



# Contrat de Quartier Durable MAGRITTE

COMMUNE DE JETTE / RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

ANNEXE AU PROGRAMME MODIFICATIF N°III

NOTE EXPLICATIVE

ÁRTER Architects | Mai 2024



---

## Maître d'ouvrage

### CONTRAT DE QUARTIER DURABLE MAGRITTE

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

Cheffe de projet CQD Magritte : Aurore Rousseau  
arousseau@jette.irisnet.be  
tel : 02/422.31.10

Equipe CQD Magritte :  
Alexia Massart - Maarten Wauters - Sophie Langlet

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

Chaussée de Wemmel, 100  
1090 Jette

## Bureau d'étude

### COORDINATEUR

[ ÁRTER Architects sprl ]  
Architecture, Urbanisme, Patrimoine et Paysage  
Marché aux Herbes, 105 b37  
1000 Bruxelles  
Belgique

Chef de projet : Sébastien Heuss  
Equipe : Alicia Joris - Emile Shungu - Ophélie Lefort - William Pommier

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

*Illustration de couverture :*

© Montage photo ÁRTER librement inspiré de René Magritte





## SOMMAIRE

	<b>INTRODUCTION</b>	<b>01</b>
<b>DIFFICULTÉS/ÉVOLUTIONS RENCONTRÉES LORS DE LA MISE EN OEUVRE DU PROGRAMME MODIFICATIF N°II</b>		<b>02</b>
	<b>PROCESSUS DE MODIFICATION DE PROGRAMME N°III</b>	<b>03</b>
	<b>DÉTAILS DU PROGRAMME RÉVISÉ N°III</b>	<b>04</b>
	<b>BILAN COMPARATIF ET BUDGÉTAIRE</b>	<b>05</b>

# 01

## INTRODUCTION

Cette troisième demande de modification de programme du CQD Magritte fait suite à l'ultime modification autorisée au sens de l'Ordonnance du 23.12.2022 octroyant cette faculté et permettant également d'augmenter de 150.000 euros le plafond de subsides régionaux affectés aux frais de coordination et communication.

Si la première modification de programme du CQD Magritte introduite en avril 2020 présentait des modifications relativement importantes des projets matériels (acquisitions non-réalisables, ajustement de programme, relocalisation de la crèche, ...), la deuxième demande de modification a plutôt porté sur des réajustements financiers (affinage des estimations de projets, recalcul des surfaces nécessaires, concrétisation des partenariats de cofinancement ou de subsidiation, ...) et sur l'arrivée d'un nouveau projet socioéconomique porté par le Service Prévention de la Commune de Jette.

L'objet de la présente demande de troisième modification reprend principalement des ajustements dans la répartition des subsides régionaux, l'affinage des budgets des opérations suite à leur avancement, le transfert des opérations de création/rénovation de logements vers les projets de réserve (suite au retrait de l'opérateur associé Lojega) et l'arrêt du projet de réaménagement exemplaire de la rue des Augustines (passant en réserve) afin de pouvoir libérer des subsides régionaux qui compenseront les fortes augmentations de budget des opérations matérielles dans un contexte généralisé de crise économique et sanitaire.

# 02

## DIFFICULTÉS/ÉVOLUTIONS RENCONTRÉES LORS DE LA MISE EN ŒUVRE DU PROGRAMME MODIFICATIF II

### **PARTENARIATS**

Les opérations de création/rénovation de logements dans le CQD Magritte étaient portées par Lojega - opérations CHA 04 - COL 02b et COL 04, toutes sous formes d'opérations associées avec prise en charge totale du budget par le partenaire. Par courrier du 28.11.2023 adressé à la Commune de Jette, Lojega fait part de son abandon des opérations de logement car leur organisme de tutelle (la SLRB) leur a signifié ne plus être en capacité de financer ces différentes opérations.

La STIB, propriétaire du bâtiment technique le long du boulevard De Smet De Naeyer, ne veut plus autoriser la réalisation d'une fresque à même la façade aveugle du bâtiment - opération VAL 04 - et exige la réalisation préalable d'une seconde peau qui pourrait accueillir le projet artistique. Ceci n'est absolument pas finançable dans le cadre du CQD.

Le porteur de l'opération socioéconomique MAG 11 - Art Mosaico, le mosaïste J.-C. Duperron, est décédé durant la phase opérationnelle, mettant fin prématurément à cette opération.

### **PLANNING**

Le projet de Maison de Quartier (CHA 01) a connu un retard dans l'adjudication et la notification de l'entreprise suite au long délais d'obtention des subsides de la Cocof pour la construction de la crèche.

Suite aux offres remises par les entreprises (été 2022) pour le projet CHA 03 (Maison de la Mixité / Atelier vélo), le projet a du être repensé (au stade avant-projet) pour ensuite repasser par une nouvelle demande de permis d'urbanisme (fin 2022).

Les études de pollution des espaces publics du site Essegem (VAL 02) ont été plus complexes que prévu.

Le marché de travaux du COL 05 (Aménagement de la cour d'école J. Brel) a été cassé par la Commune de Jette suite aux graves manquements de l'entreprise désignée (ea. retards) avec pour implication la relance d'un nouveau marché de travaux.

L'opération MAG 17 - Ouverture des cours d'écoles n'a pu être lancée durant la phase opérationnelle étant donné les forts retards pris sur le chantier de réalisation de la cour d'école (procédure contre l'entreprise).

### **BUDGET**

Le contexte difficile de crise sanitaire et économique a entraîné de fortes augmentations de budgets sur les opérations matérielles, constat généralisé dans le secteur de la construction et de l'aménagement. Ceci conduit à de nécessaires reventilations des subsides ainsi qu'à la suppression de l'opération COL 03 - Rue exemplaire des Augustines afin de libérer une partie du budget.

Afin de pouvoir réaliser un maximum de projets, la Commune de Jette a largement augmenté son enveloppe de contribution financière au CQD et a assumé l'engagement d'un architecte supplémentaire sur deux ans, ainsi que la reprise du financement de la cheffe de projet du CQD à partir de 2023.

### **COORDINATION / COMMUNICATION**

Les prolongations de délais rendent nécessaire le fait de solliciter l'augmentation autorisée de 150.000 euros de l'enveloppe de subsides allouée aux frais de coordination et communication, permettant d'assurer les ETP de la cellule CQD jusqu'à la fin de la phase de mise en oeuvre du CQD Magritte.

# 03

## PROCESSUS DE MODIFICATION DE PROGRAMME N°III

Au niveau du processus suivi pour cette 3e phase de programme modificatif, le trajet participatif a toujours guidé l'élaboration des documents suivant la même dynamique que pour le dossier de base.

Un CA régional (n°15) s'est tenu le 12 octobre 2023, en présence de la Région (ex-DRU), du Cabinet du Ministre-Président R. Vervoort et de la Commune de Jette. Les propositions de modification y ont été présentées.

Une COQ (n°32) a pris place le 21 novembre 2023, durant laquelle a été présentée en détails la proposition de 3e modification du programme. La COQ a approuvé la proposition.

Les mois de décembre 2023 et de janvier 2024 ont vu le programme modificatif passer les différentes étapes d'écriture par le bureau d'études, de présentation/approbation devant le Collège et le Conseil Communal avant d'en arriver à l'introduction du dossier de programme modificatif n°III à la Région.

Durant ce laps de temps, une fête avec les partenaires du CQD a été organisée le 12 janvier 2024 afin d'exposer les propositions de modifications et de clôturer de manière festive la phase opérationnelle du CQD Magritte.

Enfin, une AG est prévue le 6 février 2024 pour la présentation officielle de la demande de modification de programme n°III.



# 04

## DETAILS DU PROGRAMME RÉVISÉ N°III

Comme exposé en introduction, l'objet de ce programme modificatif n°III n'a pas pour but de toucher au contenu en lui-même des opérations matérielles et des actions socio-économiques, hormis le retrait d'une fresque (VAL 04) et la diminution des surfaces de la Maison de la Mixité (CHA 03). Les modifications des fiches-projet dans le rapport 03quater joint sont donc mineures et concernent plutôt des transferts vers les opérations de réserve. Les modifications financières sont, quant à elles, plus marquées et visibles dans les tableaux détaillés de budget en fin du rapport susmentionné.

### PÔLE 01 – A LA CHARNIÈRE

Le pôle « A la charnière » voit l'abandon du projet CHA 04 (opération à initier) portant sur la création de logements au 88 de la rue Lahaye (suite au retrait du partenaire Lojega, voir ci-avant). Les budgets de réalisation des deux Maisons (Quartier et Mixité) et de la crèche sont très largement supérieurs aux estimations des bureaux d'études (notamment du au contexte de crise sanitaire et économique). Ceci entraîne une augmentation de l'enveloppe de fonds externes apportés au CQD (Commune de Jette et Cocof), une reventilation des subsides ainsi qu'une réduction des surfaces projetées pour l'opération CHA 03, renommée Maison de la Mixité (à savoir le retrait d'un étage de 180m<sup>2</sup> pour passer à un volume R+1 au lieu de R+2 et la plus grande polyvalence du rez pour compenser la diminution de surface aux étages).

D'un point de vue strictement financier, les modifications suivantes ont été apportées :

#### SCHA 01 :

augmenter le budget régional de 494.689,00eur (passant ainsi de 2.568.329,00eur à 3.063.018,00eur)  
augmenter l'intervention communale via un financement externe de 426.921,00eur (la part communale de 5% n'est pas modifiée mais bien le poste « financements autres »)  
intégrer dans le financement du projet l'apport de la COCOF de 1.194.900eur

#### SCHA 02 :

diminuer le budget régional de 126.814,00eur (passant de 1.202.928,00eur à 1.076.114,00eur)  
Intégrer le financement externe de Bruxelles Environnement à hauteur de 100.000,00eur

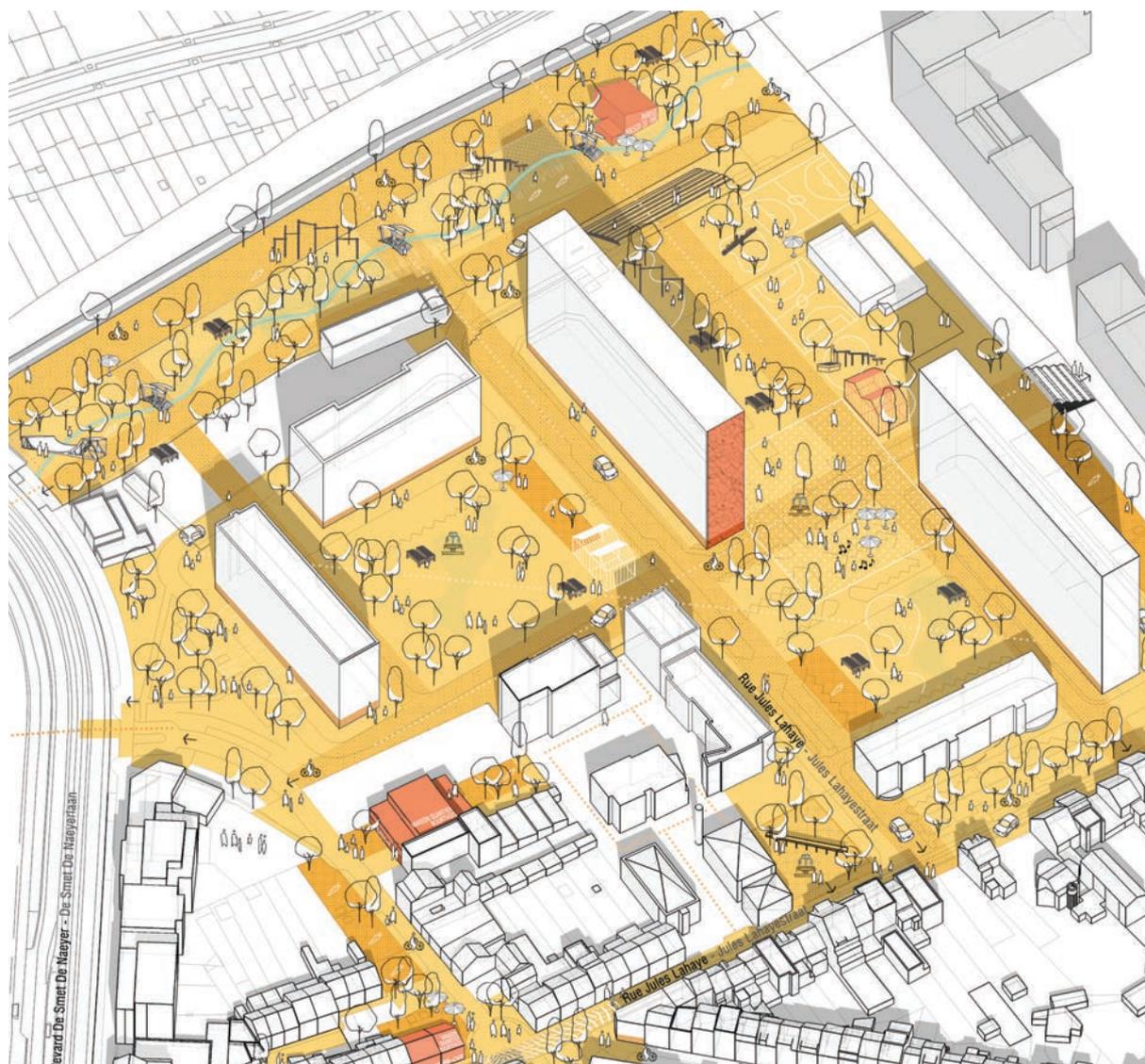
#### SCHA 03 :

augmenter le budget communal de 40.000,00eur ainsi que l'intervention communale via un financement externe de 855.799,00eur

## PÔLE 02 – DANS LA VALLÉE

Le pôle « Dans la Vallée » reste pratiquement similaire dans sa programmation par rapport aux dossiers précédents. Les réglages sont surtout réalisés au niveau des budgets, augmentés pour l'opération VAL 02 à partir des montants dégagés au sein des autres opérations ainsi que les apports supplémentaires de la Commune de Jette (+ d'1 million d'euros en plus), de Logega (financement des conteneurs enterrés) et de Bruxelles-Environnement (reprise d'une partie des études de dépollution).

Les seules modifications matérielles concernent l'opération VAL 04, pour laquelle seule la fresque sur le pignon du bloc Essegem 2 sera réalisée suite au refus de la STIB d'intervenir directement sur la façade du bâtiment technique (voir ci-avant) et l'opération VAL 02 qui a vu son périmètre légèrement agrandi au niveau de la traversée du boulevard De Smet De Naeyer afin d'améliorer le désenclavement du site.



### PÔLE 03 – VERS LES COLS ET LA CRÊTE

Le pôle « Vers les cols et la crête » voit l'aménagement exemplaire de la rue des Augustines COL 03 passer en opération de réserve (à initier), afin de dégager des budgets compensant les augmentations nettes des coûts de réalisation des autres opérations matérielles, mais aussi pour permettre d'assumer les frais de personnels.

Les deux opérations de logements COL 02b et COL 04 passent en réserve (à initier) suite au retrait du partenaire associé Lojega (voir ci-avant).

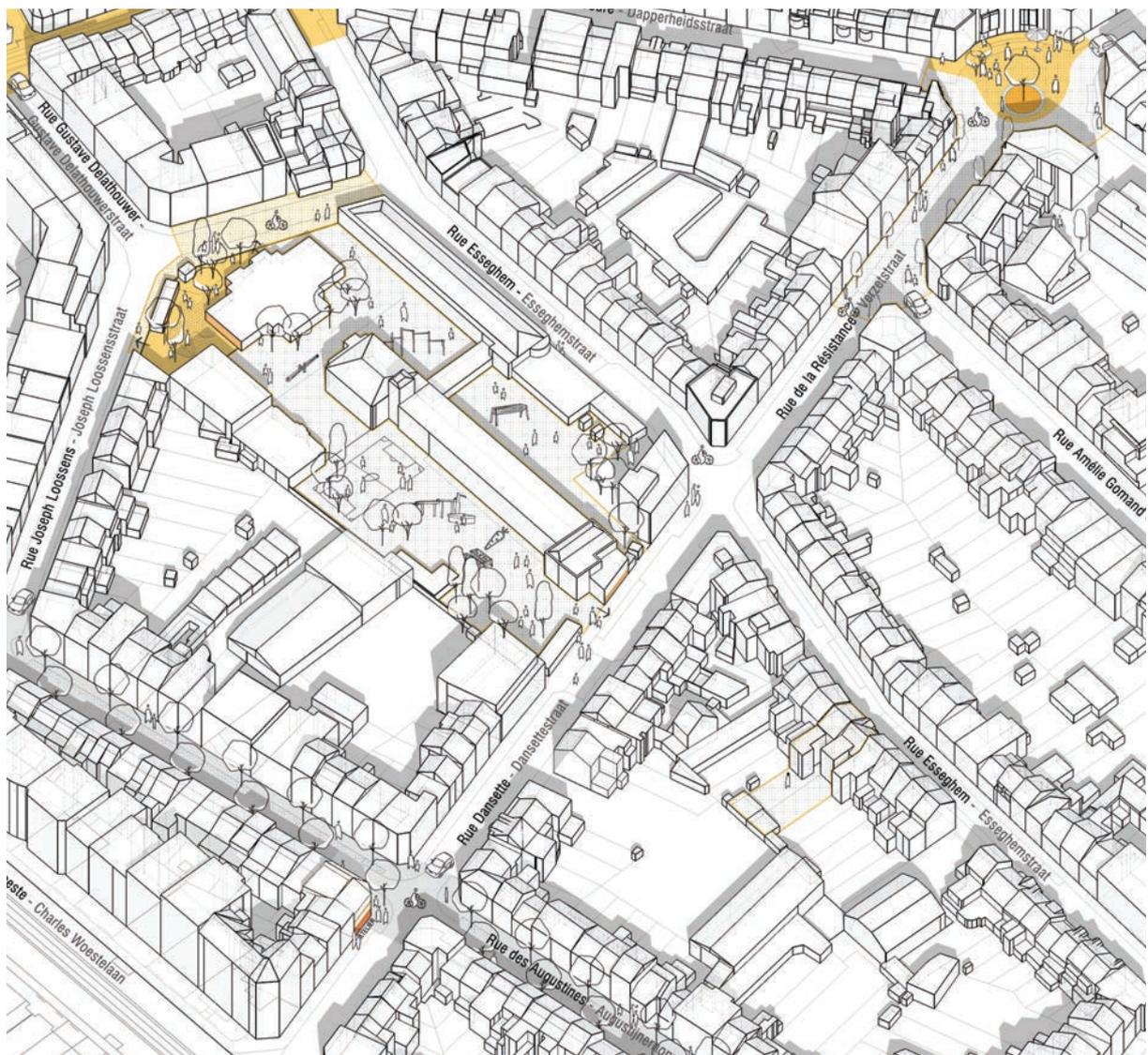
Les budgets sont affinés suite aux travaux réalisés pour les opérations COL 02a (opération clôturée avec budget restant récupéré) et COL 05.

#### COL 02a:

Diminution du budget régional et augmentation de l'intervention communale (dans « financements autres »)  
Nouveau total : Région 292.585eur et Autres financements (commune) 535.000eur

#### COL 05:

Augmenter la part communale de 40.000eur (nouveau total communal de 254.298eur)



## **ACTIONS SOCIO-ÉCONOMIQUES**

A la fin de la phase opérationnelle, tous les budgets des opérations socioéconomiques ont pu être parfaitement calculés, car la grande majorité est clôturée.

Le porteur de l'opération socioéconomique MAG 11 - Art Mosaico, le mosaïste J.-C. Duperron, est décédé durant la phase opérationnelle, mettant fin prématurément à cette opération (avec un petit budget restant récupérable).

L'opération MAG 17 - Ouverture des cours d'écoles n'a pu être lancée durant la phase opérationnelle étant donné les forts retards pris sur le chantier de réalisation de la cour d'école (procédure contre l'entreprise). L'opération est donc passée en réserve (à initier). Le budget participatif du CQD permet toutefois quelques petites actions au niveau de cour d'école.

Au niveau purement budgétaire, les opérations socio-économiques adaptées suite aux coûts réels de l'opération sont :

MAG 04 : 113.136eur  
MAG 11 : 28.217eur  
MAG 16 : 81.432eur  
MAG 17 : 0eur  
MAG 18 : 12.813eur  
MAG 19 : 10.567eur

## **COORDINATION / COMMUNICATION**

Considérant l'ampleur du programme, les délais impartis et les prolongations, la commune a dû financer du personnel pour mettre en œuvre le CQD (un architecte pour 2 ans de septembre 2022 à septembre 2024 et reprendre le salaire de la cheffe de projet à partir du 1er janvier 2023).

Pour rappel, ce volet est concerné par une augmentation de l'enveloppe de subsides, de max. 150.000 euros, suivant l'autorisation mentionnée dans l'Ordonnance du 23.12.2022.

Nouveau budget (total : 1.711.842eur) :

Région : 1.561.842eur / Autres subsides : 150.000eur

Ce budget permet le financement par le CQD des ETP suivants :

- Cheffe de projet : 4/5 ETP (2017 - fin 2022, ensuite sur fonds communaux jusqu'à la fin du CQD)
- Suivi de projets matériels et suivi de chantier : 1ETP (2018 - fin CQD) + 1 ETP (démarrage en septembre 2022 sur fonds communaux, ensuite sous subsidiation CQD de septembre 2024 jusqu'à la fin du CQD)
- Suivi communication / participation / socioéco : 1 ETP (2017 - août 2022, ensuite en 1/2 ETP jusqu'à juin 2024)
- Suivi administratif / financier : 1/2 ETP (de juin 2024 jusqu'à la fin du CQD)

# 05

## BILAN COMPARATIF & BUDGETAIRE

### PROGRAMME DE BASE

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

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

### PROGRAMME MODIFICATIF N°I

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

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

### PROGRAMME MODIFICATIF N°II

Projets matériels :	18.213.644 (+/-1.220m <sup>2</sup> logements = +/-14, crèche 21 places, 1.420m <sup>2</sup> éq.)
Actions socio-économiques :	2.179.320
Coordination :	1.486.842
<u>Total :</u>	<u>21.879.806eur</u>

Financiers : 14.125.000eur (Région) / 743.421eur (Commune) / 7.011.385eur (externes : BE, BM, Lojega et autre enveloppe de la Commune de Jette pour l'éventuelle acquisition du terrain SNCB - VAL 01)

### PROGRAMME MODIFICATIF N°III

Projets matériels :	21.155.423 (0m <sup>2</sup> logements, crèche 21 places, 1.260m <sup>2</sup> éq.)
Actions socio-économiques :	2.075.692
Coordination / communication :	1.786.842
<u>Total :</u>	<u>25.017.957eur</u>

Financiers : 14.125.000eur (Région) / 743.421eur (Commune de Jette : enveloppe CQD) / 10.149.536eur (externes : Bruxelles-Environnement, Bruxelles-Mobilité, Cocof, Commune de Jette via fonds propres autres que CQD)

Les financements externes changent par rapport au retrait de Lojega des opérations associées de logements, mais aussi par les fonds supplémentaires importants apportés par la Commune de Jette (ajout d'une enveloppe de 5.614.418eur en complément des 743.421eur initiaux) et par la Cocof pour compenser les lourdes augmentations de budgets des opérations matérielles.

Au niveau programmatique, la différence la plus notable est le passage en réserve des opérations de création/rénovation de logements qui portent à zéro le nombre de m<sup>2</sup> de logements apportés par le CQD Magritte.

