sau-msi
.brussels

RAPPORT D'ACTIVITÉS

2016-2018

LA SAU EN UN COUP D'ŒIL
4

INTERVIEW
Une très jeune institution bruxelloise arrivée très vite à maturité
6

ORGANISATION
L'assemblier du développement territorial bruxellois
11

LA SAU SITE PAR SITE
14

JOSAPHAT
Vivre et travailler dans un parc
16

USQUARE.BRUSSELS
La SAU remobilise la caserne Fritz Toussaint
20

MEDIAPARK.BRUSSELS
La SAU, chef opérateur du pôle médias bruxellois
24

FRAME – BRUSSELS MEDIA COMMUNITY
La future vitrine de mediapark.brussels
28

TERRITOIRE DU CANAL
Plus de 200 projets accompagnés dans le cadre du Plan Canal
32

ANCIEN GARAGE CITROËN-YSER
La SAU aux prémices de Kanal – Centre Pompidou
36

BIP – MAISON DE LA RÉGION
Un site royal pour LE CHAT cartoon museum
40

HIPPODROME D'UCCLE-BOITSFORT
Un bijou architectural et un écrin de verdure remis en selle
44

DELTA
Une future nouvelle porte d'entrée Sud pour Bruxelles
48

GARE DE L'OUEST
A l'Ouest du nouveau
50

ANCIEN IMMEUBLE D'ACTIRIS
Un nouveau phare pour le piétonnier
54

COLOPHON
58

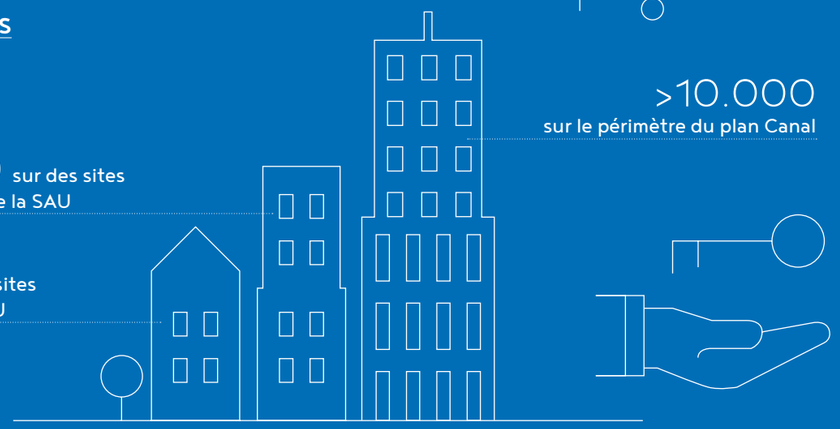
LA SAU EN UN COUP D'ŒIL

FUTURS HABITANTS

>10.000
sur le périmètre du plan Canal

>5.000 sur des sites
propriétés de la SAU

>6.500 sur des sites
coordonnés par la SAU



NOMBRE DE SITES/PROJETS

6
propriétés de la SAU

4
coordonnés par la SAU

>200
Plan Canal

SURFACE AU SOL

+/- 69 HA
propriétés de la SAU

+/- 36 HA
coordonnés par la SAU

700 HA
Plan Canal

SURFACE DES BÂTIMENTS RÉALISÉS ET PROGRAMMÉS

+/- 285.000 M²
sur des sites propriétés de la SAU

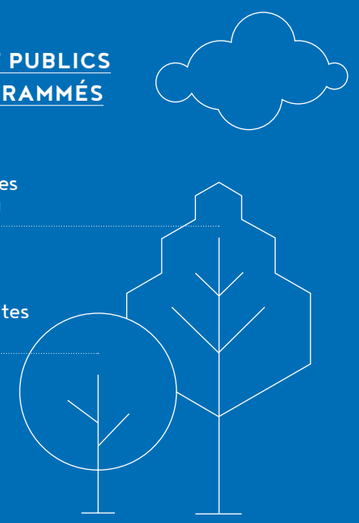
+/- 538.000 M²
sur des sites coordonnés par la SAU

>1.000.000 M²
sur le périmètre du Plan Canal

ESPACES VERTS ET PUBLICS RÉALISÉS ET PROGRAMMÉS

>12 HA sur des sites
coordonnés par la SAU

>20 HA sur des sites
propriétés de la SAU



FUTURS EMPLOIS

>3.000
sur des sites
propriétés
de la SAU

>5.500
sur des sites
coordonnés
par la SAU

>3.000
sur le périmètre
du Plan Canal

PORTEFEUILLE FONCIER

8 sites (70 HA)
37 bâtiments
(65.000 M²)

3 sites
historiques

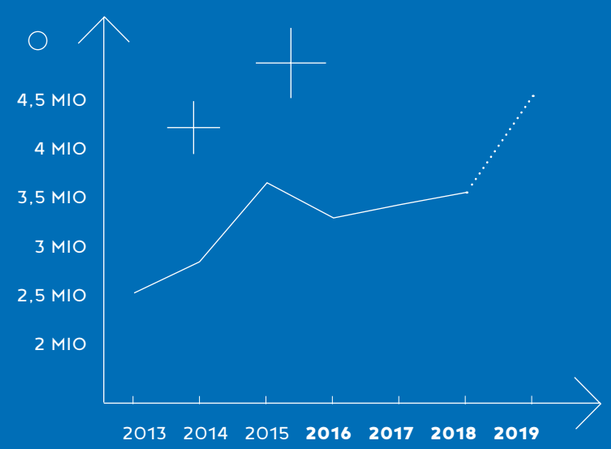
2 sites
classés

CROISSANCE DE L'ÉQUIPE

2013 — 2
2016 — 9
2018 — 20

loisirs
commerces + audiovisuel
industries créatives + logistique + médias
hôpital + crèches + logements + sports + espaces publics
espaces verts + formations + culture + écoles + kots + équipements + architecture
occupations temporaires + universités + activités productives + nature + bureaux + emplois
transports publics + bande dessinée + patrimoine + mobilité douce
art contemporain + agriculture urbaine
coworking + télévision
art moderne

CHIFFRE D'AFFAIRES



LES COMMUNES OÙ LA SAU EST ACTIVE DEPUIS SA CRÉATION

UNE TRES JEUNE INSTITUTION BRUXELLOISE ARRIVEE TRES VITE A MATURITE

Entrée en activité il y a 3 ans, en janvier 2016, la Société d'Aménagement Urbain est l'une des plus jeunes institutions de la Région de Bruxelles-Capitale, qui fête ses 30 ans en 2019. Retour sur le travail considérable déjà effectué et les premiers résultats concrets importants déjà engrangés avec Christophe T'SAS et Gilles DELFORGE, le président et le directeur de la SAU, qui balisent aussi les prochaines grandes étapes de son évolution.

Gilles DELFORGE et Christophe T'SAS devant la maquette de la maison des médias Frame.

Quel bilan général tirez-vous des trois premières années complètes d'activité de la SAU ?

CTS C'est toujours un peu délicat de s'évaluer ainsi soi-même et tout est toujours perfectible, bien entendu, mais je le trouve très satisfaisant. Et je pense que tant les observateurs qui suivent de prêt notre travail que nos partenaires dans ce travail partagent cette analyse. La SAU est l'une des plus jeunes des institutions régionales : elle a été créée par l'Ordonnance régionale du 29 juillet 2015 et elle est entrée effectivement en activité en janvier 2016. Alors qu'elle partait quasiment d'une page blanche, elle a dû tout inventer en termes d'approche, de méthodes, de gouvernance, de processus, de collaborations, d'outils, etc. Elle est née dans le cadre de la grande réforme de la gouvernance du développement territorial, voulue et menée par le Gouvernement régional, qui a changé pas mal de choses : au niveau de la réglementation en matière d'aménagement du territoire comme au niveau de l'organisation des institutions régionales elles-mêmes. Dans ce contexte, la SAU, bien que très jeune, est très rapidement arrivée à maturité. Elle a très vite montré sa plus-value et elle a très vite engrangé des résultats concrets, même si tous ne sont pas encore visibles jusqu'ici pour les médias ou pour le grand public. Et cela avec une équipe qui reste relativement réduite, puisqu'elle est passée progressivement de 9 à 20 personnes pour gérer des projets d'une ampleur considérable.

Qu'entendez-vous par « une ampleur considérable » ?

GD Pour en donner une idée imagée, il faut savoir par exemple que pour Josaphat ou mediapark.brussels, la SAU coordonne des projets de futurs quartiers qui auront autant d'habitants qu'une petite commune flamande ou wallonne. La SAU est propriétaire de 8 sites totalisant une septantaine d'hectares de terrain et comptant une grosse trentaine de bâtiments de tailles et de natures très diverses. Sur 6 de ces 8 sites, elle pilote des projets échelonnés sur plusieurs années qui représenteront au total plus de 285.000 m² de rénovations et de constructions de bâtiments, environ 20 hectares d'aménagements d'espaces publics ou verts, pour un potentiel de plus de 5.000 habitants et largement plus de 3.000 emplois. La SAU coordonne par ailleurs le développement de 4 sites dont elle n'est pas propriétaire : les projets en cours sur ces quelque 36 hectares concernent 538.000 m² de rénovations et de constructions de bâtiments, environ 12 hectares d'aménagements d'espaces publics ou verts, pour un potentiel de plus de 6.500 habitants et plus de 5.500 emplois. Par ailleurs, dans le cadre de l'Équipe Canal, la SAU a accompagné plus de 200 projets sur les 700 hectares du périmètre opérationnel du Plan Canal, pour un total de plus de 1.000.000 m², plus de 10.000 habitants et plus de 3.000 emplois. En cumulant les futurs habitants de tous ces projets, ça représenterait la taille d'une ville de taille déjà respectable en Flandre ou en Wallonie.

Quelles sont les missions que remplit la SAU dans ces projets ?

CTS Sa première mission, fixée par l'Ordonnance régionale qui l'a créée, est la mise en œuvre opérationnelle des pôles de développement prioritaires arrêtés par le Gouvernement régional. Concrètement, il s'agit actuellement de Josaphat, Delta, Usquare.brussels, mediapark.brussels, du périmètre opérationnel du Plan Canal et de la friche de la Gare de l'Ouest. La SAU y est chargée de la mise en œuvre opérationnelle des plans d'aménagement : elle y joue un rôle d'aménageur afin d'assurer leur développement. Ceci dans

« La SAU coordonne des projets de quartiers qui auront autant d'habitants qu'une petite commune flamande ou wallonne. »

une logique de co-construction avec les partenaires publics et/ou privés qu'elle coordonne et en y assurant si besoin elle-même la maîtrise d'ouvrage de certains projets.

GD Sa seconde mission s'est développée au fil des besoins et des priorités définis par le Gouvernement régional. C'est le pilotage de projets spécifiques qui contribuent au rayonnement de Bruxelles. Soit concrètement à ce jour : la restauration des bâtiments historiques et l'activation du site de l'ancien Hippodrome d'Uccle-Boitsfort ; le pilotage de la phase initiale préalable à la reconversion du garage Citroën-Yser en musée d'art moderne et contemporain (Kanal - Centre Pompidou) ; la construction de la maison des médias FRAME ; la construction d'un bâtiment pour LE CHAT cartoon museum. Dans ces quatre cas, elle est aussi propriétaire du site. Dans un autre registre, elle a par ailleurs géré pour la Région la vente de l'ancien immeuble d'Actiris.

Quelle est cette « plus-value » de la SAU, à laquelle vous avez fait référence ?

CTS La plus-value principale de la SAU depuis trois ans, ce qui la différencie d'autres opérateurs publics bruxellois, c'est précisément ce rôle de « rassembleur » dans les projets multi-acteurs et multi-secteurs très ambitieux de la Région. Elle coordonne de manière intersectorielle les différents organismes publics sectoriels concernés : pour la mobilité, pour les espaces verts, pour le développement économique, etc. Ainsi que les partenaires ou prestataires privés impliqués. Pour reprendre des termes utilisés couramment en France pour définir ce rôle, qui est neuf à Bruxelles, je dirais qu'elle joue un rôle d'aménageur ou d'assemblier.

GD Une autre spécificité de la SAU, c'est l'énorme diversité des projets de développement territorial qu'elle gère. Les sites sont tous très différents les uns des autres, certains objectifs spécifiques également. Donc aussi les montages des projets et la liste des acteurs publics et privés à mobiliser pour atteindre les objectifs. C'est chaque fois du sur-mesure, adapté finement au projet : il n'y a pas un « modèle » d'intervention de la SAU car elle s'adapte chaque fois de manière spécifique à chaque site, avec une approche orientée projet et résultat.

CTS Donc, forcément, les fonctions urbaines concernées par tous ces projets varient d'un cas à l'autre et, globalement, la liste des secteurs embrassés est extrêmement large. Cette liste dénote bien, à elle seule, l'approche multi-acteurs et multi-secteurs qui caractérise le travail de la SAU. Il y a la création de logements, bien entendu, mais aussi les activités économiques (commerces, industries créatives, audiovisuel, médias, logistique, agriculture urbaine, coworking...), les loisirs, les équipements (hôpital, crèches, écoles, sports, formation, universités...) la culture (cartoon, art moderne et contemporain, architecture...), etc. Sans oublier, dans certains cas, l'occupation temporaire, elle-même porteuse d'une très grande diversité d'activités et de services. Cette énorme diversité démontre que la SAU est devenue un acteur public important du développement territorial bruxellois, car ce sont autant de manières de répondre, très concrètement, aux besoins des Bruxellois et de renforcer le rayonnement de Bruxelles.

Quels sont les résultats concrets enregistrés jusqu'ici ?

CTS Comme je le disais, ils sont nombreux - et la lecture de ce Rapport d'activités 2016-2018 en atteste -, même si tous ne sont pas forcément perceptibles pour les médias ou pour le grand public. Je pense ici, déjà, à la poursuite des missions précédemment remplies par la Société d'Acquisition Foncière (SAF). Mais aussi, surtout, à toutes les collaborations que la SAU a développées avec de nombreux organismes régionaux, avec plusieurs communes, avec certaines structures fédérales... ; aux nombreux marchés publics qu'elle a initiés, dont notamment le dialogue compétitif européen pour le développement de la première phase de développements immobiliers pour Josaphat ; aux appels à projets architecturaux qu'elle a lancés pour l'ancien garage Citroën-Yser et la maison des médias Frame, qui ont suscité des dizaines de candidatures d'un peu partout dans le monde, mais aussi avant cela pour LE CHAT cartoon museum et l'Hippodrome... ; ou encore, dans un autre registre, aux procédures de permis qu'elle a entamées pour plusieurs projets dont elle est maître d'ouvrage ; et aussi à la vente à conditions de l'immeuble qu'occupait Actiris, qu'elle a menée à bien, ou aux négociations en cours pour l'achat de la friche de la Gare de l'Ouest. Sans oublier la participation de la SAU à l'Équipe Canal, qui a déjà accompagné plus de 200 projets, comme Gilles Delforge l'a indiqué.

Certains résultats sont-ils plus perceptibles pour les Bruxellois ?

GD Bien sûr. Notamment la restauration des quatre bâtiments emblématiques de l'Hippodrome et sa mise en concession pour garantir son activation, qui ont permis à de très nombreux Bruxellois de se réapproprier ce patrimoine architectural et environnemental. Ou le processus de gestion transitoire de l'ancienne caserne de gendarmerie Fritz Toussaint, dans le cadre du projet Usquare.brussels, qui permet également aux Bruxellois de découvrir ce site

« La SAU pilote des projets spécifiques qui contribuent au rayonnement de Bruxelles. »

« La SAU a très rapidement trouvé sa place parmi les acteurs publics du développement territorial bruxellois. »

jusque-là fermé, d'y participer à des activités d'une école ou des universités et, à partir du printemps 2019, de plusieurs dizaines d'autres projets, dans des domaines vraiment très diversifiés. En 2019 débutera la reconversion, pilotée par la Fondation Kanal, de l'ancien garage Citroën-Yser. Et en 2020 démarreront les chantiers de la maison des médias Frame, du bâtiment qui accueillera Le CHAT cartoon museum, de l'ancien immeuble d'Actiris…

Quels sont les grands enjeux des prochaines années pour la SAU ?

GD Mener à terme, en parallèle, ces très nombreux projets ambitieux d'envergure régionale, dans certains cas en y impliquant le moment venu les investisseurs privés nécessaires. Renforcer son équipe quand certains de ces projets franchiront des étapes le nécessitant. Encore améliorer la fluidité de ses collaborations avec d'autres acteurs publics, en tenant compte des enseignements de ces trois premières années. Et être prête à relever de nouveaux défis chaque fois que le Gouvernement régional nous confiera une mission nouvelle au service de la Région bruxelloise et au bénéfice des Bruxellois.

Outre les premières pierres et inaugurations qui s'annoncent en 2019 et 2020, quelles ont été les principales satisfactions de 2016, 2017 et 2018 ?

CTS Au-delà des nombreuses avancées que nous avons évoquées, je suis particulièrement satisfait que la SAU ait très rapidement trouvé sa place parmi les acteurs publics régionaux. Elle est rapidement devenue efficace. Elle a rapidement initié toutes les collaborations nécessaires à tous les niveaux utiles. Elle a rapidement entamé les très nombreuses procédures pour mener à bien en parallèle tous ces projets ambitieux. Elle s'est rapidement adaptée chaque fois que le Gouvernement régional lui a confié une nouvelle mission…. Tout ça sans faire beaucoup de bruit, sans se faire remarquer, sans faire de vagues. Mais, au contraire, en parvenant à susciter des consensus, à faire avancer les dossiers, à franchir des étapes significatives… Je tiens d'ailleurs à souligner les qualités de cette petite et jeune équipe, au sein de laquelle les nouveaux arrivés se sont toujours très vite intégrés et montrés très efficaces. Tout n'est pas toujours simple dans des dossiers multi-acteurs et multi-secteurs aussi ambitieux que ceux dont nous parlons et - comme je le disais en introduction - tout est toujours perfectible, mais je suis un président satisfait du travail accompli par les équipes de la SAU. Vraiment très satisfait.

Une partie de l'équipe de la SAU dans la salle de cinéma de l'ancienne caserne Fritz Toussaint.

L'ASSEMBLIER DU DÉVELOPPEMENT TERRITORIAL BRUXELLOIS

Une partie de l'équipe de la SAU.

Missions

La Société d'Aménagement Urbain de la Région de Bruxelles-Capitale (SAU) a été créée par l'Ordonnance régionale du 29 juillet 2015 pour reprendre et amplifier les missions précédemment remplies par la Société d'Acquisition Foncière (SAF). La SAU est officiellement entrée en activité le 28 janvier 2016.

Société anonyme de droit public, avec comme actionnaire majoritaire la Région de Bruxelles-Capitale, la SAU joue un rôle d'aménageur public, d'« assemblier », pour une série d'ambitieux projets urbains d'envergure régionale (lire pp. 14 à 57) que le Gouvernement bruxellois l'a chargée de mener à bien.

Dans ce rôle, la SAU remplit deux missions principales.

- Sa première mission, fixée par l'Ordonnance régionale qui l'a créée, est la mise en œuvre opérationnelle des pôles de développement prioritaires arrêtés par le Gouvernement régional. A savoir jusqu'ici : Josaphat, Usquare.brussels, mediapark.brussels, le périmètre opérationnel du Plan Canal, le Triangle Delta et la friche de la Gare de l'Ouest. La SAU y est chargée de la mise en œuvre opérationnelle des plans d'aménagement ; elle y joue un rôle d'aménageur afin d'assurer leur développement ; elle y travaille dans une logique de co-construction des projets avec les partenaires publics et/ou privés qu'elle coordonne pour chaque opération ; elle y assure si besoin la maîtrise d'ouvrage de projets et de chantiers ; elle y intervient le cas échéant via une maîtrise foncière sur des terrains et/ou des immeubles ; et elle y opère en concertation étroite avec perspective.brussels, l'organisme d'intérêt public régional chargé de la planification stratégique et réglementaire.
- Sa seconde mission, développée au fil des besoins et des priorités définis par le Gouvernement régional, est le pilotage de projets spécifiques qui contribuent au rayonnement de Bruxelles. A savoir jusqu'ici : la construction de la maison des médias FRAME ; la construction d'un bâtiment pour LE CHAT cartoon museum ; la restauration des bâtiments historiques et l'activation du site de l'ancien Hippodrome d'Uccle-Boitsfort ; le pilotage de la phase initiale préalable à la reconversion du garage Citroën-Yser en musée d'art moderne et contemporain (Kanal - Centre Pompidou) ; la vente de l'ancien immeuble d'Actiris…

Ambition

La SAU est un outil majeur de la Région de Bruxelles-Capitale en matière de développement territorial. Le Gouvernement régional l'a en effet chargée de concrétiser une série de projets urbains (lire pp. 14 à 57) destinés à répondre aux besoins et aux aspirations de la population bruxelloise. La SAU les pilote ou les coordonne chacun de manière spécifique, en fonction de leurs particularités, pour les concrétiser au profit des habitants, des entreprises et des visiteurs du territoire régional.

Concrètement, la SAU remplit son rôle d'aménageur public, d'« assemblier », d'une part en coordonnant l'action de divers partenaires publics ou privés et, d'autre part, en réalisant elle-même des projets complexes. Elle adopte une approche intégrée et sur-mesure pour chaque site, en mobilisant chaque fois les bons partenaires.

Dans la concrétisation des grands projets urbains qu'elle pilote elle-même ou qu'elle coordonne, la SAU se positionne dès lors en partenaire fiable et solide de tous les acteurs publics et/ou privés impliqués, afin de les accompagner efficacement tout au long des processus, sur le long terme et jusqu'à leur aboutissement. À la différence de chacun des partenaires publics ou privés « sectoriels » pris isolément, la SAU assume donc la responsabilité finale de la mise en œuvre d'une vision globale dans ces projets multi-acteurs.

L'action de la SAU implique des quartiers, des sites, des bâtiments, des fonctions, des acteurs, des publics, des méthodes… extrêmement variés. Elle a par conséquent développé une dynamique partenariale multi-acteurs fondée sur des valeurs comme la connaissance, l'écoute, la compréhension, la flexibilité, la transparence, l'intégrité, la recherche de l'excellence…, afin d'atteindre au mieux les objectifs ambitieux qui lui sont fixés par le Gouvernement régional.

L'inauguration après restauration de la Grande Tribune de l'Hippodrome d'Uccle-Boitsfort

Les équipes de la SAU collaborent avec de nombreux partenaires de divers secteurs.

Partenaires

Compte tenu de l'importance stratégique et/ou de la taille importante des projets qu'elle pilote ou qu'elle coordonne, la SAU est en permanence inscrite dans une logique de co-construction.

Ses partenaires peuvent être régionaux (perspective.brussels, bma.brussels, citydev.brussels, urban.brussels, STIB, Bruxelles Mobilité, Bruxelles Environnement, Bruxelles Propreté, Service Public Régional de Bruxelles, Port de Bruxelles, screen.brussels, SLRB…), fédéraux (Beliris, SNCB, Infrabel…), communautaires (RTBF, VRT…) ou privés (ULB, VUB, Fondation Kanal, BX1, Ihecs Academy…).

Sans oublier, bien entendu, toutes les entreprises concessionnaires, contractantes ou prestataires auxquelles la SAU recourt.

Conseil d'administration

Le Conseil d'administration de la SAU est composé d'administrateurs désignés par la Région de Bruxelles-Capitale, son actionnaire majoritaire, et de deux Commissaires du Gouvernement bruxellois, mais aussi du directeur général de perspective.brussels, l'organisme d'intérêt public régional chargé de la planification stratégique et réglementaire, avec lequel la SAU collabore étroitement, et de plusieurs experts indépendants. Ces derniers sont choisis pour leurs compétences pointues dans les secteurs où la SAU est active.

Équipe

L'équipe de la SAU, qui comptait 9 personnes en janvier 2016, en dénombre 20 début 2019, avec notamment plusieur architectes, urbanistes, ingénieurs, juristes… Cette augmentation des effectifs est directement liée au développement très rapide et très important des activités de la SAU au cours de ses trois premières années d'existence.

LA SAU SITE PAR SITE

01 Josaphat
→ P. 16
02 Usquare.brussels
→ P. 20
03 Mediapark.brussels
→ P. 24
04 Frame – Brussels media community
→ P. 28
05 Territoire du Canal
→ P. 32
06 Ancien garage Citroën-Yser
→ P. 36
07 BIP – Maison de la Région
→ P. 40
08 Hippodrome d'Uccle-Boitsfort
→ P. 44
09 Delta
→ P. 48
10 Gare de l'Ouest
→ P. 50
11 Ancien immeuble d'Actiris
→ P. 54

1 KM

SITE #1 JOSAPHAT

Vivre et travailler dans un parc

La SAU est propriétaire des 24 hectares du site de l'ancienne gare de triage Josaphat, situé à cheval sur Evere et Schaerbeek, sur lequel elle conduit le développement d'un vaste quartier mixte et durable, organisé autour d'un espace vert d'environ un kilomètre de long.

Une projection du futur nouveau quartier Josaphat et une vue du site actuel depuis le boulevard Léopold III.

FICHE TECHNIQUE

Taille du site : 24 ha
Développements prévus :
Espaces verts publics : minimum 7 ha ;
Logements : maximum 156.000 m² de plancher brut hors sol, soit environ 1.585 logements (55% privés, 45% publics) ;
Équipements : 1 école fondamentale, 2 crèches, 1 infrastructure de santé, etc. ;
Nouvelle zone d'industries urbaines : 9 ha ;
commerces de proximité : 2.850 m² ;
bureaux : 12.700 m² ; etc.
Nouveaux habitants à terme :
4.390 maximum
Propriétaire : SAU
Coordination : SAU
Partenaires : Beliris, perspective.brussels, citydev.brussels, SLRB, Fonds du Logement, Bruxelles Environnement, Bruxelles Mobilité, parking.brussels, Bruxelles Propreté, STIB, Schaerbeek, Evere et bma.brussels

CALENDRIER

- 2006 : achat du site au Fonds de l'infrastructure ferroviaire par le SAF (future SAU)
- 2014 : approbation du plan directeur par le Gouvernement bruxellois
- 2016 : engagement du Gouvernement bruxellois concernant les investissements publics
- Décembre 2017 : lancement du marché public (dialogue compétitif) pour les premiers développements immobiliers (Phase 1A)
- Mai 2018 : sélection de 6 consortiums pour participer au dialogue compétitif (Phase 1A)
- Avril 2019 : lancement du marché public pour les infrastructures, équipements et espaces verts et publics (Phase 0)
- Mai 2019 : adoption du projet de PAD par le Gouvernement bruxellois
- Juillet 2019 : remise des 2es propositions des consortiums dans le cadre du dialogue compétitif
- 2020 : attribution du marché pour les premiers développements immobiliers (dialogue compétitif)
- 2021 : début des travaux pour les impétrants, infrastructures, équipements et espaces verts et publics
- 2022 : début des travaux de la phase 1A

Ci-contre

Une vision de ce que pourrait être l'ambiance du nouveau quartier Josaphat.

Page suivante

Les principales phases de développement du futur quartier Josaphat.

Le vaste site de l'ancienne gare de triage Josaphat, situé à cheval sur Evere et Schaerbeek ainsi que sur une ligne de chemin de fer, est l'un des pôles de développement prioritaires choisis par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale dont la SAU est chargée d'assurer la mise en œuvre opérationnelle.

La SAU est propriétaire des 24 hectares de ce terrain en forme de poire, caché et méconnu, circonscrit par le boulevard Léopold III, l'avenue Gilisquet et le boulevard Wahis. Elle y conduit le développement d'un vaste quartier mixte et durable, organisé autour d'un espace vert d'environ un kilomètre de long, sur base des options fixées dans le Plan directeur approuvé en mars 2014 par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

A savoir :
- connecter le site aux quartiers qui l'entourent ; le développer tout en lui conservant son caractère de poumon vert ; permettre aux habitants et riverains de jouir d'un espace vert public continu de presque 4 hectares.
- implanter environ 1.600 logements (45% de logements publics répondant ainsi aux besoins des habitants de la Région de trouver un logement financièrement accessible ; 55% de logements privés), avec deux principes absolus : la mixité sociale à l'échelle de l'îlot urbain et la qualité des logements dont chacun donnera directement sur un espace vert.
- implanter au fur et à mesure du développement du quartier tous les équipements nécessaires pour combler les besoins et les attentes des futurs habitants mais aussi des riverains actuels, en matière d'école, de crèches, d'équipements de sport, de santé, de culture et de loisirs.
- équiper, moderniser et requalifier l'actuelle zone d'industries urbaines afin de faire du site un quartier d'économie et d'emploi à haute valeur environnementale et urbaine.

Un rôle de chef d'orchestre

Pour donner vie à la partition fixée par la Région, la SAU joue un rôle de chef d'orchestre pour les phases successives de développement du site, qui s'étalera dans le temps (voir schéma ci-contre), en mobilisant et en coordonnant les opérateurs publics et investisseurs privés nécessaires.

Ainsi, la SAU collabore étroitement avec :
- les communes d'Evere et Schaerbeek.
- perspective.brussels, pour l'élaboration d'un Plan d'Aménagement Directeur (PAD).
- Beliris, pour la réalisation des infrastructures (voiries, élargissement des ponts, passerelles...), pour l'aménagement du parc public linéaire actif situé le long des voies de chemin de fer, et pour l'aménagement de la nouvelle gare SNCB Evere et des espaces publics et verts qui constitueront l'ossature de l'ensemble du futur nouveau quartier (Phase 0).
- la SLRB, citydev.brussels et le Fonds du logement pour la première opération de développement immobilier d'une ampleur de 66.000 m² hors sol (Phase 1A), constituée pour moitié de logements à commercialiser sur le marché privé et pour moitié de logements publics de différents types, dans le cadre d'une procédure de dialogue compétitif (lire texte ci-contre).
- citydev.brussels, pour la modernisation de la zone d'activités économiques.
- Bruxelles Environnement, pour le développement et la future gestion des espaces verts.
- Bruxelles Mobilité, pour la gestion des espaces publics du nouveau quartier, l'amélioration de sa desserte en transport publics et la réalisation d'un parking public permettant de libérer l'espace public du stationnement.
- Parking.brussels pour l'exploitation du parking public.
- Bruxelles Propreté pour la mise sur pied d'un projet pilote de collecte des déchets au moyen de collecteurs enterrés.
- le Maître architecte régional qui suit l'ensemble des procédures de marchés et contribue à la qualité architecturale de l'ensemble du projet.
- le tissu associatif local qui développe une occupation temporaire.

Le dialogue compétitif, une procédure innovante

Pour désigner le développeur privé qui sera chargé de réaliser les premiers développements immobiliers (Phase 1A) du nouveau quartier durable Josaphat, la SAU, pouvoir adjudicateur du marché, a souhaité lancer une procédure innovante favorisant la qualité architecturale.

Ce marché conjoint piloté par la SAU, mené avec les sociétés publiques de logement qui s'y sont associées (SLRB, citydev.brussels, Fonds du Logement), sera attribué à l'issue d'un dialogue compétitif. A l'inverse des procédures de marchés publics classiques, figées dès leur lancement, le dialogue compétitif est une procédure dynamique et souple qui offre une réelle possibilité de co-construire un projet entre le pouvoir adjudicateur et chacun des participants, en réservant un réel espace d'interaction entre eux.

Le dialogue compétitif du projet Josaphat est organisé en 3 étapes, qui se déroulent en parallèle de l'élaboration du Plan d'Aménagement Directeur (PAD). Pour chacune d'entre elles, les participants et le pouvoir adjudicateur dialoguent, dans le but d'affiner progressivement le projet dans tous ses aspects et d'améliorer les propositions de chacun des participants, tant en ce qui concerne la qualité architecturale et urbaine qu'en ce qui concerne les aspects financiers et juridiques. Le rôle des architectes et paysagistes qui assistent les participants est donc crucial pour la réussite d'une telle procédure qui vise la qualité.

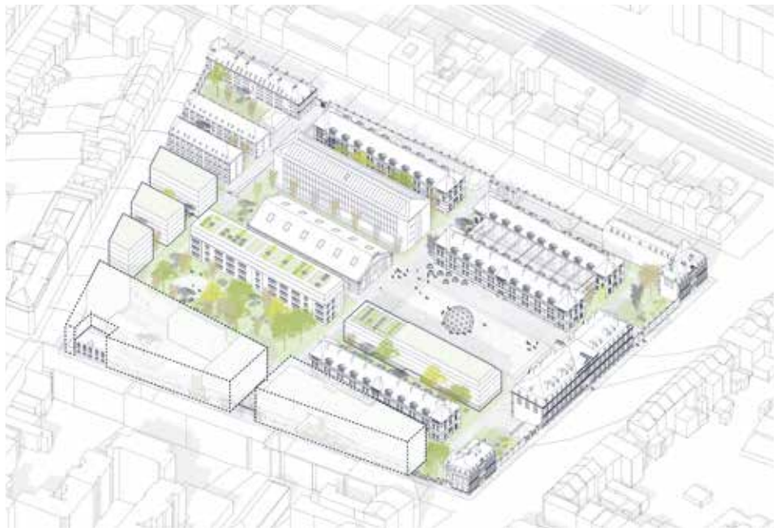
D'une ampleur de 66.000 m² hors sol sur un terrain de 3,63 hectares, cette première phase porte sur les points suivants :
- logements libres à commercialiser sur le marché privé : environ 33.000 m² ;
- logements sociaux locatifs : environ 16.000 m² ;
- logements moyens acquisitifs : environ 15.000 m² ;
- logements sociaux acquisitifs : environ 2.800 m² ;
- commerces de proximité et locaux professionnels : environ 2.000 m².

La SAU a lancé la procédure de ce marché public en décembre 2017. En mai 2018, elle a sélectionné 6 consortiums pour participer au dialogue compétitif. En décembre 2018, les participants ont fixé définitivement leur équipe de conception, remis leur première esquisse de projet urbain et déposé une première proposition financière. En avril 2019, 5 consortiums ont été invités à participer à la deuxième étape de dialogue. La deuxième proposition, qui comprend plus spécifiquement le design de l'espace public et des immeubles de logements, sera déposée en juillet 2019. Les offres finales seront présentées fin 2019. L'attribution du marché est prévue en 2020. Les permis d'urbanisme sont attendus en 2021 et le démarrage des premières constructions en 2022.

SITE #2 USQUARE.BRUSSELS

La SAU remobilise la caserne Fritz Toussaint

La SAU est l'aménageur chargé par la Région de coordonner la reconversion de l'ancienne école de gendarmerie, à Ixelles, et d'y développer un quartier ouvert, mixte et convivial comprenant des logements, des équipements de proximité, des espaces publics conviviaux et un pôle universitaire.



Une projection du futur visage de l'ancienne caserne après sa reconversion et une vue de l'ancien manège, au fond de la cour d'honneur.

FICHE TECHNIQUE

Taille du site : 3,85 ha
Bâtiments existants :
48.000 m² (22 bâtiments)
Programme prévu :
Logements pour étudiants : +/- 18.000 m² pour +/- 600 unités ; logements pour familles : +/- 20.000 m² pour +/- 200 unités ; équipements universitaires : 7.000 m² ; halle dédiée à l'alimentation durable : 1.400 m² ; équipements: +/- 3.000m² ; espaces publics : 15.000 m² ; espaces verts : 2.500 m²
Futurs habitants : 1.053
Futurs emplois : 360
Propriétaire : Région de Bruxelles-Capitale
Coordination : SAU
Partenaires : SPRB (Direction Facilities), perspective.brussels, Ixelles, urban.brussels, ULB, VUB, FEDER, Police fédérale, Groupement Creatis/D-Side Group/Le Troisième Pôle

CALENDRIER

- → Décembre 2017 : accord sur l'achat du site entre la Région et l'État fédéral
- → Janvier 2018 : signature de l'acte d'achat
- → Février 2018 : installation de l'école primaire Lutgardis
- → Septembre 2018 : début des travaux de remise en état
- → Mai 2018 : lancement de l'Appel à manifestation d'intérêt pour l'occupation temporaire
- → Septembre 2018 : désignation du prestataire privé chargé de la gestion transitoire du site
- → Novembre 2018 : sélection d'une quarantaine de premiers occupants temporaires
- → Novembre 2018 : présentation du projet d'occupation temporaire aux riverains
- → Décembre 2018 : adoption du projet de PAD par le Gouvernement régional
- → Février 2019 : inauguration d'une partie des activités universitaires transitoires (FabLabs)
- → Février - Avril 2019 : enquête publique sur le projet de PAD
- → Mars 2019 : enquête publique sur la demande de permis pour l'occupation temporaire
- → Avril 2019 : ouverture de l'occupation temporaire See U
- → 2018-2022 : études et travaux pour la restauration et la reconversion des bâtiments à vocation académique par ULB et VUB
- → 2019-2024 : études et travaux pour le réaménagement des espaces publics
- → 2019-2024 : études et construction des logements universitaires
- → 2020-2026 : études et construction des logements familiaux

SITE #2 USQUARE.BRUSSELS

Dans le cadre de sa mission de mise en œuvre opérationnelle des pôles de développement prioritaires choisis par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, la SAU assure le pilotage de la reconversion de l'ancienne école de gendarmerie, la caserne Fritz Toussaint à Ixelles, que la Région a achetée à l'Etat fédéral.

Baptisé Usquare.brussels, ce projet vise à transformer un site de près de quatre hectares, historiquement fermé et entouré d'un mur d'enceinte, en un nouveau quartier ouvert, mixte et dynamique, urbain et convivial, universitaire et international, durable et innovant, qui répondra aux besoins des Bruxellois, et singulièrement des riverains, tout en accueillant un ambitieux projet d'envergure internationale porté conjointement par l'ULB et la VUB.

Le rôle de la SAU sur cet ancien complexe militaire consiste notamment à l'ouvrir sur la ville ; à en valoriser le patrimoine ; à y développer de l'habitat pour des familles et des logements pour des étudiants ; à y aménager des espaces publics conviviaux, dont un espace vert ; à y installer des équipements de proximité accessibles aux riverains, dont une halle dédiée à l'alimentation durable dans l'ancien manège ; à y accueillir un projet pionnier de l'ULB et de la VUB axé sur développement durable ; à y coordonner tous les intervenants nécessaires pour mener le projet à bonne fin.

L'assemblier de Usquare.brussels

Depuis 2016, la SAU joue un rôle d'assemblier sur le site.

- Elle a accompagné le Gouvernement régional et la Direction Facilities du SPRB dans la procédure d'achat de la caserne.
- Elle a organisé une occupation transitoire en adoptant une approche résolument ouverte, afin d'assurer une diversité d'activités sur le site pendant les procédures préalables à sa reconfiguration complète (lire texte ci-dessous).
- Elle mène des travaux de remise en état (adduction d'eau, électricité...) en vue de cette occupation temporaire du site.
- Elle a par ailleurs coordonné l'accueil temporaire de l'école primaire néerlandophone Lutgardis (qui a entamé un chantier de rénovation de ses classes habituelles) et l'installation des premières activités transitoires de l'ULB et de la VUB (FabLabs).
- Elle collabore avec perspective.brussels pour l'élaboration d'un Plan d'Aménagement Directeur (PAD), dont le projet a été approuvé par le Gouvernement régional en décembre 2018.
- Elle entretient une concertation permanente avec la Direction Facilities du SPRB (propriétaire régional du site), la commune d'Ixelles, les universités (ULB et VUB), la Police (qui occupe encore provisoirement un des bâtiments), urban.brussels, etc.
- Elle assurera la maîtrise d'ouvrage des espaces publics, avec notamment le percement du mur d'enceinte pour rendre le site accessible depuis les quartiers environnants, tout en valorisant le patrimoine historique.
- Elle accompagne les universités dans les études de conception architecturale pour la reconversion de certains bâtiments destinés à accueillir des équipements partagés (Projet FEDER).
- Elle est chargée par le Gouvernement régional de développer l'opération destinée à accueillir des logements universitaires.
- Elle participe, avec les sociétés régionales de logement public, au montage de l'opération destinée à accueillir des logements familiaux.

Ci-contre

Une vue extérieure de l'ancienne caserne depuis le boulevard Général Jacques.

Ci-dessous

Une vision de ce que pourrait être l'ambiance du nouveau quartier Usquare.brussels.

Un processus d'occupation temporaire innovant très ouvert

La SAU, la Région, les universités et la commune d'Ixelles ont souhaité profiter de la phase préparatoire à la reconversion de l'ancienne caserne Fritz Toussaint, pendant laquelle le site ne sera pas soumis à des travaux conséquents, pour y développer un projet de gestion transitoire. Objectifs : mettre les espaces temporairement inoccupés à la disposition d'initiatives citoyennes, associatives, culturelles, entrepreneuriales... ; contribuer à l'animation du site ; entamer son ouverture progressive au quartier ; et sécuriser les lieux en évitant les problèmes liés aux friches.
Pour concrétiser ces ambitions, la SAU a mis en œuvre une procédure de sélection très ouverte, en deux volets.

La SAU a, d'une part, désigné par marché public un « gestionnaire dynamique », le groupement Creatis / D-Side Group / Troisième Pôle, qui est chargé d'une triple mission de coordination, de gestion et de dynamisation sur l'ensemble du site pendant la phase transitoire. Ce groupement mobilise une équipe qui réunit les expertises de trois entités complémentaires pour rencontrer tous les aspects de sa mission :

- Le Troisième Pôle accompagne les collectivités, les opérateurs et les entreprises dans le déploiement de projets culturels qui croisent les logiques d'intérêt général, de développement et de créativité depuis plus de 15 ans.
- Creatis apporte le lien avec le secteur des industries créatives à Bruxelles, puisqu'il accompagne aujourd'hui déjà plus de 30 entreprises dans le secteur de la culture indépendante en Région de Bruxelles-Capitale.
- D-Side Group, société événementielle qui permet de gérer le projet avec le plus haut niveau de professionnalisme.

Le groupement Creatis / D-Side Group / Troisième Pôle a proposé que l'occupation transitoire de Usquare.brussels porte le nom de See U, à la fois invitation à la découverte, au rendez-vous et lien, avec le U majuscule, à l'occupation finale du site, Usquare.brussels.

La SAU a, d'autre part, lancé en parallèle un Appel à Manifestations d'Intérêt (AMI) pour identifier des occupants temporaires de parties du site. Cet AMI a suscité 71 candidatures, qui ont été analysées par le comité de pilotage de Usquare.brussels, coordonné par la SAU et auquel participent le groupement Creatis / D-Side Group / Troisième Pôle, la Direction Facilities du SPRB, la commune et les universités. Une quarantaine de premiers occupants temporaires ont été retenus, en tenant compte des critères de l'AMI et des possibilités dans les bâtiments en fonction des demandes d'espaces exprimées. Ils ont été présentés en novembre 2018 lors d'une réunion publique pour les riverains organisée par la SAU qui y a constaté un grand enthousiasme parmi les habitants du quartier. Qui ont visiblement apprécié la diversité des projets sélectionnés par la SAU, répartis en plusieurs thématiques : Sustainable, Family, Food, Gallery, Lab, Community, Playground (liste détaillée : www.see-u.brussels).

Tandis que le gestionnaire dynamique préparait l'accueil concret de tous ces occupants temporaires dans les bâtiments, la SAU a déposé une demande de permis d'urbanisme pour cette occupation transitoire, dont l'enquête publique s'est déroulée en mars 2019 sans susciter aucune remarque.

Le permis a été délivré début avril et l'ouverture de See U a été programmée fin avril 2019.

SITE #3 MEDIAPARK.BRUSSELS

La SAU, chef opérateur du futur pôle médias bruxellois

La SAU est chargée de la mise en œuvre opérationnelle de mediapark.brussels, l'ambitieux projet urbain qui va transformer le site des télévisions publiques RTBF et VRT en un quartier mixte, ouvert, animé, axé sur les médias et les industries créatives.

Une projection du futur mediapark.brussels et une vue actuelle, depuis la tour Reyers, du site des radiotélévisions publiques.

FICHE TECHNIQUE

Taille du site : 19 ha
Bâtiments à construire : 380.000 m² (+/- 2.000 logements ; HELB : 5.500 m² ; VRT : 55.000 m² ; RTBF : 38.000 m² ; nouvelles activités médias : 30.000 m², etc.)
Espaces publics et verts à aménager : 8 ha
Nouveaux habitants à terme : +/- 4.500
Propriétaire : Région de Bruxelles-Capitale
Coordination : SAU
Partenaires : perspective.brussels, Bruxelles Mobilité, STIB, Bruxelles Environnement, RTBF, VRT, HELB, Schaerbeek, screen.brussels, IHECS, BX1, mediarte

CALENDRIER

- → Septembre 2017 : signature de l'acte notarial d'achat par la Région des terrains de la RTBF et de la VRT
- → Février 2019 : adoption par le Gouvernement régional et mise à l'enquête publique par perspective.brussels du projet de Plan d'aménagement directeur (PAD)
- → 2019-2022 : construction de la maison des médias Frame par la SAU
- → 2021-2023 : construction VRT et RTBF
- → 2021-2023 : construction HELB
- → 2021-2023 : travaux des espaces publics
- → 2023-2024 : construction des programmes immobiliers (phase 1)
- → 2024 : démolition des anciennes installations VRT et RTBF
- → A partir de 2024 : construction des programmes immobiliers (phase 2)

Ci-dessous

Une projection des futurs bâtiments de mediapark.brussels.

Ci-contre

Une projection du futur mediapark.brussels.

Le site de 19 hectares occupé jusqu'ici par la RTBF et la VRT, à front du boulevard Reyers, est l'un des pôles de développement prioritaires choisis par le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale dont la SAU assure la mise en œuvre opérationnelle.

Dans ce périmètre, la SAU assume un rôle de coordination ; de sélection d'opérateurs publics et privés pour construire les infrastructures, logements, équipements et services ; de recherche d'investisseurs… Avec comme objectif d'y concrétiser l'ambition de la Région : créer un nouveau pôle de développement sous le nom de mediapark.brussels, en reliant entre eux les quartiers limitophes ; en remettant la qualité de vie au cœur de cette partie de la ville ; en intégrant des fonctions résidentielles, commerciales, de services et de loisirs ; en renforçant le tissu économique existant à travers notamment un écosystème innovant axé sur les médias et les secteurs créatifs.

Ce qui passera, en plusieurs phases (lire texte ci-dessous), par : l'aménagement de 8 hectares d'espaces publics et verts variés ; la construction de 2 à 2.500 logements ainsi que des services et équipements induits (commerces, écoles, crèches…) ; l'aménagement de 30.000 m² pour accueillir de nouvelles activités du secteur des médias ; etc.

Coordination d'acteurs

Ce site et les quartiers voisins concentrent déjà une soixantaine d'entreprises du secteur des médias qui occupent environ 5.000 travailleurs (dont les 1.100 de la RTBF et les 2.400 de la VRT). Pour activer les énormes potentiels de développement de ce secteur d'activités et de ces quartiers, le Gouvernement régional a notamment initié l'élaboration d'un Plan d'Aménagement Directeur (PAD) pour la reconfiguration du site RTBF-VRT. Cette mission a été confiée à perspective.brussels, l'organisme en charge de la planification stratégique, avec lequel la SAU collabore étroitement.

Depuis 2016, la SAU coordonne par ailleurs les évolutions de ce site en concertation et/ou collaboration avec :

- le Gouvernement régional, pour lequel elle a géré les opérations relatives à l'achat des terrains de la RTBF et de la VRT.
- la RTBF et la VRT, qui vont y construire chacune leur nouveau siège, afin de coordonner leur construction avec l'aménagement de l'ensemble des futurs espaces publics connexes.
- la Haute école libre de Bruxelles (HELB), qui va y bâtir un nouvel immeuble pour ses étudiants en techniques de l'image, en photo et en cinéma.
- la commune et les entités régionales (Bruxelles Mobilité, STIB, Bruxelles Environnement…) concernées par la concrétisation de mediapark.brussels.
- Beliris, qui réalisera une première phase d'espaces publics dans le cadre de l'Avenant 13.
- les opérateurs publics concernés par la réalisation des impétrants de ce vaste futur quartier.

- screen.brussels, la coupole qui rassemble sous une même marque les services régionaux de soutien au secteur audiovisuel, avec laquelle la SAU a développé une collaboration efficace pour les contacts avec les entreprises de ce secteur.
- hub.brussels, qui a placé les secteurs créatifs et audiovisuels au centre de plusieurs de ses missions de promotion de la Région de Bruxelles-Capitale auprès d'investisseurs étrangers, notamment lors de missions ministérielles et/ou royales à l'étranger.
- une série d'opérateurs et investisseurs potentiellement intéressés par une installation dans mediapark.brussels.

Maîtrise d'ouvrage

La SAU est par ailleurs elle-même propriétaire d'un terrain actuellement non-bâti situé à un des angles du périmètre de mediapark.brussels, à front du boulevard Reyers, où elle construira d'ici 2022 Frame, la maison des médias (lire pp. 28-31), qui deviendra une « porte d'entrée » du nouveau quartier créatif, à côté de la station de pré-métro Diamant. La SAU a, en outre, pris diverses iniatives, en Belgique et à l'étranger, pour promouvoir le développement de mediapark.brussels, notamment dans le cadre des missions de prospection de hub.brussels ou lors de salons professionnels immobiliers et audiovisuels.

Les saisons 2019 à 2030 de mediapark.brussels

Frame sera l'un des tout premiers immeubles de mediapark.brussels qui sortiront de terre dans les prochaines années. Si la SAU le construira sur un terrain non-bâti dont elle est propriétaire, les phases successives de la vaste opération à tiroirs de redéveloppement du site actuellement sous-utilisé de 19 hectares de la RTBF et de la VRT sont, elles, conditionnées au redéploiement de ces deux opérateurs médias publics dans leurs futurs nouveaux quartiers généraux respectifs.

Première étape : la construction, d'ici 2023, des nouveaux bâtiments distincts de la RTBF et de la VRT, derrière leur actuelle implantation commune, en lien avec l'aménagement d'une large esplanade centrale entre eux. Et la construction du nouveau bâtiment de la HELB.

Deuxième étape : le développement d'une seconde « porte d'entrée » de mediapark.brussels le long du boulevard Reyers, en direction de la place Meiser, vers 2023-2024.
Troisième étape : à partir de 2024, la démolition des vastes bâtiments aujourd'hui partagés par la RTBF et la VRT, ce qui libérera le centre du futur mediapark.brussels, permettant ainsi l'aménagement progressif des espaces publics centraux qui s'étendront à terme de part et d'autre de l'esplanade RTBF-VRT, sur toute la longueur du site, avec notamment un espace arboré de 8 hectares.

Quatrième étape : en plusieurs phases, la réurbanisation progressive, entre 2024 et 2035, des parcelles qui feront la transition entre le site et le tissu urbain limitrophe en accueillant des entreprises, des équipements, des commerces, des logements, etc.

SITE #4 FRAME – BRUSSELS MEDIA COMMUNITY

La future vitrine de mediapark.brussels

FICHE TECHNIQUE

Taille de la parcelle du projet : 0,348 ha (3.148 m²)
Bâtiment existant : /
Bâtiment à construire : 10.000 m² (surfaces brutes)
Futurs emplois : +/- 160
Propriétaire : SAU
Maître d'ouvrage : SAU
Partenaires : BX1, Ihecs Academy, screen.brussels, mediarte, FEDER, Cocof

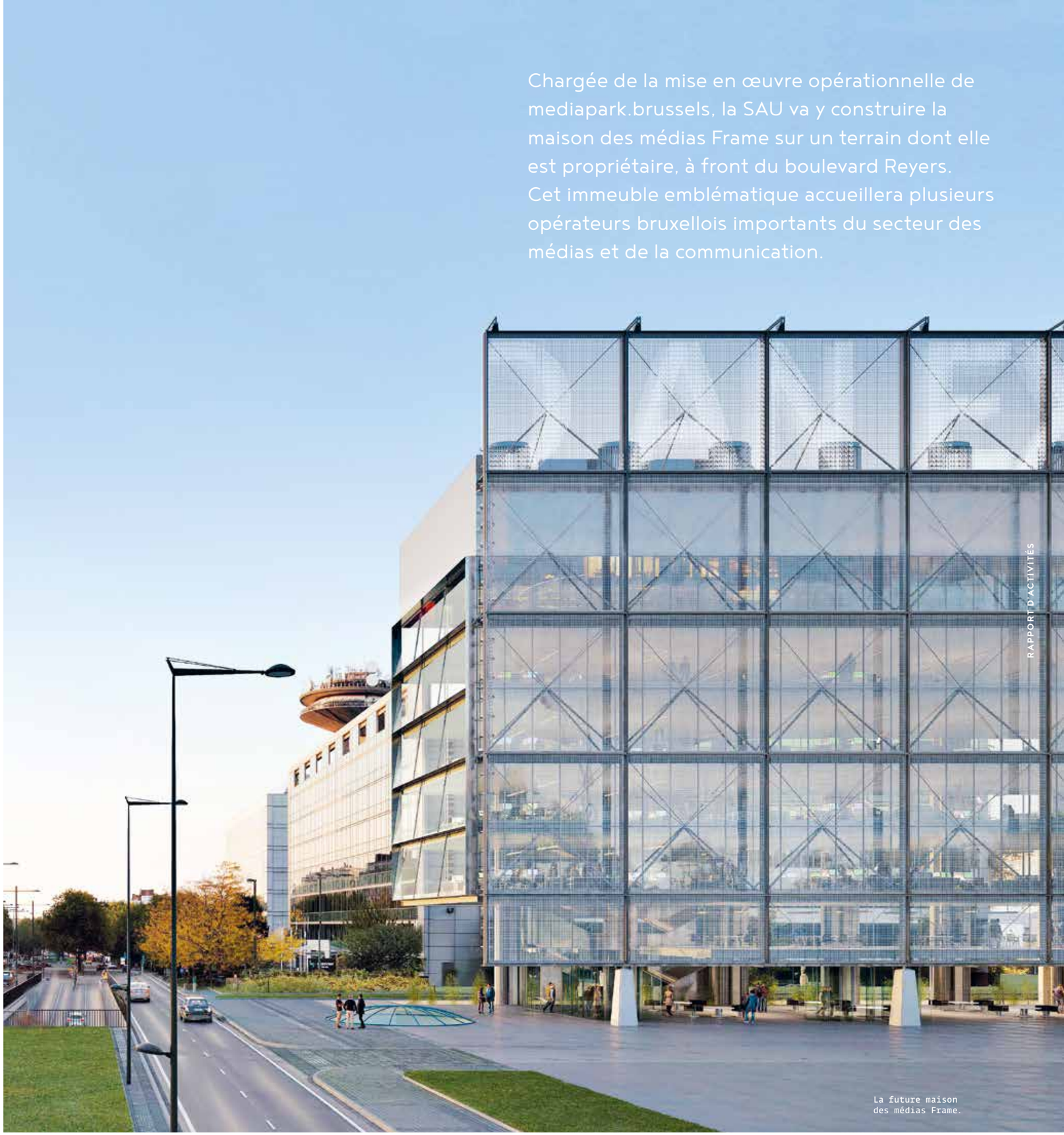
BUDGET

→ SAU : 16 millions d'euros
→ BX1 : 3 millions d'euros

CALENDRIER

→ Janvier 2017 : appel aux auteurs de projet architectural
→ Juin 2017 : sélection d'une shortlist de 5 des 51 candidats
→ Mars 2018 : présentation de l'équipe lauréate et de son avant-projet
→ Septembre 2018 : demande de permis d'urbanisme
→ Septembre 2019 : lancement du marché public pour l'exploitation
→ 2020 : début du chantier
→ 2022 : ouverture

Chargée de la mise en œuvre opérationnelle de mediapark.brussels, la SAU va y construire la maison des médias Frame sur un terrain dont elle est propriétaire, à front du boulevard Reyers.
Cet immeuble emblématique accueillera plusieurs opérateurs bruxellois importants du secteur des médias et de la communication.



La future maison des médias Frame.

La maison des médias Frame, que la SAU va construire sur un terrain qui lui appartient à l'angle du boulevard Reyers et de la rue Colonel Bourg, se trouve au croisement de ses deux missions : d'une part, la mise en œuvre opérationnelle des pôles de développement prioritaires, dont mediapark.brussels (lire pp. 24-27), et, d'autre part, le pilotage de projets spécifiques qui contribuent au rayonnement de Bruxelles.

Frame sera l'un des premiers nouveaux bâtiments de mediapark.brussels. Il s'agira d'un immeuble phare de ce nouveau quartier créatif bruxellois dédié aux médias. Compte tenu de l'intégration de divers opérateurs et de multiples fonctions et services au sein d'un même immeuble, il s'agira également d'une « vitrine » de mediapark.brussels, d'une sorte de « mediapark.brussels en petit ».

Un immeuble écosystème

Le nom choisi par la SAU et les futurs occupants principaux pour baptiser l'immeuble, **Frame - Brussels media community**, fait d'ailleurs référence au « cadre » que le bâtiment offrira pour l'essor d'un écosystème orienté médias. Ainsi qu'à la forme et à la structure de sa façade principale, côté Diamant ; à la « fenêtre » sur mediapark.brussels qu'il constituera ; au cadre, au cadrage d'image, dans les médias visuels ; ou encore à la trame en webdesign.

Cet immeuble de quelque 10.000 m² abritera un écosystème multifonctionnel, à l'image de ce que mediapark.brussels sera à terme.

Il accueillera une plateforme d'innovation et des équipements mutualisés (lire texte ci-contre) ainsi que quatre occupants principaux :
- **BX1**, la télévision francophone de la Région de Bruxelles-Capitale (www.bx1.be).
- **l'IHECS Academy**, le centre de formation continue et de recherches adossé à l'Institut des Hautes Études des Communications Sociales (www.ihecs-academy.be).
- **screen.brussels**, qui rassemble sous une même marque les services régionaux de soutien au secteur audiovisuel (www.screen.brussels).
- **mediarte**, le fonds social du secteur audiovisuel et de la production de film belge destiné à encourager, soutenir et stimuler toutes les initiatives relatives à la formation, l'enseignement et l'emploi au sein du secteur (www.mediarte.be).

Concours d'architecture

C'est l'association de bureaux d'architecture Baukunst (Bruxelles) - Bruther (Paris) qui a remporté l'appel aux auteurs de projet organisé en 2017 par la SAU.

Ce concours d'architecture a suscité un grand intérêt : la SAU a reçu 51 dossiers de candidature de grande qualité, déposés par des équipes pluridisciplinaires belges ou issues de divers pays européens, ainsi que de groupements d'entreprises de plusieurs pays. Ce qui dénote l'attention importante que soulève ce projet et, plus largement, le développement de mediapark.brussels.

Ci-dessous et ci-contre

Le terrain de la SAU, juste à côté du vaste site des radiotélévisions publiques, accueillera un immeuble adapté aux secteurs des médias et de l'audiovisuel.

Lors de la présentation du lauréat aux médias, tous les intervenants se sont félicités de l'excellente collaboration de la SAU avec les futurs occupants principaux pour veiller à rencontrer au mieux leurs besoins dans ce projet, dont elle assure la maîtrise d'ouvrage.

Financement européen

Le budget de construction s'élève à 16 millions d'euros hors TVA, financés par la Région de Bruxelles-Capitale et le Fonds Européen de Développement Régional (FEDER).

La Commission communautaire française de la Région-Capitale a, elle, débloqué par ailleurs près de 3 millions d'euros pour le redéploiement de BX1 dans le cadre de mediapark.brussels.

La SAU prévoit d'entamer les travaux début 2020.
Le bâtiment devrait être terminé et ses occupants s'y installer début 2022.

La Région et l'Europe investissent dans votre avenir ! • Het Gewest en Europa investeren in uw toekomst!

RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE
BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

Union Européenne
Fonds Européen de Développement Régional
Europese Unie
Europees Fonds voor Regionale Ontwikkeling

Un outil modulable et évolutif

Conçu comme une préfiguration, à l'échelle de l'immeuble, de l'écosystème diversifié de mediapark.brussels, Frame sera un « outil » modulable et évolutif. Bien en phase avec son époque, il proposera des facilités et des espaces partagés variés à des occupants diversifiés. Avec l'ambition de devenir ainsi un nouvel épicentre bruxellois de la créativité dans le secteur des médias, de l'audiovisuel et de la communication.
Au-delà de l'écosystème médiatique et des besoins des quatre principaux occupants qu'il hébergera, la SAU a pris en compte, pour la conception de Frame : les évolutions récentes de l'animation des espaces de travail, singulièrement des espaces de travail partagés ; la sociologie des professionnels du secteur des médias, de l'audiovisuel et de la communication ainsi que leur fonctionnement fréquent en mode projet ; les mutations permanentes de ce secteur, liées tant aux avancées technologiques qu'aux évolutions des modes de consommation des contenus ; la volonté du monde académique de suivre au plus près ces tendances.

Frame offrira donc des aménagements modulables et évolutifs, ainsi que des équipements mutualisés créant les conditions favorables à des échanges de savoirs et d'expertises en mode collaboratif.

La SAU confiera la gestion du bâtiment et l'exploitation de ses parties et fonctions mutualisées à un opérateur qui sera désigné dans le cadre d'un marché public de concession.
Frame proposera notamment à ses occupants :
- **un espace de co-working et un hôtel d'entreprises** dédiés au secteur des médias, de l'audiovisuel et de la communication.
- **un vaste espace Horeca ouvert au public au rez-de-chaussée**, qui encouragera les échanges entre les occupants ainsi qu'avec les visiteurs.
- **un centre de formation** avec une large offre dans le domaine des médias, dont des formations sur-mesure, en français, néerlandais et anglais.
- **des salles de réunion mutualisées** de différentes tailles permettant d'optimiser les surfaces de bureaux tout en favorisant les échanges entre occupants.
- **un grand auditoire** disponible pour divers types de réunions, d'événements, de rencontres, de projections… y compris pour des intervenants extérieurs.
- **une salle de démonstration et d'expérimentation** permettant des installations de types variables pour valoriser ou pour tester de nouveaux matériels.
- **des plateaux libres hyperflexibles** de 15 mètres de profondeur, sans colonnes, avec une grille technique flexible permettant une adaptabilité maximale aux différents besoins d'une entreprise média ou audiovisuelle et facilitant l'intégration de différents types de projets.
- **des installations techniques de pointe**, avec une performance énergétique exemplaire.

SITE #5 TERRITOIRE DU CANAL

Plus de 200 projets accompagnés dans le cadre du Plan Canal

La canal au centre de Bruxelles.

Au sein de l'Équipe Canal, qui réunit quatre organismes publics régionaux et collabore avec les communes, la SAU est chargée de la coordination des projets publics et privés ainsi que du montage de certains projets publics dans le périmètre opérationnel de 700 hectares du Plan Canal.

FICHE TECHNIQUE

Taille du périmètre d'intervention : 700 hectares
Nombre de projets accompagnés : plus de 200
Surface totale des projets accompagnés : plus de 1.000.000 m²
Nombre d'habitants dans les projets accompagnés : plus de 10.000
Nombre d'emplois dans les projets accompagnés : plus de 3.000
Coordination opérationnelle : SAU
Partenaires : perspective.brussels, bma.brussels, urban.brussels, port.brussels, communes, porteurs de projets privés, etc.

CALENDRIER

→ Novembre 2012 : désignation par le Gouvernement régional de l'architecte-urbaniste-paysagiste Alexandre Chemetoff pour élaborer le Plan Canal
→ Février 2015 : adoption de la méthodologie de mise en œuvre du Plan Canal par le Gouvernement régional
→ Février 2015 : création de l'Équipe Canal

La SAU a été chargée par le Gouvernement régional de coordonner la mise en œuvre opérationnelle du Plan Canal et elle joue elle-même le rôle de maître d'ouvrage pour certaines opérations, dans une logique de subsidiarité par rapport à d'autres opérateurs publics.

C'est le 5 février 2015 que le Gouvernement régional a adopté la méthodologie de mise en œuvre du Plan Canal, en se donnant 10 ans pour concrétiser ses ambitions sur le territoire du canal. Ce Plan Canal propose à la fois une vision et une méthode d'intervention.

Une vision et une méthode

Les principaux objectifs du Plan Canal sont les suivants :
- favoriser la mixité fonctionnelle et rechercher des solutions pour assurer la compatibilité des différentes activités ;
- renforcer les activités économiques, et plus particulièrement les activités productives ;
- produire des logements afin de répondre aux besoins de la population bruxelloise, et donc plus particulièrement des logements accessibles à des catégories de revenus peu élevés ;
- créer un réseau d'espaces publics le long du canal, contribuant à faire de ce dernier un élément fédérateur entre quartiers.

En termes de forme urbaine, le Plan Canal met l'accent sur la rationalisation de l'usage du sol et la recherche de compacité ; le rôle structurant de l'espace public ; la mise en valeur du patrimoine industriel ; l'interaction entre le bâti et l'espace public (notamment par l'animation des façades, et prioritairement des rez-de-chaussée sur rue, par des fonctions appropriées).

En matière d'architecture, le Plan Canal promeut notamment la recherche d'une variété de typologies architecturales et urbaines, audacieuses et innovantes ; la mise en concurrence des concepteurs dans l'optique notamment de trouver les meilleures solutions architecturales possibles ; l'affirmation des fonctions dans la « lecture » du bâtiment.

Pour concrétiser ces ambitions sur le périmètre opérationnel de 700 hectares du Plan Canal, le Gouvernement régional a décidé la création d'une équipe dédiée, constituée de plusieurs opérateurs publics régionaux (lire p. 35).

Plus de 10.000 habitants et plus de 3.000 emplois

Depuis sa création, l'Équipe Canal a accompagné plus de 200 projets publics et privés, qui représentent ensemble au total plus d'un million de m², plus de 10.000 habitants et plus de 3.000 emplois.

Dans le périmètre opérationnel du Plan Canal, la SAU intervient de deux manières. D'une part, avec un rôle de « porte d'entrée unique » vers les pouvoirs publics, en jouant un rôle de coordinateur et de facilitateur opérationnel des projets publics et privés au sein de l'Équipe Canal. D'autre part, en initiant et mettant en œuvre elle-même certains projets.

A gauche
Le canal au Nord de Bruxelles.

A droite
Le canal au Sud de Bruxelles, près du bassin de Biestebroeck.

En bas à droite
Une simulation de l'implantation du Brussels Beer Project, au bord du bassin de Biestebroeck.

Ainsi, pour ne citer que quelques exemples :

- la SAU a acheté le garage Citroën-Yser pour y permettre la création du musée d'art moderne et contemporain d'ampleur internationale souhaité par la Région (lire pp. 36-39). Simultanément, la SAU s'est assurée de la maîtrise foncière d'un terrain situé de l'autre côté du canal, à côté de Tour et Taxis, pour y permettre la relocalisation des activités automobiles de Citroën et le maintien en Région bruxelloise de la soixantaine d'emplois concernés. En parallèle, Extensa, le Port et la SAU ont construit une voirie permettant d'accéder à ce terrain et desservant les sites de Tour & Taxis et du TACT.
- la SAU collabore avec le Port de Bruxelles pour le développement du terrain logistique du TACT, voisin de Tour & Taxis : le Port octroie les concessions et la SAU accompagne les entreprises pour s'installer sur le site, en cohérence avec les principes du Plan Canal. Quatre concessionnaires vont ainsi ouvrir leurs portes et commencer leurs activités logistiques et productives en 2019 (Brasserie de la Senne, Vizyon Drinks, Defrancq, van Marcke).
- la SAU pilote une task force pour mettre en œuvre, avec les différents partenaires publics et privés, les 18.500 m² d'équipements publics à prévoir sur le site de Tour & Taxis.
- la SAU assure la coordination des différents projets publics du Contrat de Rénovation Urbaine numéro 1 « Citroën - Parc Maximilien - Vergote », approuvé par le Gouvernement régional, et elle sera elle-même maître d'ouvrage de deux des projets de ce CRU 1. D'une part, un nouvel immeuble de 5.000 m² qui accueillera une extension du siège du Port de Bruxelles, situé juste à côté de son bâtiment actuel, mais aussi un centre d'aide aux toxicomanes. D'autre part, un équipement sportif d'ampleur régionale de 6.000 m², qui se situera dans le projet phare du CRU, le réaménagement du parc Maximilien.
- dans le quartier Heyvaert, la SAU coordonne le projet de parc de la Sennette ; accompagne la reconversion des bâtiments et terrains actuellement occupés par les marchands de voitures d'occasion ; et pilote le projet de reconversion des sites industriels sis 13-19 rue de Manchester.
- dans la zone de l'avant-port, la SAU a initié et coordonné une réflexion sur le devenir des terrains portuaires et de la Donation royale situés en aval du pont Van Praet. Celle-ci a abouti à une vision commune de développement entre les acteurs concernés qui conjugue les ambitions publiques et privées.
- la SAU a participé, après plusieurs autres institutions régionales, aux travaux préparatoire à l'installation, dans le quartier Birmingham, d'une unité de production de matériaux de réparation du réseau d'égouts de Vivaqua. Ce travail, en amont de la demande de permis, a conduit à une amélioration du projet, dans l'esprit du Plan Canal : meilleure mixité de fonctions avec l'ajout de logements, meilleur maillage urbain avec une traversée d'îlot, meilleure qualité architecturale…
- la SAU a participé, en collaboration avec la commune et plusieurs autres institutions régionales, aux travaux préparatoires à la mise à l'enquête publique du Plan particulier d'affectation du sol (PPAS) Biestebroeck ; et elle a organisé en parallèle la concertation et la négociation avec les porteurs de projets pour les différents développements immobiliers du bassin de Biestebroeck, dans le respect des principes du Plan Canal.
- sur la rive droite du bassin de Biestebroeck, la SAU s'est impliquée dans les négociations en vue du départ d'une entreprise de stockage de carburants dont la présence obérait les nouveaux développements (logements, etc.) prévus par le PPAS. Et sur la rive gauche, la SAU a travaillé avec une entreprise logistique pour rationaliser son occupation au sol et ainsi libérer de l'espace pour une activité supplémentaire, le Brussels Beer Project.

Le Brussels Beer Project, success story du Plan Canal

La SAU a coordonné l'accompagnement public de l'installation par le Brussels Beer Project d'une nouvelle brasserie d'une capacité de 35.000 hectolitres sur la rive gauche du bassin de Biestebroeck. Ce projet, qui représente une opportunité pour dynamiser cette partie de Bruxelles en plein renouveau, a été accompagné de bout en bout par l'Équipe Canal, le Port de Bruxelles et hub.brussels.

Il répond de manière exemplaire aux objectifs du Plan Canal, puisqu'il s'agit à la fois : de la relocalisation d'une activité productive du Limbourg vers Bruxelles ; de la création de 15 à 20 emplois à terme ; d'une densification de la Zone d'activités portuaires et de transport (ZAPT) avec l'implantation de la nouvelle brasserie sur un foncier libéré par l'entreprise logistique Gobert qui a réduit sa surface ; d'un projet compact maximisant l'usage du sol possible à cet endroit ; d'une mutualisation d'espaces avec l'utilisation de la zone verte réalisée par le concessionnaire voisin pour un usage de type « Biergarten » ; d'un bon exemple d'intégration urbaine, grâce à l'articulation entre la ZAPT, les quartiers d'habitations voisins et l'espace public du quai de Biestebroeck ainsi qu'au fait que le site sera ouvert au public ; d'une bonne pratique en matière de qualité architecturale, grâce au recours à la procédure de concours privé accompagné par le Maître architecte.

L'Équipe Canal, facilitatrice du Plan Canal

Créée pour concrétiser les objectifs du Plan Canal, l'Équipe Canal est constituée de plusieurs opérateurs publics régionaux qui travaillent en étroite collaboration avec les communes concernées et avec les porteurs de projets publics ou privés impliqués.

Concrètement, cette équipe accompagne les maîtres d'ouvrage actifs dans les 700 ha du périmètre opérationnel du Plan Canal le plus en amont possible des projets, afin de s'assurer qu'ils correspondent au mieux aux objectifs de ce Plan Canal. Le dialogue établi facilite la rencontre des intérêts publics et privés.

Pour ce faire l'Équipe canal, entre autres :

- veille à forger un avis partagé des acteurs publics (communaux et régionaux) sur le projet pour parler d'une seule voix face au porteur de projet ;
- privilégie la rencontre dès le démarrage du projet, au moment où il est plus facile (et aussi moins coûteux) de le faire évoluer ;
- challenge les projets avec les travaux de « recherche par le projet » de l'équipe du Maître architecte régional, cette mission auparavant portée par un prestataire extérieur ayant été internalisée ;
- incite les porteurs de projet à entrer dans des procédures de concours et les accompagne pour que le cadre d'évaluation des projets soit bien défini en amont.

Les membres de l'Équipe Canal sont :

- **la SAU**, qui coordonne l'ensemble du processus ; qui réalise elle-même des opérations dans une logique de subsidiarité par rapport à d'autres opérateurs publics ; qui veille aux aspects opérationnels du Plan Canal.
- **le Maître architecte régional**, qui est le « garant » de la cohérence globale du Plan Canal ; qui supervise l'équipe de « Research by design » dédiée ; qui assure une aide à la maîtrise d'ouvrage pour favoriser la qualité de l'architecture.
- **la Direction Urbanisme de urban.brussels**, qui assure le conseil en urbanisme et l'instruction de toutes les autorisations d'urbanisme régionales.
- **perspective.brussels**, qui intervient pour les aspects stratégiques et réglementaires.

SITE #6 ANCIEN GARAGE CITROËN-YSER

La SAU aux prémices de Kanal-Centre Pompidou

La SAU a acheté l'ancien garage Citroën-Yser, le long du canal, pour le compte de la Région de Bruxelles-Capitale, et elle y a piloté toute la phase initiale préalable à sa reconversion en musée d'art moderne et contemporain.

Le show-room à l'époque où le garage Citroën était encore en activité et une projection du projet lauréat du concours d'architecture pour sa reconversion.

FICHE TECHNIQUE

Taille du site : 1,6 ha
Bâtiment existant : 48.000 m²
Occupations principales après reconversion :
Art moderne et contemporain : 15.000 m² ;
Architecture : 9.000 m² ;
Espaces publics, polyvalents, de détente et d'éducation : 10.000 m²
Propriétaire : SAU
Concessionnaire : Fondation Kanal (www.kanal.brussels)

CALENDRIER

- → Mars 2015 : annonce de l'accord sur l'achat par la Région au Groupe PSA
- → 2015-2016 : étude du potentiel programmatique
- → Septembre 2016 : signature du protocole d'accord Région de Bruxelles-Capitale / Centre Pompidou
- → Avril 2017 : lancement du concours d'architecture par la SAU
- → Juillet 2017 : sélection par la SAU d'une shortlist de 7 équipes finalistes parmi 92 candidatures
- → Mars 2018 : annonce du lauréat par la Fondation Kanal
- → Mai 2018 : inauguration de l'année de préfiguration par la Fondation Kanal
- → Février 2019 : introduction de la demande de permis d'urbanisme par la Fondation Kanal
- → 2020 : obtention du permis et démarrage du chantier de transformation
- → 2023 : réouverture du bâtiment complètement reconverti

SITE #6 ANCIEN GARAGE CITROËN-YSER

Ci-contre

Une vue aérienne du complexe Citroën-Yser.

Deux projections du projet lauréat du concours d'architecture : une vue depuis le canal et une vue de l'intérieur des ateliers.

Implanté en bordure du canal, l'ancien garage automobile Citroën-Yser a été érigé en 1933 sur un terrain d'environ 1,6 hectare voisin de la place Sainctelette. Il a été bâti sur base des plans esquissés par André Citroën lui-même, qui voulut en faire le plus grand garage d'Europe (lire texte ci-contre). Sa surface bâtie totale est de l'ordre de 48.000 m², répartis entre le show-room monumental vitré de 21 mètres de haut, les vastes ateliers et les bureaux.

Compte tenu à la fois de sa localisation et de son caractère emblématique, il s'agit d'un site stratégique dans le cadre de la mise en œuvre du Plan Canal (lire pp. 32-35). En 2015, lorsque le Groupe PSA a fait connaître sa volonté de relocaliser la concession Citroën, toujours au centre de Bruxelles mais sur un site mieux adapté à ses besoins actuels, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a chargé la Société d'Acquisition Foncière (SAF), dont la SAU a repris les missions en janvier 2016, de procéder à l'acquisition du site. Avec comme ambition d'y développer un musée d'art moderne et contemporain d'ampleur internationale, désormais connu sous le nom de Kanal-Centre Pompidou.

Une mission d'analyse des potentialités programmatiques du site a conclu, au cours de l'été 2016, à la pertinence d'une réaffectation culturelle du garage. Et en septembre 2016, le Ministre-Président de la Région-Capitale a signé avec le président du Centre Pompidou (Paris) un protocole d'accord en vue de collaborer pour transformer l'ancien garage en un pôle culturel d'envergure mondiale.

La SAU a ensuite mené trois missions en parallèle.

- Faciliter la relocalisation de la concession automobile en octroyant à Citroën une emphytéose sur un terrain situé sur la rive opposée du canal, entre le centre TIR et le site de Tour & Taxis.
- Conclure une convention d'occupation de 70 années avec la Fondation Kanal, créée fin 2017 par la Région de Bruxelles-Capitale pour assurer la transformation du site et l'exploitation du futur équipement culturel majeur.
- Initier le concours international d'architecture pour concrétiser ce projet, avec un budget prévu pour les travaux de 125 millions d'euros HTVA, ce qui en fait l'un des plus importants concours de ce genre jamais organisés à Bruxelles. En avril 2017, la SAU a publié un appel aux auteurs de projet pour la reconversion et la rénovation complète du site afin d'y accueillir notamment, d'une part, un musée d'art moderne et contemporain et, d'autre part, le Centre international pour la Ville, l'Architecture et le Paysage (CIVA). En juillet 2017, la SAU a sélectionné une shortlist de 7 équipes finalistes parmi les 92 candidatures de haut niveau reçues. Lors de sa création, en octobre 2017, la Fondation Kanal a assuré la continuité de la procédure, en étroite collaboration avec la SAU. Le lauréat a été désigné en mars 2018 : noA, EM2N et Sergison Bates.

Si la SAU reste propriétaire du site, c'est la Fondation Kanal qui assure désormais le pilotage du projet et des procédures (demande de permis...) et qui gèrera le chantier de reconversion. Les travaux préparatoires commenceront à l'été 2019 et le chantier sera ensuite échelonnés, en étapes successives, jusqu'à l'ouverture officielle du site, prévue à l'été 2023.

La Fondation Kanal a par ailleurs organisé une année de préfiguration de mai 2018 à juin 2019, sous le nom de « Kanal Brut », dont les diverses expositions saisonnières successives ont déjà drainé des dizaines de milliers de visiteurs.

©noA, EM2N et Sergison Bates

©noA, EM2N et Sergison Bates

Une cathédrale d'acier et de verre pour fabriquer des voitures

Au début des années 1930, André Citroën achète un terrain situé place de l'Yser. Un lieu idéal pour sa nouvelle usine automobile, qui sera à l'époque la plus grande d'Europe. Le site jouit en effet d'une excellente visibilité et d'une bonne accessibilité, à proximité du canal et du centre historique de Bruxelles. À l'origine, les voitures étaient fabriquées sur place et elles passaient directement des ateliers au showroom pour y être exposées et vendues.

En collaboration avec l'architecte français Maurice-Jacques Ravazé, les architectes belges Alexis Dumont et Marcel Van Goethem ont dessiné un énorme complexe, essentiellement constitué de verre, d'acier et de béton, qui correspondait parfaitement à l'esprit moderniste de l'époque. Outre les matériaux précités, des thèmes tels que l'ouverture, la transparence, la flexibilité, l'horizontalité, la fonctionnalité et la lumière y occupent une place majeure.

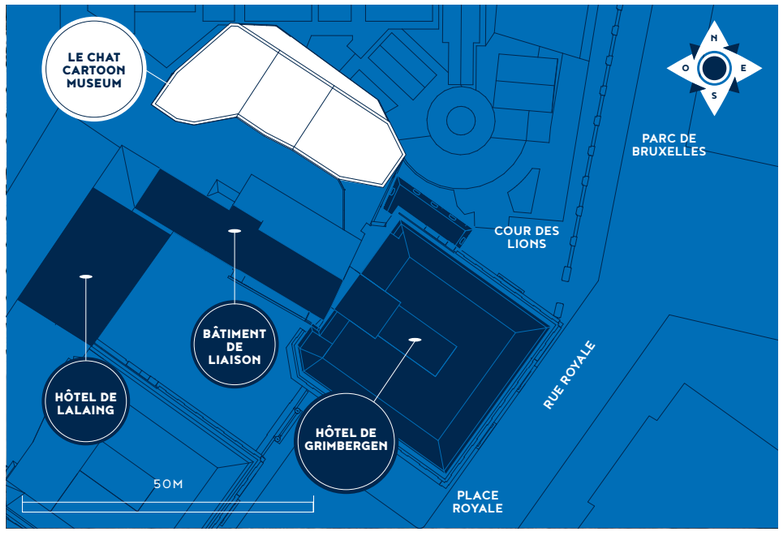
Le complexe, qui occupe pratiquement un îlot complet, se compose d'une « tête » et d'un « corps », respectivement le showroom tourné vers la ville et les ateliers situés le long des quais et du canal. L'image de marque, l'homme et la logistique sont alors au cœur des préoccupations d'André Citroën et de ses architectes.

Le show-room, situé au carrefour de la place de l'Yser et du quai de Willebroeck, est un véritable palais de verre, volontairement spectaculaire, de 21 mètres de hauteur, qui se caractérise par une façade-rideau arrondie se déployant depuis le rez-de-chaussée jusqu'au toit. Le show-room se composait au départ d'un seul niveau mais des étages supplémentaires ont ensuite été créés à l'intérieur pour augmenter les surfaces nécessaires aux activités du garage.

Le gigantesque hall des ateliers, au cœur du bâtiment, est organisé autour de deux « rues » intérieures principales et de diverses coursives. Hormis le montage des véhicules qui s'y déroulait à l'origine, il a abrité jusqu'en 2017 toutes les activités du garage : entretien, réparation, peinture, carrosserie, station-service, stockage, bureaux...

SITE #7 BIP – MAISON DE LA RÉGION

Un site royal pour LE CHAT cartoon museum



LE CHAT cartoon museum viendra s'enchâsser au cœur du site historique de la place Royale.

FICHE TECHNIQUE

Taille du site : 0,356 ha (3.560 m²)
Taille de la parcelle du projet : 0,1223 ha (1.223 m²)
Bâtiments existants : 10.752 m² (3 bâtiments)
Bâtiment à construire : 4.000 m² (surfaces brutes)
Futurs emplois : 25
Propriétaire : SAU
Maître d'ouvrage : SAU
Partenaires : Philippe Geluck ; Bozar ; Palais du Coudenberg

BUDGET

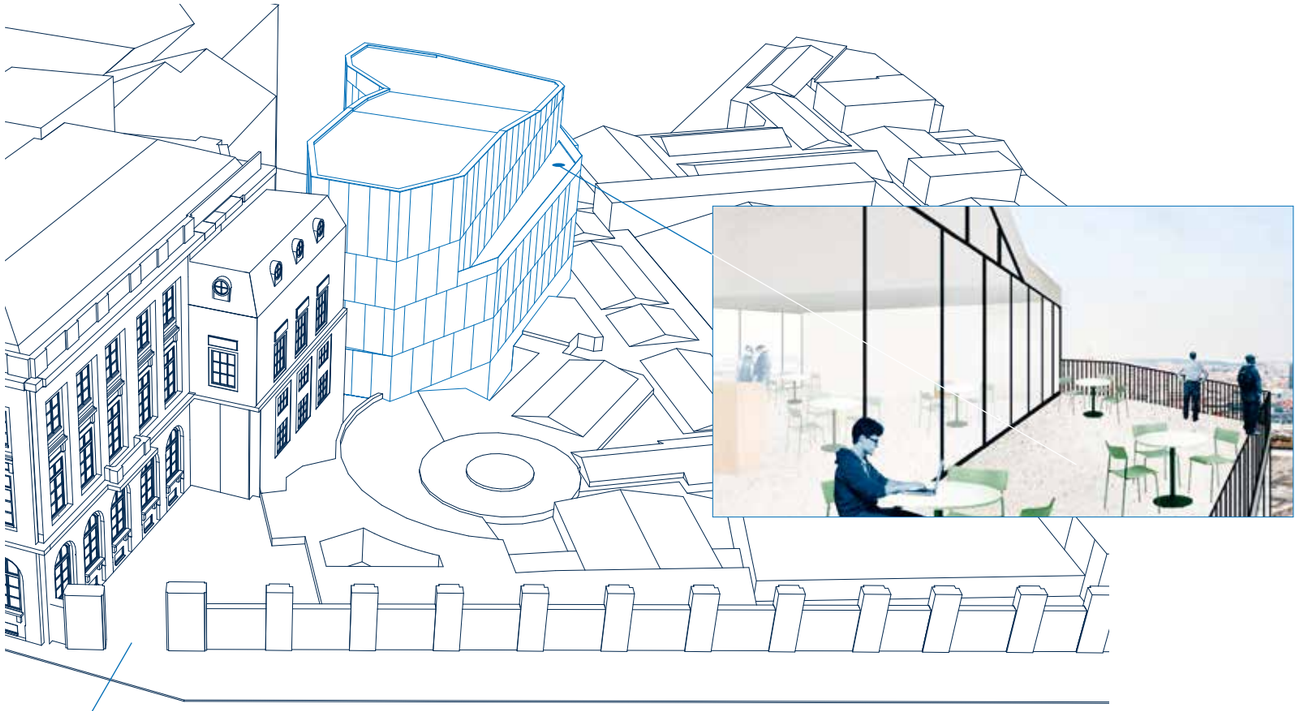
→ SAU : 9,38 millions d'euros (immeuble brut)
→ Philippe Geluck : 4,5 millions d'euros (aménagements intérieurs)
→ Bozar : 2,3 millions (espaces de stockage en sous-sol)

CALENDRIER

→ Novembre 2016 : désignation de l'architecte
→ Novembre 2018 : présentation de l'avant-projet
→ 2019 : demande de permis d'urbanisme
→ 2020 : début du chantier
→ 2023 : ouverture

SITE #7 BIP - MAISON DE LA RÉGION

Propriétaire du site du Bip (Brussels Info Place) - Maison de la Région, la SAU va y ériger un immeuble modulable contemporain qui accueillera LE CHAT cartoon museum. Un investissement qui bénéficiera aussi aux institutions culturelles voisines, avec lesquels la SAU s'est concertée.



Ci-contre et ci-dessus

Enclavé entre le Bip et Bozar, LE CHAT cartoon museum sera accessible par la Cour des Lions, au 6 rue Royale, et il disposera d'une cafeteria avec terrasse offrant une magnifique vue sur le centre-ville.

Un site chargé d'histoire et une vitrine de la Région bruxelloise

Sur le site de la rue Royale qui appartient à la SAU, le Bip occupe actuellement trois bâtiments classés, qui furent érigés en 1776, dans le cadre de la construction de la place Royale, et qui avaient été réinaugurés en 2008, après une rénovation en profondeur par la Région de Bruxelles-Capitale.

Ces trois bâtiments, qui racontent plusieurs chapitres de l'histoire de la Belgique et de Bruxelles, abritent actuellement diverses fonctions : l'exposition permanente « experience.brussels » et une vaste maquette interactive de Bruxelles, point de départ idéal pour une découverte de la ville ; le siège et le point d'information central de visit.brussels, l'organisme régional en charge du tourisme ; les réunions hebdomadaires du Gouvernement régional bruxellois ; des expositions temporaires ; des événements ponctuels ; des activités pédagogiques ; etc.

L'Hôtel de Grimbergen, situé 2-4 rue Royale et dédié à l'origine à l'abbaye de Grimbergen, a connu diverses affectations à partir de la Révolution française. Divisé, il a été occupé par plusieurs commerces, dont un café (le Café de l'Amitié, vers 1830), une librairie (vers 1840) et une banque (Lloyd's, vers 1920). Le bâtiment a par la suite été utilisé par des administrations, d'abord fédérale (1984) puis régionale (1989). Au début des années 1990, c'est par son sous-sol que le public eut pour la première fois accès aux vestiges archéologiques du Palais du Coudenberg, l'ancien palais des Ducs de Brabant puis de Charles Quint, vestiges situés sous l'actuelle place Royale. L'Hôtel de Grimbergen est aujourd'hui l'entrée principale du complexe, qui donne notamment accès aux bureaux de visit.brussels et à l'exposition « experience.brussels ».

L'Hôtel de Lalaing (ou Hôtel de Spangen), 11-12 place Royale, est implanté au fond d'une cour intérieure fermée par une imposante grille. Il fut la résidence de Guillaume d'Orange dès 1821, avant d'être mis sous séquestre lors de la Révolution belge. L'Etat belge y a implanté successivement le siège de la Haute Cour militaire, le Ministère des Travaux publics, le Ministère des Chemins de Fer et la Cour des Comptes. La légende raconte que la Constitution Belge y aurait été signée par le roi Léopold Ier, dans la salle où se déroulent de nos jours les réunions hebdomadaires du Gouvernement régional bruxellois, la Salle Léopold.

Le bâtiment dit « de Liaison », visible à droite dans la cour du 10-11 place Royale, relie ces deux hôtels historiques.

La SAU est propriétaire du site du Bip - Maison de la Région, au coin de la rue Royale et de la place Royale, entre le Musée des Instruments de Musique et le Palais royal. Généralement appelé « Bip », l'abréviation de « Brussels Info Place », ou parfois aussi « Complexe 'Royale' », ce site constitue une vitrine de la Région de Bruxelles-Capitale (lire texte ci-dessous).

Le Gouvernement régional a chargé la SAU d'y bâtir un immeuble modulable pour accueillir une nouvelle page de la culture belge et bruxelloise : le projet « LE CHAT cartoon museum » de Philippe Geluck. Il comportera trois sections principales, consacrées au Chat de Philippe Geluck, aux grands maîtres et jeunes talents du dessin humoristique et au chat à travers les âges et les cultures.

Enclavement et concertation

Comme le nouvel édifice de quelque 4.000 m² sur 7 étages (dont 4 hors-sol) viendra s'enchâsser entre les bâtiments du Bip et Bozar, la SAU a pris contact dès le départ avec toutes les institutions culturelles voisines, afin d'optimaliser son intervention dans ce périmètre pour qu'elles puissent éventuellement aussi en bénéficier.

Cette concertation a débouché sur deux mutualisations importantes d'une partie des surfaces à construire. D'une part, la SAU aménagera deux étages de sous-sol pour permettre à Bozar d'agrandir ses espaces de stockage, avec pour lui un accès direct via le niveau de sa salle Henry Le Bœuf. D'autre part, le futur immeuble offrira au Palais du Coudenberg une nouvelle liaison entre les vestiges archéologiques situés au sous-sol et le reste du parcours muséal situé au rez-de-chaussée, ce qui facilitera notamment l'accueil des personnes à mobilité réduite.

La SAU a par ailleurs beaucoup dialogué avec la Commission royale des Monuments et sites et avec l'asbl Mont des Arts, car LE CHAT cartoon museum s'élèvera entre des édifices classés, dans un quartier qui porte les empreintes de plusieurs strates de l'histoire du pays. Il remplacera un bâtiment désaffecté de très longue date et sans intérêt patrimonial, le seul d'ailleurs à ne pas être classé dans ce périmètre historique et culturel particulièrement dense. Une fois construit, LE CHAT cartoon museum sera accessible via le portail ceint de deux lions du 6 rue Royale : l'entrée de la Cour des Lions.

Calendrier et budget

Désigné fin 2016 par la SAU dans le cadre d'un appel d'offres public pour sélectionner l'architecte de ce futur bâtiment, l'Atelier Pierre Hebbelinck a conçu un immeuble-outil muséal, fonctionnel et modulable. Il l'a présenté officiellement le 22 novembre 2018, jour où le Ministre-Président régional Rudi Vervoort et le dessinateur Philippe Geluck signaient la convention d'occupation.

La SAU prévoit d'introduire la demande de permis d'urbanisme en 2019, d'entamer le chantier de construction en 2020 et de l'achever en 2022. L'équipe de Philippe Geluck assurera ensuite l'aménagement intérieur pour ouvrir le musée en 2023.

La SAU investira 9,38 millions d'euros pour ériger l'immeuble « brut », modulable, tandis que Philippe Geluck financera l'ensemble des aménagements intérieurs, pour un montant de 4,5 millions, avec le soutien de ses mécènes et sponsors privés. Le dessinateur fera par ailleurs don d'une série de ses œuvres personnelles à la Région. Et Bozar financera les 2,3 millions nécessaires pour créer ses espaces de stockage en sous-sol.

SITE #8 HIPPODROME D'UCCLE-BOITSFORT

Un bijou architectural et un écrin de verdure remis en selle

La SAU a entamé la restauration des bâtiments historiques remarquables de l'ancien champ de courses, porte d'entrée de la Forêt de Soignes, et elle l'a mis en concession pour assurer son développement comme espace vert récréatif à vocation familiale.

La Grande Tribune a été restaurée par la SAU et sera au centre du projet d'activation du site porté par Drohme.

FICHE TECHNIQUE

Taille du site : 32,5 ha
Bâtiments existants : 29
Bâtiments restaurés : 4 (1.700 m²)
Bâtiments encore à restaurer : 13 (2.900 m²)
Futurs emplois : 75
Propriétaire : Région / Emphytéose SAU
Coordination : SAU
Concessionnaire : Drohme
Partenaires : urban.brussels (Direction du Patrimoine), Bruxelles Environnement

BUDGET

- SAU : 6 millions d'euros (restaurations 2014-2016)
- FEDER : 2,2 millions d'euros
- Drohme : 4,5 millions d'euros

CALENDRIER

- 2012 : droit d'emphytéose de la Région à la SAF (future SAU)
- Juillet 2014 (SAF): désignation du concessionnaire
- 2014-2016 (SAF-SAU) : restauration des 4 bâtiments historiques majeurs
- Septembre 2016 : inauguration de ces 4 bâtiments
- Octobre 2016 : désignation (après marché public) des architectes en charge d'une nouvelle campagne de restauration de bâtiments
- Février 2017 : désignation (après marché public) d'un bureau d'études en vue de la remise à niveau des infrastructures (réseaux d'égouttage, d'adduction d'eau et d'énergies...)
- Septembre 2018 : dépôt du dossier de demande de Permis d'urbanisme pour la restauration des autres bâtiments
- Décembre 2018 : désignation (après marché public) d'une entreprise chargée de travaux du renouvellement des réseaux (eau, gaz et électricité)

Ci-contre

Plan des principaux éléments de l'activation du site prévus par Drohme.

En bas

La SAU a mobilisé des artisans très spécialisés pour restaurer les principaux bâtiments historiques.

Le site classé de l'hippodrome d'Uccle-Boitsfort s'étend sur une superficie de 32,5 hectares et comprend 29 bâtiments répartis autour de l'ancienne piste de courses.

En 2012, la Région a concédé un droit d'emphytéose de 99 ans sur le site à la Société d'Acquisition Foncière, dont la SAU a repris les missions en janvier 2016. A savoir : d'une part, assurer la restauration des principaux bâtiments historiques ; et, d'autre part, organiser le développement du site à la fois comme porte d'entrée de la Forêt de Soignes et comme espace vert récréatif, éducatif et culturel à vocation familiale, dans le respect de son patrimoine naturel et architectural.

La SAU remplit ces missions en étroite concertation avec Bruxelles Environnement, la Direction du Patrimoine d'urban.brussels, Bruxelles Mobilité et les communes riveraines.

Restauration par phases

Entre 2014 et 2016 s'est déroulé l'ambitieux chantier de restauration de l'enveloppe extérieure des quatre bâtiments les plus emblématiques de l'hippodrome : la Grande Tribune, la Petite Tribune, le bâtiment du Pesage et la Tour des Arbitres. Ce chantier de restauration d'un coût total de 6 millions d'euros, dont la SAU a été maître d'ouvrage, s'est achevé au début de l'été 2016. Les quatre bâtiments ont été inaugurés à la mi-septembre 2016 par le Ministre-Président de la Région de Bruxelles-Capitale et le directeur de la SAU.

En août 2016, la SAU a entamé la procédure de marché public en vue de la sélection d'un bureau d'études chargé d'une nouvelle campagne de restauration de bâtiments sur le site. Ce bureau a été désigné en octobre 2016. La deuxième phase de restauration portera, selon un calendrier de mise en œuvre encore à définir, sur les autres bâtiments présentant une haute valeur patrimoniale : bâtiments d'entrée implantés au carrefour entre l'avenue Roosevelt et la Chaussée de la Hulpe ; grandes écuries ; guichets des paris...

La SAU a par ailleurs lancé, en septembre 2016, un appel d'offres pour désigner un bureau d'études techniques en vue de la modernisation des infrastructures de l'hippodrome (réseaux d'égouttage, d'adduction d'eau et d'énergies...) afin de les rendre pleinement fonctionnelles dans le cadre du redéploiement du site. Ce bureau a été désigné en février 2017 pour plancher sur ces infrastructures complètement vétustes car elles n'avaient fait jusqu'ici l'objet d'aucune modernisation depuis les origines de l'hippodrome en 1875 (lire texte ci-contre).

Activation du site

Pour assurer le développement de l'espace vert récréatif, éducatif et culturel à vocation familiale, un concessionnaire privé, la société Drohme, a été désigné pour une période de 15 ans prenant cours le 1er juillet 2014.

Drohme a été sélectionné dans le cadre d'un appel d'offres aux niveaux belge et européen, sur base de critères très stricts : respect et mise en valeur du patrimoine naturel et architectural ; gratuité de l'accès à la majorité du site ; qualité des propositions aux plans récréatif, éducatif et/ou culturel ; part des activités réservées aux enfants ; caractère pluri-saisonnier des activités ; gestion environnementale du projet ; mobilité ; etc.

Depuis sa désignation, la SAU veille à l'exécution de la mission conformément au cahier des charges par le concessionnaire. Ce dernier doit en effet se conformer à une série de règles de respect du patrimoine et de l'environnement, tant pour l'organisation d'événements (sportifs, culturels, familiaux, récréatifs, éducatifs...) sur le site que pour ses aménagements (abords des bâtiments, ouverture d'un restaurant dans le Pesage...). Et il doit encore obtenir les permis nécessaires à la concrétisation de certaines parties de son projet initial.

Mais, d'ores et déjà, les diverses iniatives qu'il a prises sur le site depuis 2014 (ouverture du restaurant du Pesage, représentations théâtrales, fête de la pomme, exposition d'art contemporain, initiations et compétitions sportives, etc.) ont rencontré un réel succès auprès du public comme des médias et ils ont permis à de très nombreux Bruxellois de redécouvrir le site.

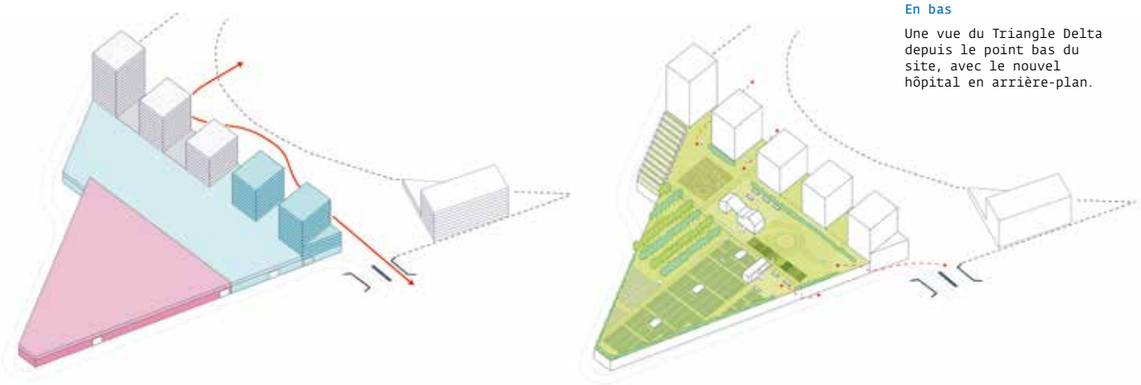
Un site chargé d'histoire

C'est au cours du 18e siècle que l'engouement pour les courses hippiques, venu d'Angleterre, gagne la Belgique : la première course de chevaux se déroule à Spa en 1773. À Bruxelles, il faut attendre 1779 pour voir les chevaux courir au bout de l'Allée Verte. L'attrait pour ce sport ne cessera de croître et l'hippisme connait un véritable âge d'or entre 1880 et 1940.
En août 1875, l'État cède une portion de la forêt de Soignes à la Ville de Bruxelles pour l'établissement d'un hippodrome couplé à un tir aux pigeons. Il est officiellement inauguré en 1880 par Léopold II. La Société d'Encouragement pour l'Amélioration des Races de Chevaux et le Développement des Courses en Belgique l'exploitera jusqu'à sa fermeture.
Le site fut aménagé selon les plans de l'architecte-paysagiste Édouard Keilig, également auteur de l'aménagement du Bois de La Cambre, dont l'hippodrome constituait un équipement récréatif. Les principales constructions, dont la Grande Tribune et la Petite Tribune érigées en 1878, sont de style éclectique pittoresque. Inspirée de l'architecture campagnarde, cette tendance se caractérise notamment par l'emploi d'éléments de bois ouvragés, des toitures originales ou encore des façades de briques bicolores. Le bâtiment du Pesage fut, lui, édifié en 1900 par l'architecte François Kips, dans un style éclectique teinté d'Art Nouveau. Les jockeys venaient s'y faire peser en tenue, et avec leur selle, avant et après la course. En 1951 l'architecte Paul Breydel y ajouta une extension moderniste consistant en un petit volume en béton sur pilotis avec une baie vitrée sur toute la largeur, offrant une vue panoramique sur la piste. Il conçut aussi la Tour des Arbitres, également appelée tour des départs, de style moderniste.
À partir des années 1980, les courses attirèrent de moins en moins de spectateurs. Dès 1987, la pelouse centrale fut louée à un club de golf. Et c'est en 1995 que les chevaux effectuèrent leur dernier tour de piste. Le site fut ensuite, pendant plusieurs années, occupé par diverses activités récréatives et festives ponctuelles.

SITE #9 DELTA

Une future nouvelle porte d'entrée Sud pour Bruxelles

La SAU est chargée de la mise en œuvre opérationnelle du Triangle Delta, un site de 10 hectares actuellement enclavé, appelé à devenir une nouvelle porte d'entrée multifonctionnelle de la Région de Bruxelles-Capitale.



Ci-contre

Deux schémas du PAD qui montrent l'aménagement sous la dalle et sur la dalle correspondant au niveau du boulevard du Triomphe.

En bas

Une vue du Triangle Delta depuis le point bas du site, avec le nouvel hôpital en arrière-plan.

FICHE TECHNIQUE

Taille du site : 10 ha
Programmation envisagée : 43.000 m² (équipements / activités productives : +/- 18.000 m² ; logements : +/- 25.000 m² ; entreprises : : +/- 7.000 m² ; agriculture urbaine : +/- 16.000 m²)
Espaces publics et verts à aménager : 1 ha
Nouveaux habitants à terme : +/- 750
Emplois : Triangle Sud : environ 1.000, Hôpital : environ 2.000
Propriétaire : SAU
Partenaires : perspective.brussels, Bruxelles Mobilité, STIB, Beliris, CHIREC, SNCB, Infrabel, Auderghem

CALENDRIER

- → 2012 : achat du site par la SAF (future SAU)
- → 2013 : vente de la partie Nord du site au CHIREC
- → Décembre 2017 : ouverture du pôle hospitalier New CHIREC Delta
- → 2020-2021 : travaux de voiries Delta Sud
- → 2019-2020 : adoption du projet de Plan d'aménagement directeur (PAD)
- → 2019-2029 : mise en œuvre du projet urbain

Enclavés entre trois lignes de chemin de fer, à côté de la station et du dépôt de métro Delta et du Campus universitaire de la Plaine, les 10 hectares en friche du Triangle Delta appartiennent à la SAU. Celle-ci travaille à leur activation, dans le cadre de la mission de mise en œuvre opérationnelle des pôles de développement prioritaires que lui a confiée le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale.

En 2012, ce site a été acheté à Infrabel par la SAF (dont la SAU a repris les missions début 2016) en raison de son caractère stratégique : cette réserve foncière de taille significative à l'échelle régionale se situe à la fin de la partie urbaine de l'axe autoroutier E411.

Pôle hospitalier majeur inauguré

Suite au souhait de la Région de voir se développer un nouveau pôle hospitalier dans la zone, un accord a été conclu en 2013 entre la SAF, future SAU, et le CHIREC pour la vente à ce dernier de la partie Nord du Triangle Delta, à front du boulevard du Souverain, en vue de la construction de son nouveau centre hospitalier.

L'ouverture du New CHIREC Delta, qui regroupe une série de services hospitaliers jusque là répartis dans deux hôpitaux plus petits situés à Uccle et Etterbeek, a eu lieu en décembre 2017 et l'inauguration officielle en janvier 2018. Une seconde phase de développement du pôle CHIREC, comprenant un programme mixte (logements, commerces et équipements), a débuté en 2018.

En parallèle, la SAU collabore avec la commune d'Auderghem, le CHIREC, Beliris, Bruxelles Mobilité, Infrabel et BPost pour désenclaver la partie Sud du Triangle Delta tout en améliorant à la fois l'accessibilité du nouvel hôpital, la mobilité générale de cette entrée de ville et la desserte du futur « mail center » pour lequel BPost a lancé un concours d'architecture. Les premiers travaux de voiries sur Delta Sud sont prévus fin 2020.

Projet urbain à mixité verticale

Pour le développement de cette partie Sud du Triangle Delta, la SAU travaille par ailleurs avec perspective.brussels dans le cadre de l'élaboration du Plan d'Aménagement Directeur (PAD) Delta-Herrmann-Debroux, qui porte sur l'ensemble des abords de l'axe de pénétration Sud de Bruxelles, depuis Delta jusqu'aux limites de la ville.

Objectif : un programme mixte de +/- 43.000 m² d'équipements, de logements et d'entreprises, dont la SAU pilotera la mise en œuvre. Ce projet se singularise par sa mixité verticale, favorisée par la différence de niveaux de 10 mètres entre le point haut du Triangle Delta (le boulevard du Triomphe) et le point bas. Les niveaux inférieurs au boulevard accueilleront des fonctions logistiques ; la dalle située au niveau du rez de l'hôpital est destinée à des équipements et à un espace vert ; les étages seront affectés à l'habitat.

SITE #10 GARE DE L'OUEST

À l'Ouest, du nouveau

FICHE TECHNIQUE

Taille du site : 13 ha
Bâtiments à construire : +/- 90.000 m² (logements : +/- 45.000 m² dont 80% publics ; équipements : +/- 20.000 m² dont 10.000 m² Infrabel Academy ; activités productives et commerces : +/- 25.000 m²)
Espaces publics et verts à aménager : 3 ha
Propriétaire : Infrabel / SNCB (à terme : Région de Bruxelles-Capitale)
Coordination : SAU
Partenaires : perspective.brussels, Bruxelles Environnement, Bruxelles Mobilité, Infrabel, SNCB, STIB, commune de Molenbeek, Logement Molenbeekois, citydev.brussels, SLRB, etc.

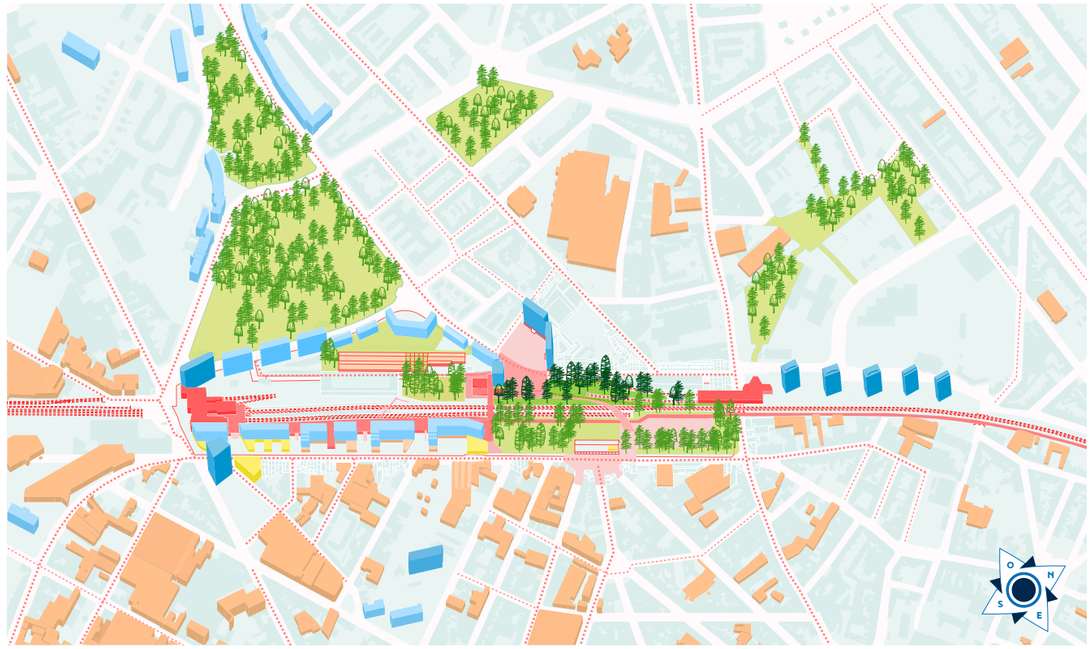
CALENDRIER

- → 2018 - 2021 : construction de l'Infrabel Academy
- → Février 2019 : adoption par le Gouvernement régional et mise à l'enquête publique par perspective.brussels du projet de Plan d'Aménagement Directeur (PAD)
- → Septembre 2019 : début de l'occupation temporaire de la parcelle régionale
- → 2020-2021 : construction d'un remisage temporaire par la STIB
- → 2020-2024 : aménagement du parc évolutif par Bruxelles Environnement
- → 2022-2024 : rénovation du hub de transports publics Beekkant, en ce compris la passerelle Beekkant

Une vue de haut de la friche de la Gare de l'Ouest et la maquette qui montre les futurs développements prévus.

SITE #10 GARE DE L'OUEST

La SAU est chargée de coordonner le développement de la friche de la Gare de l'Ouest pour en faire un nouveau quartier comprenant des logements, des équipements, des activités et un vaste parc. De nouveaux franchissements sont prévus pour surmonter la fracture du chemin de fer et relier les quartiers qui l'entourent.



La friche de la Gare de l'Ouest est un vaste site longitudinal de 13 hectares, situé à cheval sur les voies ferrées de la ligne de chemin fer L28, sur environ 1 km de long.

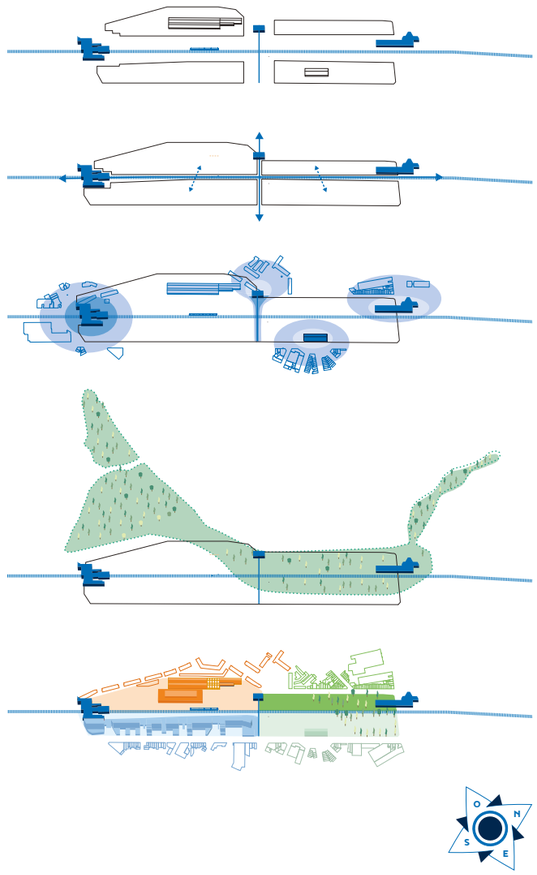
Il était jadis utilisé comme gare de marchandises mais forme aujourd'hui une rupture entre deux parties de Molenbeek : l'Est qui présente un bâti dense de logements anciens et l'Ouest urbanisé plus récemment, avec notamment des blocs de logements sociaux.

Depuis la rénovation du hub intermodal de transports en commun (train, métro, tram, bus) et la réorganisation du réseau de métro, le quartier qui entoure cette friche est l'un des mieux desservis en transports en commun de la Région de Bruxelles-Capitale, avec 1 gare, 3 stations de métro et plusieurs arrêts de trams et bus.

La SAU a été chargée par le Gouvernement bruxellois de mener à bien la concrétisation des ambitions régionales pour le développement de ce site, actuellement propriété de la SNCB et d'Infrabel. Elle coordonne dès lors l'action concertée des différents acteurs impliqués dans ce projet : Bruxelles Environnement, Bruxelles Mobilité, la STIB, Infrabel, la SNCB, la SLRB, citydev.brussels, Bruxelles Propreté et la commune de Molenbeek. Elle collabore par ailleurs avec perspective.brussels, qui est chargé de la réalisation du Plan d'Aménagement Directeur (PAD).

Un site divisé en quatre quadrants

Le projet de PAD en cours d'élaboration prévoit un développement du site en quatre quadrants. Il est séparé en deux sur sa longueur par la ligne L28, qui sera longée par un axe dédié aux cyclistes et aux piétons ; et il sera également coupé en deux sur sa hauteur par un nouveau franchissement, destiné lui aussi à la mobilité douce, qui remplacera la vétuste passerelle Beekkant actuelle.



Ci-dessus

Le Plan d'Aménagement Directeur prévoit un développement du site en quatre quadrants, avec chacun sa «personnalité» spécifique.

Chaque quadrant aura sa propre « personnalité » : au Nord-Est, un parc ; au Sud-Est, un développement mixte comprenant environ 35.000 m² de logements, un équipement métropolitain et des activités productives ; au Nord-Ouest, une réserve de biodiversité non-accessible ; au Sud-Ouest, un campus comprenant l'Infrabel Academy, des équipements et des activités productives, avec une liaison verte vers le Parc Marie-José.

Le site se trouve par ailleurs inclus dans le périmètre du Contrat de Rénovation Urbaine numéro 3 « Beekkant - Gare de l'Ouest - Chaussée de Ninove - Brel » adopté par le Gouvernement régional. Ce CRU 3 prévoit notamment, d'ici 2024 : la réalisation de l'axe dédié aux cyclistes et aux piétons le long de la L28 et le renouvellement de la passerelle Beekkant par Bruxelles Mobilité ; la création du parc par Bruxelles Environement ; la rénovation d'une série d'espaces publics ; etc.

La SAU pour fédérer les opérateurs

Chargée de la coordination opérationnelle de tous ces projets portés par divers opérateurs, la SAU a notamment :

- coordonné les négociations relatives à l'achat du terrain qui appartient actuellement à la SNCB et à Infrabel. Ces négociations ont conduit à un consensus sur les principes essentiels du dossier, mais qui n'a pas encore débouché à ce jour sur la signature de l'acte d'achat.
- mené ou initié plusieurs études, relatives par exemple à l'hydrologie du site, à la stabilité des hangars existants, à la faisabilité de divers projets, au coût de la dépollution des sols...
- préparé l'opérationnalisation du développement du site dès que la vente aura été officialisée. Ainsi, en collaboration avec la SAU, Bruxelles Environnement a lancé les marchés nécessaires pour reprendre la gestion du site le moment venu.
- initié une étude en vue du démarrage en 2019 d'une occupation transitoire sur une parcelle jouxtant le site, parcelle qui appartient à la Région.
- affiné, en collaboration avec divers partenaires, les montages pour les projets prévus comme l'éventuelle opération à tiroirs avec les logements sociaux riverains du site et une étude de définition pour un projet de mobilité global à hauteur de Beekkant (extension de la station de métro, nouvel arrêt de bus, nouveau franchissement cyclo-piéton de la L28 en liaison avec l'axe cyclo-piéton qui longera cette dernière, espaces publics environnants...).

SITE #11 ANCIEN IMMEUBLE D'ACTIRIS

Un nouveau phare pour le piétonnier

The Dome va donner une nouvelle jeunesse à l'ancien immeuble d'Actiris, en face de la Bourse.

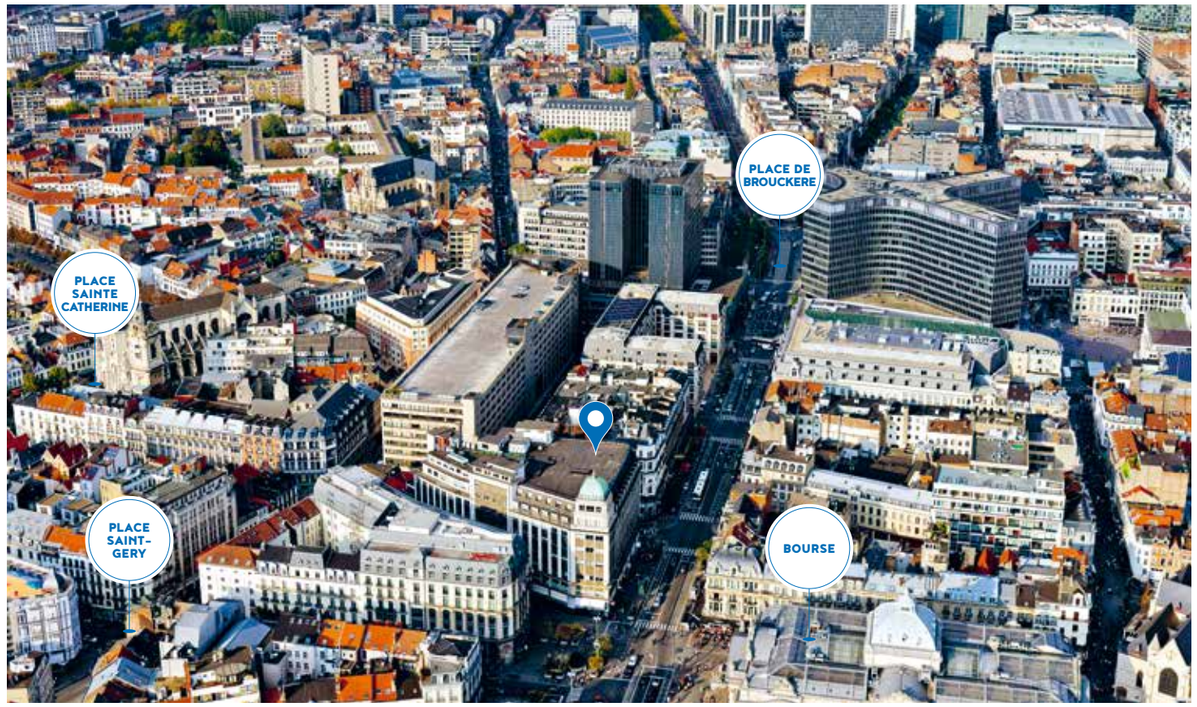
FICHE TECHNIQUE

Taille du site : 0,356 ha (3.560 m²)
Bâtiment existant : +/- 19.000 m²
Futurs habitants :
+/- 60 (6.000 m² de logement)
Futurs emplois : +/- 100
Propriétaire : Région
Acquéreur : VDD Project Development et Vervoordt r.e.
Pilotage de la vente : SAU
Partenaires : SPRB (direction Facilities), Ville de Bruxelles, urban.brussels, bma.brussels, Bruxelles Environnement

CALENDRIER

- → Juin 2017 : publication du cahier des charges de la vente à conditions
- → Octobre 2017 : sélection d'une shortlist de 5 acquéreurs potentiels parmi 16 candidatures
- → Mars 2018 : dépôt de projets détaillés par 3 candidats
- → Juin 2018 : choix du consortium VDD Project Development – Vervoordt r.e. (avec Coussée & Goris Architecten)
- → Automne 2019 : dépôt de la demande de permis
- → 2020 : obtention du permis
- → 2023 : réouverture du bâtiment complètement rénové

Agissant pour le compte de la Région, la SAU a piloté la procédure de vente à conditions de l'immeuble de 19.000 m² situé face à la Bourse, épicentre du nouveau piétonnier, en veillant à ce que sa reconversion soutienne le renouveau du centre-ville.



Début 2017, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a chargé la SAU de piloter la vente du bâtiment qui accueillait précédemment Actiris, l'Office Régional Bruxellois de l'Emploi. Situé en plein centre-ville, face à la Bourse et donc au cœur du nouveau piétonnier, l'immeuble compte sept étages au-dessus du rez-de-chaussée. Il occupe plus de la moitié de l'îlot formé par le boulevard Anspach, la rue Paul Delvaux et la rue du Marché aux Poulets.

Pour la mise sur le marché de ce bien régional, la SAU a choisi la procédure de vente à conditions. Compte tenu de son emplacement stratégique pour le renouveau du centre-ville, la SAU a en effet estimé que le prix ne pouvait pas constituer le seul critère de sélection du futur acquéreur. Elle a donc été particulièrement attentive, aux différentes étapes de la procédure de ce marché public : au savoir-faire et à l'expérience des candidats acquéreurs ; à leur vision urbanistique ; à la qualité architecturale et à la durabilité de leur projet ; au programme d'occupation, à la mixité des fonctions, à l'offre commerciale et à l'animation du bâtiment proposés ; au réalisme du planning de reconversion...

La SAU a publié le cahier des charges de la vente à conditions en juin 2017. Parmi les 16 candidatures rentrées à la date de clôture, fin août 2017, elle a présélectionné 5 acquéreurs potentiels fin octobre 2017. Parmi eux, 3 ont finalement remis un projet détaillé à l'échéance de mars 2018. Et mi-juin 2018, sur base de l'analyse des offres menée par la SAU, le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale l'a chargée de conclure la procédure de vente avec le consortium VDD Project Development - Vervoordt r.e. (avec Coussée & Goris Architecten), dont le projet a été jugé le plus en adéquation avec les objectifs poursuivis par la Région et la Ville (lire texte ci-dessous). La SAU a travaillé en étroite concertation avec une série d'instances régionales (urban.brussels, bma.brussels...) et avec la Ville de Bruxelles pour le choix de l'acquéreur et l'accompagnement du projet.

Depuis, avec les mêmes instances, la SAU accompagne l'acquéreur dans les procédures nécessaires à l'organisation d'une occupation transitoire et à l'obtention du permis nécessaire pour la rénovation du bâtiment, dont la réouverture complète est prévue en 2023.

The Dome, le lauréat de la vente à conditions

VDD Project Development et Vervoordt r.e., tous deux actifs dans la rénovation de sites d'intérêt historique, ont proposé avec le projet The DOME une ambitieuse revalorisation de l'ancien immeuble d'Actiris, qui va fortement contribuer à la revitalisation du cœur de la ville. La combinaison d'une architecture de qualité et d'une programmation attractive constitue en effet un gage d'activation des boulevards du centre.

Johan Vandendriessche, manager de VDD, a ainsi conclu un accord de joint-venture exclusif avec Eataly, qui est décrit comme « le paradis des amoureux de l'alimentation italienne, un mélange de foodcourt avec des restaurants, des cafés, un marché de produits frais, un centre de formation ». Eataly s'installera au rez-de-chaussée et au 1er étage, avec des terrasses le long du boulevard Anspach.

L'offre commerciale sera complétée par un Delhaize, avec un nouveau concept urbain au rez-de-chaussée et un supermarché classique au sous-sol.

Aux étages prendra place un programme contemporain avec des logements et des activités économiques. L'espace de co-working sera exploité par Fosbury&Sons. La coupole de l'immeuble sera accessible au public et offrira une vue unique sur la ville.

Les promoteurs se sont associés avec les architectes Coussée & Goris. Dans sa proposition, l'équipe réinterprète l'architecture haussmannienne, typique des boulevards centraux. Le bâtiment retrouvera une identité architecturale forte. Les éléments verticaux seront accentués. Les toits mansardés seront remplacés par des éléments étroits rappelant les lucarnes. Des balcons seront créés sous les corniches. L'auvent sera fortement accentué. Et les éléments historiques, comme la coupole, seront remis en valeur. Rue Marché aux Poulets, la partie du bloc présentant une moindre valeur architecturale sera remplacée par une nouvelle construction.

Le projet ambitionne un fonctionnement indépendant des énergies fossiles et fera un usage optimal de l'énergie disponible sur le site, en combinaison avec des techniques innovantes.

Par ailleurs, compte tenu de l'excellente connexion avec les transports en commun, aucun parking pour voiture n'est prévu, hormis 5 emplacements pour véhicules électriques partagés. Mais le bâtiment sera largement équipé pour le rangement de vélos.

Dans l'attente des autorisations nécessaires pour sa reconversion, une occupation provisoire est prévue pour une partie importante de l'îlot.

VDD Project Development et Vervoordt r.e ont conclu un accord à ce sujet avec Entrakt, qui mettra l'accent sur une occupation temporaire compatible avec le bâtiment et adaptée au futur développement du site.

Ci-dessus

Eataly, locomotive commerciale du projet The DOME.

Une simulation du futur immeuble après rénovation, vu depuis le boulevard Anspach.

COLOPHON

CONCEPTION
sau-msi.brussels

TEXTES
sau-msi.brussels

GRAPHISME ET MISE EN PAGE
SIGN BRUSSELS - designbysign.com

COPYRIGHTS DES ILLUSTRATIONS
PAGE 1 Baukunst & Bruther
PAGE 2 Baukunst & Bruther, noA - EM2N - Sergison Bates, GlobalView/Simon Schmitt, Ag. F. Leclercq, MS-A & Asymétrie, Taktyk - Alive Architecture - 51N4E, BUUR - IDEA Consult, Drohme, sau-msi.brussels (Reporters), sau-msi.brussels (P.Sa.), Atelier Pierre Hebbelinck, Org Urbanism, VDD Project Development - Vervoordt r.e. - Coussée & Goris Architecten,
PAGES 6-11 sau-msi.brussels (Reporters)
PAGES 12-13 sau-msi.brussels (Reporters), sau-msi.brussels (S.B.), sau-msi.brussels (P.Sa.)
PAGES 16-17 MS-A & Asymétrie, sau-msi.brussels (Reporters)
PAGES 18-19 MS-A & Asymétrie, MS-A & Asymétrie/Sign
PAGES 20-21 sau-msi.brussels (Reporters), BUUR - IDEA Consult
PAGES 22-23 sau-msi.brussels (Reporters), BUUR - IDEA Consult, See U
PAGES 24-25 Ag. F. Leclercq, sau-msi.brussels (Reporters)
PAGES 26-27 Ag. F. Leclercq, sau-msi.brussels (Sign)
PAGES 28-29 Baukunst & Bruther
PAGE 30 sau-msi.brussels (Reporters)
PAGE 31 sau-msi.brussels (Sign), Baukunst & Bruther
PAGE 32 sau-msi.brussels (Reporters)
PAGE 34 sau-msi.brussels (Reporters)
PAGE 35 sau-msi.brussels (C.H.), OFFICE Kersten Geers David Van Severen
PAGES 36-37 sau-msi.brussels (Reporters), noA - EM2N - Sergison Bates
PAGES 38-39 GlobalView/Simon Schmitt, noA - EM2N - Sergison Bates
PAGES 40-41 sau-msi.brussels (Reporters), Atelier Pierre Hebbelinck/Sign
PAGES 42-43 sau-msi.brussels (Reporters), Atelier Pierre Hebbelinck
PAGES 44-45 sau-msi.brussels (P.Sa.), Drohme
PAGES 46-47 Drohme, sau-msi.brussels, Tim Van de Velde, sau-msi.brussels (P.Sa.)
PAGES 48-49 sau-msi.brussels (Reporters), Org Urbanism
PAGES 50-51 sau-msi.brussels (Reporters), Taktyk - Alive Architecture - 51N4E
PAGES 52-53 Taktyk - Alive Architecture - 51N4E
PAGES 54-55 VDD Project Development - Vervoordt r.e. - Coussée & Goris Architecten, sau-msi.brussels (Reporters)
PAGE 56 GlobalView/Simon Schmitt/Sign,
PAGE 57 VDD Project Development - Vervoordt r.e. - Coussée & Goris Architecten
PAGE 59 sau-msi.brussels (Reporters), sau-msi.brussels (P.Sa.), sau-msi.brussels (S.B.), visit.brussels, Cabinet du Ministre-Président

DÉPÔT LÉGAL
D/2019/14.127/1

CONTACT
www.sau-msi.brussels
Rue Brederode, 9 - 1000 Bruxelles - Belgique
+32 (0)2 899 38 00
office@sau.brussels

Société d'Aménagement Urbain de la Région de Bruxelles-Capitale
Rue Brederode 9 / B-1000 Bruxelles / www.sau.brussels

Editeur responsable : Gilles DELFORGE - sau-msi.brussels - Rue Brederode 9 - 1000 Bruxelles - Belgique