



Contrat de Quartier Durable MAGRITTE

COMMUNE DE JETTE / RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE

ANNEXE AU PROGRAMME MODIFICATIF N°II

NOTE EXPLICATIVE

ÁRTER Architects | Avril 2021



Maître d'ouvrage

CONTRAT DE QUARTIER DURABLE MAGRITTE

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

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

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

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

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

Chaussée de Wemmel, 100
1090 Jette

Bureau d'étude

COORDINATEUR

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

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

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

Illustration de couverture :

© Montage photo ÁRTER librement inspiré de René Magritte





SOMMAIRE

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

01

INTRODUCTION

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, ...), cette deuxième demande de modification de programme se joue plus en mode mineur.

En effet, les réglages présentés dans cette note explicative tiennent principalement des aspects financiers (affinage des estimations de projets, recalcul des surfaces nécessaires, concrétisation des partenariats de cofinancement ou de subsidiation, ...).

En plus de ces ajustements, seul le volet socio-économique voit l'arrivée d'un nouveau projet, introduit par le Service Prévention de la Commune de Jette. Du côté des opérations immobilières, notons enfin le passage de l'opération VAL 01 (réalisation du vaste parc de maillages en bordure de la voie ferrée) en projet-associé et le passage de l'opération CHA 05 (construction de logements passifs au 78 de la rue Jules Lahaye) dans le volet de réserve (suite à l'introduction récente d'une demande de permis d'urbanisme par le propriétaire privé du bien).

02

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

ACQUISITIONS

Dans l'ensemble du périmètre, toutes les acquisitions prévues dans le programme modificatif n°1 (voir note explicative d'avril 2020) ont été réalisées, toujours à l'exception de celle de la grande friche appartenant à la SNCB, située le long de la voie ferrée (opération VAL 01) et le terrain du 78 rue Jules Lahaye (opération CHA 05).

Au niveau de ces deux terrains qui posent donc problème :

- L'acquisition de la friche n'est pas compromise à ce stade et les discussions entre la Commune, la Région et la SNCB – à différents échelons – vont toujours bon train (!). Cependant, si elle est concrétisée, l'acquisition finale - ou du moins l'obtention de droits réels (bail,...) - par la Commune de Jette se ferait vraisemblablement dans des délais hors CQD. Pour cette raison, l'opération VAL 01 passe en opération-associée et l'acquisition sera réalisée au moyen d'un budget communal supplémentaire hors CQD, en plus de l'enveloppe communale qui était déjà prévue dans le CQD. Le programme d'interventions est conservé en l'état dans le programme modificatif, mais plus aucun financement CQD n'y est directement nécessaire ;

- L'acquisition du terrain du 78 rue Jules Lahaye est rendue pour l'instant impossible par le dépôt récent d'un dossier de demande de permis pour la construction de logements par le propriétaire privé du bien. Cette opération passe dans le volet de réserve, le temps de suivre l'instruction du dossier.

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

FINANCIERS

Par rapport aux financiers identifiés dans le programme modificatif n°1 (*pour rappel, au niveau des logements, c'est le partenaire Lojega (ex- Foyer Jettois) qui prendra en charge le financement de ce volet*), il n'y a pas de nouveaux partenaires définis. Cependant, au niveau de Bruxelles-Environnement, notons la subsidiation partielle de l'opération COL 03 (réaménagement éco-exemplaire de la rue des Augustines) dans le cadre des interventions «Eau».

Pour rappel, la Commune de Jette prendra en charge l'acquisition de la friche SNCB le long de la voie ferrée (VAL 01) par un budget communal hors CQD (voir ci-dessus).

MONTAGE ET CHIFFRAGE DE PROJETS MATÉRIELS

L'acquisition de la friche (VAL 01) hors CQD, la mise en réserve de l'opération de logements au 78 rue Jules Lahaye (CHA 05) et la subsidiation d'une partie des travaux de la rue des Augustines (COL 03) dégagent un nouveau budget disponible pour le programme modificatif n°2 (voir détails dans les tableaux du rapport 03ter joint).

L'avancement des projets des deux Maisons de Quartier prévues à la charnière du CQD (opérations CHA 01 et CHA 03) montre qu'un budget légèrement plus important doit justement être consacré à ces opérations.

Le solde du budget disponible est réaffecté à la vaste opération de réaménagement des espaces publics du site Esseghem (VAL 02) notamment par une augmentation des honoraires suite à la réalisation nécessaire d'un masterplan préalable et par une estimation du coût des travaux / m² plus confortable.

Pour être tout à fait complet, un réajustement budgétaire de l'opération VAL 04 (fresques et interventions artistiques) est également opéré suite à la définition précise des surfaces qui seront mises en valeur.

AFFINAGE DES ACTIONS SOCIO-ÉCONOMIQUES ET DE COORDINATION/PARTICIPATION

Au niveau des actions socio-économiques, il s'agit surtout de très légères modifications des budgets, en lien avec les actions réellement réalisées/réalisables par les porteurs de projet, ea. en cette période particulière de crise sanitaire. Mais de manière générale, un budget se dégage pour accueillir l'action supplémentaire MAG 19 (projet de cohésion sociale du Service Prévention de la Commune de Jette) dans ce programme modificatif n°II.

Le budget MAG 16 (appel à projets verts) présente une enveloppe globale légèrement réduite suite aux deux projets retenus dont la demande de financement est moindre qu'estimée. Le budget MAG 18 réservé aux initiatives citoyennes est également un peu diminué suite aux difficultés de mise en oeuvre liées à la crise sanitaire.

03

PROCESSUS DE MODIFICATION DE PROGRAMME

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

Un première COQ (n°20) a été organisée le 25 février 2021 ayant pour but de présenter les informations ci-avant relatives aux difficultés et aux évolutions rencontrées suite à la mise en œuvre du programme modificatif n°I.

Un CA régional s'est tenu le 08 mars 2021, en présence de la Région (ex-DRU), du Cabinet du Ministre-Président R. Vervoort et de la Commune de Jette. Le projet de programme modificatif n°II y a été présenté et approuvé.

Un deuxième COQ (n°21) a pris place le 23 mars 2021 durant laquelle a été présentée en détails la deuxième modification proposée du programme. La COQ a approuvé la modification de programme.

Le mois d'avril 2021 a vu le programme modificatif passer les différentes étapes de présentation/approbation devant le Collège et le Conseil Communal avant d'en arriver à l'introduction du dossier de programme modificatif n°II à la Région.

Une notification complète sera réalisée par la Commune de Jette lors de la future AG du CQD (prévue autour de juin 2021, selon l'agenda qui sera admissible suivant les mesures sanitaires du moment).

04

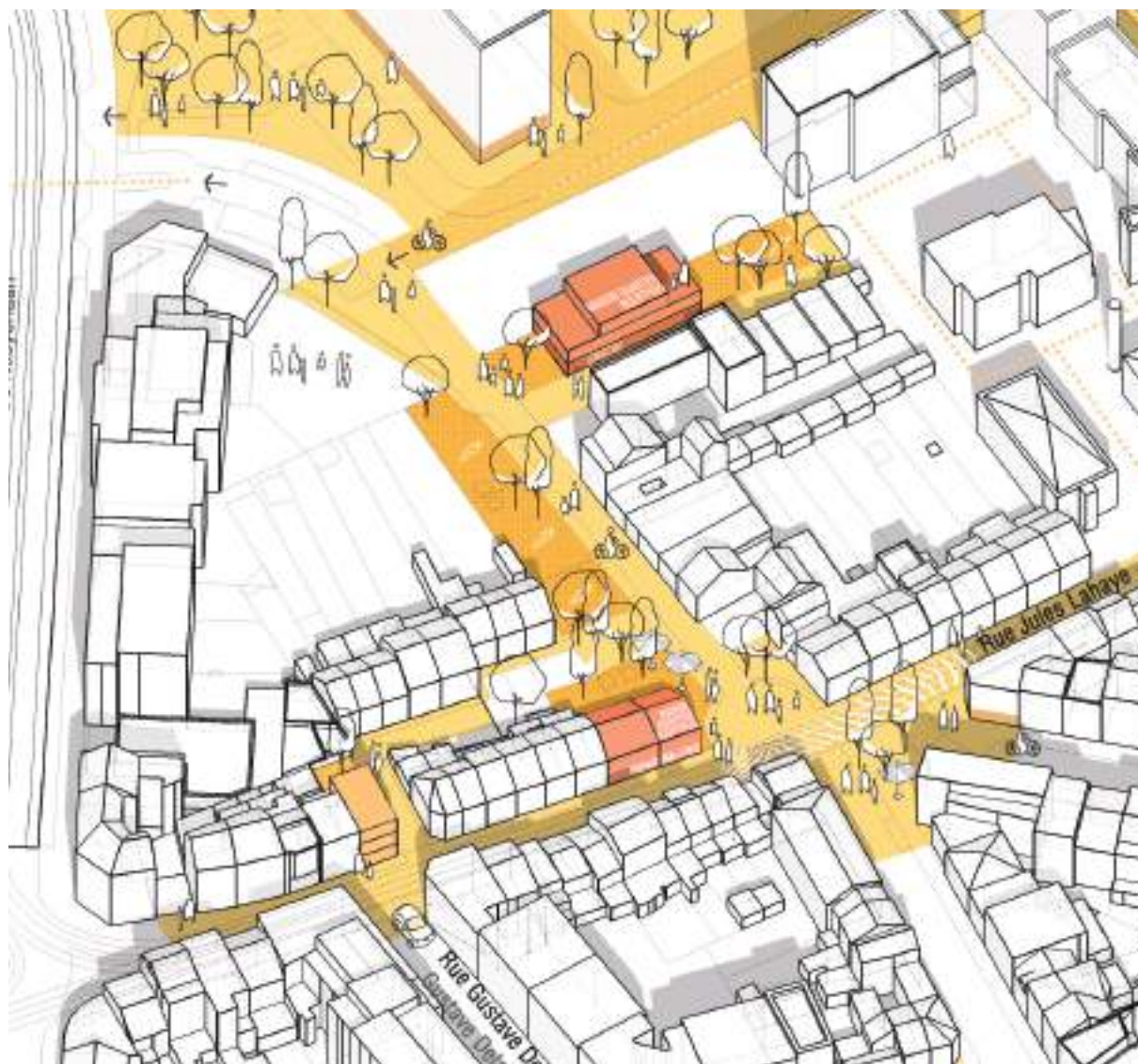
DETAILS DU PROGRAMME RÉVISÉ

Comme exposé en introduction, l'objet de ce programme modificatif n°11 n'a pas pour but de toucher au contenu en lui-même des opérations matérielles et des actions socio-économiques. Les modifications des fiches-projet dans le rapport 03ter joint sont donc mineures. 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 bien avancer le projet des deux Maisons de Quartier (CHA 01 et 03) et l'opération de réaménagement des espaces publics (CHA 02) est quasiment finalisée. Les surfaces d'équipements des deux Maisons de Quartier ont légèrement augmenté par rapport au projet modificatif n°1 (ajout d'un peu moins de 100m² pour la crèche et gonflement des locaux associations/numériques/cuisine des MQ).

Le projet de logements ne peut pour l'instant être réalisé qu'au niveau du 88 rue Jules Lahaye, en partenariat avec Lojega mais aussi en coordination avec le projet des pompes funèbres (Funerarium Spruyt) qui permettrait éventuellement de légèrement augmenter les surfaces de logements développables au 88, compensant ainsi la non-concrétisation du projet au 78 (dépôt d'une demande de PU par le propriétaire privé).

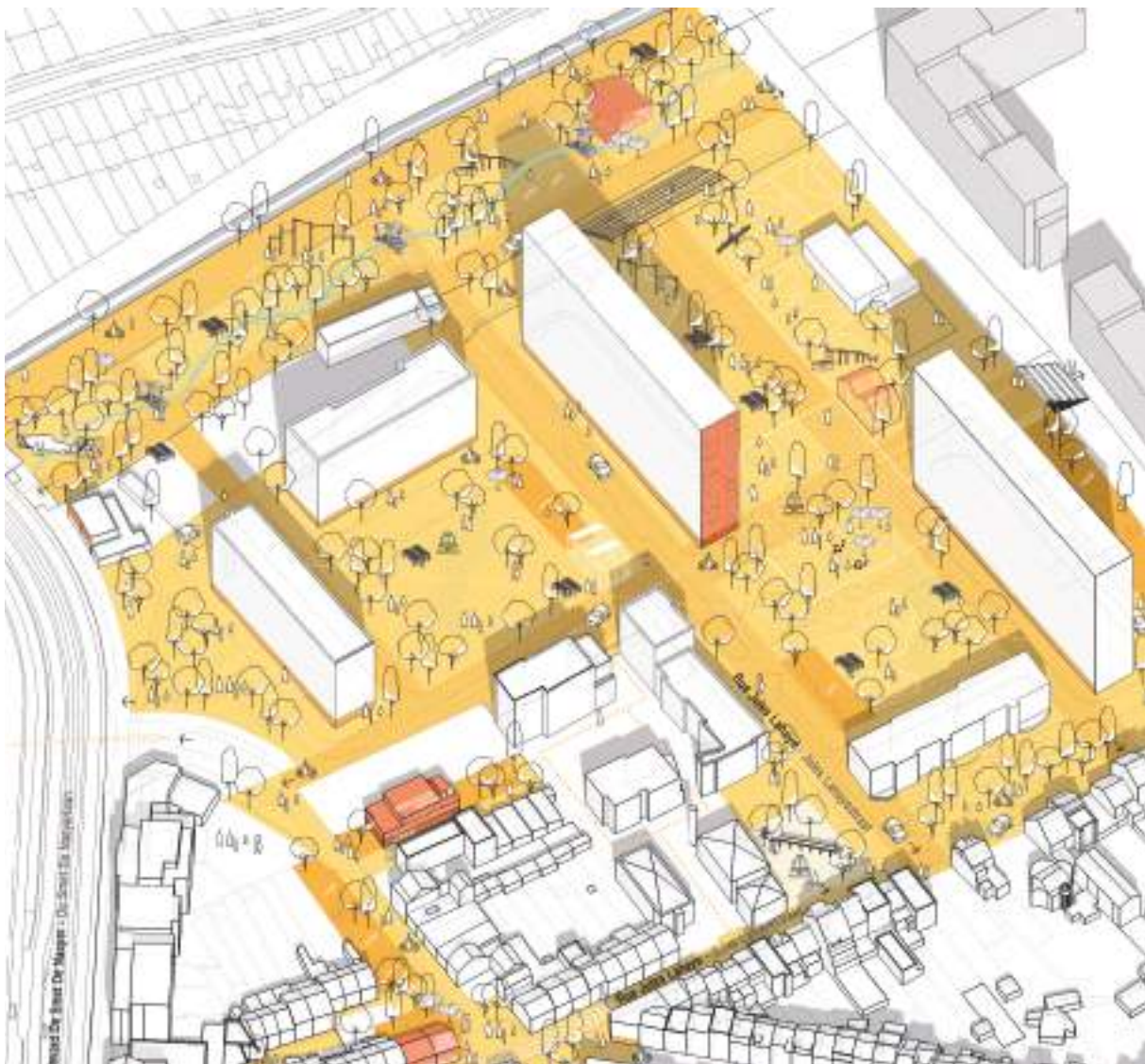


PÔLE 02 – DANS LA VALLÉE

Le pôle « Dans la Vallée » reste pratiquement similaire dans sa programmation par rapport aux dossiers précédents. Les réglages sont surtout réalisés au niveau des montages financiers.

Pour rappel, le budget d'acquisition de la friche SNCB (VAL 01) serait pris en charge par la Commune de Jette, si l'acquisition peut se concrétiser avec la SNCB, mais en dehors du CQD (longueur des négociations). Les budgets pour l'opération de réaménagement des espaces verts du site Esseghem sont reventilés suivant l'enveloppe disponible après tous les ajustements financiers de programme modificatif n°II.

Les interventions artistiques sont réparties différemment (pignon central du Esseghem 2 au lieu du 4, diminution de l'intervention sur le bâtiment technique de la STIB, ajout des murs aveugles des deux Maisons de Quartier).



ACTIONS SOCIO-ÉCONOMIQUES

Comme présenté ci-avant, l'ensemble des actions socio-économiques du programme modificatif n°1 sont conservées, seuls leurs budgets respectifs sont réajustés. Un nouveau projet de cohésion sociale voit le jour (MAG 19), porté par le Service Prévention de la Commune de Jette, qui consiste en la mise en place d'ateliers numériques et sportifs pour ados avec un focus sur les jeunes filles du quartier (voir fiche dans le rapport 03ter joint). Le budget alloué à ce nouveau projet est de 15.000 euros, grâce ea. aux montants dégagés par la diminution de budget des opérations MAG12, MAG 16 et MAG 18 (et dans une très moindre mesure, MAG 14).

Pour rappel, comme exposé ci-avant, le budget MAG 16 (appel à projets verts) présente une enveloppe globale légèrement réduite suite aux deux projets retenus dont la demande de financement est moindre qu'estimée. Le budget MAG 18 réservé aux initiatives citoyennes est également un peu diminué suite aux difficultés de mise en oeuvre liées à la crise sanitaire.

COORDINATION / COMMUNICATION / PARTICIPATION

Ce triple volet n'est concerné que par une reventilation des budgets, dont une légère diminution du budget participatif et de communication (beaucoup de choses ont été réalisées en distanciel durant la crise sanitaire, impactant positivement sur les budgets disponibles) et une légère augmentation des salaires due à l'extension de 6 mois des délais CQD suite à la crise sanitaire covid-19.

05

BILAN COMPARATIF & BUDGETAIRE

PROGRAMME DE BASE

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

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

PROGRAMME MODIFICATIF N°I

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

Financiers : 14.125.000eur (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 ² logements = +/-14, crèche 21 places, 1.420m ² 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)

Les financements externes ont à nouveau augmenté par rapport au programme de base et au programme modificatif n°I, ce qui est une très bonne nouvelle.

Si les surfaces d'équipements ont été gonflées suite à la concrétisation des programmes des deux maisons de quartier, les surfaces de logements proposées ont très légèrement diminué dans le programme modificatif n°II, principalement par la non-concrétisation actuelle du projet au 78 rue Jules Lahaye, mais qui pourra être compensée par des surfaces plus importantes au niveau du projet voisin au 88 de la même rue (opération CHA 04) et le partenariat potentiel avec le projet de l'entreprise de Pompes Funèbres (Funerarium Spruyt) et Lojega.

Pour rappel, le CQD Magritte avait volontairement pris une orientation plus axée sur les espaces verts/publics que sur la création de logements dans un contexte où le développement récent du projet Hippodrome jouxtant le site Essegheem (plus de 200 logements) et les projets en cours de Lojega, notamment dans le cadre de l'Alliance Habitat, étaient considérés comme suffisants pour ce quartier où la densité est déjà très largement au-dessus de la moyenne régionale.

