d'Emploi (EBE - explication cf. IM.1). Celle-ci devra créer des activités économiques utiles pour le territoire et correspondant aux compétences des personnes concernées.

L'EBE prendra place à la Maison des Initiatives, projetée au sein du projet mixte IM.1. Pour le moment les résultats intermédiaires de l'étude exploratoire tendent vers la gestion d'une conciergerie de quartier / senior, le maraîchage et les métiers du bâtiment.

Engagement d'un coordinateur (4/5 ETP) + personnel encadrant + matériel / investissement

RÉSULTATS ATTENDUS :

- Concrétisation via la mise en place d'une amorce d'Entreprise à But d'Emploi (lien entre les besoins du territoire et les compétences des jeunes privés d'emploi)
- Augmentation du taux d'emploi dans le quartier : remise à l'emploi stable de 10 à 20 personnes par an
- Dynamique positive vis-à-vis du travail au sein d'une population « désabusée » quant à l'action publique
- Renforcement de la cohésion sociale par la création de nouvelles activités et structures de lien
- Pérennisation du projet-pilote TZCLD

INTERVENANTS FINANCIERS

MONTANT GLOBAL = 600.000 €
Budget 100% CQD Région

PHASAGE

2022	Constitution du groupe de PPDE et du CLE, Définition des activités de l'EBE dans le cadre des Ateliers de Quartier, Fabrique du consensus
2023	Démarrage du projet, Achat et mise en place du matériel, Engagement du personnel Communication et travail en réseau, Première évaluation pour adaptation du projet si besoin
2024-2026	Suivi du projet, Activités et permanences, Évaluation annuelle, Recherche de subsides pour pérennisation du projet au niveau régional
finalisation	Introduction de dossier de subsides pour pérennisation du projet

INDICATEURS D'ÉVALUATION

- Nombre d'emplois créés et adéquation avec les compétences des PPDE et les besoins du territoire
- Nombre de personnes rencontrées par le Comité Local pour l'Emploi afin de définir l'activité de l'EBE (et consensus des participant-es)
- Taux de participation des PPDE aux instances de pilotage (CLE) et aux instances de représentation des travailleur-ses au sein de l'EBE
- Construction d'un business plan et d'une comptabilité analytique de l'EBE intégrant les coûts et bénéfices économiques, sociaux et environnementaux
- Non-concurrence des activités développées par l'EBE avec secteurs privés, public et non-marchand
- Formation des travailleur-ses de l'EBE via des partenariats pertinents sur le territoire

VENTILATION DU BUDGET :

Matériel et investissement	Frais de fonctionnement	Personnel / bureau d'étude	Location local ou vacation
150.000 €	50.000 €	400.000 €	-

Engagement d'un-e chef-fe de projet (4/5 ETP), et d'un personnel encadrant.

Frais de fonctionnement annuel et frais d'investissement de matériel lors de la mise en place de l'Entreprise à But d'Emploi.

Montant TVAC	2023	2024	2025	2026
600.000 €	112.500 €	112.500 €	112.500 €	262.500 €

RÉFÉRENCES



Armée du Salut, Entreprise à but d'Emploi «13 Avenir» à Paris.



Armée du Salut, Entreprise à but d'Emploi «13 Avenir» à Paris.



Formation couture, Centre Social Rosa Parks à Paris



• Pour l'insertion socioprofessionnelle (formation, emploi) des habitant·e·s •

- **Porteur :** Commune de Berchem-Sainte-Agathe, service Emploi
- **Partenariat(s) envisagé(s) :** Mission locale de Molenbeek-Saint-Jean, asbl Cohésion Sociale
- **Public cible :** Tous·tes les habitant·e·s sans emploi ou dans des situations de précarité face au marché de l'emploi

SITUATION ACTUELLE & CONSTATS

Il n'y a pas de Mission locale à Berchem-Sainte-Agathe, ni de maison de l'Emploi. Le dispositif d'accompagnement est dès lors très faible au sein du périmètre du CQD.

Le quartier concentre pourtant un fort taux de chômage, tant auprès des jeunes que des personnes plus âgées : 30,45% de chômage dans la Cité Moderne, contre 16,76% dans la commune et de 18,65% dans la Région.

Plusieurs institutions et projets d'accompagnement de recherche d'emploi existent sur le territoire berchemois, mais ces ressources n'ont pas encore d'ancrage local au sein du périmètre.

CONDITIONS DE RÉUSSITE

- Complémentarités avec le projet TZCLD
- Pérennisation du projet après la fin du CQD
- Dynamique partenariale (santé, jeunesse, logement, emploi,...)
- Accompagnement en phase avec les besoins des chercheur·euses de travail du quartier
- Lien de confiance entre animateur-coordonateur / conseiller emploi et demandeur·euses d'emploi
- Accéder à des espaces dédiés dans le périmètre (permanences, formations, informations)



DESCRIPTION DU PROJET

Ce projet public vise l'insertion socioprofessionnelle des habitant·e·s du quartier, tant en matière de formation que d'emploi, par la présence de la mission locale de Molenbeek-Saint-Jean au sein de l'antenne LISA pour une permanence hebdomadaire.

Au sein de l'antenne LISA, le projet aura une visibilité particulière afin de toucher un maximum de personnes, d'accompagner les chercheurs d'emplois, de favoriser les projets d'économie sociale, de développer de nouvelles formations, etc.

Des synergies et complémentarités pourront être recherchées avec le·la chef·fe de projet du TZCLD : les différents projets auront pour vocation d'être pérennisés au sein du projet mixte IM.1.

Budget alloué à l'engagement d'1 ETP.

RÉSULTATS ATTENDUS :

- Mise à l'emploi et l'insertion durable sur le marché du travail
- Résultats intermédiaires : (re)socialisation, augmentation de l'estime de soi, outillage des jeunes pour leur recherche d'emploi, détermination d'un projet professionnel, acquisition de compétences sociales (soft skills), acquisition de compétences professionnelles, autonomisation dans la recherche d'emploi
- Pérennisation du projet après la fin du CQD

INTERVENANTS FINANCIERS

MONTANT GLOBAL = 200.000 €
Budget 100% CQD Région

PHASAGE

2023	Démarrage du projet, mise en place du nouvel encadrant au sein de l'antenne LISA, communication et travail en réseau, première évaluation pour adaptation du projet si besoin
2024-2026	Suivi du projet, permanences, évaluation annuelle
finalisation	Pérennisation du projet après la fin du CQD

INDICATEURS D'ÉVALUATION

- Nombre de visiteur-euses en moyenne (même si uniquement pour prise d'informations)
- Nombre de personnes engagées dans la démarche
- Nombre de personnes suivant une formation ou ayant trouvé un emploi suite à cet accompagnement
- Réduction du taux de chômage dans le quartier

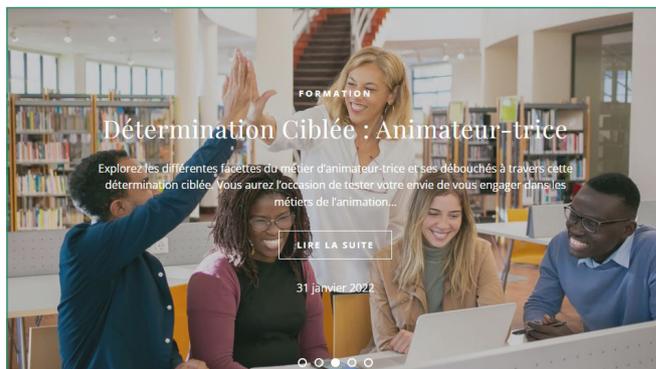
VENTILATION DU BUDGET :

Matériel et investissement	Frais de fonctionnement	Personnel / bureau d'étude	Location local ou vacation
-	-	200.000 €	-

Engagement d'une personne de la Mission Locale de Molenbeek.

Montant TVAC	2023	2024	2025	2026
200.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €	50.000 €

RÉFÉRENCES



Extrait site web, Mission locale de Molenbeek-Saint-Jean



Extrait site web, Mission locale de Molenbeek-Saint-Jean



Extrait brochure, Mission locale de Molenbeek-Saint-Jean

PP.3



• Pour un EPN Espace Public Numérique pour tous·tes •

- **Porteur :** ASBL Cohésion sociale
- **Partenariat(s) envisagés :** Commune de Berchem-sainte-Agathe, CPAS, projet TZCLD, Mission locale de Molenbeek, écoles du périmètre, centres culturels (Archipel 19 et De Kroon), asbl Cohésion Sociale, ..
- **Public cible :** Habitant·e·s : jeunes, seniors, chercheurs d'emplois, élèves des écoles du périmètre

SITUATION ACTUELLE & CONSTATS

Pour de nombreux habitant·e·s, certaines difficultés dans l'usage d'outils informatiques compliquent le quotidien : d'accès aux nouvelles technologies informatiques, de bureautiques, de navigation Internet, d'impressions,... De plus, le confinement et la fermeture des écoles ont creusé la fracture sociale et numérique déjà existante.

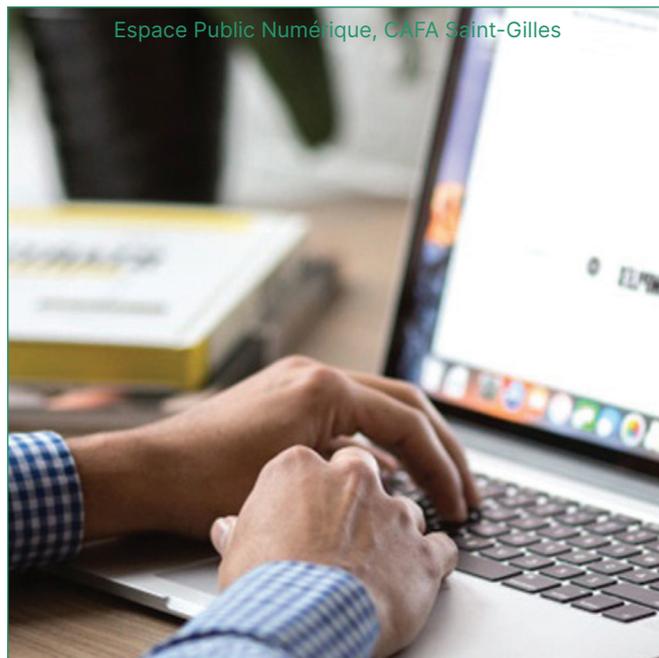
L'antenne Actiris du 1152 Chaussée de Gand comprend bien un EPN mais celui-ci se situe au-delà de la place Schweitzer et il ne dispose pas d'accompagnant·es. L'ASBL Cohésion Sociale est présente dans le quartier (local de la place des Coopérateurs) et serait à même de développer un espace de ce type.

L'initiative répond à la volonté de nombreux·euses habitant·e·s de sortir de l'isolement, créer du lien, retrouver la confiance.

CONDITIONS DE RÉUSSITE

- Partir des compétences et des besoins locaux, tout en veillant à s'adapter à l'évolution de ces besoins
- Une communication proactive vers les publics cibles
- Favoriser les interactions avec les autres projets socio-éco (partenariat et activités communes) : PP.1, PP.2, PP.4, PP.6, AP.2, AP.4 ou AP.5 AMO
- Financement de l'acquisition du matériel (possibilité d'obtention d'un subside)

BERCHEM DIGITAL



DESCRIPTION DU PROJET

Le projet vise à animer un service permanent, un accompagnement à la formation ou à la recherche d'emploi, et à organiser des ateliers autour du digital, au sein d'un local EPN - Espace Public Numérique - pour un public large : familles, jeunes, chercheurs d'emplois, seniors.

L'objectif final serait d'obtenir le label EPN, afin de pérenniser le projet financièrement. La localisation de l'EPN se fera au sein du local actuel de l'ASBL place des Coopérateurs, et à terme au sein du projet mixte IM.1, dans la Maison des Solidarités.

Budget pour l'engagement d'un coordinateur (1ETP) et d'un animateur (1ETP). L'obtention du matériel (25.000 €) pourra se faire via un subside

RÉSULTATS ATTENDUS :

- Un certain nombre d'adhésion et d'utilisateur·trices de l'espace numérique
- Un accès pour tous·tes aux outils numériques de base
- L'évolution des offres d'activités en fonction du retour du public
- Pérenniser l'activité grâce au label EPN au delà des subsides du CQD pour s'installer durablement dans la Maison des Solidarités (projet IM.1)

INTERVENANTS FINANCIERS

MONTANT GLOBAL = 340.000 €
Budget 100% CQD Région

PHASAGE

2023	Démarrage du projet, Achat et mise en place du matériel, Engagement personnel, Communication et travail en réseau, Première évaluation pour adaptation du projet si besoin
2024-2026	Suivi du projet, Activités et permanences, Évaluation annuelle
finalisation	Recherche de subsides pour pérennisation du projet (label EPN), Introduction de dossier de subsides

INDICATEURS D'ÉVALUATION

- Nombre de postes informatiques
- Nombre de visiteur·euses annuel·les
- Contenu des formations, accompagnements et ateliers proposés
- Retours critiques des habitant·e·s
- Progression dans l'aisance des participant·es avec les outils digitaux

VENTILATION DU BUDGET :

Matériel et investissement	Frais de fonctionnement	Personnel / bureau d'étude	Location local ou vacation
-	-	340.000 €	-

Engagement d'un·e chef·fe de projet et d'un·e animateur·trice.

Le matériel est couvert par un subside EPN et le budget pour le lancement est pris en charge grâce aux fonds propres de l'ASBL.

Montant TVAC	2023	2024	2025	2026
340.000 €	85.000 €	85.000 €	85.000 €	85.000 €

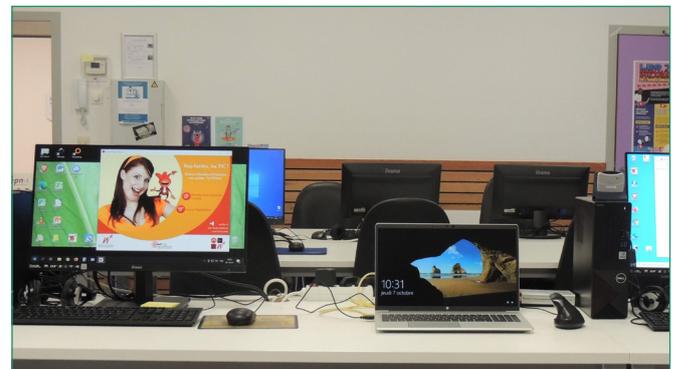
RÉFÉRENCES



Brochure d'événement numérique pour les enfants



Espace Public Numérique à Charleroi



Espace Public Numérique «Les trois ânes» à Bertrix



• Pour augmenter le bien-être au sein du quartier •

- **Porteur :** Commune de Berchem-Sainte-Agathe, service Prévention Urbaine
- **Partenariat(s) envisagés :** Les gardiens de la paix, le service de police, les partenaires de l'antenne LISA, la fiche-projet AP.4 «Place aux femmes» et l'ASBL qui y répondra, asbl Cohésion Sociale
- **Public cible :** La totalité des habitant·e·s et passant·e·s dans le périmètre : école KTA, chemins piétons, places du périmètre



SITUATION ACTUELLE & CONSTATS

L'envie de plus de liens et de dialogue est exprimée par un grand nombre d'habitant·e·s. Par ailleurs, la présence des habitations en chantier (fenêtres obturées des logements inoccupés de la Cité) ainsi que les espaces publics résiduels et mal éclairés sont source d'un sentiment d'insécurité.

Concernant l'occupation de l'espace public, ce sont les jeunes hommes de 15-25 ans qui sont les plus présents et visibles. L'absence des jeunes filles se fait ressentir en réponse.

Au-delà du ressenti, dans les faits, la criminalité n'est pas particulièrement importante mais les faits liés à la drogue sont les plus constatés par le Plan local de Prévention (PLP) de la police (57 faits pour l'année 2020).

DESCRIPTION DU PROJET

Ce projet public propose l'engagement au sein du service Prévention communal de deux agent·es qui connaissent le terrain, l'ambiance et la dynamique du quartier.

L'objectif serait de former ces agent·es en diversifiant leur statut, et en leur confiant des responsabilités, dans une démarche proactive (aller à la rencontre) et avec un rôle d'écoute, de mise en lien, si nécessaire de médiation et de proposition de solutions constructives, basée sur une expertise de terrain spécifique au périmètre. Ils pourront aussi venir en aide et soutenir tout type d'activités organisées par les partenaires sociaux et autres ASBL présentes sur le périmètre (rencontres, mobilier temporaire, jeux, pique-niques,...)

Une attention particulière sera mise sur la sensibilisation aux questions de genre, en mettant l'accent sur la présence et la sécurité des femmes dans l'espace public.

CONDITIONS DE RÉUSSITE

- Passage fréquent des agents dans tous les espaces publics (occupés, animés, désertés)
- Lien de confiance établi entre les agents de proximité et tous·tes les usager·es de l'espace publics, visibles ou moins visibles
- Relais et partenariat avec les autres projets socio-éco, profitant de la présence dans l'espace public pour informer des possibilités d'implication citoyenne et des activités offertes par le CQD (tous les projets sont concernés)

RÉSULTATS ATTENDUS :

- Un sentiment de sécurité retrouvé
- Moins de tensions entre les différents groupes sociaux
- Une présence plus forte des femmes dans l'espace public
- Les seniors qui se sentent en sécurité
- Réappropriation de l'espace public par toutes et tous
- Pérennisation de l'emploi au delà de la durée du CQD

INTERVENANTS FINANCIERS

MONTANT GLOBAL = 250.000 €
Budget 100% CQD Région

PHASAGE

début 2023	Rédaction de l'offre d'emploi, publication et entretiens d'embauche
2023 - 2026	Engagement et formation des agents, travail de terrain, évaluation après 3 mois + annuelle
fin 2026	Évaluation de la nécessité de poursuivre, recherche pour inscrire au budget communal

INDICATEURS D'ÉVALUATION

- Présence quotidienne des agents ressentie par les habitant-e-s
- Moins de tensions entre les groupes d'habitant-e-s (entre les jeunes qui traînent dehors et les familles par exemple)
- Nombre d'activités annuelles organisées par les agents
- Nombre égalitaire de femmes et hommes, jeunes et plus âgés, qui fréquentent les espaces publics
- Appropriation et animation du maillage ludique et sportif (projet EP.3)
- Appropriation et fréquentation par tous-tes des sentiers piétons (projet EP.4)

VENTILATION DU BUDGET :

Matériel et investissement	Frais de fonctionnement	Personnel / bureau d'étude	Location local ou vacation
90.000 €	20.000 €	140.000 €	-

Engagement de 2 personnes à mi-temps.

Investissement de 90.000 € dans des formations spécifiques pour les agents de proximité, et enveloppe de fonctionnement afin de permettre aux agents de pouvoir organiser des activités.

Montant TVAC	2023	2024	2025	2026
250.000 €	130.000 €	40.000 €	40.000 €	40.000 €

RÉFÉRENCES



Un gardien-animateur de Bruxelles-Environnement



Animateurs au parc Gaucheret, CFA asbl



Le nouveau poste de «concierge de quartier», à Dunkerque



• Pour davantage d'activités sportives adressées à tous les publics •

- **Porteur :** Commune de Berchem-Sainte-Agathe, Département Education & Temps Libre (service sport)
- **Partenariat(s) envisagés :** Les centres sportifs à proximité, les écoles dans le périmètre, valida, asbl cohésion sociale
- **Public cible :** Tous·tes les habitant·e·s du quartier, focus jeunes + femmes + jeunes femmes + public souffrant d'un handicap



SITUATION ACTUELLE & CONSTATS

De manière générale, l'offre sportive supra locale est restreinte et difficilement accessible à tous·tes (prix).

Les jeunes sont en manque d'activités, de lieux de rencontre, d'espaces d'expression, d'évènements motivants et mobilisateurs. La cristallisation des tensions inhérentes à leur forte présence dans l'espace public (majoritairement les jeunes hommes) mène souvent à leur stigmatisation. Les adolescentes sont plus invisibles.

Le terrain de sport de la place de l'Initiative a du succès et est très utilisé, si bien qu'à certaines heures son usage devrait être organisé de manière à élargir et diversifier les groupes de joueurs.

DESCRIPTION DU PROJET

Par ce projet, les habitant·e·s seront invité·e·s à préparer l'utilisation des nouveaux équipements, salles sportives et espaces du maillage ludico sportif prévu par le programme du CQD. Pour les y inciter, pour leur faire connaître les possibilités existantes et plus largement pour valoriser l'activité sportive, l'engagement d'un·e animateur·trice sportif sensible à la question du lien social est prévu.

Il s'agira de sensibiliser les différents groupes de population aux bienfaits du sport, d'identifier les souhaits des un·e·s et des autres et de contribuer concrètement à l'organisation d'activités qui répondent aux attentes formulées. Un point d'attention sera mis sur le sport inclusif, en veillant à la mise en place d'activités qui soient accessibles pour tous·tes, y compris les seniors, les personnes porteuses d'un handicap. Un lien sera fait avec la mobilité active (marche, jogging, vélo).

CONDITIONS DE RÉUSSITE

- Créer un lien particulier animateur·trice-habitant·e·s
- Trouver un local pour accueillir les activités lorsque la météo ne permet pas d'être dehors
- Pérenniser la fonction d'animateur·trice, pour activer la salle sportive dès son ouverture, ou via le projet TZCLD (voir PP.1)
- Mettre en place une bonne communication
- Faire évoluer les activités en fonction des demandes/besoins des habitants
- Présence continue : bon encadrement

RÉSULTATS ATTENDUS :

- Des jeunes qui ont un espace qui leur est dédié et où ils se sentent bien
- Des activités qui rassemblent les (jeunes ou moins jeunes) femmes comme les (jeunes ou moins jeunes) hommes
- Une solidarité et un respect entre les différents âges

INTERVENANTS FINANCIERS

MONTANT GLOBAL = 254.000 €
Budget 100% CQD Région

PHASAGE

2023	Démarrage du projet, Engagement d'un animateur sportif, Communication et travail en réseau, Première évaluation pour adaptation du projet si besoin
2024 - 2026	Suivi du projet, Activités hebdomadaires et stages, Evaluation annuelle
fin 2026	Recherche de subsides pour pérennisation du projet, Introduction de dossier de subsides pour pérennisation

INDICATEURS D'ÉVALUATION

- Le nombre d'activités proposées par année
- L'adhésion aux activités sportives (le nombre de participant·es aux activités organisées)
- L'hétérogénéité du public (jeunes, adultes, seniors, femmes et hommes, habitant·e·s la Cité ou non)
- La capacité de faire évoluer les activités par rapport aux besoins/demandes des habitant·e·s
- L'occupation des nouveaux espaces animés du maillage ludique et sportif (projet EP.3)

VENTILATION DU BUDGET :

Matériel et investissement	Frais de fonctionnement	Personnel / bureau d'étude	Location local ou vacation
-	4.000 €	240.000 €	10.000 €

Engagement d'un animateur sportif, location d'une salle.

Montant TVAC	2023	2024	2025	2026
254.000 €	63.500 €	63.500 €	63.500 €	63.500 €

RÉFÉRENCES



Sport2be, asbl bruxelloise pour le sport et l'emploi



Brussels bootcamp



Football3, du football inclusif avec Periferia



• Pour valoriser les éco-comportements et la nature au sens large •

- **Porteur :** Commune de Berchem-Sainte-Agathe, service Stratégie et Développement
- **Partenariat(s) envisagés :**
 - CPAS Berchem-Sainte-Agathe, SISP Comensia, ASBL Cohésion Sociale, écoles du périmètre, BLED,...
 - Natagora, Apis Bruoc Sella, le Kiosque à graines, ...
 - EGEB, ...
- **Public cible :** Tous-tes les habitant-e-s du quartier

SITUATION ACTUELLE & CONSTATS

Le quartier bénéficie de nombreux atouts en matière de transition écologique : non seulement par la présence directe et mitoyenne du Zavelenberg et son futur projet agro-écologique, les intérieurs d'îlots verts, mais également par les aménagements naturels, paysagers et d'ambiance "cité-jardin" (plantations, haies, jardinets à l'avant, venelles vertes, etc.).

Outre l'environnement naturel très présent et un fort taux de végétalisation, le périmètre dans son ensemble présente aussi un accès aisé aux transports publics, une situation favorable pour la pratique de la marche et du vélo, etc.

CONDITIONS DE RÉUSSITE

- Une communication pro-active vers les publics cibles
- Une adaptation aux demandes des habitant-e-s
- Parvenir à rendre le projet attractif et en montrer l'intérêt (individuel et collectif)
- Organisation des activités à des moments propices pour le public-cible, prévoir l'infrastructure pour permettre à tous-tes de participer (garde d'enfants,...)



DESCRIPTION DU PROJET

Ce projet propose de partir de la thématique du durable comme vecteur de cohésion sociale. L'objectif est la sensibilisation des habitant-e-s aux pratiques plus « durables », qui souvent d'ailleurs s'avèrent également plus économiques.

Il pourra s'agir d'un cycle d'ateliers dont le programme et les thématiques seront à définir en fonction de l'intérêt des habitant-e-s. Par exemple : pratiques alimentaires, végétaliser, entretenir ou cultiver son jardin, réflexion sur la façon de consommer, upcycling, etc.

Ce projet sera complémentaire à l'appel à projets Zéro déchet (AP.3) qui concerne la mise en action, alors que ce projet public concerne la sensibilisation.

RÉSULTATS ATTENDUS :

- Susciter un changement de comportement durable vis-à-vis des modes de consommation
- Créer un petit noyau de personnes qui sont prêtes à partager leur expérience
- Renforcer les liens entre les écoles et le quartier

INTERVENANTS FINANCIERS

MONTANT GLOBAL = 50.000 €
Budget 100% CQD Région

PHASAGE

2023	Communication, participation (envies / besoins / thèmes), recherche de partenaire (marchés publics, conventions,...) et engagement personnel, 1er cycle thématique, évaluation/ adaptation
2024	Fin 1e / début 2e cycle thématique : évaluation, activités, suivi du projet
2025	Fin 2e / début 3e cycle thématique : évaluation, activités, suivi du projet
2026	Fin 3e cycle thématique : évaluation

INDICATEURS D'ÉVALUATION

- Nombre d'ateliers organisés par année
- Nombre de participant-es par atelier et par année
- L'hétérogénéité du public (jeunes, adultes, seniors, femmes et hommes, d'origines et de cultures différentes)
- Création d'une cellule de partage d'expériences

VENTILATION DU BUDGET :

Matériel et investissement	Frais de fonctionnement	Personnel / bureau d'étude	Location local ou vacation
-	10.000 €	40.000 €	-

Frais de communication

Frais d'investissement matériel

Engagement de tiers (associations, experts,...) pour animer les différents ateliers

Montant TVAC	2023	2024	2025	2026
50.000 €	12.500 €	12.500 €	12.500 €	12.500 €

RÉFÉRENCES



Visite citoyenne d'un futur parc à Schaerbeek, ERU



Atelier vert par JST pour le CQD Stephenson



Brochures de sensibilisation, Ecoconso



POJETS

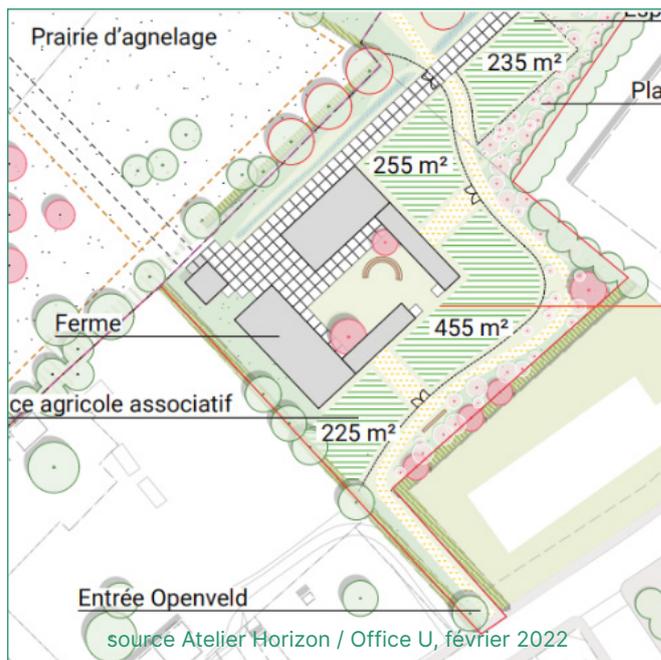
SOCIO-ÉCONOMIQUES

Appels à Projets



• Appel à projets d'agriculture urbaine (AU) et d'alimentation durable •

- **Porteur :** appel à projets qui définira une ou plusieurs ASBL / organismes éligibles
- **Partenariat(s) :** Commune et CPAS de Berchem-Sainte-Agathe, Bruxelles Environnement, citydev.brussels, Valida
- **Public cible :** ASBL et organismes spécialisés dans l'AU et la mise en capacité citoyenne, + les habitant·e·s (déjà impliqué·e·s dans les potagers actuels ou non)



SITUATION ACTUELLE & CONSTATS

Le périmètre du CQD jouxte le futur projet agro-écologique développé sur le Zavelenberg par Bruxelles Environnement, dont l'objectif est de développer une activité agricole au service de la réserve naturelle, avec une dimension nourricière complémentaire (extensive, tant pâturage que vergers). Une partie du Zavelenberg sera dédiée à des espaces agricoles associatifs, dans une dynamique sociale et ouverte sur le quartier. A proximité, le projet FarmCity de Citydev.brussels porte une ambition économique dans le domaine de la production alimentaire.

Au sein même du périmètre, coexistent 2 initiatives de potagers citoyens de petite échelle (rue Openveld + l'ASBL Les amis de Pinocchio dans l'ensemble Jean Christophe) de même que des démarches d'auto-production de plusieurs habitant·e·s.

Le manque de foncier contraint le programme du CQD à prévoir la construction sur les terrains actuellement utilisés de manière précaire par les potagers, pour offrir des équipements au quartier (voir IM.3 Salles sportives). Ceci implique la nécessité de prévoir la relocalisation de ces démarches citoyennes.

CONDITIONS DE RÉUSSITE

- L'aménagement des espaces agricoles sur le site du Zavelenberg est sous réserve de l'obtention du permis
- Le projet devra pouvoir devenir autonome à l'issue des 4 ans de mise en œuvre
- Attention au phasage 2023 – 2027 avec l'aménagement du projet Zavelenberg : mise en place sur terrain lorsque le projet le permettra

DESCRIPTION DE L'APPEL À PROJETS

Cet appel à projets est à destination des ASBL et organismes, ayant une expertise en matière d'agriculture urbaine et d'alimentation durable, et prêtes à développer un projet qui concilie les enjeux de préservation du milieu naturel et de lien social. Bruxelles Environnement propose la mise à disposition de parcelles situées à proximité d'une future bergerie, comprenant 1190m² d'espaces potagers disponibles (225m² + 455m² + 255m² + 235m², cf. schéma ci-dessus). L'ambition est de recréer une forme de biodiversité cultivée, mais aussi de contribuer à la protection passive du milieu via la sensibilisation.

La dimension sociale se veut forte et pourra prendre différentes formes. Il s'agira de mobiliser de nouvelles forces vives, d'accompagner la relocalisation et le re-développement du potager existant au cœur de la dynamique du site du Zavelenberg. L'essaimage (terrain jouxtant le potager rue Openveld, maillage EP.3, arrières salles sportives IM.3, ...) et les liens avec d'autres plus petites initiatives dans le quartier (bacs, tisaneries, espaces aromatiques, etc.) seront également encouragés.

Un volet expérimental (en matière de régénération, plantes, sols, eau, circularité, santé, nutrition) sera recherché.

RÉSULTATS ATTENDUS

- Un quartier toujours plus en lien avec son environnement nourricier et naturel
- Des habitant·e·s impliqué·e·s dans des projets citoyens, qui fonctionnent et échangent ensemble, en lien avec les autres occupants du site
- Des projets d'AU qui pourront se pérenniser au delà des délais du CQD

INTERVENANTS FINANCIERS

MONTANT GLOBAL = 190.000 €
Budget 100% CQD Région

PHASAGE

début 2023	Lancement de l'appel à projets, sélection d'un ou plusieurs projets
2023 - 2024	Démarrage des projets, phase exploratoire et constitution des groupes
2024 - 2026	Fonctionnement et activités, préparation à l'autonomisation des groupes et à la fin des subsides et accompagnements CQD

RÉFÉRENCES OU EXEMPLES

- Constitution de groupes pilotes (au départ des potagers existants ou autres), appui à la formation de publics-cibles, recherche-action dans un volet expérimental.
- Boîte à outils pour faire des petits projets d'AU dans l'espace public avec les locataires de Comensia : appropriation des pieds d'arbres, des lieux du maillage, des espaces avant des maisons qui sont mal définis, etc.
- Montage d'un projet centré sur une typologie spécifique, par exemple les plantes aromatiques et médicinales, une forêt comestible
- Projet alliant la mise en capacité en matière de production alimentaire et la sensibilisation au consommation locale - par exemple via la distribution des produits cultivés (via un point relais dans le quartier, la ferme Termonde).
- Projet pouvant être mené en insertion socio professionnelle (ISP), et/ou en lien avec le projet PP.1 TZCLD

INDICATEURS D'ÉVALUATION

- Nombre de potagers ou projets initiés
- Nombre de participant-e-s
- Intégration des actuels potagistes dans les projets de relocalisation
- Autonomisation des groupes

RÉFÉRENCES



Hortillonage d'Amiens



Harlow Carr Gardens, société horticulture au Royaume-Uni



Permaculture, ferme de Sourrou, France



Cueillette du cynorrhodon, tisanerie Graine de Vie coopérative



• Projets culturels, artistiques et ouverture du quartier •

- **Porteur :** appel à projets qui définira une ou plusieurs ASBL / organismes éligibles
- **Partenariat(s) :** Commune de Berchem-Sainte-Agathe
- **Public cible :** ASBL et organismes, domaine culturel et/ou artistique, + les habitant-e-s



SITUATION ACTUELLE & CONSTATS

L'offre culturelle est absente du périmètre, alors que l'absence et le besoin d'activités et lieux de rencontres font l'unanimité auprès des habitant-e-s. De même, le quartier comprend très peu d'interventions artistiques visibles dans l'espace public (hormis l'œuvre en l'honneur de V. Bourgeois et la fresque place de l'Initiative).

Par ailleurs, aujourd'hui le quartier est méconnu, isolé, et même pour certains mal perçu, ceci malgré ses qualités patrimoniales et la renommée internationale de sa conception architecturale. Dans un même temps, une frontière et une distance symboliques sont ressenties avec les centres culturels De Kroon et Archipel 19, situés au-delà de la place Schweitzer.

DESCRIPTION DE L'APPEL À PROJETS

Cet appel à projets est à destination des ASBL et organismes qui sont à même d'organiser et mener de manière participative des projets culturels et artistiques avec la mise en valeur du quartier, tout en impliquant les habitant-e-s, pour :

- Valoriser le double caractère rural & moderniste du quartier
- Mettre en valeur le quartier, tant le patrimoine bâti que naturel, en mobilisant les habitant-e-s (en tant qu'ambassadeurs, auteurs, mémoire, etc.)
- Travailler via divers modes d'expression, sur des supports et avec des profils variés
- Ouvrir le quartier vers l'extérieur et encourager le «petit tourisme», valoriser la proximité du Zavelenberg.

CONDITIONS DE RÉUSSITE

- Si les candidatures introduites ne couvrent pas la totalité des délais du CQD, relancer annuellement l'appel
- Communiquer à propos des activités

RÉSULTATS ATTENDUS

- Un quartier qui rayonne vers ses environs
- Des habitant-e-s à nouveau fier-es de leur quartier
- Des événements culturels et artistiques qui dynamisent le périmètre et favorisent les rencontres

INTERVENANTS FINANCIERS

MONTANT GLOBAL = 236.000 €
Budget 100% CQD Région

PHASAGE

début 2023	Lancement de l'appel à projets, introduction des candidatures, sélection d'un ou plusieurs projets
2023 - 2026	Démarrage des projets, fonctionnement annuel et évaluation
fin 2026	Large communication sur tous les projets menés avant la fin des subsides et de l'accompagnement CQD pour faire rayonner le périmètre et attirer

RÉFÉRENCES OU EXEMPLES

- Installations temporaires, expositions ou installations pérennes, spectacles vivants – manifestations théâtrales – lectures – autres
- Parcours patrimoine et culture, panneaux pédagogiques, ludiques, informatifs
- Mini parcours artistique (type parcours d'artistes existant dans plusieurs communes bruxelloises)
- Mise à l'honneur des femmes dans un parcours spécifique / projet artistique
- Mise en valeur du patrimoine moderniste de la Cité et mise en place par les habitant-e-s d'un projet basé autour de la futures maison-témoin qui sera créée dans le cadre de la rénovation des logements de la Cité

INDICATEURS D'ÉVALUATION

- Nombre de candidatures soumises à l'appel à projets
- Nombre de réalisations culturelles et/ou artistiques par an
- Nombre d'événements culturels organisés
- Nombre d'habitant-e-s impliqué-es
- Satisfaction des habitant-e-s

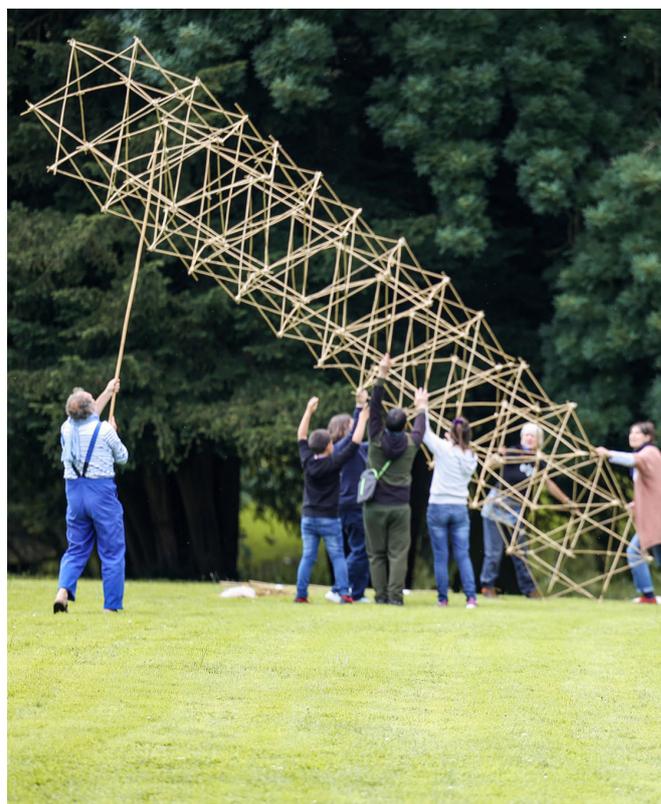
RÉFÉRENCES



Collectif ETC, Détours de France, Bruxelles



On~de Senne, Constructlab et Atelier Made, bd. Poincaré



Installation artistique extérieure, Patrimoine à roulettes



• Projets de mise en action vers le 0 déchet •

- **Porteur :** Appel à projets qui définira une ou plusieurs ASBL / organismes éligibles
- **Partenariat(s) :** Commune et CPAS de Berchem-Sainte-Agathe, SISP Comensia
- **Public cible :** ASBL et organismes actifs dans le domaine des ressources, + les habitant·e·s du périmètre



SITUATION ACTUELLE & CONSTATS

Si la propreté ne semble pas à première vue une problématique prioritaire du périmètre, plusieurs dépôts clandestins d'ordures ont été relevés, et les problématiques récurrentes de propreté impliquent le renforcement du passage des agents de propreté sur la voie publique.

Plusieurs bulles et containers sont présents aux abords de la place de l'Initiative, le long de l'axe Openveld; leur utilisation pourrait être augmentée. D'autre part, il n'existe pas de projet de sensibilisation, d'accompagnement ni de mise en action en lien.

Le projet en cours de Ressourcerie Nord-Ouest apparaît toutefois comme une opportunité à saisir.

DESCRIPTION DE L'APPEL À PROJETS

Cet appel à projets est à destination d'associations et organismes dont l'objectif est la mise en place de démarches collectives d'amélioration du tri en vue du recyclage, de gestion des déchets au sens large et de valorisation des ressources (selon l'échelle de Lansink, depuis la prévention jusqu'à la récupération de l'énergie) :

- La mise en action des habitant·e·s est recherchée (le côté «sensibilisation» est pris en charge au sein du projet public PP.6 Vers des pratiques plus durables)
- Miser sur la démarche collective (cohésion sociale, apprentissages entre pairs)
- Mobiliser tous les âges et mettre en valeur les compétences manuelles des femmes
- Une attention sera portée sur les opportunités qu'offrent le site de logement social, ceci en lien notamment avec sa rénovation et avec l'arrivée prochaine de nouveaux·elles habitant·e·s

CONDITIONS DE RÉUSSITE

- Bonne coordination avec le projet PP.6 : De la sensibilisation à la mise en action
- Proposer des activités adaptées en fonction des publics cibles
- Si les candidatures introduites ne couvrent pas la totalité des délais du CQD, relancer annuellement l'appel

RÉSULTATS ATTENDUS

- Des habitudes changées auprès des habitant·e·s et un comportement plus responsable
- Bénéficier d'un quartier plus propre

INTERVENANTS FINANCIERS

MONTANT GLOBAL = 115.000 €
Budget 100% CQD Région

PHASAGE

début 2023	Lancement de l'appel à projets, introduction des candidatures, sélection d'un ou plusieurs projets
2023 - 2026	Démarrage des projets, fonctionnement annuel et évaluation
fin 2026	Recherches de subsides (auprès de Bruxelles Environnement - zéro déchet, be.circular etc.) Pour pérenniser certains projets au-delà des délais du CQD

RÉFÉRENCES OU EXEMPLES

- Projet d'accompagnement pour réduire ses déchets (ateliers adultes, jeunes, enfants) : réduire les usages, réutiliser et recycler, fabriquer soi-même et réparer, donner et récupérer, etc.
- Aménager une donnerie / un magasin gratuit / organiser un Système d'échange local (SEL), dans un rez-de-chaussée à activer
- Projet collectif (type Repair Café, atelier couture, atelier cuisine anti-gaspi etc.) dans un rez-de-chaussée à activer
- Accompagnement à la mise en place d'un projet de «mini recyclerie», avec création et mise à disposition d'un espace apte à accueillir des contenants de récupération de différentes familles de déchets, éventuellement en ISP / en lien avec le projet TZCLD
- Ramassages collectifs dans les espaces publics

INDICATEURS D'ÉVALUATION

- Nombre d'actions et d'initiatives mises en place
- Nombre de participant·e·s et de personnes impliquées
- Retour sur expérience auprès des participant·es : y a-t-il eu amélioration des pratiques ou non?
- État de propreté générale des espaces publics et respect de l'environnement

RÉFÉRENCES



Ramassage collectif, projet ERU à Central Gardens, Anderlecht



Repair Café, Recyclart, Bruxelles



Ateliers, cours, visites et stages de l'asbl Tournesol

AP.4



· Projets par et pour les femmes au sein du quartier ·

- **Porteur :** Appel à projets qui définira une ou plusieurs ASBL / organismes éligibles
- **Partenariat(s) :** Les communes de Berchem-Sainte-Agathe et Koekelberg, les écoles du périmètre, les projets communaux
- **Public cible :** ASBL et organismes actifs dans le domaine + Femmes (identifiées ou se reconnaissant comme telles) et jeunes filles habitantes dans le périmètre et aux abords (y compris les femmes cisgenres, transgenres, personnes inter-sexes, inter et non-binaires)

SITUATION ACTUELLE & CONSTATS

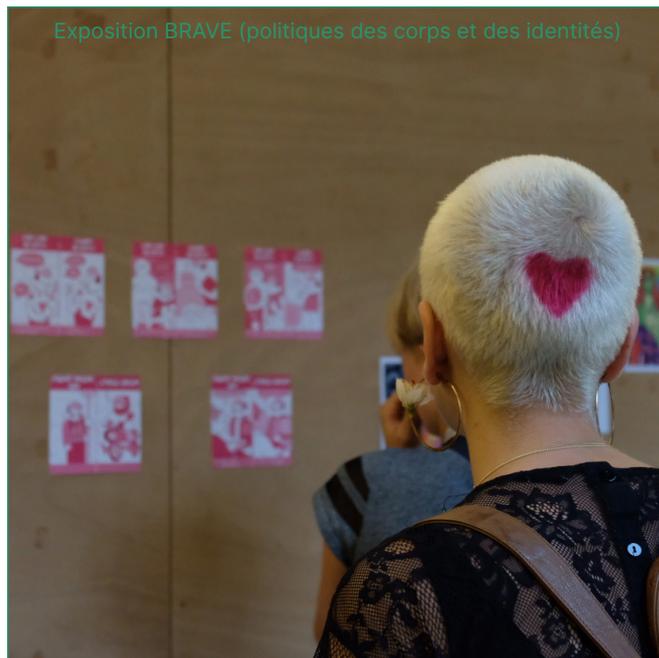
L'égalité des chances est à promouvoir de manière générale et particulièrement dans les quartiers de logements sociaux. Dans le périmètre du CQD, il n'existe pas encore de campagne de prévention ou de sensibilisation, ni d'actions en faveur de la place de la femme.

La Cité Moderne compte une part très importante de ménages mono parentaux dans le total des ménages privés : 20%, le double de la moyenne régionale. Parmi les femmes de 20-49 ans à la Cité Moderne, 21% sont des mères seules. Lors de nos actions participatives, beaucoup d'habitantes nous ont justement partagé le désir de réinvestir leur quartier grâce à des activités qui leur seraient dédiées.

CONDITIONS DE RÉUSSITE

- assurer une bonne communication pour mobiliser les femmes, même les moins visibles et présentes
- sélectionner des projets complémentaires, et encourager des synergies lorsque c'est possible
- Si les projets ne couvrent pas la totalité des délais du CQD, relancer annuellement l'appel
- synergies avec les autres projets du CQD : sensibilisation aux agents de proximité, mise en place d'activités pour (et à l'initiative) des femmes dans le cadre du TZCLD, etc.

PLACE AUX FEMMES



DESCRIPTION DE L'APPEL À PROJETS

Cet appel à projets est à destination des organismes qui œuvrent pour et avec les femmes, dans des projets valorisants qui soutiennent l'égalité des femmes et des hommes, et qui visent l'amélioration de la condition des femmes, quel que soit leur âge, leur culture, leur profession.

Ils pourront prendre place dans l'espace public, au sein de l'antenne de quartier ou LISA dans un 1er temps, et à terme au sein de la Maison des Solidarités ou de tout autre équipement du périmètre. L'idée est d'instaurer des synergies en amont de la mise en place de locaux dédiés.

Les actions à mener peuvent avoir plusieurs natures :

- permanences, écoutes, accompagnement personnel, aide juridique
- participation aux processus de consultation citoyenne
- mise en capacité citoyenne autour d'un projet dans le cadre de l'appel à projets citoyen, et accompagnement à la réalisation
- réappropriation des espaces publics
- ateliers et activités en non-mixité choisie (juste entre femmes)

RÉSULTATS ATTENDUS

- Réappropriation du quartier par les femmes
- Participation active des femmes à la vie de leur quartier
- Plus d'égalité entre les femmes et les hommes
- Des femmes investies dans des activités qui les valorisent

INTERVENANTS FINANCIERS

MONTANT GLOBAL = 115.000 €
Budget 100% CQD Région

PHASAGE

début 2023	Lancement de l'appel à projets, introduction des candidatures, sélection d'un ou plusieurs projets
2023 - 2026	Démarrage des projets, fonctionnement annuel et évaluation
fin 2026	Large communication sur tous les projets menés avant la fin des subsides et de l'accompagnement CQD pour faire rayonner le projet

RÉFÉRENCES OU EXEMPLES

- Balades sensibles sur le périmètre et exposition des résultats dehors ou dans des équipements collectifs
- Mise à l'honneur des femmes et de leurs compétences : ateliers exploratoires et communication, rebaptiser des noms de rue, etc.
- Activités en non mixité choisie : cercles de parole, cours de danse ou yoga, cours de bricolage pour l'entretien et les réparations de tous les jours, etc.
- Intégration des femmes dans les projets immobiliers et d'espace public du CQD : mobilisation, participation, marches exploratoires et production d'un carnet de recommandations à destination des auteurs de projet

INDICATEURS D'ÉVALUATION

- Nombre de candidatures soumises à l'appel à projet
- Nombre de projets mis en place
- Nombre d'habitantes impliquées par projet et par an
- Satisfaction des habitantes (évaluation annuelle par formulaires ou de manière orale)

RÉFÉRENCES



Brochure GARANCE, conférence débat



Visite du béguinage de Bruxelles, l'architecture qui dégenre asbl



Promenade commentée entre femmes, ERU pour CQD Magritte



• Service d'Action en Milieu Ouvert à destination des jeunes •

- **Porteur :** Une AMO désignée suite à l'appel à projets
- **Partenariat(s) :** La Commune de Berchem-Sainte-Agathe, le CPAS, les écoles du quartier, la maison des jeunes de Berchem-Sainte-Agathe, l'ASBL Cohésion Sociale, le futur espace « Berchem Digital »,...
- **Public cible :** Jeunes du quartier et alentours (en ce compris les élèves pas forcément habitant-e-s), de 0 à 25 ans



SITUATION ACTUELLE & CONSTATS

Le périmètre est caractérisé par un grand nombre d'établissements scolaires, leur population est d'ailleurs en croissance. Or les écoles rencontrent déjà actuellement un manque de locaux collectifs et d'infrastructures extrascolaires dédiées, ce qui mène certain-es adolescent-es à circuler dans le quartier.

La Cité Moderne concentre d'ailleurs le plus grand pourcentage d'adolescent-e-s (12-17 ans) de toute la Région bruxelloise, et une grande portion de jeunes d'une vingtaine d'années.

Lors des moments de rencontre avec les jeunes, il est apparu que nombre d'entre eux-elles expriment un besoin d'activités, mais aussi d'appui dans la recherche de circuit de formation, d'enseignement supérieur ou de professionnalisation qui les intéressent. Si certain-es apprécient le sport et les jeux de ballon, d'autres ne sont pas attirés par l'exercice physique et ne voient pas d'alternatives. Tous-tes souhaitent plus d'activités ou de projets valorisants.

CONDITIONS DE RÉUSSITE

- Mettre à disposition des locaux (ou faciliter la mise à disposition par la commune et les services de l'urbanisme, mais aussi par Comensia) : antenne LISA, locaux cohésion sociale pl. Coopérateurs..)
- Recherche complémentaire de subsides (FWB aide à la jeunesse, éducation permanente, etc.) Pour consolider le projet et le pérenniser comme première AMO de Berchem-Sainte-Agathe
- Synergies à établir avec les activités destinées aux jeunes au sein des futurs projets socio-économiques du CQD (par exemple AP.3 Berchem digital et AP.5 Du sport pour tous-es)

DESCRIPTION DE L'APPEL À PROJETS

Cet appel à projets vise la constitution ou l'action dans le périmètre d'une AMO (Actions en Milieu Ouvert), œuvrant dans le secteur de l'Aide à la Jeunesse. De manière générale, elle permettra d'apporter une aide sociale et éducative aux jeunes du quartier, ce qui favorisera leur épanouissement dans leur vie de tous les jours.

En effet, l'AMO doit soutenir les projets des jeunes et les aider à résoudre leurs difficultés (familiales, administratives, juridiques, scolaires, etc.). Cela peut aller de l'école de devoirs à la définition et la réalisation de projets collectifs au départ des attentes, des désirs et des besoins des jeunes.

L'AMO concerne trois axes d'intervention : l'axe individuel, l'axe communautaire et les actions collectives. Dans les trois cas, elle doit poser le cadre d'intervention permettant le lancement de projets valorisant les jeunes, favorisant leur accès à la culture, leur apprentissage, etc.

RÉSULTATS ATTENDUS

- Des jeunes qui ont repris confiance en eux et dans l'aide disponible à leur égard
- Moins d'errance et de tensions générées par les jeunes dans l'espace public
- Moins d'échec et de décrochage scolaire chez les jeunes

INTERVENANTS FINANCIERS

MONTANT GLOBAL = 175.000 €
Budget 100% CQD Région

PHASAGE

début 2023	Lancement appel à projets, introduction des candidatures, sélection d'un ou plusieurs projets
2023 - 2026	Démarrage des projets, fonctionnement annuel et évaluation
fin 2026	Recherche complémentaire de subside structurel pour la pérennisation de l'AMO

RÉFÉRENCES OU EXEMPLES

- Discussions de groupes et accompagnement de projets collectifs
- Accompagnement personnalisé
- Travail de rue
- Activités culturelles (théâtre, émission de radio, etc.)
- Activités sportives spécifiques

INDICATEURS D'ÉVALUATION

- Mise en place de l'AMO
- Nombre de jeunes impliqué·e·s par an
- Nombre d'accompagnements / activités / projets mis en places par an
- Satisfaction des jeunes (évaluation annuelle, par formulaires, de manière orale ou tout autre moyen)

RÉFÉRENCES



AtMOsphère, Schaerbeek



CEMO Saint Gilles, place Morichar



SOS Jeunes Quartier Libre AMO, CQD Athénée, Ixelles

AP.6

BUDGET PARTICIPATIF



• Enveloppe dédiée aux initiatives citoyennes •

- **Porteur :** Commune de Berchem-Sainte-Agathe
- **Partenariat(s) :** /
- **Public cible :** Les citoyen.nes du quartier, + éventuellement des asbl en appui



Promtion du budget participatif de Brest, France

SITUATION ACTUELLE & CONSTATS

Le besoin de rencontres et d'actions en faveur du lien social se fait fort sentir auprès de la population. La dynamique associative est bien présente mais encore trop faible, et pourtant nombreux·euses sont les habitant·e-s qui semblent prêt·e-s à passer à l'action.

Lors des moments participatifs, de nombreuses idées ont pu être émises, donc certaines ne sauront se réaliser dans le cadre du programme du CQD. Elles méritent cependant de bénéficier d'un cadre dans lequel elles pourraient se réaliser.

DESCRIPTION DE L'APPEL À PROJETS

Cet appel à projets prend la forme d'un budget participatif spécifique à destination des initiatives citoyennes locales. L'enveloppe, ouverte à toutes et tous, permettra aux habitant·e-s (éventuellement en collaboration avec une ASBL) de réaliser des projets qui leur tiennent à cœur.

Le budget global sera ventilé sur les 4 années de mise en œuvre. Les appels à projets citoyens seront lancés par année, et un jury décidera des projets qui recevront le subside. Le-la future coordinateur·trice des projets socio-éco sera chargé·e de les accompagner et de les mener à bien.

RÉSULTATS ATTENDUS

- Les habitant·e-s qui réalisent des initiatives locales de leurs choix qui bénéficient au quartier et donnent envie à d'autre de proposer un projet au budget participatif
- Des habitant·e-s qui se constituent en groupe, qui ravivent une solidarité, afin de monter et réaliser un projet commun
- Les quelques structures sociales locales qui s'impliquent avec les habitant·e-s dans de nouvelles dynamiques
- Attirer de nouvelles structures sociales dans le quartier

INTERVENANTS FINANCIERS

MONTANT GLOBAL = 100.000 €
Budget 100% CQD Région

PHASAGE

- | | |
|-------------|--|
| 2022 | Lancement appel à projets, réunions d'informations, sensibilisation et émulation autour de l'enveloppe |
| 2023 | Introduction des candidatures, organisation des jury, sélection d'un ou plusieurs projets |
| 2023 - 2027 | Démarrage des projets, fonctionnement annuel et évaluation, relance des appels à chaque fois que du budget est encore disponible |

CONDITIONS DE RÉUSSITE

- Le jury devra être composé d'habitant·e-s, de représentant·es de la Commune, de la SISP Comensia et de la Région (DRU) ;
- L'appel à projets sera présenté comme l'opportunité de dialoguer, faire rencontrer les intérêts de chacun, chercher des synergies entre projets lorsque c'est possible (à inscrire dans le règlement de l'appel) ;
- Les appels à projets devront être largement communiqués à toutes les franges de la population, des réunions d'informations attractives permettront de bien expliquer et mobiliser autant pour proposer un projet que pour participer aux jurys ;
- Garder une souplesse dans le montant annuel des enveloppes : s'il y a vraiment beaucoup de projets intéressants proposés en année 1, leur permettre de démarrer en récupérant le budget ventilé plus loin.

INDICATEURS D'ÉVALUATION

- Nombre de projets réalisés
- Nombre de citoyen·ne·s + jeunes + asbl impliqué·e·s
- Qualité des projets
- Qualité de l'accompagnement des services communaux
- Représentativité des habitant·e·s dans le jury de sélection des projets
- Suivi annuel des projets, évaluation, aide et appui

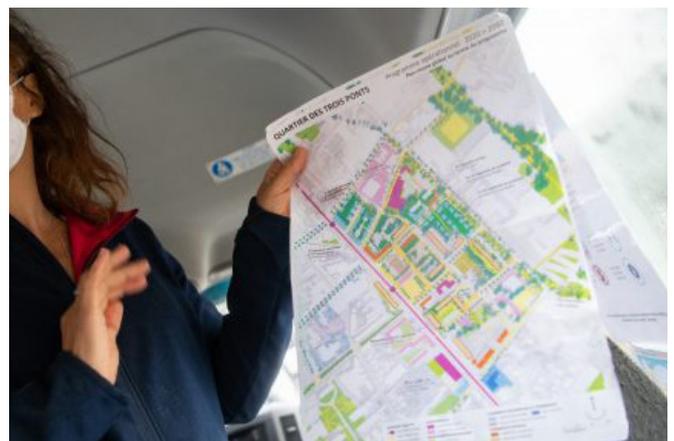
RÉFÉRENCES



Promotion du budget participatif du CQD Stephenson, 2019



Budget participatif de Bruxelles Ville, 2018



Budget participatif de Roubaix, ROubaiXXL



■ Actions de :

Coordination

Communication

Participation



· Chef·fe de projet du Contrat de Quartier Durable ·

- **Porteur :** Commune de Berchem-Sainte-Agathe
- **Public cible :**
 - Les habitant·e·s
 - Les associations du quartier
 - Les bureaux d'études
 - Les entrepreneurs
 - Les propriétaires
 - Les différents services publics à l'échelle communale, régionale voire fédérale.

CONSTATS & MOTIVATIONS

La mise en œuvre d'un CQD est une opération complexe, notamment parce qu'elle mène en parallèle différentes opérations :

- opérations 'briques' (logements, équipements...);
- opérations dans l'espace public ;
- actions socio-économiques ;
- actions de participation.

De nombreux acteur·trices sont amené·es à s'impliquer dans chaque projet, c'est la raison pour laquelle la cohérence des différentes actions doit être assurée par un·e chef·fe de projet du Contrat de Quartier, garant·e de la coordination des opérations et de l'impulsion directe du quartier.

DESCRIPTION DU PROJET

Général

- Coordonner l'ensemble des opérations et actions à mener dans le CQD.

Gestion

- Établir un calendrier de tous les projets : suivi administratif et financier.
- Préparation et promotion des dossiers relatifs à l'établissement des projets (procédures d'acquisitions, processus des marchés publics...).
- Représenter la Commune aux différentes réunions.
- Informer régulièrement le Collège des Bourgmestre et Échevin·e·s et les services communaux de l'évolution de différents projets.
- Collecter les informations relatives aux initiatives et projets en cours dans le périmètre et ses environs.

Relations avec la population

- Organisation des AG et des CoQ ainsi que d'éventuels groupes de travail ou visites sur le terrain.
- Diffuser efficacement les informations destinées à la population à chaque stade du processus.
- Au moment des enquêtes publiques : procurer à la population l'information nécessaire à la bonne compréhension des projets.
- Préparer et suivre les réunions d'encadrement en collaboration avec les responsables politiques et techniques de la Commune.
- Entretenir des contacts réguliers avec les responsables de la Région.
- Communiquer régulièrement l'état d'avancement et fournir les pièces nécessaires au service régional de la rénovation urbaine pour la libération des subsides.
- Contrôle du programme avec révision éventuelle du programme entre le 6e et le 30e mois qui suivent la décision d'approbation du CQD.
- Effectuer une première évaluation de l'exécution et de l'état d'avancement des projets approuvés au cours de la 1ere année de la mise en œuvre du CQD.
- Établir les rapports périodiques prévus dans l'ordonnance.

OBJECTIFS

- Coordination de l'ensemble des actions et opérations dans le cadre du CQD.
- Gestion de l'équipe de mise en œuvre du CQD.
- Gestion du budget global + du planning général.
- Interface et référence entre les différents acteurs d'un CQD (Région, Commune, habitant·e·s et usager·e·s du quartier).
- Élaboration des plans de gestion des futurs équipements.
- Recherche et suivi de subsides complémentaires.
- Coordination avec le bureau de participation.

INTERVENANTS FINANCIERS

MONTANT GLOBAL = 529.600 €
Budget 100% CQD Région

CONDITIONS DE RÉUSSITE

- Profil en lien avec la fonction
- Communication de proximité régulière et active.
- Diffusion des informations au sein du quartier.
- Réalisation des différentes opérations en respectant les objectifs définis et en appliquant les procédures de marchés publics dans les délais impartis.

PHASAGE

2021	Engagement cheffe de projet, suivi de l'élaboration du dossier de base, suivi des études déjà entreprises en année préparatoire
2022 - 2023	Coordination du CQD, mise en place des marchés publics de service
2024	Coordination du CQD, mise en place des marchés publics de service et de travaux, proposition de modification de programme
2025	Coordination du CQD, mise en place des marchés publics de service et de travaux, suivi des premiers chantiers, élaboration des plans de gestion
2026	Coordination du CQD, suivi des marchés publics et de travaux, suivi des chantiers, finalisation des plans de gestion
2027	Coordination du CQD, suivi des marchés publics et de travaux, suivi des chantiers, finalisation des plans de gestion
2028	Finalisation des marchés publics et de travaux, finalisation des chantiers

VENTILATION DU BUDGET :

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
25.000 €	65.000 €	69.000 €	71.100 €	72.600	74.100 €	75.600 €	77.200 €



• Chargé-e de participation, communication et coordination socio-économique •

- **Porteur :** Commune de Berchem-Sainte-Agathe
- **Public cible :**
 - Habitant-e-s du quartier
 - Jeunes du quartier
 - Usage-e-rs du quartier
 - Porteur-euse-s de projet
 - Associations et comités de quartier
 - Partenaires communaux et régionaux

DESCRIPTION DU PROJET

Il s'agit de la mise en place d'une coordination efficace des actions socio-économiques, des actions de participation tout au long de l'exécution du CQD, mais également de la communication autour des différents projets.

La communication occupe une place fondamentale dans la bonne exécution des CQD. Elle permet la bonne compréhension aux habitants, la coordination des différentes actions et la visibilité des opérations.

Les actions socio-économiques du CQD sont nombreuses et demandent un suivi précis. Elles sont réparties en trois axes principaux :

- **Les appels à projets thématiques** : ils s'adressent aux opérateurs associatifs. Ils visent à compléter le programme de projets portés par les services communaux en sélectionnant les projets qui bénéficieront d'un soutien financier durant 4 années dès 2023.
- **Le budget citoyen** : il fait partie des appels à projets mais il s'adresse aux citoyens, éventuellement accompagnés d'opérateurs associatifs. Il s'agit d'un appel à initiatives citoyennes qui vise à soutenir des initiatives locales, associatives et citoyennes qui tissent du lien social, améliorent la convivialité et la qualité de vie des habitant-e-s. Il est organisé sous forme d'appels à projet annuels ou bi-annuels durant toute la période de mise en œuvre du CQD (2023-2026).
- **Les projets publics** : portés par les services communaux, en fonction de thématiques dégagées par le diagnostic ainsi que les enjeux et priorités.

CHARGÉ-E DE PROJET SOCIO-ÉCONOMIQUE

CONSTATS & MOTIVATIONS

L'expérience des précédents CQD démontre que le bon déroulement passe principalement par le soutien et la bonne coordination des actions menées par les acteur-trices de terrain.

Il convient de préserver et de densifier ce dynamisme et de le mettre en avant dans le CQD.

L'expérience des précédents CQD démontre également qu'une communication efficace et en réseaux est un facteur de réussite majeur des CQD.

OBJECTIFS

- L'engagement d'un coordinateur dès l'entame du CQD garantira un lancement rapide des actions, une cohérence entre les différents projets et un suivi et accompagnement efficace des porteur(s) de projet.
- Ce projet permettra d'identifier et accompagner les associations locales retenues dans l'appel à projets.
- Ce projet permettra de suivre les projets publics montés dans les actions socio-économiques.
- Ce projet permettra de lancer un appel à projet annuel à destination des habitants, comités de quartier et associations. Ainsi, des projets pourront naître sur les quatre années et trouver les moyens de se développer à l'échelle et pour des habitants intéressés par la dynamique créée.
- Ce projet permettra d'avoir une communication efficace et cohérente toute au long de la mise en œuvre du CQD, et d'assurer une continuité et des synergies au sein des opérations socio-économiques

INTERVENANTS FINANCIERS

MONTANT GLOBAL = 218.700 €
Budget 100% CQD Région

CONDITIONS DE RÉUSSITE

- Profil en lien avec la fonction
- Regelmatige en actieve plaatselijke communicatie
- Verspreiding van informatie binnen de wijk
- Uitvoering van sociaal-economische acties

PHASAGE

2023	Engagement du coordinateur, lancement des actions socio-éco publiques, coordination, suivi administratif et accompagnement des porteur(s) de projets, lancement de l'appel à projet citoyen, lancement de l'appel à projets thématique, évaluation des actions
2024	Coordination, suivi administratif et accompagnement des porteur(s) de projets, lancement de l' appel à projets annuel – suivi évaluation des actions
2025	Coordination, suivi administratif et accompagnement des porteur(s) de projets, lancement de l' appel à projets annuel – suivi évaluation des actions
2026	Coordination, suivi administratif et accompagnement des porteur(s) de projets, lancement de l' appel à projets annuel – suivi évaluation des actions

VENTILATION DU BUDGET :

2023	2024	2025	2026
53.000 €	54.100 €	55.200 €	56.400 €



• Coordinateur·trice technique et administratif •

CONSTATS & MOTIVATIONS

La mise en œuvre d'un CQD est une opération complexe.

Dans le cas des opérations 'briques' et 'espaces publics' du présent CQD, ces difficultés seront amplifiées par la nécessité de passer via des acquisitions foncières.

C'est pourquoi il est nécessaire de joindre à l'équipe, un·e coordinateur·trice technique ayant une excellente connaissance des différents aspects d'un projet public (appel d'offre, administratif, acquisition de terrains, urbanisme, permis, etc.).

- **Porteur :** Commune de Berchem-Sainte-Agathe
- **Public cible :**
 - Les différents services publics à l'échelle communale, régionale voire fédérale
 - Les bureaux d'études
 - Les entrepreneurs
 - Les propriétaires

DESCRIPTION DU PROJET

Général

- Le coordinateur technique assure le rôle de maître d'ouvrage pour le compte de la commune de Berchem-Sainte-Agathe.
- Sa mission prioritaire sera de s'assurer du bon développement de plusieurs projets d'aménagement (bâtiments et espaces publics) dans le cadre du CQD.

Tâches principales

- Le coordinateur technique sera responsable de la coordination des projets immobiliers et projets sur les espaces publics du CQD au niveau technique. Cette coordination se fera en étroite collaboration avec le chef de projet du CQD.
- Coordination avec les différents services communaux et régionaux pour la mise en œuvre des projets du CQD.
- Coordination avec les maîtres d'ouvrage et bureaux d'études des différents projets.
- Représentation de la commune aux réunions des comités de coordination.
- Rédaction de cahiers spéciaux des charges (clauses techniques et administratives des marchés d'architecture et autres études, clauses administratives des marchés de travaux).
- Lancement et suivi des procédures de marchés publics.
- Rédaction de rapports au Collège et au Conseil communal en vue de l'approbation des documents des marchés.
- Encadrement des marchés d'architecture et de travaux, rédaction des rapports au Collège pour la validation des différentes étapes (avant-projet, permis d'urbanisme, dossier d'exécution...).
- Évaluation et suivi budgétaire des projets en cours, en ce compris les tâches administratives qui s'y rapportent (procès-verbaux de réunions, délibérations au Collège et Conseil, invitations à facturer, mise à jour des tableaux budgétaires...).
- Suivi et mise à jour régulière du planning des opérations.
- Assistance aux autres gestionnaires de projets.

INTERVENANTS FINANCIERS

MONTANT GLOBAL = 451.700 €
Budget 100% CQD Région

OBJECTIFS

- Mise en place et suivi des marchés publics et évolutions des dossiers.
- Coordination permanente avec le/la chef-fe du CQD et l'administration communale.

CONDITIONS DE RÉUSSITE

- Excellente capacité de coordination de différents projets.
- Capacité d'anticipation et de planification.
- Capacité à travailler en équipe et à coordonner différents intervenants au sein d'un projet.
- Capacité à mener des procédures de marchés publics.
- Bonne connaissance (ou volonté de l'acquérir) du contexte institutionnel, sociologique et urbanistique bruxellois.
- Bonne connaissance (ou volonté de l'acquérir) du fonctionnement des procédures communales.
- Autonomie dans le travail, capacité à rechercher des informations, volonté d'apprendre.

PHASAGE

2023	Engagement du coordinateur technique, suivi des études déjà entreprises en année préparatoire
2024	Mise en place des acquisitions, mise en place des marchés publics de service en lien avec le chef du CQD
2025	Réalisation des acquisitions, mise en place des marchés publics de service et de travaux en lien avec le chef du CQD
2026	Réalisation des acquisitions liées à la modification de programme, mise en place et suivi des marchés publics de service et de travaux, suivi des premiers chantiers, élaboration des plans de gestion
2027	Suivi des marchés publics et de travaux, suivi des chantiers, finalisation des plans de gestion
2028	Finalisation des marchés publics et de travaux, finalisation des chantiers, finalisation des plans de gestion

VENTILATION DU BUDGET :

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
-	-	71.500 €	73.000 €	74.500 €	76.000 €	77.600 €	79.100 €



· Antenne de quartier, fonctionnement, animations et festivités ·

- **Porteur :** Commune de Berchem-Sainte-Agathe
- **Public cible :**
 - Les habitants du quartier
 - Les structures alentours comme le PCS, les écoles, les services communaux
 - Les porteurs de projet socio-économiques



Antenne Stephenson et panneau d'affichage ERU

CONSTATS & MOTIVATIONS

Le quartier de la Cité Moderne va se transformer et accueillir de nouveaux équipements, logements, de nouvelles initiatives socio-économiques et des modifications dans les espaces publics. Il est important d'informer la population de ces changements et de les préparer à les accueillir dans leur quartier.

Il est donc important d'avoir un lieu à disposition des habitant.e.s pour qu'ils puissent s'informer facilement de tous ces changements. C'est une partie du rôle de l'antenne de quartier.

Au-delà d'avoir un rôle de point de ralliement, elle offre également la possibilité aux associations de pouvoir bénéficier d'un lieu en attendant la mise en place de futurs locaux dans le cadre des projets briques.

Enfin, vecteur de cohésion sociale, l'organisation de festivités par et pour les habitant.e-s est essentielle à la dynamique du CQD.

Le quartier est actuellement en manque d'espaces collectifs dans lesquels il est possible de se réunir.

DESCRIPTION DU PROJET

L'opération permet de rénover un local au cœur du périmètre (rue des Combattants, 108) afin d'accueillir des permanences par l'équipe du CQD un ou plusieurs jours par semaine afin de recevoir les habitant.e-s du quartier et leurs questionnements.

L'objectif est d'offrir un lieu de rencontre et de proximité, pour mettre en place dès que possible la dynamique sociale du CQD.

Ce local est mis à disposition par Comensia. Actuellement en mauvais état, l'idée est dans un premier temps de rénover ce lieu pour en faire un local convivial et accueillant.

Ce sont les membres de l'équipe CQD (chef-fe de projet, coordinateur-trice socio-éco et coordinateur-trice technique) qui sont chargé-es d'investir ces lieux et de leur donner vie. A la fois lieu de travail, d'ouverture au public et aux associations, ce lieu cherche la visibilité. En plus des permanences, deux fêtes de quartier seront organisées chaque année par l'équipe.

Ce local sera également un lieu que les associations pourront investir afin de mettre en place différentes activités.

OBJECTIFS

- Lancer une dynamique positive permettant de donner une identité à ce lieu temporaire
- Coordination de l'ensemble des actions et opérations dans le cadre du CQD
- Gestion de l'équipe de mise en œuvre du CQD
- Interface de référence entre les différents acteurs d'un CQD (Région, commune, habitants et usagers du quartier)

INTERVENANTS FINANCIERS

MONTANT GLOBAL = 100.000 €
Budget 100% CQD Région

CONDITIONS DE RÉUSSITE

- Animations et accueil réguliers
- Ouverture et visibilité depuis l'espace public
- Stratégie de communication claire et cohérente
- Maximisation des moments d'échanges informels avec les acteur.trices et habitant.e. du quartier

PHASAGE

2022	Travaux de rénovation de l'antenne et aménagement
2023	Mise en place des permanences et d'un calendrier d'évènements
2024	Permanences, activités, festivités
2025	Permanences, activités, festivités
2026	Permanences, activités, festivités
2027	Permanences, activités, festivités
2028	Déplacement des activités dans les locaux mis en place par le programme « brique »

VENTILATION DU BUDGET :

2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028
-	31.284 €	12.284 €	12.284 €	12.284 €	12.284 €	12.284 €	12.284 €

Ces frais concernent uniquement les deux enveloppes « matériel investissement » et « frais de fonctionnement » afin de rénover légèrement le local, le faire fonctionner pendant toute la durée du CQD et y permettre l'organisation d'activités. Ces frais couvrent également l'organisation des 2 fêtes de quartier par an.

I ANNEXES

AU PROGRAMME DE BASE



PLAN FINANCIER PROVISOIRE ET PRÉVISIONNEL

PROJETS IMMOBILIERS, ESPACES PUBLICS ET INFRASTRUCTURES DE MAILLAGE URBAIN			
POLE 1 - CENTRALITE DE QUARTIER			
IM.1	Projet mixte Openveld Initiative	Maison des Initiatives et des solidarités Logements innovants	Prioritaire
EP.1	Espaces publics apaisés	Masterplan - vision d'ensemble aménagements EP.1.1. Aménagement Voiries 'cœur de cité' EP.1.2. Traversée Initiative - Openveld EP.1.3. Aménagement Place des Coopérateurs	Prioritaire Prioritaire Prioritaire
POLE 2 - ENFANCE & JEUNESSE			
EP.2.	Place Ruelens	Aménagement d'une place de rencontre, parvis des écoles	Prioritaire
IM-R.1	Cité des Jeunes	Construction d'un équipement à proximité des écoles	Réserve
IM-R.2	Espaces économiques	Rénovation de l'ancienne menuiserie	Réserve
POLE 3 - AXE V. BOURGEOIS ANIME			
IM.2	Crèche	Accueil petite enfance	Prioritaire
IM.3	Salles sportives	Fonction fédératrice entre le quartier Ruelens et la Cité Moderne	Prioritaire
IM.R.3	Cité des Femmes	Rénovation d'un équipement de proximité en coeur d'îlot	Réserve
EP.3	Maillage ludico-sportif	Aménagement d'un parcours jeux, sports, détente et loisirs	Prioritaire
EP.4.	Sentiers piétons	Maillage de nouveaux sentiers et valorisation d'existants	Prioritaire
PROJETS DE REVITALISATION SOCIETALE, ECONOMIQUE ET DE QUALITE ENVIRONNEMENTALE			
PROJETS PUBLICS			
PP.1	TZCLD	Territoire zéro chômeur longue durée	Prioritaire
PP.2	Mission locale	Pour l'insertion socioprofessionnelle des habitant.es	Prioritaire
PP.3	Berchem Digital	Pour un EPN pour tous.tes	Prioritaire
PP.4	Agent de proximité	Augmenter le bien-être de quartier	Prioritaire
PP.5	Sports pour toustes	Pour davantage d'activités sportive tous publics	Prioritaire
PP.6	Ateliers durabilité	Valoriser les éco-comportements et la nature	Prioritaire
APPELS A PROJETS			
AP.1	Biodiversité cultivée	Projets d'agriculture urbaine et alimentation durable	Prioritaire
AP.2	Se divertir / s'exprimer	Projets culturels, artistique et l'ouverture du quartier	Prioritaire
AP.3	Zéro déchet	Projets de mise en action vers le zéro déchet	Prioritaire
AP.4	Place aux femmes	Projets par et pour les femmes au sein du quartier	Prioritaire
AP.5	AMO	Service d'action en milieu ouvert à destination des jeunes	Prioritaire
AP.6	Budget participatif	Enveloppe dédiée aux initiatives citoyennes	Prioritaire
COORDINATION			
ACTIONS DE COORDINATION, COMMUNICATION ET PARTICIPATION			
CC.1	Chef.fe de projet CQD		
CC.2	Chargé.e de projet socio-économique		
CC.3	Coordinateur.trice technique et administratif		
CC.4	Antenne de quartier		
TOTAUX GENERAUX PROJET DE PROGRAMME CQD			

Part Région	Part Commune	Autres	TOTAL TVAC
			(Hors réserves) 19.729.689,13 €
3.068.879,78 €	- €	- €	3.068.879,78 €
- €	- €	4.747.063,68 € Commune	4.747.063,68 €
60.500,00 €	- €		60.500,00 €
740.140,75 €	- €	1.391.992,11 € patrimoine.brussels	2.132.132,86 €
387.563,42 €	- €		387.563,42 €
96.981,03 €	- €	182.852,62 € patrimoine.brussels	279.833,64 €
425.241,85 €	- €	151.734,00 € Bruxelles Mobilité	576.975,85 €
			1.476.635,20 €
			1.006.654,91 €
2.096.373,62 €	625.000,00 €	2.551.248,70 € COCOF	5.272.622,32 €
1.332.431,58 €	- €	1.200.000,00 € FEDER	2.532.431,58 €
			870.909,76 €
140.543,19 €	- €	150.000,00 € Bruxelles Pouvoirs Locaux	290.543,19 €
226.142,80 €	- €	155.000,00 € Politique de la Ville	381.142,80 €
			2.625.000,00 €
600.000,00 €			600.000,00 €
200.000,00 €			200.000,00 €
340.000,00 €			340.000,00 €
250.000,00 €			250.000,00 €
254.000,00 €			254.000,00 €
50.000,00 €			50.000,00 €
190.000,00 €			190.000,00 €
236.000,00 €			236.000,00 €
115.000,00 €			115.000,00 €
115.000,00 €			115.000,00 €
175.000,00 €			175.000,00 €
100.000,00 €			100.000,00 €
			1.300.000,00 €
529.600,00 €			529.600,00 €
218.700,00 €			218.700,00 €
451.700,00 €			451.700,00 €
100.000,00 €			100.000,00 €
12.499.798,02 €	625.000,00 €	10.529.891,11 €	22.884.289,13 €

□ PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION ET EXPROPRIATIONS

CONTEXTE LÉGAL

Il se réfère à l'Ordonnance Organique de la Revitalisation urbaine du 6 octobre 2016, les articles 1, 2, 7 et 8, 19 à 34, 71, 73, à 75, et ses arrêtés d'exécution; et principalement les deux articles suivants :

Art. 8. § 1er.

Toutes les acquisitions de biens immeubles nécessaires à la réalisation d'un programme de revitalisation urbaine, de ses modifications ou de ses compléments peuvent être réalisées par la voie de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Article 8 § 2.

Lorsque le programme soumis au Gouvernement, ou mené par ce dernier, vise des biens immeubles à exproprier dont la prise de possession immédiate est indispensable pour cause d'utilité publique, le Gouvernement le motive, par parcelle, dans l'arrêté d'approbation, qui vaudra également arrêté d'expropriation. Le Gouvernement peut également faire usage de cette faculté dans un arrêté ultérieur ou séparé.

L'expropriation est alors poursuivie selon les règles prévues par la loi du 26 juillet 1962 relative à la procédure d'extrême urgence en matière d'expropriation pour cause d'utilité publique.

Lorsqu'il n'est pas constaté que la prise de possession immédiate des biens immobiliers à exproprier est indispensable pour cause d'utilité publique, la procédure est poursuivie conformément aux autres procédures d'expropriation.

§ 3.

Les bénéficiaires publics des programmes de revitalisation urbaine peuvent, dans le cadre de ces programmes, agir comme pouvoir expropriant.

Art. 23. § 1er

Préalablement à la rédaction d'un avant-projet de programme, la commune procède ou fait procéder à une étude urbanistique, socio-économique et environnementale du périmètre éligible, visant à identifier, au départ de la situation existante de fait et de droit telle qu'elle ressort des données en sa possession, les objectifs et les priorités à mettre en œuvre au travers de la revitalisation urbaine.

A l'issue de cette étude, le conseil communal adopte, dans le respect des règles et délais fixés par le Gouvernement, un projet provisoire de contrat de quartier durable, qui comporte obligatoirement :

3°

une identification précise des biens immeubles devant faire l'objet de mesures d'expropriation dans le cadre du Contrat de Quartier Durable, ainsi qu'une justification de l'utilité publique de ces expropriations et de la nécessité d'appropriation immédiate de ces biens immeubles.

Vu la décision du Gouvernement en sa séance du 11 mai 2021 de sélectionner la candidature de Berchem-Sainte-Agathe pour établir un dossier de base du CQD Cité Moderne.

MOTIVATION DU PÉRIMÈTRE DE PRÉEMPTION ET D'EXPROPRIATIONS / UTILITÉ PUBLIQUE ET EXTRÊME URGENCE

Le programme du Contrat de Quartier Durable « Cité Moderne » regroupe un ensemble de projets concernant des parcelles publiques et privées, certaines étant déjà propriétés communales de Berchem-Sainte-Agathe et ne figurant donc pas sur ce document. Sur les autres parcelles, les opérations se réaliseront prioritairement par acquisition à l'amiable pour cause d'utilité publique.

En effet, durant l'élaboration du dossier de base début 2022, de nombreux contacts ont eu lieu entre le service CQD de la commune de Berchem-Sainte-Agathe et les propriétaires publics et privés des biens concernés par le programme. La piste d'un accord de gré à gré est systématiquement privilégiée (droit d'occupation, emphytéose, vente directe,...). Cependant, à défaut de réponse ou de terrain d'entente, la procédure de préemption dans un premier temps - ou d'expropriation dans un second temps - pour cause d'utilité publique et d'extrême urgence sera alors engagée.

Cette procédure se justifie par la nécessité de réaliser les objectifs du programme de rénovation urbaine figurant dans l'Ordonnance organique de la revitalisation urbaine du 06 octobre 2016 à l'article 7, visant à restructurer un périmètre urbain dans ses fonctions urbaines, économiques, environnementales et sociétales.

Le programme du CQD Cité Moderne poursuit bien ces objectifs d'intérêt général. Il résulte d'une étude urbanistique, sociale et environnementale menée d'août 2021 à mai 2022 en vue de la revitalisation urbaine du périmètre. Il se base sur un diagnostic pointant les particularités du quartier, ainsi que l'identification des priorités et enjeux de développement urbain durable. Ces deux rapports constituent la justification complète d'instauration de périmètres de préemption et d'expropriations potentielles pour les parcelles reprises dans le présent document.

Ces parcelles consignées dans le programme du CQD « Cité Moderne » s'inscrivent dans ces objectifs généraux en raison, selon les projets :

- de la capacité de répondre aux enjeux de désenclavement (spatial, psychologique et socio-culturel)
- de l'emplacement stratégique en matière d'amélioration de l'image du quartier et de la qualité des espaces publics
- du potentiel en matière de création de logements sociaux, moyens, conventionnés ou à caractère social
- du potentiel en matière de réalisation d'équipements publics de quartier
- du caractère patrimonial à valoriser

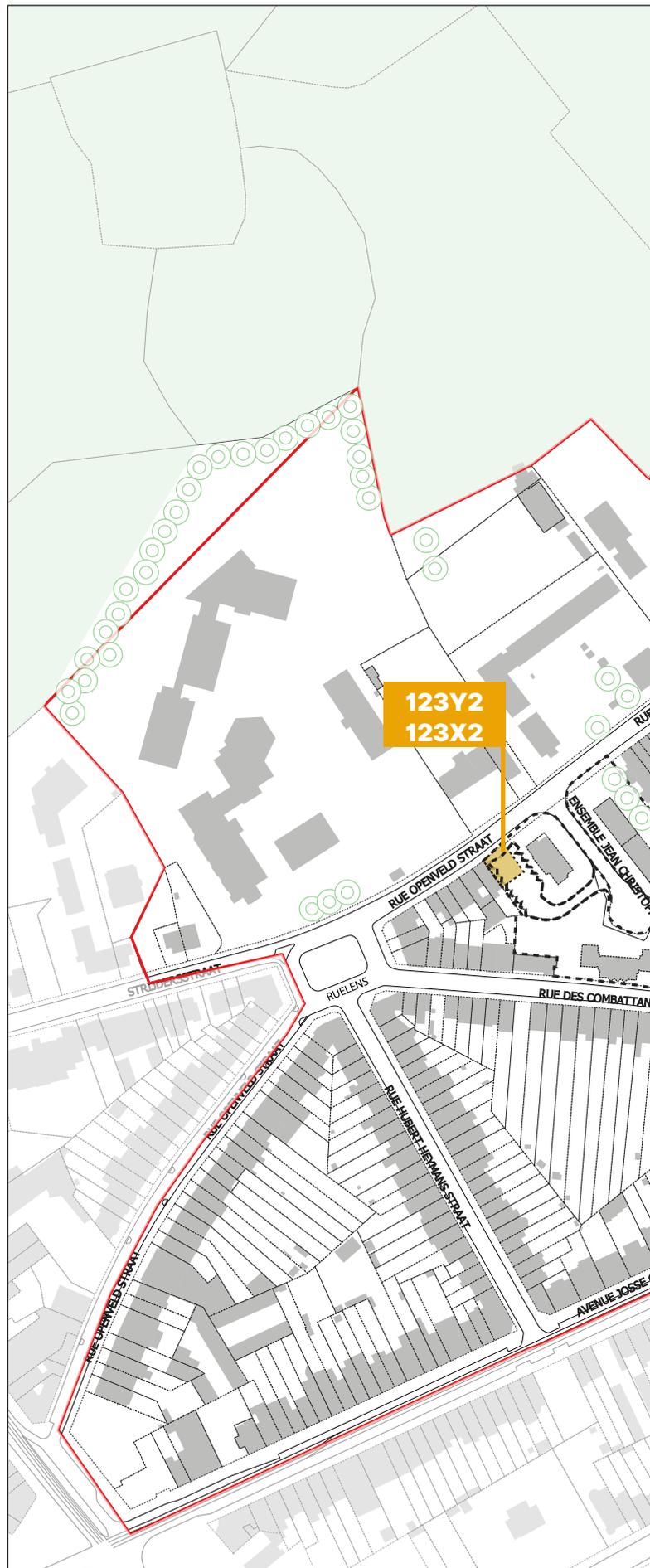
Ces parcelles potentiellement concernées sont reprises dans les pages ci-après sous la forme de fiche d'identification, détaillant la situation de la parcelle (plan et adresse) ainsi que son numéro de matricule, l'identification du propriétaire et la motivation détaillée. Chacune de ces parcelles figure donc dans le périmètre de préemption accompagnant le CQD.

PRÉEMPTION / EXPROPRIATIONS

Ce plan reprend les 6 parcelles concernées par le périmètre de préemption et expropriations.

En voici la liste :

- 369F, rue Openveld, parcelle en face de la place de l'Initiative
- 123X2, parcelle entre Ensemble Jean-Christophe, Gérance et Combattants
- 132B2 et 132E2, rue Openveld 163
- 123Y2 et 123X2, rue Openveld 97
- 125Y, rue Openveld 149



IM.1

PROJET MIXTE OPENVELD



• **Maison des Initiatives et des Solidarités, logements innovants** •

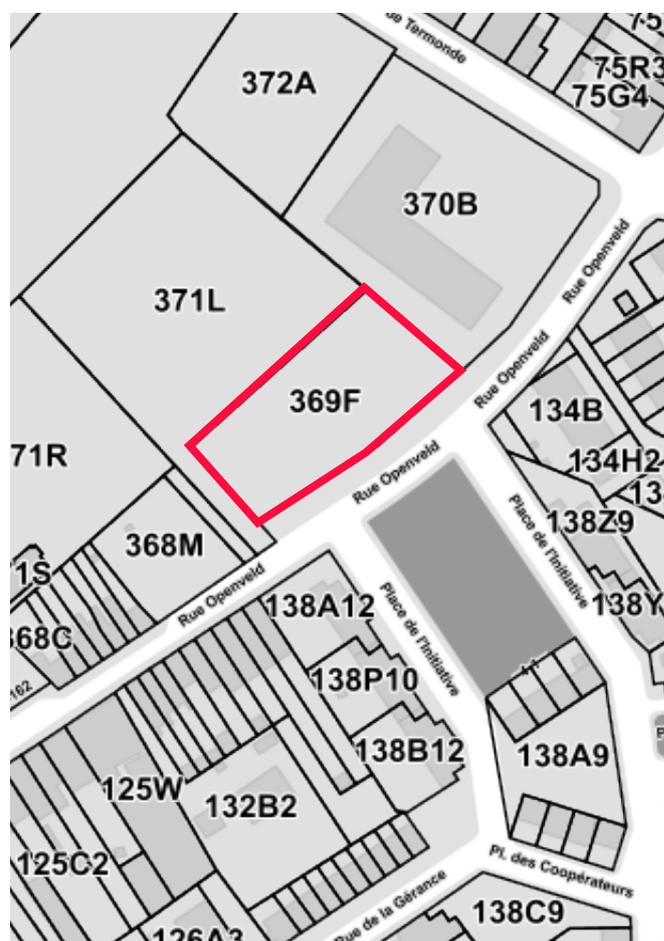
- **Adresse :** rue Openveld, parcelle en face de la place de l'Initiative
- **N° cadastre :** 369F
- **Propriété :** privée



MOTIVATION DÉTAILLÉE

- Le bien est une parcelle en friche, mitoyenne au périmètre du CQD, appartenant à un propriétaire privé. Elle se situe entre la place de l'Initiative et la réserve naturelle du Zavelenberg, et offre de belles perspectives sur ces deux espaces. Sur le front de rue, la parcelle est mitoyenne d'un immeuble de logements de 5 étages côté nord, et d'une parcelle privée plantée d'un verger côté sud.
- Le bien fait l'objet d'une demande de permis d'urbanisme d'un promoteur, visant à développer un projet immobilier de logements et parking sous-terrain (gabarit R+4 à front de rue). La demande de permis a été refusée en 2021. Le refus a fait l'objet d'un recours (2022).
- Le projet mixte prévu sur cette parcelle prévoit une intégration plus respectueuse de l'environnement naturel et bâti, avec un gabarit plus réduit et des percées visuelles et physiques vers le Zavelenberg.
- La programmation fera de ce bien un espace fédérateur, central, polyvalent, dynamique et ouvert, un cœur de quartier favorisant les rencontres et le développement d'une économie solidaire, la création d'emplois et le logement.

PLAN © BRUGIS 1/2000



IM.3

SALLES SPORTIVES



• Une fonction fédératrice entre le quartier Ruelens et la Cité Moderne •

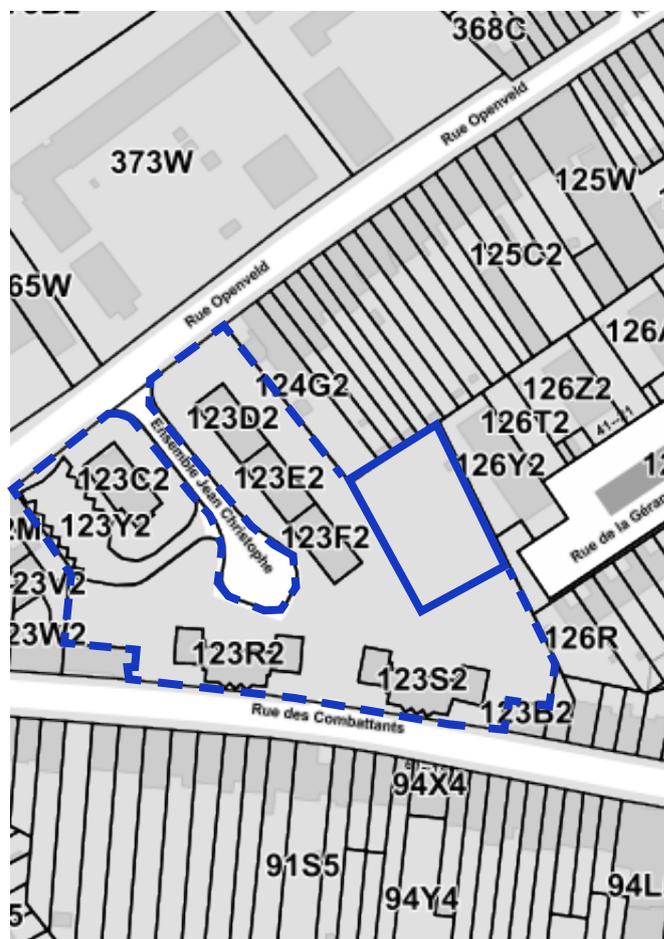
- **Adresse :** non référencée, parcelle entre Ensemble Jean-Christophe, Gérance et Combattants
- **N° cadastre :** 123X2
- **Propriété :** SISP Comensia



MOTIVATION DÉTAILLÉE

- Le bien concerne une partie de la très grande parcelle appartenant à Comensia, et qui regroupe la totalité de l'ensemble Jean-Christophe. Il s'agit d'un terrain pelousé, situé à l'intersection entre les logements sociaux construits en extension et la prolongation de la rue de la Gérance, ceux de la rue des Combattants et ceux appelés « Ensemble Jean-Christophe ». Cette grande parcelle relie donc la rue Openveld, la rue des Combattants et la rue de la Gérance.
- La division de la parcelle est nécessaire afin d'implanter judicieusement le bâtiment projeté entre les immeubles de logements Jean-Christophe et Gérance. À cet espace se trouve aujourd'hui un potager collectif que la programmation du CQD permet de relocaliser à proximité du Zavelenberg (AP.1 biodiversité cultivée).
- Le projet de salles sportives et buvette prévu sur ce bien répond aux besoins prioritaires identifiés par le diagnostic, il va permettre l'implantation d'une fonction d'ampleur, ouverte, offrira un contrôle social dans un espace délaissé ou de tensions.
- La programmation invite ici à un rayonnement plus large, ouvre le quartier de manière intégrée, à la jonction entre le quartier Ruelens et la Cité Moderne.

PLAN © BRUGIS 1/2000



IM-R.1

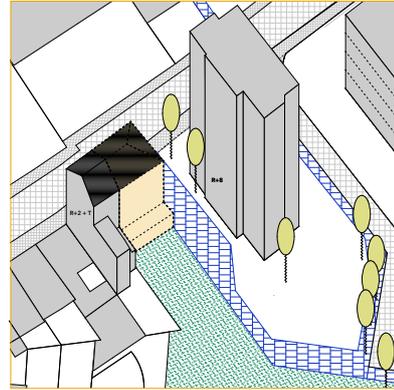
RÉSERVE

CITÉ DES JEUNES



• **Espaces communautaires à proximité des écoles** •

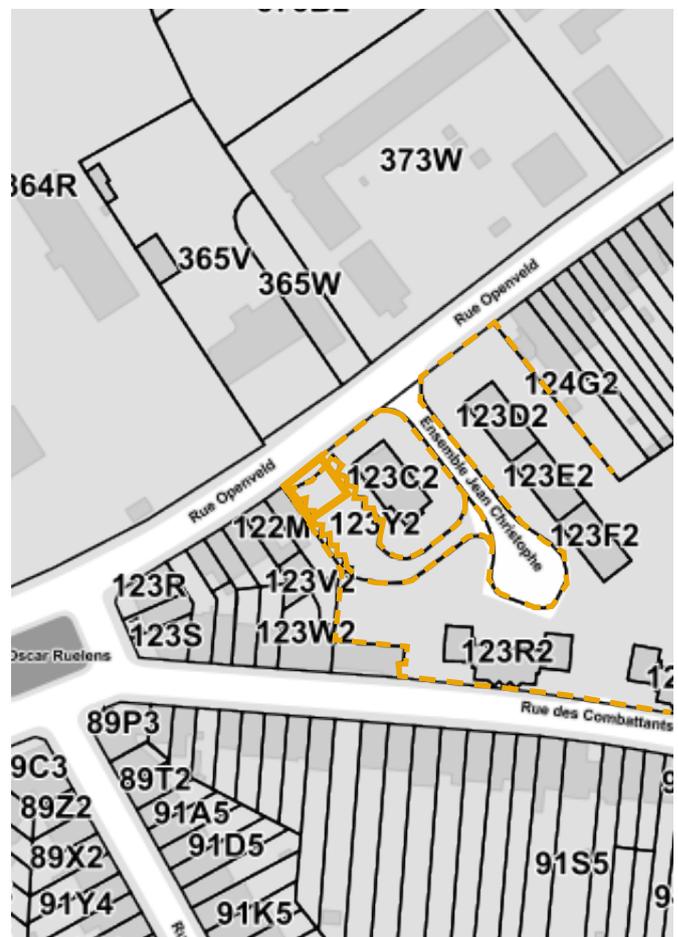
- **Adresse :** rue Openveld 97
- **N° cadastre :** 123Y2 + 123X2
- **Propriété :** SISP Comensia



MOTIVATION DÉTAILLÉE

- Ce bien concerne une parcelle à cheval sur deux parcelles appartenant à Comensia. La division parcellaire est nécessaire pour la mise en œuvre du projet de cité des jeunes.
- La parcelle se situe actuellement en partie sur le parking de l'ensemble Jean-Christophe, en partie sur les abords des logements.
- Le renforcement d'équipements d'intérêt collectif est prioritaire pour ce quartier à dominante résidentielle. La construction de l'équipement va permettre de compléter le front bâti de la rue Openveld. Le projet permettrait de construire un terrain sous-utilisé et à l'aspect urbain délaissé, sources de nuisance, au profit de la création de liens notamment autour du numérique, à proximité directe des îlots scolaires.

PLAN © BRUGIS 1/2000



IM-R.2 **RÉSERVE** ESPACE ÉCONOMIQUE



• **Rénovation de l'ancienne menuiserie** •

- **Adresse :** rue Openveld 149
- **N° cadastre :** 125Y
- **Propriété :** privé



MOTIVATION DÉTAILLÉE

- Le bien concerne une parcelle fine et longitudinale, reliant la rue Openveld à l'arrière des bâtiments de logements de la rue de la Gérance. La parcelle fait face à celle du projet de crèche IM.2.
- Le bien comprend un logement sur rue et une ancienne menuiserie et ateliers en fond de parcelle. Le complexe entier est en vente depuis l'automne 2021.
- L'objectif de cette opération de réserve est d'offrir un espace économique pour développer une Entreprise à But d'Emploi (EBE).

PLAN © BRUGIS 1/2000



