



REVITALISATION

PROGRAMME

## CARTE DES OPERATIONS

Les opérations prévues dans le programme de revitalisation quadriennale, se répartissent dans le territoire selon les lieux d'opportunité dégagés lors de l'analyse-diagnostic du quartier. Ces lieux se situent :

- En bordure du quartier, pour atteindre une échelle plus large, voir intercommunale. C'est le cas des opérations 1, portant sur le Pôle Albert
- A l'intérieur du quartier, pour atteindre la population locale et favoriser sa pérennisation en complétant sa qualité de vie, c'est le cas des opérations 2, portant sur le Pôle Marconi
- Dans des endroits de liaison transversale, pour favoriser le désenclavement de certaines parties du quartier, c'est le cas des opérations 3, sur le parc Marconi, la rue Vanden Corput et le carrefour Rodenbach-Marconi

Le reste des opérations reprises dans la carte constitue l'ensemble des opérations en réserve, qui seraient rendues possibles dans le cadre d'une éventuelle impossibilité de réalisation des opérations prévues. C'est le cas des opérations 4 sur le Pôle Alseberg.

### OPERATIONS PREVUES

- 1A. Elaboration du Masterplan de la zone Albert  
 1.B1 Construction d'un nouvel équipement: crèche communale La Ruche  
 1.B2 Construction d'un restaurant social  
 1.B3 Construction d'une salle polyvalente  
 1.C1 Construction de logements sociaux et rez commercial  
 1.C2 Démolition + construction de logements sociaux et rez commercial  
 1.C3 Démolition + construction de logements moyens et rez commercial  
 1.D Construction de logements moyens  
 1.E Réaménagement accueil de la crèche les Bout'chics  
 1.F Aménagement de la Dalle Albert  
 1.G Aménagement de la Place Albert et jonctions

- 2.A1 Construction d'un nouvel équipement: Centre Récréatif Pour Retraités  
 2.A2 Reconversion du CRPR en Maison de Quartier  
 2.A3 Construction d'un nouvel équipement: l'antenne Maison de Jeunes  
 2.B1 Espace extérieur du Pôle Marconi: aménagement du potager  
 2.B2 Espace extérieur du Pôle Marconi: nouvel Agoraspace  
 2.B3 Espace extérieur du Pôle Marconi: création d'un espace vert

- 3.A Réaménagement du Parc Marconi  
 3.B Aménagement du carrefour des rues Rodenbach et Marconi  
 3.C Réaménagement de la rue Vanden Corput  
 3.D Modification du sens de circulation des rues Rodenbach et Marconi

### OPERATIONS EN RESERVE

- 4.A Réaffectation des immeubles du Pôle Alseberg  
 4.B Création d'un espace vert dans l'intérieur d'îlot du Pôle Alseberg





REVITALISATION

POLES D'OPPORTUNITE

## LE POLE ALBERT : LE PHARE DU QUARTIER

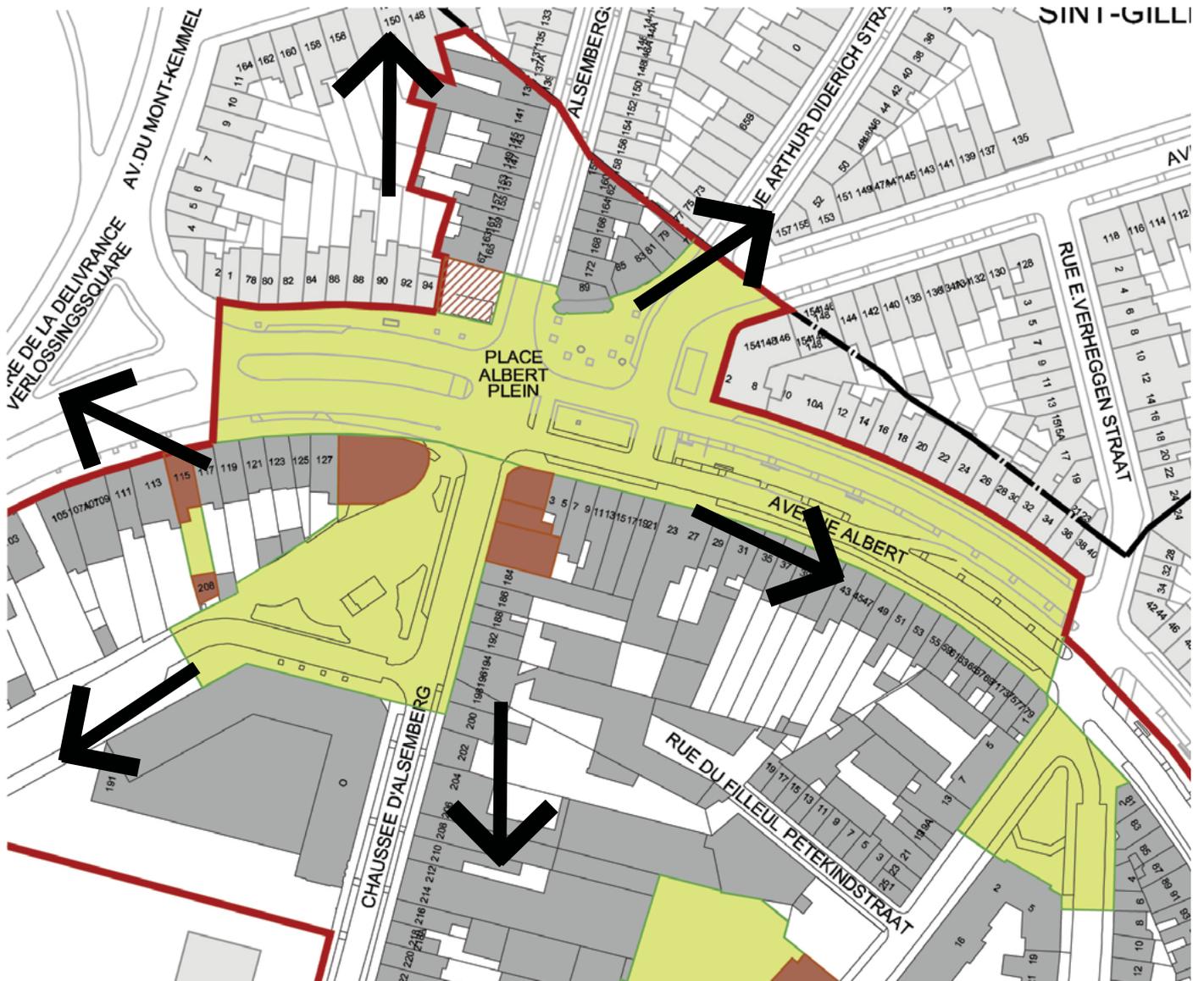


Le pôle Albert s'étend de la dalle du métro (où se tient le marché durable) aux portions des avenues Besme et Albert non retenues dans un plan de réaménagement. Le pôle ainsi défini reprend des enjeux urbains tant au niveau immobilier qu'au niveau de l'espace public :

- angles de rue démolis et non reconstruits, phagocytés par des publicités géantes et lumineuses :
  - coin de l'avenue Besme et de la chaussée d'Alsemberg (vers Saint Gilles)
  - coin de l'avenue Besme et de la chaussée d'Alsemberg (vers Forest)
  - coin de l'avenue Albert et de la chaussée d'Alsemberg (vers Forest)
- carrefour de deux voiries régionales aussi complexe pour la mobilité douce (piétons et deux roues) que pour la circulation automobile (plusieurs feux de circulation successifs sur la même voirie) et traversé par 2 lignes de bus
- manque de cohérence et de continuité entre les aménagements prévus aux limites du périmètre du Contrat de Quartier
  - à court terme : réaménagement du square de la délivrance
  - à plus long terme : réaménagement de l'avenue Albert depuis Uccle jusqu'à la rue E. Verheggen par Bruxelles-Mobilité (passage de l'Avenue Albert à une bande)
- présence d'espaces publics de grande taille mais mal définis :
  - place Albert qui se résume à une berne centrale sur l'avenue Albert
  - dalle Albert dont les limites sont des murs de jardin ou des entrées de garages privés
  - station de (pré)métro souterraine (sans éclairage naturel) (sur)dimensionnée afin de pouvoir servir une jour de plateforme multimodale



Les solutions qui devront être développées pour intervenir sur ces différentes problématiques auront comme effet, non seulement de redonner une identité forte à l'entrée du quartier et de servir d'effet levier sur le quartier mais aussi d'interagir avec les quartiers voisins et la commune de Saint-Gilles limitrophe. Cette planification sur l'ensemble du pôle, à visée beaucoup plus large que l'opération stricto sensu menée dans le cadre du Contrat de Quartier, permettra la re-création de liens entre des quartiers tellement proches et pourtant si différents. Ce traitement de ce nœud inter-quartiers est d'ailleurs tout à fait dans la lignée des études actuellement menées par la Région pour la refonte des nouveaux Contrats de Quartier.





REVITALISATION

POLES D'OPPORTUNITE

## LE POLE MARCONI : L'ANCRAGE DU QUARTIER



Le pôle Marconi reprend le bâtiment du C.R.P.R. (Centre Récréatif Pour Retraités) ainsi que le terrain à l'arrière contenant l'agora-space, les pistes de pétanque et le potager du Chat Vert. Cet emplacement stratégique dans l'îlot le moins perméable et plus dense du périmètre, pourrait servir de lieu d'ouverture et de poumon vert du quartier. En outre, ce terrain constitue la seule réserve foncière évidente du Contrat de Quartier fortement bâti à l'exception de la bordure de la dalle Albert. Par surcroît, la commune est déjà propriétaire du bâtiment et du terrain dont les occupations propres sont fortement en dessous de leurs possibilités.

L'utilisation du bâtiment du C.R.P.R. est aujourd'hui assez faible. Le rez-de-chaussée est en partie fréquenté quotidiennement pour sa fonction première, avec la salle de récréation. Le reste du bâtiment est occupé ponctuellement par le « Forever » (club de tennis de table communal) et par le « Forest Billard Club » (club de billard). Le premier prend une partie de l'étage et le second une partie du rez-de-chaussée. Les occupations décrites sont loin d'optimiser l'utilisation du bâtiment qui compte plus de 800 m<sup>2</sup> utiles.



L'utilisation de l'agora-space est encore plus limitée depuis la pose d'une grille de clôture suite à des nuisances de voisinage lors de son utilisation. Sa position en intérieur d'îlot sans aucun autre contrôle social direct que celui du C.R.P.R. (murs de jardin ou pignons aveugles) et l'effet de caisse de résonance des surfaces minérales le bordant n'ont pas permis au pouvoir public d'en laisser le libre accès. A l'heure actuelle, le Partenariat Marconi y a accès pour certaines de ses activités propres d'encadrement des jeunes lors d'activités sportives. Deux autres activités se partagent le reste du terrain en intérieur d'îlot, avec accès sécurisé et personnel : les pistes de pétanque du C.R.P.R. et le potager du Chat Vert. Le site qui a donc déjà vocation multi-générationnelle devra voir cette fonction renforcée par les projets qui y seront proposés.

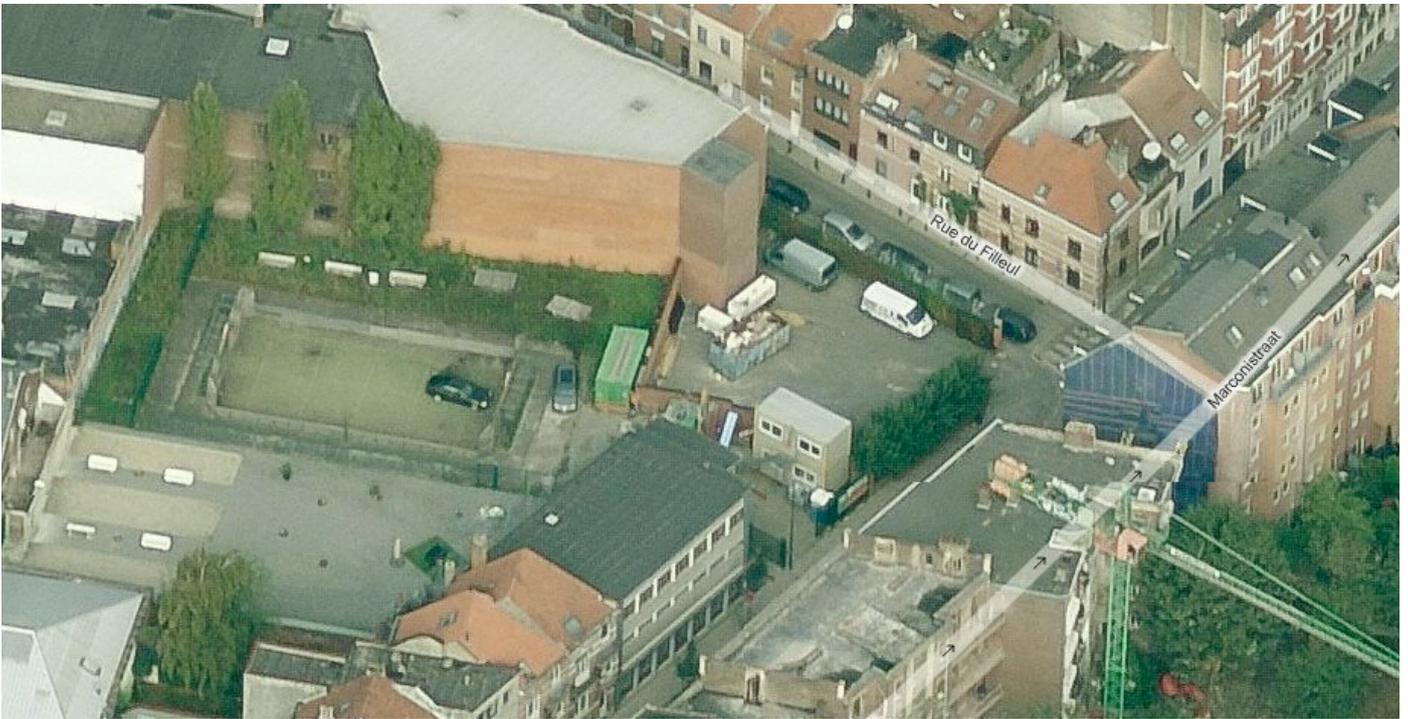


Le pôle ainsi défini reprend les problématiques suivantes :  
pour le terrain en intérieur d'îlot :

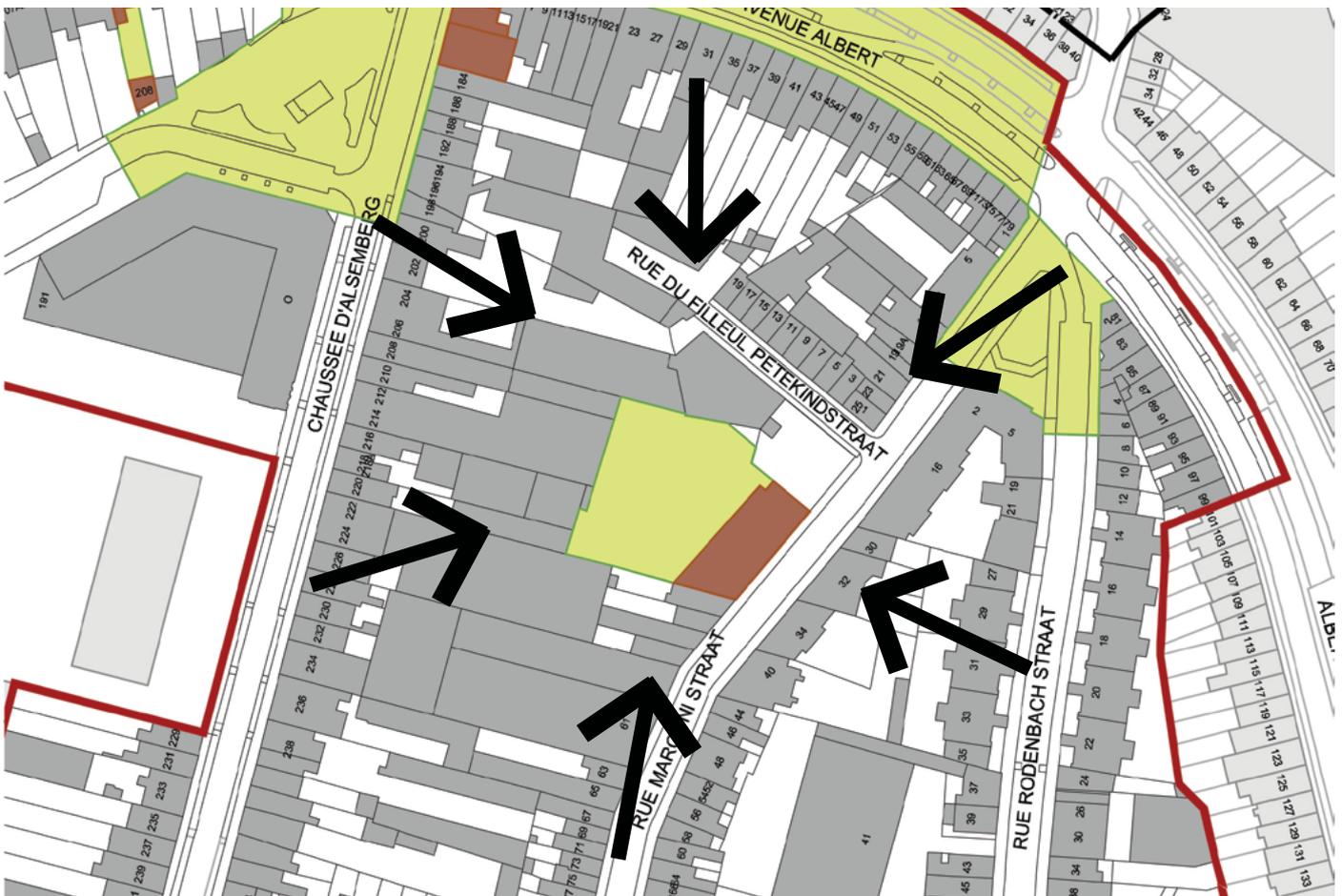
- non accessibilité libre à un des rares espaces publics du quartier
- plus de deux tiers des surfaces sont imperméables
- agora-space en mauvais état
- potager mal orienté et en partie en bacs
- présence à pérenniser d'activités à destination du quartier

pour le bâtiment du C.R.P.R. :

- sous utilisation d'un des rares équipements communaux du quartier
- fort refermé sur lui-même, peu de possibilités de connexions avec d'autres acteurs du quartier



Le pôle Marconi est bordé sur son côté nord par un bâtiment industriel pour lequel a été délivré un permis d'urbanisme pour la reconversion en logements. Les différentes interventions qui prendront place sur le site en question devront tenir compte de cette nouvelle fonction et de son implantation. Ci-contre une représentation du projet futur.



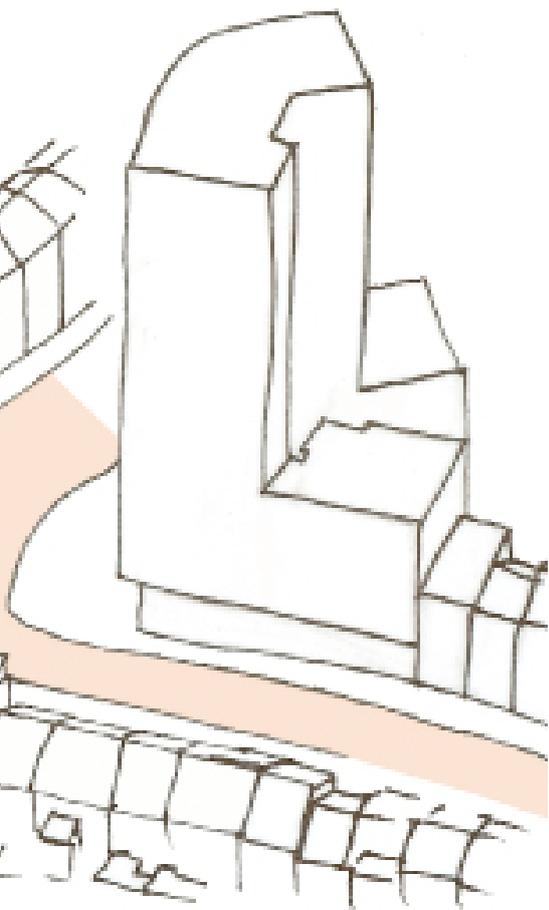


REVITALISATION

OPERATIONS IMMOBILIERES

# LE POLE ALBERT : VISION DURABLE





Le défi pour le pôle Albert est de reconstruire la ville dans la ville, moyennant la conception d'un cadre de vie qualitatif et complet. Le projet vise donc à revitaliser la porte d'entrée du quartier et de lui donner aussi la possibilité d'agir comme charnière entre deux quartiers bien distincts, voire entre deux Communes : Saint-Gilles et Forest. En effet les dents creuses aux coins, le carrefour infranchissable par les modes de transport actifs et les lieux de convivialité quasi inexistantes sont autant d'handicaps qui ne confèrent pas la fonction de porte à ce carrefour.

Le projet pour le pôle Albert agit donc sur plusieurs axes et ce, dans une vision systémique du développement durable. La création de logements et commerces, la rénovation d'une crèche et la création d'une nouvelle, la construction d'un équipement collectif sur la Dalle Albert et la rénovation des espaces publics s'inscrivent donc dans une démarche globale. Ainsi, le projet établit des stratégies qui touchent l'habitat existant à travers des axes transversaux :

#### HABITAT

- création de logements moyens en ligne avec les défis démographiques à venir
- création de logements sociaux pour pallier au manque en Région Bruxelles Capitale
- création de logements à vocation sociale pour l'intégration des personnes fragilisées notamment les personnes âgées et isolées

#### DURABILITE

- rénovation du parc existant dans la mesure du possible pour réduire la production de déchets de construction
- rénovation selon le standard basse énergie, voire passif
- construction neuve selon le standard passif
- traitement des eaux pluviales en « bassin versant » (impossible au sol par la présence de la station de pré-métro souterraine) rendu possible grâce à la rétention des eaux pluviales dans les toitures des constructions neuves
- verdurisation du toit et terrasse de la crèche de l'équipement collectif

#### MOBILITE

- réduction du trafic automobile sur les avenues Albert et Besme, en continuité avec le projet régional sur l'avenue Albert
- sécurisation des traversées piétonnes et cyclistes
- facilitation du passage de l'itinéraire Cycliste Régional (ICR)
- facilitation de l'échange intermodal entre le pré-métro, les bus, et les réseaux de partage Villo et Cambio

#### CADRE DE VIE

- réactivation du tissu commercial en rez-de-chaussée en continuité avec l'axe commercial de la chaussée d'Alseberg et en respect des lisérés de noyaux commerciaux
- activation du contrôle social sur la Dalle Albert grâce à l'équipement collectif, la rénovation d'une crèche existante avec accès par la dalle, les commerces, les logements et le maintien du marché durable
- sécurisation de l'accès aux deux crèches par la Dalle Albert et établissement du contrôle social sur la Dalle
- possibilité de créer un projet éducatif durable lié à la crèche



## REVITALISATION

### POLE ALBERT : ETUDE URBANISTIQUE

# 1.A ELABORATION D'UN MASTER-PLAN POUR LA ZONE ALBERT

## CONSTAT

Le croisement des avenues Albert et Besme avec la Chaussée d'Alsemberg se fait au droit de la place Albert (borne centrale située sur l'Avenue Albert). Outre ces deux voiries régionales, deux voiries communales (rue Ducpétiaux et le sens unique de rue Diderich) viennent converger elles aussi sur la place Albert. Cette complexité de carrefour est gérée par des feux tricolores successifs ainsi que par des tournes à droite ou à gauche qui rendent les traversées piétonnes mais aussi cyclistes complexes. En effet, l'effet de vitesse des voiries régionales (à 2 bandes de circulation), les temps d'attente aux différents feux successifs, ainsi que le double arrêt de bus (lignes n°48 et 54) à la sortie du carrefour sur l'avenue Besme en direction du parc congestionnent le carrefour en permanence. Cette situation a comme effet de rendre la circulation automobile agressive et peu encline à respecter les traversées des usagers faibles pourtant prioritaires par rapport aux tournes à droite et à gauche. Pour assurer leur sécurité vitale, la plupart des piétons ont d'ailleurs pris l'habitude de ne plus respecter les feux et de traverser quand cela leur est interdit. Cette dernière donnée rend vraiment ce croisement inextricable. Il est à noter qu'au carrefour lui-même s'ajoute la mise en site propre du bus n° 54 en direction Saint Gilles dans la continuité de la place Albert ce qui augmente encore l'impact routier sur cet espace public au détriment des autres utilisateurs potentiels.

Outre ces problématiques de mobilité et la dalle couvrant la station de métro qui n'a jamais vraiment été aménagée comme il se doit, les angles de rue démolis et non reconstruits, phagocytés par des publicités géantes et lumineuses, participent à un effet de chancre traversé par des autoroutes urbaines .

## BUTS DE L'INTERVENTION

étude d'un masterplan pour la zone Albert:

### espaces publics : aménagement

- d'un espace convivial dédié aux piétons et à la mobilité douce : renaissance de la place Albert
- d'espaces extérieurs pour les commerces mitoyens
- d'un revêtement principalement minéral (pré-métro) et d'espaces plantés de qualité
- de prise de lumières naturelles directes pour la station Albert

SITUATION  
place Albert et alentours

STATUT  
voirie régionale

NATURE DU LIEU  
voirie principale

SURFACES  
surface non bâtie: 9238 m<sup>2</sup>

PILOTE  
Commune de Forest en  
collaboration avec  
Bruxelles -Mobilité

INTERVENANTS FINANCIERS  
Région 100%





## REVITALISATION

### POLE ALBERT : OPERATIONS IMMOBILIERES

## 1.B1 CONSTRUCTION D'UN NOUVEL EQUIPEMENT : LA CRECHE COMMUNALE LA RUCHE

### CONSTAT

Au croisement de l'avenue Besme et de la chaussée d'Alseberg, deux terrains issus des démolitions consécutives à la construction de la station de (pré)méto souterraine Albert sont annexés par la force des choses à l'espace public. Ils font tant bien que mal la liaison entre l'avenue Besme et la dalle Albert. Ces deux terrains non reconstruits après la création de la station de (pré)méto et qui appartiennent à la Commune de Forest terminent abruptement l'avenue Besme et ses bâtiments de belle facture par un panneau publicitaire malheureux. Cette dent creuse au niveau de la chaussée d'Alseberg ne marque pas comme il se doit depuis les voiries régionales l'entrée dans un quartier densément habité mais laisse plutôt présager un quartier abandonné parsemé de chancres.

### BUTS DE L'INTERVENTION

- construction de plusieurs équipements, opérations distinctes mais intimement liées
- création d'un front bâti pour la fermeture de l'avenue Besme
- création d'un front bâti et de façades à la dalle Albert
- marquer l'entrée dans la commune et donner une nouvelle image au quartier
- déménagement de la crèche existante située rue Vanden Corput dans des bâtiments exigus (demi-niveaux) et ne répondant plus aux normes actuelles
- augmentation du nombre de places d'accueil de 36 à 42
- réalisation d'une infrastructure destinée à accueillir une crèche de 42 places pour une surface totale de 700 m<sup>2</sup>. L'équipement devra être articulé urbanistiquement avec les 2 autres équipements prévus sur le site : le restaurant social (opération 1.B2) et la salle polyvalente (opération 1.B3) tout en ayant son autonomie d'accès et d'espaces extérieurs privés.
- connection physique avec l'opération 1.E pour créer un pôle petite enfance et réaliser des économies d'échelle au niveau des structures administratives

**SITUATION**  
avenue Besme n° 129, 131  
parcelle n° 50x6, 50w6

**PROPRIETAIRE**  
Domaine de la  
Commune de Forest  
rue du Curé n° 2

**NATURE DU LIEU**  
parcelle non bâtie sur la  
dalle Albert

**SURFACES**  
surface non bâtie: 423 m<sup>2</sup>

**PILOTE**  
Commune de Forest  
en collaboration étroite avec  
le service Petite Enfance

**INTERVENANTS FINANCIERS**  
Région 100%



## CONDITIONS CRITIQUES DU PROJET

- respect du masterplan de l'opération 1.A
- construction d'un immeuble à front de l'avenue Besme permettant l'articulation avec la dalle Albert
- pour permettre au futur bâtiment de ne pas être bloqué par une implantation stricte de continuation du bâti résidentiel mitoyen (ce qui pourrait être un frein à la créativité architecturale et spatiale d'un équipement public alors qu'il fait liaison entre deux espaces publics), il est nécessaire de modifier les prescriptions du PRAS.
- réflexion globale entre ce projet et les opérations 1.B2 et 1.B3 (autres équipements) d'une part et 1.F et 1.G visant les espaces publics d'autre part
- qualité architecturale du projet qui doit être innovante et inventive
- mise en application des recommandations faites dans le « Vade-Mecum. Commande d'architecture publique à Bruxelles. Comment choisir un auteur de projet ? »
- mise en œuvre d'un processus de participation permettant de faire émerger une définition de projet et de prévoir au mieux la gestion des espaces après leur réalisation.
- attention particulière au développement durable pour le choix des matériaux, la gestion de l'eau et de l'énergie.
- application des standards passifs.

## ESTIMATION

	nb m2	PU	total	TVA	total TVAC
<b>achat</b>					<b>0,00 €</b>
<b>démolitions</b>					<b>0,00 €</b>
<b>immobilier</b>	<i>construction</i>		<b>1.155.000,00 €</b>		<b>1.397.550,00 €</b>
	crèche	700,00 1.650,00 €	1.155.000,00 €	21%	1.397.550,00 €
architecte	8%		92.400,00 €	21%	111.804,00 €
ingénieur	3%		34.650,00 €	21%	41.926,50 €
coordinateur sécurité	1%		11.550,00 €	21%	13.975,50 €
conseiller PEB	1%		11.550,00 €	21%	13.975,50 €
<b>TOTAL</b>					<b>1.579.231,50 €</b>

<b>fonctions</b>	crèche communale	700,00	m2
------------------	------------------	--------	----

<b>POLE ALBERT OPERATION 1. B1</b>	<b>1.579.231,50 €</b>
------------------------------------	-----------------------

PHASAGE	DESCRIPTION
année 2014	procédure et désignation du bureau d'études travail d'architecture (projet, permis d'urbanisme)
année 2015	travail d'architecture (dossier d'exécution) procédure et désignation des entreprises
année 2016	début du chantier chantier
année 2017	chantier
année 2018	chantier réception provisoire



## REVITALISATION

### POLE ALBERT : OPERATIONS IMMOBILIERES

## 1.B2 CONSTRUCTION D'UN RESTAURANT SOCIAL

### CONSTAT

Au croisement de l'avenue Besme et de la chaussée d'Alseberg, deux terrains issus des démolitions consécutives à la construction de la station de (pré)métro souterraine Albert sont annexés par la force des choses à l'espace public. Ils font tant bien que mal la liaison entre l'avenue Besme et la dalle Albert. Ces deux terrains non reconstruits après la création de la station de (pré)métro et qui appartiennent à la Commune de Forest terminent abruptement l'avenue Besme et ses bâtiments de belle facture par un panneau publicitaire malheureux. Cette dent creuse au niveau de la chaussée d'Alseberg ne marque pas comme il se doit depuis les voiries régionales l'entrée dans un quartier densément habité mais laisse plutôt présager un quartier abandonné parsemé de chancres.

### BUTS DE L'INTERVENTION

- construction de plusieurs équipements, opérations distinctes mais intimement liées
- création d'un front bâti pour la fermeture de l'avenue Besme
- création d'un front bâti et de façades à la dalle Albert
- marquer l'entrée dans la commune et donner une nouvelle image au quartier
- réalisation d'une infrastructure de 250 m<sup>2</sup> destinée à accueillir un restaurant social : cuisine professionnelle permettant la présence d'apprentis, office, sanitaires, salle de restaurant grandement ouverte sur l'extérieur avec continuation en terrasse sur la dalle Albert. L'équipement devra être articulé urbanistiquement avec les 2 autres équipements prévus sur le site : la crèche (opération 1.B1) et la salle polyvalente (opération 1.B3) tout en ayant son autonomie d'accès et d'espaces extérieurs privés. Cette infrastructure permettra de pérenniser par son accueil à terme le projet de restaurant social déjà soutenu dans le présent Contrat de Quartier (opération 6.A).

### CONDITIONS CRITIQUES DU PROJET

- établissement d'un plan de gestion de l'équipement considéré à transmettre à l'administration régionale
- respect du masterplan de l'opération 1.A
- construction d'un immeuble à front de l'avenue Besme permettant l'articulation avec la dalle Albert

**SITUATION**  
avenue Besme n° 129, 131  
parcelle n° 50x6, 50w6

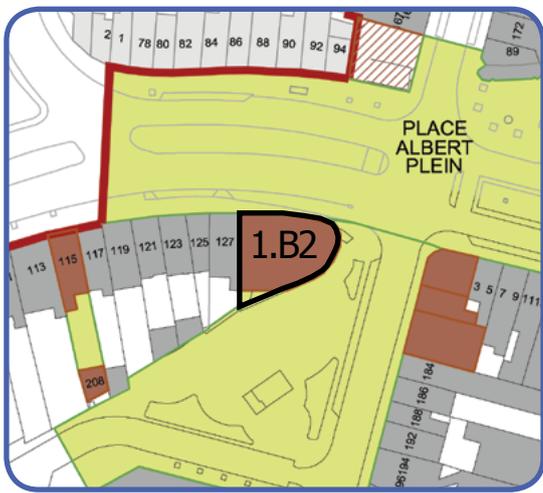
**PROPRIETAIRE**  
Domaine de la  
Commune de Forest  
rue du Curé n° 2

**NATURE DU LIEU**  
parcelle non bâtie sur la  
dalle Albert

**SURFACES**  
surface non bâtie: 423 m<sup>2</sup>

**PILOTE**  
Commune de Forest  
en collaboration étroite avec  
le Partenariat Marconi

**INTERVENANTS FINANCIERS**  
Commune de Forest 21%  
Région 79%



- pour permettre au futur bâtiment de ne pas être bloqué par une implantation stricte de continuation du bâti résidentiel mitoyen (ce qui pourrait être un frein à la créativité architecturale et spatiale d'un équipement public alors qu'il fait liaison entre deux espaces publics), il est nécessaire de modifier les prescriptions du PRAS.
- réflexion globale entre ce projet et les opérations 1.B1 et 1.B3 (autres équipements) d'une part et 1.F et 1.G visant les espaces publics d'autre part
- qualité architecturale du projet qui doit être innovante et inventive
- mise en application des recommandations faites dans le « Vade-Mecum. Commande d'architecture publique à Bruxelles. Comment choisir un auteur de projet ? »
- mise en œuvre d'un processus de participation permettant de faire émerger une définition de projet et de prévoir au mieux la gestion des espaces après leur réalisation.
- attention particulière au développement durable pour le choix des matériaux, la gestion de l'eau et de l'énergie.
- application des standards passifs.

## ESTIMATION

	nb m2	PU	total	TVA	total TVAC
<b>achat</b>					<b>0,00 €</b>
<b>démolitions</b>					<b>0,00 €</b>
<b>immobilier</b>	<i>construction</i>		412.500,00 €		499.125,00 €
Restaurant social	250,00	1.650,00 €	412.500,00 €	21%	499.125,00 €
architecte	8%		33.000,00 €	21%	39.930,00 €
ingénieur	3%		12.375,00 €	21%	14.973,75 €
coordinateur sécurité	1%		4.125,00 €	21%	4.991,25 €
conseiller PEB	1%		4.125,00 €	21%	4.991,25 €
<b>TOTAL</b>					<b>564.011,25 €</b>

<b>fonctions</b>	restaurant social	250,00	m2
------------------	-------------------	--------	----

<b>POLE ALBERT OPERATION 1.B2</b>	<b>564.011,25 €</b>
-----------------------------------	---------------------

PHASAGE	DESCRIPTION
année 2014	procédure et désignation du bureau d'études travail d'architecture (projet, permis d'urbanisme)
année 2015	travail d'architecture (dossier d'exécution) procédure et désignation des entreprises
année 2016	début du chantier chantier
année 2017	chantier
année 2018	chantier réception provisoire



## REVITALISATION

### POLE ALBERT : OPERATIONS IMMOBILIERES

## 1.B3 CONSTRUCTION D'UNE SALLE POLYVALENTE

### CONSTAT

Au croisement de l'avenue Besme et de la chaussée d'Alseberg, deux terrains issus des démolitions consécutives à la construction de la station de (pré)métro souterraine Albert sont annexés par la force des choses à l'espace public. Ils font tant bien que mal la liaison entre l'avenue Besme et la dalle Albert. Ces deux terrains non reconstruits après la création de la station de (pré)métro et qui appartiennent à la Commune de Forest terminent abruptement l'avenue Besme et ses bâtiments de belle facture par un panneau publicitaire malheureux. Cette dent creuse au niveau de la chaussée d'Alseberg ne marque pas comme il se doit depuis les voiries régionales l'entrée dans un quartier densément habité mais laisse plutôt présager un quartier abandonné parsemé de chancres.

### BUTS DE L'INTERVENTION

- construction de plusieurs équipements, opérations distinctes mais intimement liées
- création d'un front bâti pour la fermeture de l'avenue Besme
- création d'un front bâti et de façades à la dalle Albert
- marquer l'entrée dans la commune et donner une nouvelle image au quartier
- réalisation d'une infrastructure de 370 m<sup>2</sup> destinée à accueillir les activités à caractère culturel du quartier et de ses habitants: concerts de l'académie de musique toute proche, évènements festifs,... L'équipement devra être articulé urbanistiquement avec les 2 autres équipements prévus sur le site : la crèche (opération 1.B1) et le restaurant social (opération 1.B2) tout en ayant son autonomie d'accès.

### CONDITIONS CRITIQUES DU PROJET

- établissement d'un plan de gestion de l'équipement considéré à transmettre à l'administration régionale
- respect du masterplan de l'opération 1.A
- construction d'un immeuble à front de l'avenue Besme permettant l'articulation avec la dalle Albert
- pour permettre au futur bâtiment de ne pas être bloqué par une implantation stricte de continuation du bâti résidentiel mitoyen (ce qui pourrait être une frein à la créativité architecturale et spatiale d'un équipement public alors qu'il fait liaison entre deux es-

**SITUATION**  
avenue Besme n° 129, 131  
parcelle n° 50x6, 50w6

**PROPRIETAIRE**  
Domaine de la  
Commune de Forest  
rue du Curé n° 2

**NATURE DU LIEU**  
parcelle non bâtie sur la  
dalle Albert

**SURFACES**  
surface non bâtie: 423 m<sup>2</sup>

**PILOTE**  
Commune de Forest

**INTERVENANTS FINANCIERS**  
Commune de Forest 8%  
Région 92%



- réflexion globale entre ce projet et les opérations 1.B1 et 1.B2 (autres équipements) d'une part et 1.F et 1.G visant les espaces publics d'autre part
- qualité architecturale du projet qui doit être innovante et inventive
- mise en application des recommandations faites dans le « Vade-Mecum. Commande d'architecture publique à Bruxelles. Comment choisir un auteur de projet ? »
- mise en œuvre d'un processus de participation permettant de faire émerger une définition de projet et de prévoir au mieux la gestion des espaces après leur réalisation.
- attention particulière au développement durable pour le choix des matériaux, la gestion de l'eau et de l'énergie.
- application des standards passifs.



## ESTIMATION

	nb m2	PU	total	TVA	total TVAC
<b>achat</b>					<b>0,00 €</b>
<b>démolitions</b>					<b>0,00 €</b>
<b>immobilier</b>	<i>construction</i>		609.675,00 €		737.706,75 €
salle polyvalente	370	1.650,00 €	609.675,00 €	21%	737.706,75 €
architecte	8%		48.774,00 €	21%	59.016,54 €
ingénieur	3%		18.290,25 €	21%	22.131,20 €
coordinateur sécurité	1%		6.096,75 €	21%	7.377,07 €
conseiller PEB	1%		6.096,75 €	21%	7.377,07 €
<b>TOTAL</b>					<b>833.608,63 €</b>

<b>fonctions</b>	salle polyvalente	370,00	m2
------------------	-------------------	--------	----

<b>POLE ALBERT OPERATION 1.B3</b>	<b>833.608,63 €</b>
-----------------------------------	---------------------

PHASAGE	DESCRIPTION
année 2014	procédure et désignation du bureau d'études travail d'architecture (projet, permis d'urbanisme)
année 2015	travail d'architecture (dossier d'exécution) procédure et désignation des entreprises
année 2016	début du chantier chantier
année 2017	chantier
année 2018	chantier réception provisoire



## REVITALISATION

### POLE ALBERT: OPERATIONS IMMOBILIERES

## 1.C1 CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX ET REZ-COMMERCIAL

### CONSTAT

Au croisement de l'avenue Albert et de la chaussée d'Alseberg, un terrain issu des démolitions consécutives à la construction de la station de (pré)méto souterraine Albert est annexé par la force des choses à l'espace public. Un parterre d'herbe, un banc et des barrières champêtres surplombé par un panneau publicitaire géant reliant les deux pignons en attente en font un lieu hors échelle et peu avenant qui sert de refuge souvent nocturne à des populations désœuvrées. Cette dent creuse au niveau de la chaussée d'Alseberg ne marque pas comme il se doit depuis les voiries régionales l'entrée dans un quartier densément habité mais laisse plutôt présager un quartier abandonné parsemé de chancres. Ce terrain est une propriété privée qui est en vente pour le moment et qui est situé en proue du liseré commercial de la chaussée d'Alseberg.

### BUTS DE L'INTERVENTION

- construction d'un rez-de-chaussée commercial avec logements sociaux aux étages
- création d'une articulation entre la chaussée d'Alseberg et l'avenue Albert
- création d'un ensemble urbain cohérent (avec les opérations 1.C2 et 1.C3) servant d'articulation entre l'avenue Albert et la chaussée d'Alseberg et s'alignant sur le skyline de la chaussée d'Alseberg actuellement en rupture à l'approche de l'avenue Albert
- marquer l'entrée dans la commune et donner une nouvelle image au quartier
- création d'un rez-de-chaussée commercial comme continuation entre la zone commerciale florissante venant de Saint Gilles et celle de Forest
- suppression de la friche et des pignons en attente
- création de 5 à 6 logements à finalité sociale: logements de transit ou intergénérationnels (demandes expresses du CPAS et du service logement de la Commune de Forest).

### CONDITIONS CRITIQUES DU PROJET

- acquisition du terrain appartenant à un privé
- respect du masterplan de l'opération 1.A
- construction permettant l'articulation entre la chaussée d'Alseberg et l'avenue Albert
- réflexion globale entre ce projet et l'opération 1.F visant la dalle Albert

SITUATION  
av. Albert n° 1  
parcelle n° 54 w2

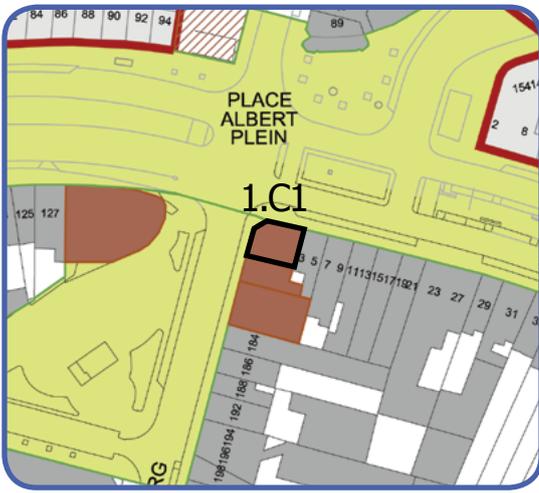
PROPRIETAIRE  
JC Decaux

NATURE DU LIEU  
friche

SURFACES  
surface non bâtie: 112 m<sup>2</sup>

PILOTE  
Commune de Forest

INTERVENANTS FINANCIERS  
Commune de Forest 3%  
Région 97%



- concertation avec la STIB concernant la construction d'un immeuble sur fondation en conflit avec la station Albert
- réflexion globale entre ce projet et les opérations 1.C.2 et 1.C.3
- qualité architecturale du projet qui doit être innovante et inventive
- mise en application des recommandations faites dans le « Vade-Mecum. Commande d'architecture publique à Bruxelles. Comment choisir un auteur de projet ? »
- attention particulière au développement durable pour le choix des matériaux, la gestion de l'eau et de l'énergie.
- application des standards passifs.



### ESTIMATION

	nb m2	PU	total	TVA	total TVAC
<b>achat</b>			285.000,00 €		<b>285.000,00 €</b>
<b>démolitions</b>					<b>0,00 €</b>
<b>immobilier</b>	<i>construction</i>		907.200,00 €		1.031.184,00 €
Rez commercial	112,00	1.500,00 €	168.000,00 €	21%	203.280,00 €
logements	448,00	1.650,00 €	739.200,00 €	12%	827.904,00 €
architecte	8%		72.576,00 €	21%	87.816,96 €
ingénieur	3%		27.216,00 €	21%	32.931,36 €
coordinateur sécurité	1%		9.072,00 €	21%	10.977,12 €
conseiller PEB	1%		9.072,00 €	21%	10.977,12 €
<b>TOTAL</b>					<b>1.173.886,56 €</b>

fonctions			
	rez commercial	112,00	m2
	logements	448,00	m2

<b>POLE ALBERT OPERATION 1.C1</b>	<b>1.458.886,56 €</b>
-----------------------------------	-----------------------

PHASAGE	DESCRIPTION
année 2014	procédure et désignation du bureau d'études travail d'architecture (projet, permis d'urbanisme)
année 2015	travail d'architecture (dossier d'exécution) procédure et désignation des entreprises
année 2016	début du chantier chantier
année 2017	chantier
année 2018	chantier réception provisoire



## REVITALISATION

### POLE ALBERT: OPERATIONS IMMOBILIERES

## 1.C2 DEMOLITION + CONSTRUCTION DE LOGEMENTS SOCIAUX ET REZ-COMMERCIAL

**SITUATION**  
ch. d'Alseberg n° 178 parcelle n° 54v2

**PROPRIETAIRE**  
El Bardoudi Seddik  
et Garroum Fatima  
ch. d'Alseberg 178

**NATURE DU LIEU**  
immeuble délabré

**SURFACES**  
surface bâtie: 78m<sup>2</sup>  
surface non bâtie: 5m<sup>2</sup>

**PILOTE**  
Commune de Forest

**INTERVENANTS FINANCIERS**  
Région 100%

### CONSTAT

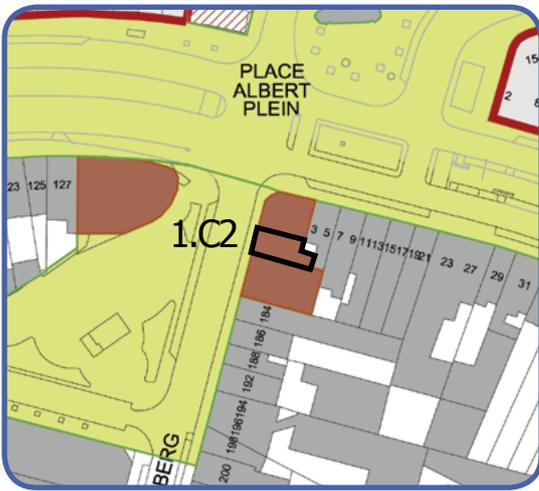
Perdu entre le terrain non construit (opération 1.C1) à gauche et un bâtiment atypique composé d'un rez-de-chaussée (opération 1.C3) à vocation commerciale à droite, l'immeuble délabré situé au 178 chaussée d'Alseberg composé de 4 étages plus toiture en pente fait figure d'un témoin dépassé de l'histoire du quartier. Le rez-de-chaussée du bâtiment considéré a perdu depuis longtemps la vocation commerciale qu'exprime son architecture. L'ensemble du bien considéré est dans un tel mauvais état que tous les indicateurs permettent de penser que le bâtiment est soit abandonné (du moins partiellement) soit mal occupé. Cet immeuble est une propriété privée.

### BUTS DE L'INTERVENTION

- construction d'un rez-de-chaussée commercial avec logements sociaux aux étages
- création d'un ensemble urbain cohérent (avec les opérations 1.C1 et 1.C3) servant d'articulation entre l'avenue Albert et la chaussée d'Alseberg et s'alignant sur le skyline de la chaussée d'Alseberg actuellement en rupture à l'approche de l'avenue Albert
- marquer l'entrée dans la commune et donner une nouvelle image au quartier
- création d'un rez-de-chaussée commercial comme continuation entre la zone commerciale florissante venant de Saint Gilles et celle de Forest
- création de 3 à 4 logements à finalité sociale: logements de transit ou intergénérationnels (demandes expresses du CPAS et du service logement de la Commune de Forest).

### CONDITIONS CRITIQUES DU PROJET

- acquisition du bâtiment appartenant à un privé
- respect du masterplan de l'opération 1.A
- étude préalable comparative de coûts entre les solutions de démolition /reconstruction et rénovation lourde du bâtiment
- réflexion globale entre ce projet et l'opération 1.F visant la dalle Albert



- réflexion globale entre ce projet et les opérations 1.C.1 et 1.C.3
- qualité architecturale du projet qui doit être innovante et inventive
- mise en application des recommandations faites dans le « Vade-Mecum. Commande d'architecture publique à Bruxelles. Comment choisir un auteur de projet ? »
- attention particulière au développement durable pour le choix des matériaux, la gestion de l'eau et de l'énergie.
- application des standards passifs.



### ESTIMATION

	nb m2	PU	total	TVA	total TVAC
<b>achat</b>			350.000,00 €		<b>350.000,00 €</b>
<b>démolitions</b>	370,00	150,00 €	55.500,00 €	21%	<b>67.155,00 €</b>
<b>immobilier</b>	<i>construction</i>		<i>553.500,00 €</i>		<i>631.125,00 €</i>
Rez commercial	83,00	1.500,00 €	124.500,00 €	21%	150.645,00 €
logements	260,00	1.650,00 €	429.000,00 €	12%	480.480,00 €
architecte	8%		44.280,00 €	21%	53.578,80 €
ingénieur	3%		16.605,00 €	21%	20.092,05 €
coordinateur sécurité	1%		5.535,00 €	21%	6.697,35 €
conseiller PEB	1%		5.535,00 €	21%	6.697,35 €
<b>TOTAL</b>					<b>718.190,55 €</b>

fonctions	rez commercial	83,00	m2
	logements	260,00	m2

<b>POLE ALBERT OPERATION 1.C2</b>	<b>1.135.345,55 €</b>
-----------------------------------	-----------------------

PHASAGE	DESCRIPTION
année 2013	acquisition
année 2014	procédure et désignation du bureau d'études travail d'architecture (projet, permis d'urbanisme)
année 2015	travail d'architecture (dossier d'exécution) procédure et désignation des entreprises
année 2016	début du chantier chantier
année 2017	chantier
année 2018	chantier réception provisoire



REVITALISATION

POLE ALBERT: OPERATIONS IMMOBILIERES

1.C3 DEMOLITION + CONSTRUCTION DE LOGEMENTS MOYENS ET REZ-COMMERCIAL

CONSTAT

Dans la continuité directe des opérations 1.C1 et 1.C2, un bâtiment composé d'un rez-de-chaussée à vocation commerciale permettra de réaliser une opération immobilière intégrée avec les deux opérations considérées. En effet, le bâtiment dont la fonction commerciale de garage est depuis longtemps abandonnée offre une triste vitrine désespérément vide depuis de nombreuses années.

BUTS DE L'INTERVENTION

- construction d'un rez-de-chaussée commercial avec logements sociaux aux étages
- création d'un ensemble urbain cohérent (avec les opérations 1.C1 et 1.C2) servant d'articulation entre l'avenue Albert et la chaussée d'Alseberg et s'alignant sur le skyline de la chaussée d'Alseberg actuellement en rupture à l'approche de l'avenue Albert
- marquer l'entrée dans la commune et donner une nouvelle image au quartier
- création d'un rez-de-chaussée commercial comme continuation entre la zone commerciale florissante venant de Saint Gilles et celle de Forest
- création de 6 à 7 logements moyens
- l'action du Contrat de Quartier se limitera à l'achat du bien considéré avec revente à un prix inférieur (à négocier) à un opérateur public ayant les moyens financiers et/ou techniques de gérer une démolition/reconstruction

CONDITIONS CRITIQUES DU PROJET

- acquisition du bâtiment appartenant à un privé
- démolition du rez-de-chaussée existant
- respect du masterplan de l'opération 1.A
- construction permettant l'articulation entre la chaussée d'Alseberg et l'avenue Albert
- réflexion globale entre ce projet et l'opération 1.F visant la dalle Albert
- réflexion globale entre ce projet et les opérations 1.C.1 et 1.C.2
- qualité architecturale du projet qui doit être innovante et inventive
- mise en application des recommandations faites dans le « Vade-Mecum. Commande d'architecture publique à Bruxelles. Comment choisir un auteur de projet ? »

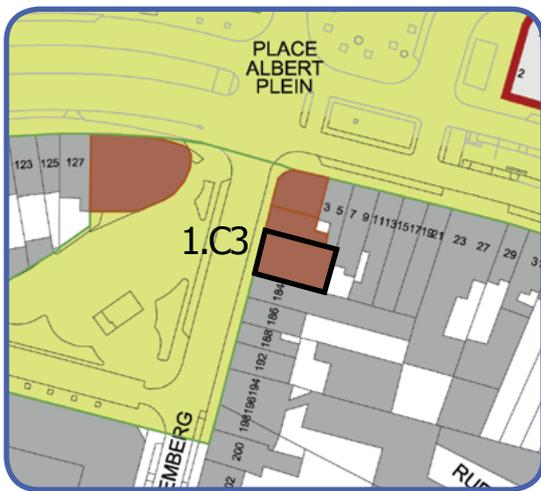
SITUATION  
ch. d'Alseberg n° 180  
parcelle n° 54k2

PROPRIETAIRE  
Simopoulos Ioannis  
et Pafas Helène  
avenue Bonaparte 105 à  
1080 Uccle  
NATURE DU LIEU  
rez-de-chaussée commercial  
inoccupé

SURFACES  
surface bâtie: 196m<sup>2</sup>  
surface non bâtie: 0 m<sup>2</sup>

PILOTE  
Commune de Forest

INTERVENANTS FINANCIERS  
Région 100 % de l'achat



- attention particulière au développement durable pour le choix des matériaux, la gestion de l'eau et de l'énergie.
- application des standards passifs.



### ESTIMATION

	nb m2	PU	total	TVA	total TVAC
<b>achat</b>			350.000,00 €		<b>350.000,00 €</b>
<b>démolitions</b>	370,00	150,00 €	55.500,00 €	21%	<b>67.155,00 €</b>
<b>immobilier</b>	<i>construction</i>		915.900,00 €		1.044.978,00 €
Rez commercial	142,00	1.500,00 €	213.000,00 €	21%	257.730,00 €
logements	426,00	1.650,00 €	702.900,00 €	12%	787.248,00 €
architecte	8%		73.272,00 €	21%	88.659,12 €
ingénieur	3%		27.477,00 €	21%	33.247,17 €
coordinateur sécurité	1%		9.159,00 €	21%	11.082,39 €
conseiller PEB	1%		9.159,00 €	21%	11.082,39 €
<b>TOTAL</b>					<b>1.189.049,07 €</b>

fonctions	rez commercial	142,00	m2
	logements	426,00	m2

<b>POLE ALBERT OPERATION 1.C3</b>	<b>1.606.204,07 €</b>
-----------------------------------	-----------------------

PHASAGE	DESCRIPTION
année 2013	acquisition
année 2014	procédure et revente
	<i>procédure et désignation du bureau d'études</i> (*)
	<i>travail d'architecture (projet, permis d'urbanisme)</i> (*)
année 2015	<i>travail d'architecture (dossier d'exécution)</i> (*)
	<i>procédure et désignation des entreprises</i> (*)
année 2016	<i>début du chantier</i> (*)
	<i>chantier</i> (*)
année 2017	<i>chantier</i> (*)
année 2018	<i>chantier</i> (*)
	<i>réception provisoire</i> (*)

(\*) phases à réaliser par un opérateur hors contrat de quartier



## REVITALISATION

OPERATION ASSOCIEE

## POLE ALBERT: OPERATIONS IMMOBILIERES

1.D

## CONSTRUCTION DE LOGEMENTS MOYENS

## CONSTAT

Au croisement de l'avenue Besme et de la chaussée d'Alseberg, un terrain issu des démolitions consécutives à la construction de la station de (pré)métro souterraine Albert est annexé par la force des choses à l'espace public. Une des trois sorties de la station Albert en occupe la partie à front de l'avenue Besme, un grand rack de parking vélo couvert prends place le long du pignon du n°167 chaussée d'Alseberg qui est habillé dans sa partie haute de deux panneaux publicitaires géants éclairés au néon, tandis que l'autre est tapissé d'affiches en cimaise. Il est important de noter que la sortie de métro débouche sur un arrêt de bus reprenant les deux lignes traversant le carrefour. Cette dent creuse au niveau de la chaussée d'Alseberg ne marque pas comme il se doit depuis les voiries régionales l'entrée dans un quartier densément habité mais laisse plutôt présager un quartier abandonné parsemé de chancres. Le terrain appartient à la Régie Foncière de la Région.

## BUTS DE L'INTERVENTION

- construction d'un immeuble de logements moyens
- création d'un projet servant d'articulation entre l'avenue Albert et la chaussée d'Alseberg et s'alignant sur le skyline de la chaussée d'Alseberg
- marquer l'entrée dans la commune et donner une nouvelle image au quartier
- intégration de la sortie de (pré)métro et de son futur ascenseur PMR au rez-de-chaussée
- création de 10 à 12 logements moyens

## CONDITIONS CRITIQUES DU PROJET

- constitution par la Régie d'un droit de superficie au bénéfice de la SLRB qui sera chargée de construire les logements.
- respect du masterplan de l'opération 1.A
- construction permettant l'articulation entre la chaussée d'Alseberg et l'avenue Besme
- réflexion globale entre ce projet et l'opération 1.A et 1.F visant le réaménagement de l'espace public de tout le pôle Albert
- concertation avec la STIB concernant la construction d'un immeuble sur fondation en conflit avec la station Albert
- qualité architecturale du projet qui doit être innovante et inventive

SITUATION  
ch. d'Alseberg n° 169  
parcelle n° 50 r 6

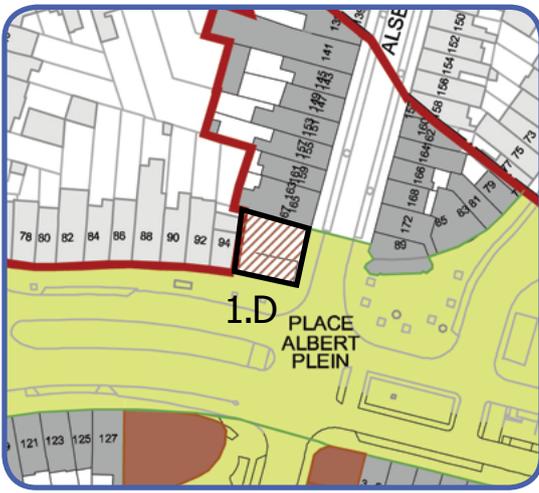
PROPRIETAIRE  
Régie foncière de la Région  
de Bruxelles-Capital

NATURE DU LIEU  
friche

SURFACES  
surface bâtie: 0m<sup>2</sup>  
surface non bâtie: 230 m<sup>2</sup>

PILOTE  
Société du Logement de la  
Région de Bruxelles-Capital

INTERVENANTS FINANCIERS  
S.L.R.B. : 100%



- mise en application des recommandations faites dans le « Vade-Mecum. Commande d'architecture publique à Bruxelles. Comment choisir un auteur de projet ? »
- attention particulière au développement durable pour le choix des matériaux, la gestion de l'eau et de l'énergie.
- application des standards passifs.



### ESTIMATION

	nb m2	PU	total	TVA	total TVAC
<b>achat</b>					<b>0,00 €</b>
<b>démolitions</b>					<b>0,00 €</b>
<b>immobilier</b>	<i>construction</i>		1.200.000,00 €		1.344.000,00 €
Logements	800,00	1.500,00 €	1.200.000,00 €	12%	1.344.000,00 €
architecte	8%		96.000,00 €	21%	116.160,00 €
ingénieur	3%		36.000,00 €	21%	43.560,00 €
coordinateur sécurité	1%		12.000,00 €	21%	14.520,00 €
conseiller PEB	1%		12.000,00 €	21%	14.520,00 €
<b>TOTAL</b>					<b>1.532.760,00 €</b>

<b>fonctions</b>	logements	800,00	m2
------------------	-----------	--------	----

<b>POLE ALBERT OPERATION 1.D</b>	<b>1.532.760,00 €</b>
----------------------------------	-----------------------

PHASAGE	DESCRIPTION
année 2013	postposition du projet en attente du masterplan
année 2014	procédure et désignation du bureau d'études (*)
	travail d'architecture (projet, permis d'urbanisme) (*)
année 2015	travail d'architecture (dossier d'exécution) (*)
	procédure et désignation des entreprises (*)
année 2016	début du chantier (*)
	chantier (*)
année 2017	chantier (*)
année 2018	chantier (*)
	réception provisoire (*)

(\*) phases à réaliser par un opérateur hors contrat de quartier



## REVITALISATION

## POLE ALBERT: OPERATIONS IMMOBILIERES

1.E AMENAGEMENT DE L'ACCUEIL  
CRECHE LES BOUT'CHICS

## CONSTAT

La crèche communale les Bout'chics est implantée dans une maison de maître sur l'avenue Besme.

Le bien en question comprend un jardin qui donne via une construction de type garage en fond de parcelle sur la dalle Albert. Cette annexe est dans un tel état de délabrement que le bâtiment est cadencassé et que l'accès se fait aux risques et périls du visiteur éventuel. Le bâtiment appartient à la commune de Forest. Avant le lancement du Contrat de Quartier, la commune était sur le point de mettre en vente le garage en question par manque de moyen pour le rénover. La crèche actuelle est implantée dans une maison de maître dont l'accès principal se fait sur l'avenue Besme dont la densité de trafic et la vitesse élevée pratiquée par les automobilistes est incompatible avec un équipement de ce type.

## BUTS DE L'INTERVENTION

aménagement du rez-de-chaussée de la partie du bien situé avenue Besme :

- suppression de l'accès principal + récupération de l'espace libéré
- modification de l'accès jardin
- liaison physique avec le bâtiment annexe en fond de jardin

rénovation du garage sur la dalle Albert :

- création de l'accès principal et de la zone d'accueil de la crèche depuis la dalle Albert
- intégration de cette rénovation au mobilier urbain formant «front bâti » par rapport aux fonds de parcelles et garages de l'opération 1.F
- liaison physique avec le bâtiment situé avenue Besme
- connexion avec l'opération 1.B1 (crèche la Ruche)

## CONDITIONS CRITIQUES DU PROJET

- respect du masterplan de l'opération 1.A
- réflexion globale entre ce projet et l'opération 1.F visant la dalle Albert
- qualité architecturale du projet qui doit être innovante et inventive
- mise en application des recommandations faites dans le « Vade-Mecum. Commande d'architecture publique à Bruxelles. Comment choisir un auteur de projet ?»

SITUATION  
av. Besme 115  
parcelle n° 50y5, 50z5

PROPRIETAIRE  
Domaine de la  
Commune de Forest  
rue du Curé n° 2

NATURE DU LIEU  
bâtiment communal

SURFACES  
surface bâtie: 159m<sup>2</sup>  
surface non bâtie: 117m<sup>2</sup>

PILOTE  
Commune de Forest

INTERVENANTS FINANCIERS  
Commune de Forest 100 %



- attention particulière au développement durable pour le choix des matériaux, la gestion de l'eau et de l'énergie
- intégration de cette rénovation au mobilier urbain formant « front bâti » par rapport aux fonds de parcelles et garages opération 1.F
- perméabilité visuelle depuis le jardin de la crèche vers la dalle Albert
- application des standards passifs.



#### ESTIMATION

	nb m2	PU	total	TVA	total TVAC
<b>achat</b>					<b>0,00 €</b>
<b>démolitions</b>					<b>0,00 €</b>
<b>immobilier</b>	<i>construction</i>		<i>242.000,00 €</i>		<i>292.820,00 €</i>
Rénovation lourde	90,00	1.250,00 €	112.500,00 €	21%	136.125,00 €
rénovation légère	154,00	750,00 €	115.500,00 €	21%	139.755,00 €
jardin	70,00	200,00 €	14.000,00 €	21%	16.940,00 €
architecte	8%		19.360,00 €	21%	23.425,60 €
ingénieur	3%		7.260,00 €	21%	8.784,60 €
coordinateur sécurité	1%		2.420,00 €	21%	2.928,20 €
conseiller PEB	1%		2.420,00 €	21%	2.928,20 €
<b>TOTAL</b>					<b>330.886,60 €</b>

fonctions			
	crèche	244,00	m2
	aménagement jardin	70,00	m2

<b>POLE ALBERT OPERATION 1.E</b>	<b>330.886,60 €</b>
----------------------------------	---------------------

PHASAGE	DESCRIPTION
année 2014	procédure et désignation du bureau d'études travail d'architecture (projet, permis d'urbanisme)
année 2015	travail d'architecture (dossier d'exécution) procédure et désignation des entreprises
année 2016	début du chantier chantier
année 2017	chantier
année 2018	chantier réception provisoire



## REVITALISATION

### POLE ALBERT: INTERVENTIONS SUR L'ESPACE PUBLIC

## 1.F AMENAGEMENT DE LA DALLE ALBERT

### CONSTAT

Ce que les habitants et utilisateurs nomment habituellement la place Albert est en fait le résidu immobilier de la construction de la station de (pré)métro souterraine Albert. Pour plus de clarté et afin de le différencier de la place Albert proprement dite (borne centrale située sur l'Avenue Albert en face de la terrasse du Bar du Matin), cet espace est appelé, dans la présente étude, la dalle Albert. Lors des travaux, un certain nombre d'immeubles ont été détruits pour permettre la réalisation de la station de (pré)métro. La présence souterraine et les difficultés techniques de stabilité, d'égouttage, ... y liées sont sans aucun doute un des freins à la planification de reconstruction qui n'a jamais vu le jour. Il en résulte un espace public mal défini et de piètre qualité qui présente en sa périphérie tant des fonds de parcelles et des entrées de garages privatifs que des parcelles non construites phagocytées par des panneaux publicitaires géants. Les divers revêtements de sol de cet espace sont anciens et mal entretenus. Les plantations qui y sont aménagées referment sur lui-même cet espace plutôt que ne l'agrémentent. Les rares activités récurrentes qui s'y déroulent (e.a. marché aux fleurs ou le très récent marché durable - insufflé par la Commune) ne permettent pas de forger une image forte et appropriable de ce lieu qui reste figé dans sa fonctionnalité première : un grand lieu impersonnel de passage et de parking sauvage.

### BUTS DE L'INTERVENTION

#### aménagement

- d'un espace convivial d'entrée pour la crèche (opération 1.B.1)
- d'un espace extérieur (type terrasse) pour le futur restaurant social et pédagogique (opération 1.B.2)
- d'un revêtement principalement minéral (pré-métro) et d'espaces plantés de qualité
- de mobilier urbain formant « front bâti » par rapport aux fonds de parcelles et garages
- d'un éclairage tant adapté à un lieu multifonctionnel que sécurisant pour l'usage quotidien

#### gestion

- voire suppression du parking sur la dalle Albert
- voire suppression de la circulation entre la dalle Albert et le Match
- de la perméabilité de la dalle en tenant compte de la station de (pré)métro

SITUATION  
dalle Albert et  
ch. d'Alsemberg

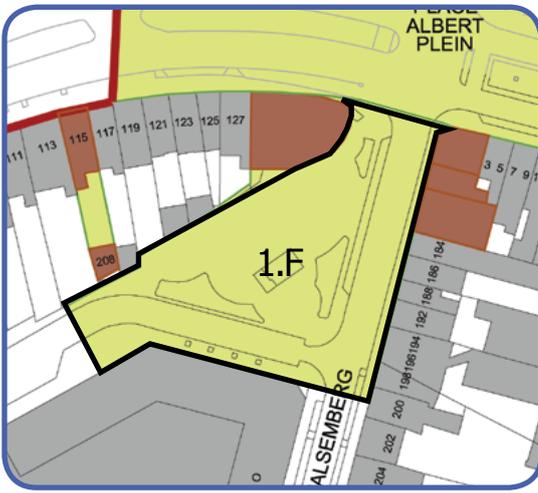
STATUT  
voirie régionale  
et espace public communale

NATURE DU LIEU  
espace public

SURFACES  
surface non bâtie: 3920 m<sup>2</sup>

PILOTE  
Commune de Forest en  
collaboration avec  
Bruxelles-Mobilité

INTERVENANTS FINANCIERS  
Beliris 100%



### intégration

- de la partie de la chaussée d'Alseberg limitrophe à l'espace réaménagé
- de la sortie de métro et du futur ascenseur PMR
- de la fonction de marché hebdomadaire
- du marchand ambulant présent actuellement sur la dalle
- des racks de Villo et des parkings vélo

### CONDITIONS CRITIQUES DU PROJET

- respect du masterplan de l'opération 1.A
- mise en place d'un processus participatif pour permettre la définition du programme et l'appropriation par les habitants
- qualité architecturale du projet qui doit être innovante et inventive
- mise en application des recommandations faites dans le « Vade-Mecum. Commande d'architecture publique à Bruxelles. Comment choisir un auteur de projet ? »
- attention particulière au développement durable pour le choix des matériaux
- coordination avec la STIB concernant la sortie de métro et l'arrêt de bus avenue Besme
- coordination avec Villo pour l'intégration de leur station présente sur la dalle
- gestion particulière de la perméabilisation dans le cadre de la « solidarité de versants »: perméabilisation et plantation maximale, création d'une fonction particulière en rapport avec la récupération de l'eau pluviale.

### ESTIMATION

	nb m2	PU	total	TVA	total TVAC
<b>achat</b>					<b>0,00 €</b>
<b>démolitions</b>					<b>0,00 €</b>
<b>immobilier</b>	<i>réaménagement</i>		509.600,00 €		616.616,00 €
Rénovation lourde	3920,00	130,00 €	509.600,00 €	21%	616.616,00 €
architecte	8%		40.768,00 €	21%	49.329,28 €
ingénieur	3%		15.288,00 €	21%	18.498,48 €
coordinateur sécurité	1%		5.096,00 €	21%	6.166,16 €
<b>TOTAL</b>					<b>690.609,92 €</b>

<b>fonctions</b>	espace public	3.920,00	m2
------------------	---------------	----------	----

<b>POLE ALBERT OPERATION 1.F</b>	<b>690.609,92 €</b>
----------------------------------	---------------------

PHASAGE	DESCRIPTION
année 2015	procédure et désignation du bureau d'études travail d'architecture (projet, permis d'urbanisme)
année 2016	travail d'architecture (dossier d'exécution) procédure et désignation des entreprises début du chantier
année 2017	chantier
année 2018	chantier réception provisoire



## REVITALISATION

## POLE ALBERT: INTERVENTIONS SUR L'ESPACE PUBLIC

1.6

## AMENAGEMENT DE LA PLACE ALBERT ET JONCTIONS AVEC LES AXES DE CIRCULATION

## CONSTAT

Le croisement des avenues Albert et Besme avec la Chaussée d'Alsemberg se fait au droit de la place Albert (borne centrale située sur l'Avenue Albert en face de la terrasse du Bar du Matin). Outre ces deux voiries régionales, deux voiries communales (le double sens de la rue Ducpétiaux et le sens unique de rue Diderich) viennent converger elles aussi sur la place Albert. Cette complexité de carrefour est gérée par des feux tricolores successifs ainsi que par des tournes à droite ou à gauche qui rendent les traversées piétonnes mais aussi cyclistes complexes. En effet, l'effet de vitesse des voiries régionales (à 2 bandes de circulation dans le même sens pour les avenues Albert et Besme), les temps d'attente aux différents feux successifs, ainsi que le double arrêt de bus (lignes n°48 et 54) à la sortie du carrefour sur l'avenue Besme en direction du parc congestionnent le carrefour en permanence. Cette situation a comme effet de rendre la circulation automobile agressive et peu encline à respecter les traversées des usagers faibles pourtant prioritaires par rapport aux tournes à droite et à gauche. Pour assurer leur sécurité vitale, la plupart des usagers faibles ont pris l'habitude de ne plus respecter les feux et de traverser quand cela leur est interdit. Cette dernière donnée rend vraiment ce croisement inextricable.

Il est à noter qu'au carrefour lui-même s'ajoute la mise en site propre du bus n° 54 en direction Saint Gilles dans la continuité de la place Albert ce qui augmente encore l'impact routier sur cet espace public au détriment des autres utilisateurs potentiels.

Les différents plans d'aménagement extérieurs prévus au Contrat de Quartier se gardent d'ailleurs bien d'intervenir sur un niveau de complexité aussi élevé : réaménagement du square de la délivrance par la Commune de Forest et de l'avenue Albert depuis Uccle jusqu'à la rue E. Verheggen par Bruxelles-Mobilité.

## BUTS DE L'INTERVENTION

*aménagement*

- d'un espace convivial dédié aux piétons : renaissance de la place
- d'espaces extérieurs pour les commerces mitoyens
- d'un revêtement principalement minéral (pré-métro) et d'espaces plantés de qualité
- de prise de lumières naturelles directes pour la station Albert

SITUATION  
place Albert et alentours

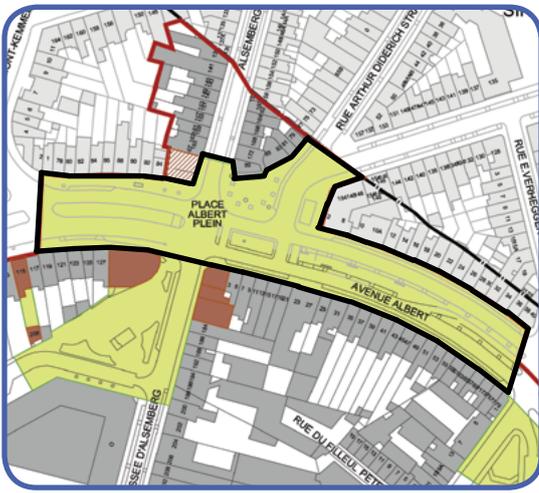
STATUT  
voiries régionales (Albert, Besme, Alsemberg) et communale (Diderich)

NATURE DU LIEU  
voiries principales, inter-quartier et communale

SURFACES  
surface non bâtie: 8306 m<sup>2</sup>

PILOTE  
Commune de Forest en collaboration avec Bruxelles-Mobilité

INTERVENANTS FINANCIERS  
Beliris 100%



- d'un éclairage tant adapté à un lieu multifonctionnel que sécurisant pour l'usage quotidien
- de mobilier urbain innovant participant à la dynamique des lieux

gestion des flux

- du trafic automobile
- du trafic des usagers faibles
- des transports en commun

intégration

- des sorties de métro et des futurs ascenseurs PMR
- des parkings vélo

CONDITIONS CRITIQUES DU PROJETS

- respect du masterplan de l'opération 1.A
- mise en place d'un processus participatif pour permettre la définition du programme et l'appropriation par les habitants
- qualité architecturale du projet qui doit être innovante et inventive
- mise en application des recommandations faites dans le « Vademecum. Commande d'architecture publique à Bruxelles. Comment choisir un auteur de projet ? »
- attention particulière au développement durable pour le choix des matériaux
- coordination avec la STIB concernant les 2 sorties de métro et l'ensemble des arrêts de bus et le site propre avenue Albert
- coordination avec la Région et la commune de Saint-Gilles concernant les voiries voisines et l'impact de l'aménagement sur celles-ci
- gestion particulière de la perméabilisation dans le cadre de la « solidarité de versants »: perméabilisation et plantation maximale, création d'une fonction particulière en rapport avec la récupération de l'eau pluviale.



ESTIMATION

	nb m2	PU	total	TVA	total TVAC
<b>achat</b>					<b>0,00 €</b>
<b>démolitions</b>					<b>0,00 €</b>
<b>immobilier</b>	<i>construction</i>		1.079.780,00 €		1.306.533,80 €
Rénovation lourde	8306,00	130,00 €	1.079.780,00 €	21%	1.306.533,80 €
architecte/urbaniste	8%		86.382,40 €	21%	104.522,70 €
coordinateur sécurité	1%		10.797,80 €	21%	13.065,34 €
<b>TOTAL</b>					<b>1.424.121,84 €</b>

<b>fonctions</b>	espace public	8.306,00	m2
------------------	---------------	----------	----

<b>POLE ALBERT OPERATION 1.G</b>	<b>1.424.121,84 €</b>
----------------------------------	-----------------------

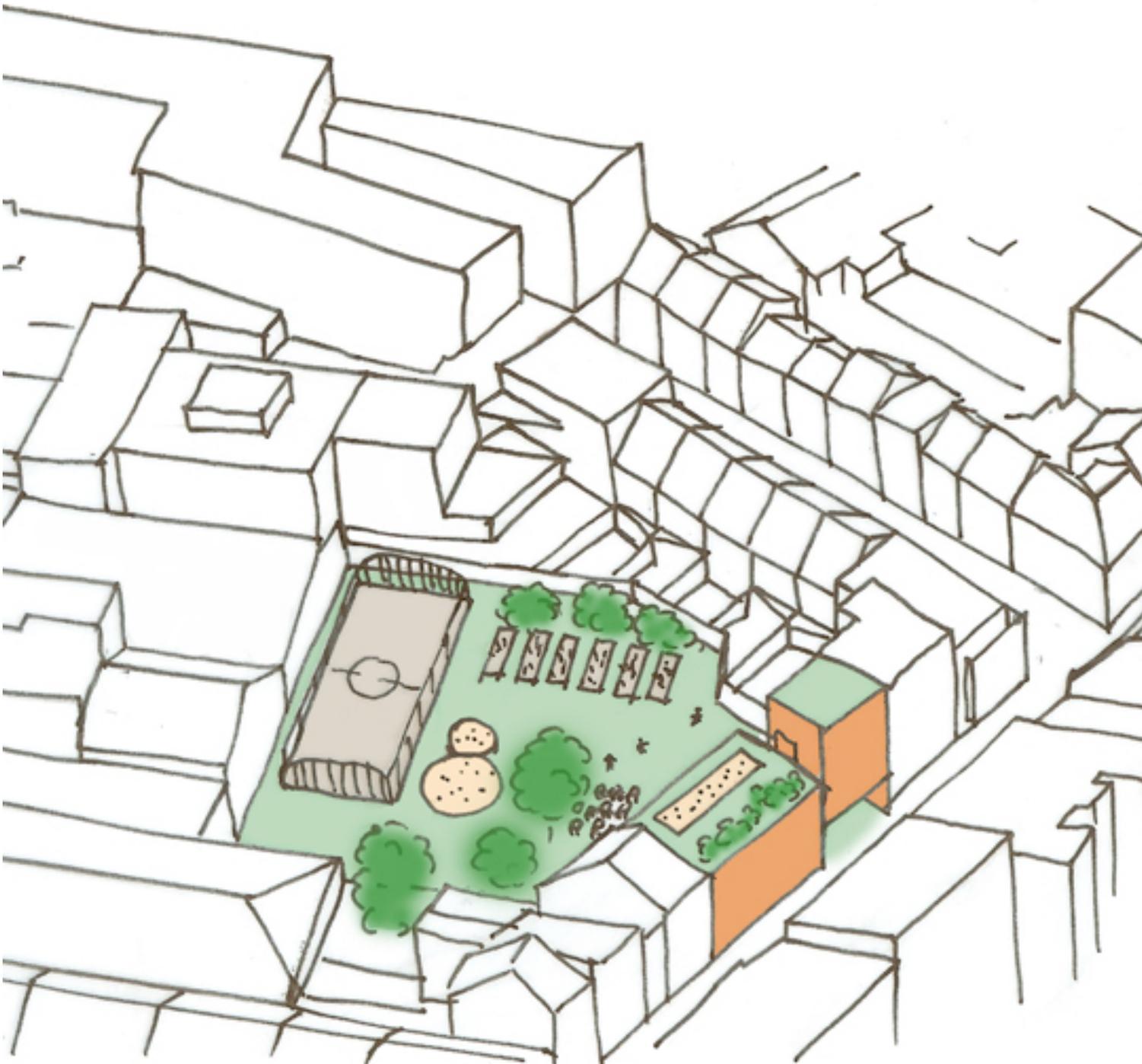
PHASAGE	DESCRIPTION
année 2015	procédure et désignation du bureau d'études travail d'architecture (projet, permis d'urbanisme)
année 2016	travail d'architecture (dossier d'exécution) procédure et désignation des entreprises début du chantier
année 2017	chantier
année 2018	chantier réception provisoire

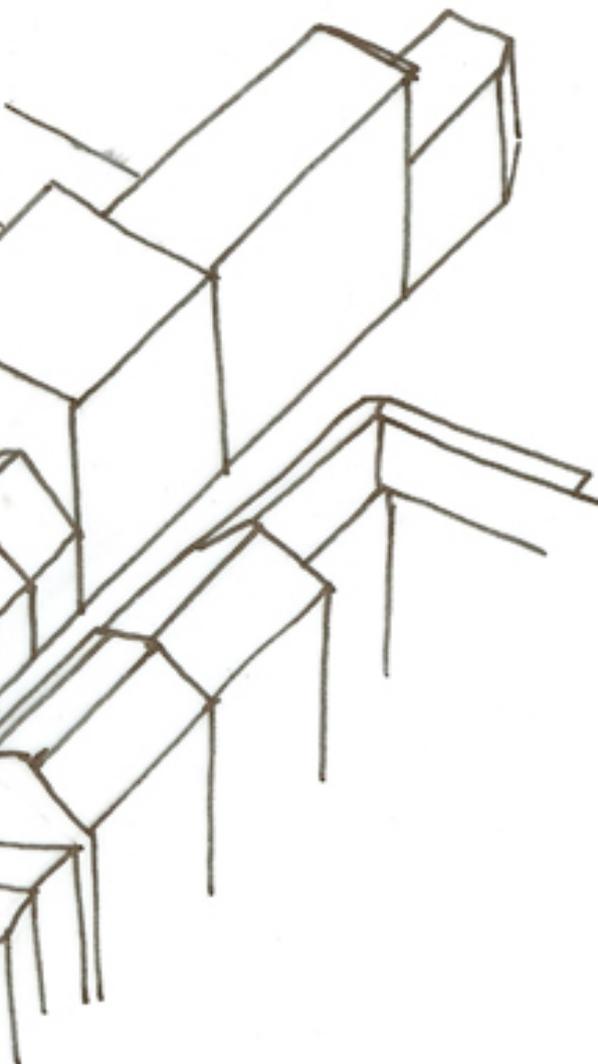


REVITALISATION

OPERATIONS IMMOBILIERES

## LE POLE MARCONI : VISION DURABLE





Le défi pour le pôle Marconi est de reconstruire le cœur du quartier via un projet intergénérationnel qui couple le Centre de Récréatif Pour Retraités avec l'espace en intérieur d'îlot qui abrite l'agora-space et des activités dédiées aux jeunes. Le projet vise donc à revitaliser le CRPR et l'agora-space et de les constituer en poumon vert et social à l'intérieur du quartier. En effet, actuellement quasi tous les intérieurs d'îlot sont peu perméables à la pluie et les services à la population tels que le Partenariat Marconi n'ont pas la possibilité de profiter d'espaces verts.

Le projet pour le pôle Marconi couple donc l'espace public et la maison de quartier. Des projets éducatifs de sensibilisation au développement durable pourront naître de la mise en commun de ces deux éléments. Ainsi le projet intègre une vision synergique du développement durable via les interactions possibles des deux entités.

#### DURABILITE

- rénovation du bâtiment existant pour réduire la production de déchets de construction
- rénovation selon le standard basse énergie
- construction neuve selon standards passifs
- traitement des eaux pluviales en « bassin versant » rendu possible grâce à la rétention des eaux pluviales dans la toiture rénovée du bâtiment et dans l'espace à l'intérieur d'îlot via l'enlèvement du revêtement minéral
- éducation à la gestion de l'eau en ville via les programmes de la maison de quartier
- verdurisation du toit de l'équipement, de l'intérieur d'îlot, et maintien –voire agrandissement – du potager collectif existant
- éducation au développement durable via les programmes de la maison de quartier

#### CADRE DE VIE

- activation du contrôle social sur l'agora-space et gestion améliorée de son horaire d'ouverture grâce à la présence de la Maison de Quartier
- échanges intergénérationnels entre le public de la Maison du Quartier et celui du CRPR via la salle polyvalente et l'espace public rénové à l'intérieur de l'îlot



## REVITALISATION

### POLE MARCONI : OPERATIONS IMMOBILIERES

## 2.A1 CONSTRUCTION D'UN NOUVEL EQUIPEMENT : LE CENTRE RECREATIF POUR RETRAITES

### CONSTAT

Actuellement le CRPR occupe un bâtiment surdimensionné par rapport à son activité, sis au n° 41 de la rue Marconi. Le centre est ouvert du lundi au vendredi, de 11h à 17h.

En moyenne, une quinzaine de repas (préparés au Val des Roses et éventuellement réchauffés ou finalisés sur place par la concierge) sont servis chaque midi dont 2 ou 3 directement emportés par ceux qui rentrent manger chez eux, et ce pour un montant de 4,50€ par repas.

En plus des repas, les seniors peuvent rester l'après-midi pour jouer aux cartes ou au billard dans la salle du bas. Dans la salle du haut, il y a un cours de gym-yoga le mardi et le jeudi de 14h à 16h d'une fréquentation variable de +/-15 personnes. Ponctuellement des activités y sont organisées : bingo, pétanque, pliage de serviettes, rami, bridge. La fréquentation du centre a fortement périclité suite au départ des habitants âgés des logements sociaux situés face au centre. La nouvelle configuration des logements (surtout orientés familles) ne leur permettra que très rarement un retour dans leurs anciens logements.

Au vu des difficultés d'accès du rez-de-chaussée pour PMR (différence d'un demi niveau par rapport à la voirie) et le surdimensionnement actuel, il est proposé de construire un rez-de-chaussée dans la partie non construite à rue pour accueillir le CRPR.

### BUTS DE L'INTERVENTION

- établissement d'un plan de gestion de l'équipement considéré à transmettre à l'administration régionale
- (re)construction de trois équipements, opérations distinctes mais intimement liées
- (re)création d'un front bâti sur la rue Marconi
- mutualisation des espaces communs : salle polyvalente, sanitaires, salles de réunions, circulations ...
- contrôle social par rapport aux activités en intérieur d'îlot
- réalisation d'une infrastructure destinée à accueillir le CRPR : salle de séjour de 130 m<sup>2</sup> et un logement de concierge de 95 m<sup>2</sup>. Cet équipement devra être articulé pour fonctionner de concert avec les autres équipements prévus sur le site : maison de quartier (opération 2.A2) et maison des jeunes (opération 2.A3)

SITUATION  
rue Marconi n° 41  
parcelle n° 56 r 9

PROPRIETAIRE  
Domaine de la  
Commune de Forest  
rue du Curé n° 2

NATURE DU LIEU  
bâtiment communal +  
terrain

SURFACES  
surface bâtie: 275m<sup>2</sup>  
surface non bâtie: 1694 m<sup>2</sup>

PILOTE  
Commune de Forest

INTERVENANTS FINANCIERS  
Région 100%



## CONDITIONS CRITIQUES DU PROJET

- construction d'un immeuble à front de la rue Marconi permettant l'articulation entre la rue et l'espace en intérieur d'îlot
- réflexion globale entre les opérations 2.A1, 2.A2, 2.A3 et 2.B1, 2.B2 2.B3 (équipements et espaces extérieurs y liés)
- qualité architecturale du projet qui doit être innovante et inventive
- mise en application des recommandations faites dans le « Vade-Mecum. Commande d'architecture publique à Bruxelles. Comment choisir un auteur de projet ? »
- mise en œuvre d'un processus de participation entre les futurs utilisateurs (C.R.P.R., Partenariat Marconi et Maison de Jeunes) permettant de faire émerger une définition de projet et de prévoir au mieux la gestion des espaces après leur réalisation.
- attention particulière au développement durable pour le choix des matériaux, la gestion de l'eau et de l'énergie.
- application des standards passifs.
- la gestion au quotidien de l'ensemble de l'opération 2A devra se faire en relation avec les activités en intérieur d'îlot: gestion des déchets (compost pour le potager), gestion de l'eau de pluie récupérée (pour certains besoins), etc...

## ESTIMATION

	nb m2	PU	total	TVA	total TVAC
<b>achat</b>					<b>0,00 €</b>
<b>démolitions</b>					<b>0,00 €</b>
<b>immobilier</b>	<i>construction</i>		<i>371.250,00 €</i>		<i>449.212,50 €</i>
centre de jour	130,00	1.650,00 €	214.500,00 €	21%	259.545,00 €
logement concierge	95,00	1.650,00 €	156.750,00 €	21%	189.667,50 €
architecte	8%		29.700,00 €	21%	35.937,00 €
ingénieur	3%		11.137,50 €	21%	13.476,38 €
coordinateur sécurité	1%		3.712,50 €	21%	4.492,13 €
conseiller PEB	1%		3.712,50 €	21%	4.492,13 €
<b>TOTAL</b>					<b>507.610,13 €</b>

<b>fonctions</b>	centre personnes âgées	130,00	m2
------------------	------------------------	--------	----

<b>POLE MARCONI OPERATION 2.A1</b>	<b>507.610,13 €</b>
------------------------------------	---------------------

PHASAGE	DESCRIPTION
année 2013	procédure et désignation du bureau d'études travail d'architecture (projet, permis d'urbanisme)
année 2014	travail d'architecture (dossier d'exécution) procédure et désignation des entreprises
année 2015	début du chantier chantier
année 2016	chantier
année 2017	chantier réception provisoire



REVITALISATION

POLE MARCONI : OPERATIONS IMMOBILIERES

2.A2 RECONVERSION DU C.R.P.R.  
EN MAISON DE QUARTIER

CONSTAT

Actuellement le CRPR occupe un bâtiment surdimensionné par rapport à son activité, sis au n° 67 de la rue Marconi. La fréquentation du centre a fortement périclité suite au départ (pour cause de rénovation lourde) des habitants âgés des logements sociaux situés face au centre. La nouvelle configuration des logements (surtout orientés familles) ne leur permettra que très rarement un retour dans leurs anciens logements.

Le Partenariat Marconi est un des acteurs principaux de la vie sociale du quartier : il y joue le rôle de maison de quartier. Il est actuellement situé rue Vanden Corput dans une ancienne maison d'habitation qui lui permet tant bien que mal tant il est à l'étroit de réaliser ses activités propres et d'accueillir suivant ses possibilités spatiales les autres activités du quartier. Il en est locataire.

Vu le déménagement du CRPR (opération 2.A1), il est wproposé, dans une démarche durable, de garder le bâtiment existant (au moins la structure) pour y implanter la maison de quartier. En effet les surfaces plancher et les volumes correspondent approximativement aux besoins transmis par le Partenariat Marconi dans le cadre d'une nouvelle implantation.

BUTS DE L'INTERVENTION

- établissement d'un plan de gestion de l'équipement considéré à transmettre à l'administration régionale
- (re)construction de trois équipements, opérations distinctes mais intimement liées
- (re)création d'un front bâti sur la rue Marconi
- mutualisation des espaces communs : salle polyvalente, sanitaires, salles de réunions, circulations ...
- contrôle social par rapport aux activités en intérieur d'îlot
- réalisation d'une infrastructure destinée à accueillir une maison de quartier : administration 150 m2 ; cuisine 15m2 ; stockage-atelier 55m2 ; salle informatique 25m2 ; école des devoirs 80 m2 ; ateliers artistiques 75 m2 ; sport-engins 50 m2. Outre ses fonctions propres la future maison de quartier accueillera en son sein les espaces mutualisables : salle polyvalente, sanitaires, salles de réunion,... pour un total de 275 m2. Cet équipement devra être articulé pour fonctionner de concert avec les autres équipements prévus sur le site : CRPR (opération 2.A1) et maison des jeunes (opération 2.A3).

SITUATION  
rue Marconi n° 41  
parcelle n° 56 r 9

PROPRIETAIRE  
Domaine de la  
Commune de Forest  
rue du Curé n° 2

NATURE DU LIEU  
bâtiment communal

SURFACES  
surface bâtie: 275m<sup>2</sup>  
surface non bâtie: 1694 m<sup>2</sup>

PILOTE  
Commune de Forest

INTERVENANTS FINANCIERS  
Région 100%



## CONDITIONS CRITIQUES DU PROJET

- construction d'un immeuble à front de la rue Marconi permettant l'articulation entre la rue et l'espace en intérieur d'îlot
- réflexion globale entre les opérations 2.A1, 2.A2, 2.A3 et 2.B1, 2.B2 2.B3 (équipements et espaces extérieurs y liés)
- qualité architecturale du projet qui doit être innovante et inventive
- mise en application des recommandations faites dans le « Vade-Mecum. Commande d'architecture publique à Bruxelles. Comment choisir un auteur de projet ? »
- mise en œuvre d'un processus de participation entre les futurs utilisateurs (CRPR, Partenariat Marconi et Maison de Jeunes ) permettant de faire émerger une définition de projet et de prévoir au mieux la gestion des espaces après leur réalisation.
- rendre facile l'accès et l'utilisation de la salle polyvalente aux habitants et associations du quartier, sous réserve du respect du règlement d'ordre intérieur
- attention particulière au développement durable pour le choix des matériaux, la gestion de l'eau et de l'énergie.
- application des standards passifs.
- la gestion au quotidien de l'ensemble de l'opération 2A devra se faire en relation avec les activités en intérieur d'îlot: gestion des déchets ( compost pour le potager), gestion de l'eau de pluie récupérée (pour certains besoins) , etc...

## ESTIMATION

	nb m2	PU	total	TVA	total TVAC
<b>achat</b>					<b>0,00 €</b>
<b>démolitions</b>					<b>0,00 €</b>
<b>immobilier</b>			<i>1.014.750,00 €</i>		<i>1.227.847,50 €</i>
maison de quartier	550,00	1.230,00 €	676.500,00 €	21%	818.565,00 €
espaces mutualisés	275,00	1.230,00 €	338.250,00 €	21%	409.282,50 €
architecte	8%		81.180,00 €	21%	98.227,80 €
ingénieur	3%		30.442,50 €	21%	36.835,43 €
coordinateur sécurité	1%		10.147,50 €	21%	12.278,48 €
conseiller PEB	1%		10.147,50 €	21%	12.278,48 €
<b>TOTAL</b>					<b>1.387.467,68 €</b>

fonctions	maison de quartier	825,00	m2
-----------	--------------------	--------	----

<b>POLE MARCONI OPERATION 2.A2</b>	<b>1.387.467,68 €</b>
------------------------------------	-----------------------

PHASAGE	DESCRIPTION
année 2013	procédure et désignation du bureau d'études travail d'architecture (projet, permis d'urbanisme)
année 2014	travail d'architecture (dossier d'exécution) procédure et désignation des entreprises
année 2015	début du chantier chantier
année 2016	chantier
année 2017	chantier réception provisoire



REVITALISATION

POLE MARCONI : OPERATIONS IMMOBILIERES

2.A3 CONSTRUCTION D'UN NOUVEL EQUIPEMENT : L'ANTENNE POUR LA MAISON DES JEUNES

CONSTAT

Actuellement le CRPR occupe un bâtiment surdimensionné par rapport à son activité, sis au n° 41 de la rue Marconi. La fréquentation du centre a fortement périclité suite au départ (pour cause de rénovation lourde) des habitants âgés des logements sociaux situés face au centre. La nouvelle configuration des logements (surtout orientés familles) ne leur permettra que très rarement un retour dans leurs anciens logements.

La Maison des Jeunes de Forest est située hors du périmètre du Contrat de Quartier. Dans la projection de la rénovation de l'agora-space (qui est à portée communale), la Maison de Jeunes souhaite créer une antenne et participer ainsi au plus près à la gestion de ce lieu dédié en grande partie à son public cible. L'antenne s'implantera en bordure directe de l'agora-space. Cette infrastructure permettra de pérenniser par son accueil à terme le projet d'antenne de maison de jeunes déjà soutenu dans le présent Contrat de Quartier.

BUTS DE L'INTERVENTION

- (re)construction de trois équipements, opérations distinctes mais intimement liées
- (re)création d'un front bâti sur la rue Marconi
- mutualisation des espaces communs : salle polyvalente, sanitaires, salles de réunions, circulations ...
- contrôle social par rapport aux activités en intérieur d'îlot
- réalisation d'une infrastructure destinée à accueillir une antenne de la Maison des Jeunes de Forest : salle d'activité de 130 m<sup>2</sup>. Cet équipement devra être articulé pour fonctionner de concert avec les autres équipements prévus sur le site : maison de quartier (opération 2.A2) et le CRPR (opération 2.A1)

CONDITIONS CRITIQUES DU PROJET

- établissement d'un plan de gestion de l'équipement considéré à transmettre à l'administration régionale
- construction d'un immeuble à front de la rue Marconi permettant l'articulation entre la rue et l'espace en intérieur d'îlot
- réflexion globale entre les opérations 2.A1, 2.A2, 2.A3 et 2.B1, 2.B2, 2.B3 (équipements et espaces extérieurs y liés)
- qualité architecturale du projet qui doit être innovante et inventive

SITUATION  
rue Marconi n° 41  
parcelle n° 56 r 9

PROPRIETAIRE  
Domaine de la  
Commune de Forest  
rue du Curé n° 2

NATURE DU LIEU  
bâtiment communal

SURFACES  
surface bâtie: 275m<sup>2</sup>  
surface non bâtie: 1694 m<sup>2</sup>

PILOTE  
Commune de Forest

INTERVENANTS FINANCIERS  
Région 100%



- mise en application des recommandations faites dans le « Vade-Mecum. Commande d'architecture publique à Bruxelles. Comment choisir un auteur de projet ? »
- mise en œuvre d'un processus de participation entre les futurs utilisateurs (CRPR, Partenariat Marconi et Maison de Jeunes ) permettant de faire émerger une définition de projet et de prévoir au mieux la gestion des espaces après leur réalisation
- attention particulière au développement durable pour le choix des matériaux, la gestion de l'eau et de l'énergie.
- application des standards passifs.
- la gestion au quotidien de l'ensemble de l'opération 2A devra se faire en relation avec les activités en intérieur d'îlot: gestion des déchets ( compost pour le potager), gestion de l'eau de pluie



### ESTIMATION

	nb m2	PU	total	TVA	total TVAC
<b>achat</b>					<b>0,00 €</b>
<b>démolitions</b>					<b>0,00 €</b>
<b>immobilier</b>	<i>construction</i>		214.500,00 €		259.545,00 €
antenne maison jeunes	130,00	1.650,00 €	214.500,00 €	21%	259.545,00 €
architecte	8%		17.160,00 €	21%	20.763,60 €
ingénieur	3%		6.435,00 €	21%	7.786,35 €
coordinateur sécurité	1%		2.145,00 €	21%	2.595,45 €
conseiller PEB	1%		2.145,00 €	21%	2.595,45 €
<b>TOTAL</b>					<b>293.285,85 €</b>

<b>fonctions</b>	antenne maison jeunes	130,00	m2
------------------	-----------------------	--------	----

<b>POLE MARCONI OPERATION 2.A3</b>	<b>293.285,85 €</b>
------------------------------------	---------------------

PHASAGE	DESCRIPTION
année 2013	procédure et désignation du bureau d'études travail d'architecture (projet, permis d'urbanisme)
année 2014	travail d'architecture (dossier d'exécution) procédure et désignation des entreprises
année 2015	début du chantier chantier
année 2016	chantier
année 2017	chantier réception provisoire



## REVITALISATION

### POLE MARCONI : INTERVENTIONS SUR L'ESPACE PUBLIC

## ESPACE EXTERIEUR DU POLE MARCONI :

### 2.B1 AMENAGEMENT DU POTAGER

### 2.B2 NOUVEL AGORASPACE

### 2.B3 CREATION D'UN ESPACE VERT

SITUATION  
rue Marconi n° 41  
parcelle n° 56 r 9

PROPRIETAIRE  
Domaine de la  
Commune de Forest  
rue du Curé n° 2

NATURE DU LIEU  
bâtiment communal

SURFACES  
surface bâtie: 275m<sup>2</sup>  
surface non bâtie: 1694 m<sup>2</sup>

PILOTE  
Commune de Forest

INTERVENANTS FINANCIERS  
Région 100%

#### CONSTAT

L'agora-space est inaccessible depuis la pose d'une grille consécutive à des problèmes de nuisance lors de son utilisation par rapport au voisinage proche. A l'heure actuelle, le Partenariat Marconi y a accès pour certaines de leurs activités propres d'encadrement des jeunes lors d'activités sportives. Deux autres activités se partagent le reste du terrain en intérieur d'îlot avec accès sécurisé et personnel : les pistes de pétanques du CRPR et le potager du Chat Vert qui est une initiative du Comité Marconi.

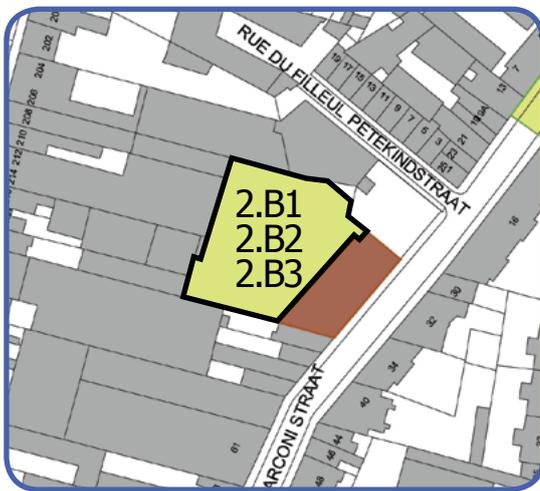
#### BUTS DE L'INTERVENTION

rénovation de l'ensemble du site:

- création d'un ensemble cohérent entre les différentes fonctions de l'intérieur d'îlot par l'enlèvement de toutes les séparations physiques existantes
- réaménagement du potager : enlèvement du revêtement minéral, amenée de terres arables, aménagement de protections de parcelles cultivées, aménagement de serres, irrigation sur citerne d'eau de pluie sur une surface totale de 200 m<sup>2</sup>
- réaménagement de pistes de pétanque
- création de zones plantées et d'une pièce d'eau de récupération des eaux pluies
- démolition et reconstruction d'un agora-space pour une surface de 420 m<sup>2</sup>

#### CONDITIONS CRITIQUES DU PROJET

- démolition du revêtement de sol existant et analyse de sol au niveau pollution
- articulation entre les différentes opérations 2.B1, 2.B2, 2.B3
- réflexion globale entre ces projet et les opérations 2.A1, 2.A2, 2.A3
- mise en application des recommandations faites dans le « Vade-Mecum. Commande d'architecture publique à Bruxelles. Comment choisir un auteur de projet ? »
- mise au point en concertation d'une gestion des flux et des accès



- rendre facile l'accès et l'utilisation de ces espaces aux habitants et associations du quartier, sous réserve du respect du règlement qui sera mis en place pour la gestion quotidienne
- gestion particulière de la perméabilisation dans le cadre de la « solidarité de versants »
- la gestion au quotidien de l'ensemble de l'opération 2A devra se faire en relation avec les activités en intérieur d'îlot: gestion des déchets ( compost pour le potager), gestion de l'eau de pluie

## ESTIMATION

	nb m2	PU	total	TVA	total TVAC
<b>achat</b>					<b>0,00 €</b>

<b>démolitions</b>					<b>0,00 €</b>
--------------------	--	--	--	--	---------------

<b>espace public</b>		<i>réaménagement</i>			
			17.000,00 €		20.570,00 €
	potager	200,00	85,00 €	17.000,00 €	21% 20.570,00 €
	architecte	8%		1.360,00 €	21% 1.645,60 €
	coordinateur sécurité	1%		170,00 €	21% 205,70 €
<b>TOTAL</b>					<b>22.421,30 €</b>

<b>fonctions</b>	potager	200,00	m2
------------------	---------	--------	----

<b>POLE MARCONI OPERATION 2.B1</b>	<b>22.421,30 €</b>
------------------------------------	--------------------

<b>espace public</b>		<i>réaménagement</i>			
			46.200,00 €		55.902,00 €
	agora space	420,00	110,00 €	46.200,00 €	21% 55.902,00 €
	architecte	8%		3.696,00 €	21% 4.472,16 €
	coordinateur sécurité	1%		462,00 €	21% 559,02 €
<b>TOTAL</b>					<b>60.933,18 €</b>

<b>fonctions</b>	agora space (28 x 15m)	420,00	m2
------------------	------------------------	--------	----

<b>POLE MARCONI OPERATION 2.B2</b>	<b>60.933,18 €</b>
------------------------------------	--------------------

<b>espace public</b>		<i>réaménagement</i>			
			88.000,00 €		106.480,00 €
	intérieur d'îlot	880,00	100,00 €	88.000,00 €	21% 106.480,00 €
	architecte	8%		7.040,00 €	21% 8.518,40 €
	coordinateur sécurité	1%		880,00 €	21% 1.064,80 €
<b>TOTAL</b>					<b>116.063,20 €</b>

<b>fonctions</b>	intérieur d'îlot	880,00	m2
------------------	------------------	--------	----

<b>POLE MARCONI OPERATION 2.B3</b>	<b>116.063,20 €</b>
------------------------------------	---------------------

<b>PHASAGE</b>	<b>DESCRIPTION</b>
année 2013	procédure et désignation du bureau d'études travail d'architecture (projet, permis d'urbanisme)
année 2014	travail d'architecture (dossier d'exécution) procédure et désignation des entreprises
année 2015	début du chantier chantier
année 2016	chantier
année 2017	chantier réception provisoire





## REVITALISATION

### ESPACE PUBLIC: INTERVENTIONS

## 3.A REAMENAGEMENT DU PARC MARCONI

### CONSTAT

Dans un quartier dense, avec des intérieurs d'îlots fortement bâtis et peu perméables, le parc Marconi est un poumon vert important. La plupart de ses arbres sont remarquables et protégés mais ils constituent sa seule qualité actuelle. Faute d'entretien et d'aménagement, le parc est en effet fort peu utilisé par les habitants. A part quelques bancs en mauvais état, il n'y a aucuns équipements de plein air. L'espace central délimité par des clôtures, destinés à l'origine à servir de plaine de jeux pour les plus petits, sert aujourd'hui d'enclos pour laisser courir les chiens ! Accessible depuis la chaussée d'Alseberg et la rue Marconi, le parc n'est plus qu'un lieu de passage, vite traversé. De plus, la zone située le long de la chaussée d'Alseberg a été aménagée en parking pour la Justice de Paix installée dans le bâtiment située au 296 de la chaussée, à l'entrée du parc.

La nuit, le parc reste ouvert mais faute d'éclairage public (il y a des points lumineux mais aucuns ne fonctionnent !) et en l'absence de contrôle social (aucunes façades ne donnent sur le parc et il n'y a pas d'activités nocturnes, bars ou autres, aux alentours), les gens n'osent pas s'y aventurer.

### BUTS DE L'INTERVENTION

- réaménagement global du parc afin d'en faire un espace public convivial
- suppression des emplacements de parking et perméabilisation de cette zone
- reconfiguration et/ou rénovation des chemins piétons
- aménagement d'une aire de jeux pour les enfants
- installation de nouveaux équipements urbains (bancs, poubelles,...)
- protection des arbres remarquables
- nouvel éclairage public durable
- sécurisation du parc la nuit

### CONDITIONS CRITIQUES DU PROJET

- réalisation d'un aménagement simple mais inventif et convivial
- utilisation d'équipements solides et durables
- mise en place d'un processus participatif de concertation avec les habitants
- renforcement de la bio-diversité , par exemple
  - zones en friches
  - éclairage bas
  - mur végétal (sur les pignons aveugles et mur de jardin)

**SITUATION**  
ch. d'Alseberg 298,  
rue Marconi 129  
parcelle n° 41n

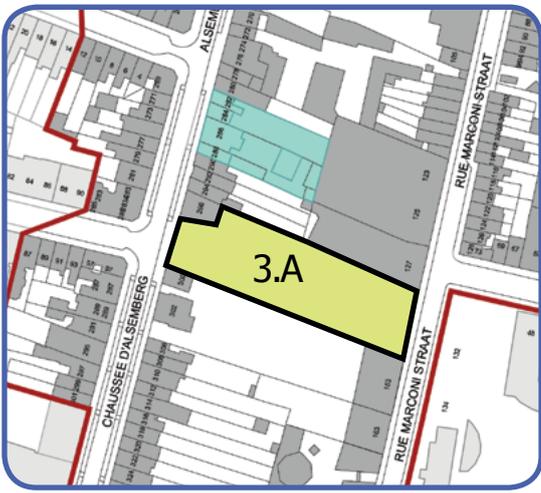
**PROPRIETAIRE**  
Domaine de la  
Commune de Forest  
rue du Curé n° 2

**NATURE DU LIEU**  
parc communal

**SURFACES**  
surface bâtie: 151 m<sup>2</sup>  
surface non bâtie: 2783 m<sup>2</sup>

**PILOTE**  
Commune de Forest

**INTERVENANTS FINANCIERS**  
Région 100%



## ESTIMATION

	nb m2	PU	total	TVA	total TVAC
<b>achat</b>					<b>0,00 €</b>
<b>démolitions</b>					<b>0,00 €</b>
<b>espace public</b>	<i>réaménagement</i>		276.000,00 €		333.960,00 €
parc Marconi	2760,00	100,00 €	276.000,00 €	21%	333.960,00 €
architecte	8%		22.080,00 €	21%	26.716,80 €
coordinateur sécurité	1%		2.760,00 €	21%	3.339,60 €
<b>TOTAL</b>					<b>364.016,40 €</b>

<b>fonctions</b>	parc Marconi	2.760,00	m2
------------------	--------------	----------	----

<b>OPERATION 3.A</b>	<b>364.016,40 €</b>
----------------------	---------------------

PHASAGE	DESCRIPTION
année 2013	procédure et désignation du bureau d'études travail d'urbanisme (projet, permis d'urbanisme)
année 2014	travail d'urbanisme (dossier d'exécution) procédure et désignation des entreprises début du chantier
année 2015	chantier
année 2016	chantier réception provisoire



## REVITALISATION

## ESPACE PUBLIC: INTERVENTIONS

### 3.B AMENAGEMENT DU CARREFOUR DES RUES RODENBACH ET MARCONI

SITUATION  
rue Marconi et  
rue Rodenbach

STATUT  
voiries communales

NATURE DU LIEU  
voiries et îlots de verdure

SURFACES  
surface non bâtie: 1457 m<sup>2</sup>

PILOTE  
Commune de Forest en  
collaboration avec  
Bruxelles-Mobilité

INTERVENANTS FINANCIERS  
Beliris 100%

#### CONSTAT

Juste avant d'aboutir sur l'avenue Albert, les rues Marconi et Rodenbach se rejoignent pour ne plus former qu'une seule rue au carrefour avec l'avenue. Cette jonction laisse un espace central non bâti en forme de triangle. Il est occupé par une zone engazonnée délimitée par une clôture basse, un canisite et deux arbres. Sur son troisième côté un trottoir permet de rejoindre l'entrée d'un immeuble de logements.

Pas de bancs, pas d'éclairage public, une zone engazonnée inaccessible, bref une zone résiduelle non réfléchi !

De plus, les rues de part et d'autre servant de voiries de transit, elles sont empruntées par un grand nombre de voitures roulant souvent trop vite.

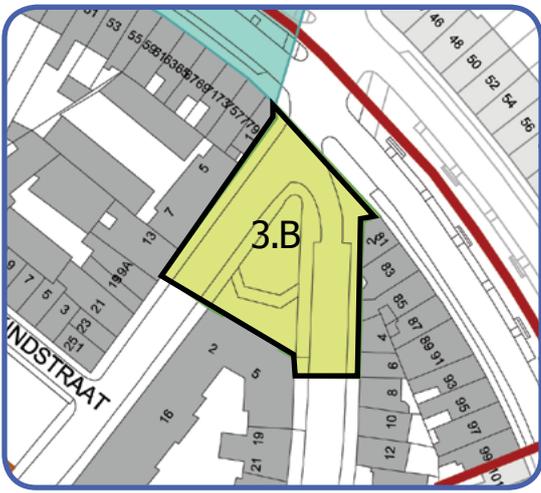
Cet espace constitue une belle surface pour un aménagement convivial marquant agréablement l'entrée dans le quartier

#### BUTS DE L'INTERVENTION

- aménagement d'un espace public convivial
- ralentir les voitures entrant et sortant dans le quartier
- marquer l'entrée dans le quartier

#### CONDITIONS CRITIQUES DU PROJET

- prise en compte du masterplan de l'opération A1
- prise en compte du réaménagement futur de l'avenue Albert
- réalisation d'un aménagement simple mais inventif et convivial
- utilisation d'équipements solides et durables
- mise en place d'un processus participatif de concertation avec les habitants
- maximaliser les zones perméables
- prise en compte de la globalité de la jonction Marconi / Rodenbach, de façades à façades



## ESTIMATION

	nb m2	PU	total	TVA	total TVAC
<b>achat</b>					<b>0,00 €</b>
<b>démolitions</b>					<b>0,00 €</b>
<b>espace public</b>					
	<i>aménagement</i>		173.875,00 €		210.388,75 €
Rodenbach/Marconi	1391,00	125,00 €	173.875,00 €	21%	210.388,75 €
architecte	8%		13.910,00 €	21%	16.831,10 €
coordinateur sécurité	1%		1.738,75 €	21%	2.103,89 €
<b>TOTAL</b>					<b>229.323,74 €</b>

<b>fonctions</b>	rues Rodenbach / Marconi	1.391,00	m2
------------------	--------------------------	----------	----

<b>OPERATION 3.B</b>	<b>229.323,74 €</b>
----------------------	---------------------

PHASAGE	DESCRIPTION
année 2013	procédure et désignation du bureau d'études réalisation de tests grandeur nature travail d'urbanisme (projet, permis d'urbanisme)
année 2014	travail d'urbanisme (dossier d'exécution) procédure et désignation des entreprises début du chantier
année 2015	chantier
année 2016	chantier réception provisoire



## REVITALISATION

### ESPACE PUBLIC: INTERVENTIONS

## 3.C RENOVATION DE LA RUE VANDEN CORPUT

### CONSTAT

La rue Vanden Corput est l'une des seules rues du quartier qui n'a pas fait l'objet d'une rénovation récente en profondeur. Elle en aurait pourtant bien besoin. L'asphalte présente de nombreux nids de poules et réparations consécutives aux travaux sur les impétrants. Les trottoirs sont également en mauvais état. Cette voirie reprend de plus les itinéraires d'ICR et de l'ICC. Les gabarits des immeubles la bordant étant en moyenne plus haut que dans le reste du quartier, la rue est ressentie comme plus étroite (alors qu'elle ne l'est pas en réalité) et moins conviviale que les rues qu'elle traverse (Marconi et Rodenbach). Les immeubles qui composent cette rue sont de plus parmi les plus divisés du quartier, ce qui en fait une des rues les plus densément habitée du quartier.

Certains habitants du quartier ont fait la demande d'une zone de voirie partagée qu'ils situaient sur une autre voirie. La densité du quartier et spécialement celle de l'îlot compris entre les rues Vanden Corput, Marconi et Rodenbach pourrait justifier d'implanter cette zone de voirie spécifique sur la rue Vanden Corput. L'opération communication et participation pourrait prévoir des zones test grandeur nature pour déterminer la voirie adéquate à ce type d'aménagement.

### BUTS DE L'INTERVENTION

- rénovation de la voirie de façade à façade
- mise en place d'un éclairage spécifique

### CONDITIONS CRITIQUES DU PROJET

- réalisation d'un aménagement simple mais inventif et convivial
- diminution minimale des places de parking par les aménagements
- utilisation d'équipements solides et durables
- mise en place d'un processus participatif de concertation avec les habitants

SITUATION  
rue Vanden Corput

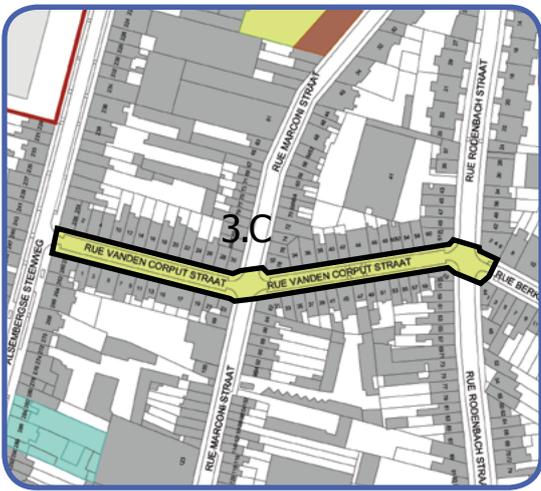
STATUT  
voirie communale

NATURE DU LIEU  
voirie de quartier

SURFACES  
surface non bâtie: 2782 m<sup>2</sup>

PILOTE  
Commune de Forest

INTERVENANTS FINANCIERS  
Beliris 100%



## ESTIMATION

	nb m2	PU	total	TVA	total TVAC
<b>achat</b>					<b>0,00 €</b>
<b>démolitions</b>					<b>0,00 €</b>
<b>espace public</b>	<i>réaménagement</i>		497.000,00 €		601.370,00 €
rue Vanden Corput	3976,00	125,00 €	497.000,00 €	21%	601.370,00 €
architecte	8%		39.760,00 €	21%	48.109,60 €
coordinateur sécurité	1%		4.970,00 €	21%	6.013,70 €
<b>TOTAL</b>					<b>655.493,30 €</b>

<b>fonctions</b>	rue Vanden Corput	3.976,00	m2
------------------	-------------------	----------	----

<b>OPERATION 3.C</b>	<b>655.493,30 €</b>
----------------------	---------------------

PHASAGE	DESCRIPTION
année 2013	procédure et désignation du bureau d'études travail d'urbanisme (projet, permis d'urbanisme)
année 2014	travail d'urbanisme (dossier d'exécution) procédure et désignation des entreprises début du chantier
année 2015	chantier
année 2016	chantier réception provisoire



## REVITALISATION

### ESPACE PUBLIC: INTERVENTIONS

## 3.D MODIFICATION DU SENS DE CIRCULATION DES RUES MARCONI ET RODENBACH

### CONSTAT

La rue Rodenbach, malgré le fait qu'elle soit en partie en zone 30 (entre Marconi et Berkendael) et en sens unique sur toute sa longueur sert d'itinéraire de délestage pour éviter les engorgements fréquents sur l'avenue Albert. La largeur de la voirie encourage de plus les vitesses élevées.

La rue Marconi, malgré son étroitesse et donc son engorgement potentiel sert d'itinéraire de délestage pour éviter les engorgements fréquents sur la chaussée d'Alseberg.

Ce trafic de transit assez lourd n'est absolument pas compatible avec un quartier résidentiel, qui plus est aussi densément peuplé.

### BUTS DE L'INTERVENTION

- étude de mobilité pour étudier le changement partiel (tronçon par tronçon) de direction des deux voiries considérées
- étude de mobilité sur les mailles limitrophes pour ne pas reporter de manière incongrue le transit constaté sur d'autres voiries de même statut

### CONDITIONS CRITIQUES DU PROJET

- modification des panneaux de circulation par les services communaux
- réalisation d'un test grandeur nature pour évaluer les effets induits des changements
- mise en place d'un processus participatif avec les habitants
- mise en place d'une concertation avec les services de police
- mise en place d'une concertation avec la commune voisine de Saint Gilles

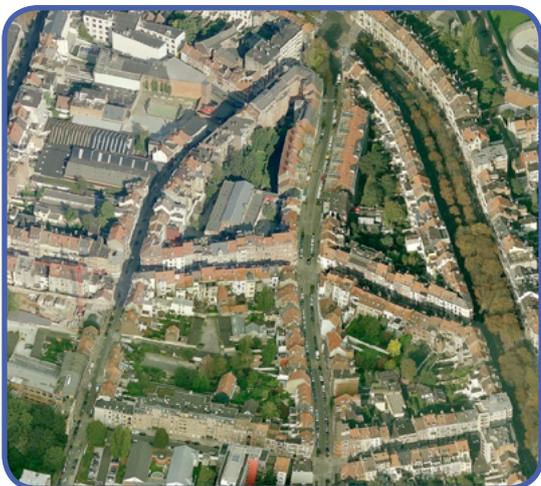
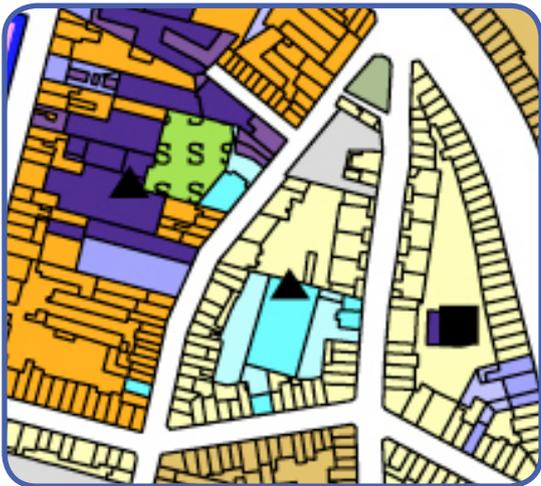
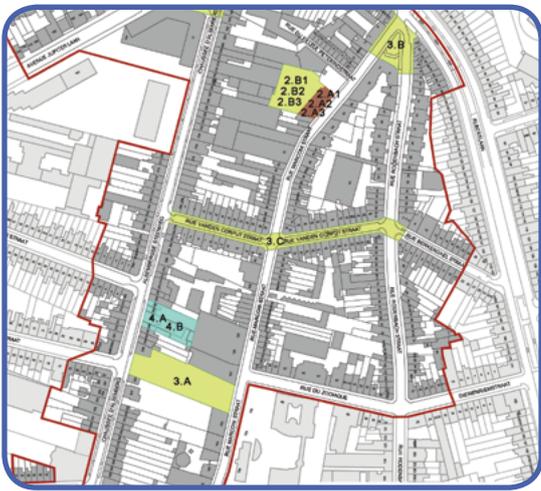
SITUATION  
rues Marconi et Rodenbach

STATUT  
voiries communales

NATURE DU LIEU  
voiries de quartier

PILOTE  
Commune de Forest

INTERVENANTS FINANCIERS  
Beliris 100%



## ESTIMATION

	nb m2	PU	total	TVA	total TVAC
<b>achat</b>					<b>0,00 €</b>
<b>démolitions</b>					<b>0,00 €</b>
<b>espace public</b>					
	<i>réaménagement</i>		20.000,00 €		24.200,00 €
	étude mobilité	20.000,00 €	20.000,00 €	21%	24.200,00 €
<b>TOTAL</b>					<b>24.200,00 €</b>

<b>fonctions</b>	étude de mobilité	FF
------------------	-------------------	----

<b>OPERATION 3.D</b>	<b>24.200,00 €</b>
----------------------	--------------------

PHASAGE	DESCRIPTION
année 2013	procédure et désignation du bureau d'études réalisation de tests grandeur nature étude de mobilité
année 2014	réalisation de tests grandeur nature mise en place des modifications



REVITALISATION

OPERATIONS SOCIO-ECONOMIQUES: ISP

5.A MISSION LOCALE PROPRETE

DESCRIPTION

Mise en place d'une équipe propreté dans le quartier en recourant à l'insertion professionnelle d'habitants forestois (Article 60), débouchant à terme sur le développement par la commune et la Mission locale d'une régie de quartier propreté publique et environnement.

OBJECTIFS

- par une meilleure propreté publique, réduire le sentiment d'insécurité et encourager la cohésion sociale,
- offrir une filière d'emploi en insertion socio-professionnelle aux habitants
- rapprocher le citoyen des pouvoirs publics locaux

ESTIMATION

TYPE DE PROJET  
insertion  
socio-professionnelle

LOCALISATION  
périmètre du contrat de  
quartier durable Albert

PORTEUR  
mission locale de Forest

INTERVENANTS FINANCIERS  
Région 100%

	montant	nb année	total
<b>fonctionnement</b>	1.120,00 €	3,45	<b>3.864,00 €</b>
<b>personnel</b>	39.582,42 €	3,45	<b>142.686,00 €</b>
<b>investissements</b>	1.000,00 €	3,45	<b>3.450,00 €</b>
<b>TOTAL</b>			<b>150.000,00 €</b>

<b>OPERATION 5.A</b>	<b>150.000,00 €</b>
----------------------	---------------------

PHASAGE	DESCRIPTION	MONTANT
année 2013	<i>investissement</i>	450,00 €
	<i>salaires &amp; frais</i>	17.129,70 €
année 2014	<i>investissement</i>	1.000,00 €
	<i>salaires &amp; frais</i>	41.487,14 €
année 2015	<i>investissement</i>	1.000,00 €
	<i>salaires &amp; frais</i>	42.287,56 €
année 2016	<i>investissement</i>	1.000,00 €
	<i>salaires &amp; frais</i>	45.645,60 €



## REVITALISATION

### OPERATIONS SOCIO-ECONOMIQUES: ISP

## 5.B ALTERNANCE CONSTRUCTION

### DESCRIPTION

Formation en alternance d'un an maximum d'ouvriers qualifiés en maçonnerie et plafonnage destinée aux demandeurs d'emploi de 18 à 25 ans et chômeurs, aux personnes bénéficiant d'un revenu du CPAS, ainsi qu'aux ex-détenus et candidats réfugiés. Cette formation sera donnée par le biais de contrats sous Régime d'Apprentissage de la Construction (RAC) à un total de 24 stagiaires. La partie insertion se fera via des entreprises privées, tandis que la formation sera donnée sur des chantiers dans le quartier, spécialement à l'intention de la collectivité (asbl du quartier, antenne du CQD Albert,...)

### OBJECTIFS

- réduction du taux de chômage
- insertion socio-professionnelle de jeunes fragilisés et anciens détenus
- réponse au manque de main d'œuvre qualifiée en maçonnerie et plafonnage
- améliorer l'état du bâti dans le quartier

### ESTIMATION

	montant	nb année	total
<b>fonctionnement</b>	34.767,14 €	3,00	<b>104.301,42 €</b>
<b>personnel</b>	23.232,86 €	3,00	<b>69.698,58 €</b>
<b>investissements</b>	2.000,00 €	3,00	<b>6.000,00 €</b>
<b>TOTAL</b>			<b>180.000,00 €</b>

<b>OPERATION 5.B</b>	<b>180.000,00 €</b>
----------------------	---------------------

PHASAGE	DESCRIPTION	MONTANT
année 2013	<i>investissement</i>	2.000,00 €
	<i>salaires &amp; frais</i>	58.000,00 €
année 2014	<i>investissement</i>	2.000,00 €
	<i>salaires &amp; frais</i>	58.000,00 €
année 2015	<i>investissement</i>	2.000,00 €
	<i>salaires &amp; frais</i>	58.000,00 €

TYPE DE PROJET  
insertion  
socio-professionnelle

LOCALISATION  
périmètre du contrat de  
quartier durable Albert

PORTEUR  
asbl FTQP

INTERVENANTS FINANCIERS  
Région 100%



REVITALISATION

OPERATIONS SOCIO-ECONOMIQUES: ISP

5.C LA CHASSE AUX CRASSES

DESCRIPTION

Insertion socio professionnel dans le cadre d'actions propreté:

- renforcement du nettoyage par des passages plus fréquents.
- réaction systématique aux actes de malpropreté par un contact individuel (rappel des obligations de chacun en matière de propreté, conseils et information générale sur les services disponibles).
- investissement dans un engin de nettoyage piloté 100% électrique aussi performant qu'efficace

OBJECTIFS

- réduire le nombre de dépôts clandestins.
- améliorer la propreté de l'espace public.
- sensibiliser et responsabiliser les habitants.
- mettre à l'emploi, réinsérer et former des travailleurs peu qualifiés.

ESTIMATION

TYPE DE PROJET  
insertion  
socio-professionnelle

LOCALISATION  
périmètre du Contrat de  
Quartier Durable Albert

PORTEUR  
Service Propreté de la  
commune de Forest

INTERVENANTS FINANCIERS  
Région 100%

	montant	nb année	total
<b>fonctionnement</b>	1.700,00 €	4,00	<b>6.800,00 €</b>
<b>personnel</b>	10.800,00 €	4,00	<b>43.200,00 €</b>
<b>investissements</b>	20.000,00 €		<b>20.000,00 €</b>
<b>TOTAL</b>			<b>70.000,00 €</b>

<b>OPERATION 5.C</b>	<b>70.000,00 €</b>
----------------------	--------------------

PHASAGE	DESCRIPTION	MONTANT
année 2013	investissement	20.000,00 €
	salaires & frais	12.500,00 €
année 2014	investissement	12.500,00 €
	salaires & frais	12.500,00 €
année 2015	investissement	12.500,00 €
	salaires & frais	12.500,00 €
année 2016	investissement	12.500,00 €
	salaires & frais	12.500,00 €



## REVITALISATION

### OPERATIONS SOCIO-ECONOMIQUES: ISP/COHESION

## 6.A RESTAURANT SOCIAL

TYPE DE PROJET  
insertion  
socio-professionnelle /  
cohésion

LOCALISATION  
ch d'Alseberg 129

PORTEUR  
Partenariat Marconi

INTERVENANTS FINANCIERS  
Région 100%

### DESCRIPTION

Projet d'insertion socio professionnelle et création d'un lieu de vie convivial, d'un espace de détente permettant l'échange et la rencontre entre les habitants du quartier.

Ce lieu sera accessible aux habitants qui sont en précarité socio-économique (repas au tarif social) aux bénéficiaires d'un revenu du CPAS, mais aussi à tous les publics (tarif normal).

### OBJECTIFS

- mettre en place un service socio-professionnel et une formation qualifiante favorisant une (re)mise à l'emploi de personnes peu qualifiées dans le secteur de l'HORECA
- proposer un repas chaud équilibré et de qualité à un prix modique aux habitants défavorisés et à un prix raisonnable aux autres habitants et travailleurs des PME du quartier
- créer des moments de convivialité et de rencontres favorisant la mixité sociale dans le quartier

### ESTIMATION

	montant	nb année	total
<b>fonctionnement</b>	22.200,00 €	3,00	<b>66.600,00 €</b>
<b>personnel</b>	91.359,00 €	3,00	<b>301.032,00 €</b>
<b>investissements</b>	32.368,00 €		<b>32.368,00 €</b>
<b>TOTAL</b>			<b>400.000,00 €</b>

<b>OPERATION 6.A</b>	<b>400.000,00 €</b>
----------------------	---------------------

PHASAGE	DESCRIPTION	MONTANT
année 2013	<i>investissement</i> <i>salaires &amp; frais</i>	
année 2014	<i>investissement</i> <i>salaires &amp; frais</i>	28.368,00 € 118.426,00 €
année 2015	<i>investissement</i> <i>salaires &amp; frais</i>	2.000,00 € 120.320,00 €
année 2016	<i>investissement</i> <i>salaires &amp; frais</i>	2.000,00 € 128.886,00 €



REVITALISATION

OPERATIONS SOCIO-ECONOMIQUES: COHESION

6.B CONVIVIALITE INTERGENERATIONNELLE

DESCRIPTION

Construire au travers d'activités des liens entre les différentes générations habitant le quartier. Des personnes âgées dont celles déjà en contact avec le service de maintien à domicile du CPAS ainsi que des enfants, jeunes et adultes seront invités à participer à et, petit à petit, à co-organiser des évènements constructifs et conviviaux

TYPE DE PROJET  
habitat / cohésion

LOCALISATION  
rue Marconi n° 41

PORTEUR  
CPAS  
en collaboration avec le  
Partenariat Marconi

INTERVENANTS FINANCIERS  
Région 100%

OBJECTIFS

- lutter contre l'isolement des uns et des autres
- retisser du lien social au travers d'activités
- améliorer l'image du quartier

ESTIMATION

	montant	nb année	total
<b>fonctionnement</b>	11.930,00 €	4,00	<b>47.720,00 €</b>
<b>personnel</b>	36.000,00 €	4,00	<b>144.000,00 €</b>
<b>investissements</b>	37.000,00 €		<b>37.000,00 €</b>
<b>TOTAL</b>			<b>228.720,00 €</b>

<b>OPERATION 6.B</b>	<b>228.720,00 €</b>
----------------------	---------------------

PHASAGE	DESCRIPTION	MONTANT
année 2013	investissement	37.000,00 €
	salaires & frais	47.930,00 €
année 2014	investissement	47.930,00 €
	salaires & frais	47.930,00 €
année 2015	investissement	47.930,00 €
	salaires & frais	47.930,00 €
année 2016	investissement	47.930,00 €
	salaires & frais	47.930,00 €



## REVITALISATION

### OPERATIONS SOCIO-ECONOMIQUES: HABITAT

## 7.A ALBERT EST SAIN ET MALIN

TYPE DE PROJET  
cohésion

LOCALISATION  
périmètre du Contrat de  
Quartier Durable Albert

PORTEUR  
Une maison en plus

INTERVENANTS FINANCIERS  
Région 100%

#### DESCRIPTION

Le projet vise à mener une action d'information et de sensibilisation en matière d'éco-rénovation et de développement durable dans le logement, dans le but d'habiter « sain » et « malin »:

- animations ludiques basées sur la transmission d'informations et d'expériences
- actions de sensibilisation et animation: écoles ou associations du quartier
- réalisation d'outils didactiques, échantillons de produits écologiques et naturels, etc...

#### OBJECTIFS

- sensibilisations collectives aux gestes durables dans l'habitat
- diminution des dépenses énergétique des ménages et des émissions de gaz à effet de serre à plus grande échelle
- transmettre et diffuser le plus largement possible l'information et les connaissances en matière d'éco-réno
- briser la mauvaise réputation du « éco-trop cher »
- responsabiliser les locataires et les propriétaires en matière de consommation

#### ESTIMATION

	montant	nb année	total
<b>fonctionnement</b>	4.560,00 €	4,00	<b>18.794,53 €</b>
<b>personnel</b>	32.700,00 €	4,00	<b>134.776,58 €</b>
<b>investissements</b>	1.125,00 €	4,00	<b>4.500,00 €</b>
<b>TOTAL</b>			<b>158.071,11 €</b>

<b>OPERATION 7.A</b>	<b>158.071,11 €</b>
----------------------	---------------------

PHASAGE	DESCRIPTION	MONTANT
année 2013	investissement	3.000,00 €
	salaires & frais	37.260,00 €
année 2014	investissement	1.500,00 €
	salaires & frais	38.005,20 €
année 2015	investissement	
	salaires & frais	38.765,30 €
année 2016	investissement	
	salaires & frais	39.540,61 €



REVITALISATION

OPERATIONS SOCIO-ECONOMIQUES: HABITAT

7.B

PROJET LOGEMENT FOREST

TYPE DE PROJET  
habitat

LOCALISATION  
périmètre du contrat de quartier durable Albert

PORTEUR  
Service Logement de la commune de Forest

INTERVENANTS FINANCIERS  
Région 100%

DESCRIPTION

Coordination des différents services en matière de logement présents sur le quartier (CPAS, Une Maison en plus, Casablanca, Forest Quartier Santé), et publics cibles, au travers d'un lieu d'information proposant des ateliers d'amélioration du logement, du prêt de matériel, une aide à la recherche de logement, et assurant une communication adaptée à la problématique du logement du quartier.

OBJECTIFS

- éviter au maximum de conflits locatifs en accompagnant les locataires et les propriétaires dans la compréhension de leurs droits et devoirs ;
- éviter les situations d'insalubrités, les expulsions, les détériorations dues à une méconnaissance des services à leurs disposition

ESTIMATION

	montant	nb année	total
<b>fonctionnement</b>	6.634,29 €	3,50	<b>23.220,00 €</b>
<b>personnel</b>	71.000,00 €	3,50	<b>256.780,00 €</b>
<b>investissements</b>			
<b>TOTAL</b>			<b>280.000,00 €</b>

<b>OPERATION 7.B</b>	<b>280.000,00 €</b>
----------------------	---------------------

PHASAGE	DESCRIPTION	MONTANT
année 2013	investissement salaires & frais	77.277,00 €
année 2014	investissement salaires & frais	79.097,00 €
année 2015	investissement salaires & frais	80.953,00 €
année 2016	investissement salaires & frais	42.673,00 €



## REVITALISATION

### OPERATIONS SOCIO-ECONOMIQUES: JEUNESSE

# 8.A MAISON DES JEUNES

#### DESCRIPTION

Création dans le quartier d'une antenne décentralisée de la Maison des Jeunes de Forest permettant l'encadrement des jeunes (18-22 ans), et proposant des ateliers artistiques et créatifs, des activités sportives, ainsi que l'organisation d'actions citoyennes ponctuelles (participation aux fêtes de quartier, création d'un potager collectif ou embellissement des bords de routes, parterres,...)

#### OBJECTIFS

- implication un maximum de jeunes du quartier dans l'élaboration d'une politique globale de la jeunesse sur le quartier Albert ainsi que sur le territoire tout entier de la commune.
- contribuer à la prévention et à l'insertion, à l'éveil citoyen et à l'épanouissement.

#### ESTIMATION

	montant	nb année	total
<b>fonctionnement</b>	13.000,00 €	4,00	<b>52.000,00 €</b>
<b>personnel</b>	22.000,00 €	4,00	<b>88.000,00 €</b>
<b>investissements</b>	2.500,00 €	4,00	<b>10.000,00 €</b>
<b>TOTAL</b>			<b>150.000,00 €</b>

<b>OPERATION 8.A</b>	<b>150.000,00 €</b>
----------------------	---------------------

PHASAGE	DESCRIPTION	MONTANT
année 2013	investissement	4.000,00 €
	salaires & frais	35.000,00 €
année 2014	investissement	2.500,00 €
	salaires & frais	35.000,00 €
année 2015	investissement	2.000,00 €
	salaires & frais	35.000,00 €
année 2016	investissement	1.500,00 €
	salaires & frais	35.000,00 €

TYPE DE PROJET  
jeunes

LOCALISATION  
rue Marconi n°41

PORTEUR  
Maison des Jeunes de Forest

INTERVENANTS FINANCIERS  
Région 100%



REVITALISATION

OPERATIONS SOCIO-ECONOMIQUES: CQD

9.A COMMUNICATION ET PARTICIPATION

DESCRIPTION

Coordination de l'information et de la communication sur toutes les actions liées au Contrat de Quartier et ce, durant toute sa durée. Aider à promouvoir les atouts du Quartier et préparer à accueillir les nouveaux projets en les présentant de façon attrayante, compréhensible, abordable pour tous les publics cibles. Possibilité d'accompagnement par des appels à projets via un système d'enveloppe de quartier.

OBJECTIFS

- intégration dans les projets du quartier du vécu et des besoins sociaux, culturels et économiques des habitants et usagers
- information de ceux-ci quant aux projets de changement du quartier
- cohérence entre les différents acteurs et projets dans le quartier

ESTIMATION

	montant	nb année	total
<b>fonctionnement</b>	25.083,41 €	4,00	<b>100.333,64 €</b>
<b>personnel</b>	52.500,00 €	4,00	<b>210.000,00 €</b>
<b>investissements</b>	875,00 €	4,00	<b>3.500,00 €</b>
<b>TOTAL</b>			<b>313.833,64 €</b>

<b>OPERATION 9.A</b>	<b>313.833,64 €</b>
----------------------	---------------------

PHASAGE	DESCRIPTION	MONTANT
année 2013	<i>investissement</i>	2.500,00 €
	<i>salaires &amp; frais</i>	86.513,41 €
année 2014	<i>investissement</i>	1.000,00 €
	<i>salaires &amp; frais</i>	72.773,41 €
année 2015	<i>investissement</i>	
	<i>salaires &amp; frais</i>	73.773,41 €
année 2016	<i>investissement</i>	
	<i>salaires &amp; frais</i>	77.273,41 €

TYPE DE PROJET  
Contrat de Quartier Durable  
Albert

LOCALISATION  
périmètre du contrat de  
quartier durable Albert

PORTEUR  
Commune de Forest

INTERVENANTS FINANCIERS  
Région 100%



## REVITALISATION

### OPERATIONS SOCIO-ECONOMIQUES: CQD

9.B

## CHEF DE PROJET

**TYPE DE PROJET**  
Contrat de Quartier Durable  
Albert

**LOCALISATION**  
périmètre du contrat de  
quartier durable Albert

**PORTEUR**  
Contrat de Quartier Durable  
Albert

**INTERVENANTS FINANCIERS**  
Région 100%

### DESCRIPTION

Coordination de l'ensemble des actions entreprises dans le Contrat de Quartier. Mise en place d'un plan d'action des différentes opérations du dossier de base du Contrat de Quartier.  
Gestion (planning, suivi, encadrement, ...) et cohésion (relations avec la Région, les services internes, la population et tous les autres acteurs)

### OBJECTIFS

- gestion intégrée des différentes opérations
- référence continue pour le quartier et les administrations
- bonne gestion et suivi du Contrat de Quartier Durable

### ESTIMATION

	montant	nb année	total
<b>fonctionnement</b>			
<b>personnel</b>	52.500,00 €	4,00	<b>210.000,00 €</b>
<b>investissements</b>			
<b>TOTAL</b>			<b>210.000,00 €</b>

<b>OPERATION 9.B</b>	<b>210.000,00 €</b>
----------------------	---------------------

PHASAGE	DESCRIPTION	MONTANT
année 2013	<i>investissement</i>	51.000,00 €
	<i>salaires &amp; frais</i>	51.000,00 €
année 2014	<i>investissement</i>	52.000,00 €
	<i>salaires &amp; frais</i>	52.000,00 €
année 2015	<i>investissement</i>	53.000,00 €
	<i>salaires &amp; frais</i>	53.000,00 €
année 2016	<i>investissement</i>	54.000,00 €
	<i>salaires &amp; frais</i>	54.000,00 €



REVITALISATION

OPERATIONS SOCIO-ECONOMIQUES: CQD

9.C SUIVI TECHNIQUE

TYPE DE PROJET  
Contrat de Quartier Durable  
Albert

LOCALISATION  
périmètre du contrat de  
quartier durable Albert

PORTEUR  
Contrat de Quartier Durable  
Albert

INTERVENANTS FINANCIERS  
Région 100%  
E

DESCRIPTION

Coordination des actions physiques par un architecte et suivi des différentes phases des projets de constructions depuis la rédaction des cahiers des charges jusqu'aux réceptions en assurant suivi de chantier.

OBJECTIFS

- gestion intégrée des différentes opérations physiques
- bonne gestion et suivi des différentes opérations physiques

ESTIMATION

	montant	nb année	total
<b>fonctionnement</b>			
<b>personnel</b>	52.500,00 €	4,00	<b>210.000,00 €</b>
<b>investissements</b>			
<b>TOTAL</b>			<b>210.000,00 €</b>

<b>OPERATION 9.C</b>	<b>210.000,00 €</b>
----------------------	---------------------

PHASAGE	DESCRIPTION	MONTANT
année 2013	investissement	51.000,00 €
	salaires & frais	51.000,00 €
année 2014	investissement	52.000,00 €
	salaires & frais	52.000,00 €
année 2015	investissement	53.000,00 €
	salaires & frais	53.000,00 €
année 2016	investissement	54.000,00 €
	salaires & frais	54.000,00 €



## REVITALISATION

### OPERATIONS SOCIO-ECONOMIQUES: CQD

9.D

## GESTIONNAIRE

### DESCRIPTION

En dernière année, rédaction des plans de gestion. Soutien à l'équipe pour la clôture de tous les projets.

### OBJECTIFS

- soutien administratif dans la clôture des opérations

### ESTIMATION

montant      nb année      total

	montant	nb année	total
<b>fonctionnement</b>			
<b>personnel</b>	52.000,00 €	1,00	<b>52.000,00 €</b>
<b>investissements</b>			
<b>TOTAL</b>			<b>52.000,00 €</b>

<b>OPERATION 9.D</b>	<b>52.000,00 €</b>
----------------------	--------------------

PHASAGE	DESCRIPTION	MONTANT
année 2013	<i>investissement salaires &amp; frais</i>	
année 2014	<i>investissement salaires &amp; frais</i>	
année 2015	<i>investissement salaires &amp; frais</i>	
année 2016	<i>investissement salaires &amp; frais</i>	52.000,00 €

TYPE DE PROJET  
Contrat de Quartier Durable  
Albert

LOCALISATION  
périmètre du contrat de  
quartier durable Albert

PORTEUR  
Contrat de Quartier Durable  
Albert

INTERVENANTS FINANCIERS  
Région 100%

				RBC	Commune	Beliris	Autres				
OPERATION	<b>POLE ALBERT</b>		<b>9.783.805,43 €</b>	59%	5.745.577,54 €	6%	558.653,90 €	22%	2.114.731,76 €	29%	2.788.964,07 €
1.A	espace public	masterplan pole Albert	52.261,35 €	100%	52.261,35 €						
1.B.1	immobilière	crèche communale	1.579.231,50 €	100%	1.579.231,50 €						
1.B.2	immobilière	restaurant social	564.011,25 €	79%	445.568,89 €	21%	118.442,36 €				
1.B.3	immobilière	salle polyvalente	833.608,63 €	92%	768.050,09 €	8%	65.558,54 €				
1.C.1	immobilière	rez commercial + logements	1.458.886,56 €	97%	1.415.120,16 €	3%	43.766,40 €				
1.C.2	immobilière	rez commercial + logements	1.135.345,55 €	100%	1.135.345,55 €						
1.C.3	immobilière	rez commercial + logements	1.606.204,07 €	100%	350.000,00 €			(revente à opérateur public)	1.256.204,07 €		
1.D.	immobilière	logements	1.532.760,00 €					100%	1.532.760,00 €	S.L.R.B.	
1.E.	immobilière	ré-aménagement accueil crèche	330.886,60 €			100%	330.886,60 €				
1.F.	espace public	aménagement dalle Albert	690.609,92 €			100%	690.609,92 €				
1.G.	espace public	place Albert et jonctions: réalisation	1.424.121,84 €			100%	1.424.121,84 €				
<b>POLE MARCONI</b>				<b>100%</b>	<b>2.387.781,33 €</b>						
2.A.1	immobilière	centre récréatif pour retraités	507.610,13 €	100%	507.610,13 €						
2.A.2	immobilière	maison de quartier	1.387.467,68 €	100%	1.387.467,68 €						
2.A.3	immobilière	maison de jeunes	293.285,85 €	100%	293.285,85 €						
2.B.1	espace public	potagers	22.421,30 €	100%	22.421,30 €						
2.B.2	espace public	agora -space	60.933,18 €	100%	60.933,18 €						
2.B.3	espace public	intérieur d'îlot	116.063,20 €	100%	116.063,20 €						
<b>ESPACE PUBLIC</b>				<b>29%</b>	<b>364.016,40 €</b>	<b>71%</b>	<b>909.017,04 €</b>				
3.A	espace public	parc Marconi	364.016,40 €	100%	364.016,40 €						
3.B	espace public	rues Rodenbach / Marconi	229.323,74 €			100%	229.323,74 €				
3.C	espace public	rue Vanden Corput	655.493,30 €			100%	655.493,30 €				
3.D	étude de mobilité	inversions rue Marconi / Rodenbach	24.200,00 €			100%	24.200,00 €				
<b>POLE SOCIO-ECONOMIQUE</b>				<b>100%</b>	<b>2.402.624,73 €</b>						
5.A	ISP	mission locale propreté	150.000,00 €	100%	150.000,00 €						
5.B	ISP	alternance construction	180.000,00 €	100%	180.000,00 €						
5.C	ISP	la chasse aux crasses	70.000,00 €	100%	70.000,00 €						
6.A	ISP / cohésion	restaurant social	400.000,00 €	100%	400.000,00 €						
6.B	cohésion	convivialité intergénérationnelle	228.720,00 €	100%	228.720,00 €						
7.A	habitat	Albert est sain et malin	158.071,11 €	100%	158.071,11 €						
7.B	habitat	projet logement Forest	280.000,00 €	100%	280.000,00 €						
8.A	jeunes	maison des jeunes	150.000,00 €	100%	150.000,00 €						
9.A	CQD	communication & participation	313.833,62 €	100%	313.833,62 €						
9.B	CQD	chef de projet	210.000,00 €	100%	210.000,00 €						
9.C	CQD	suivi technique	210.000,00 €	100%	210.000,00 €						
9.D	CQD	gestionnaire	52.000,00 €	100%	52.000,00 €						
<b>ETUDES DELEGUEES</b>				<b>50%</b>	<b>100.000,00 €</b>	<b>50%</b>	<b>101.251,20 €</b>				
		délégation maîtrise d'ouvrage Beliris	101.251,20 €			100%	101.251,20 €				
		études dossier de base	100.000,00 €	100%	100.000,00 €						
<b>TOTAL GENERAL</b>				<b>69%</b>	<b>11.000.000,00 €</b>	<b>3%</b>	<b>558.653,90 €</b>	<b>19%</b>	<b>3.125.000,00 €</b>	<b>17%</b>	<b>2.788.964,07 €</b>
<b>RESERVE</b>				<b>4.688.378,27 €</b>							
4.A	immobilière	pôle Alseberg	3.831.192,50 €								
4.B	espace public	intérieur d'îlot pôle Alseberg	92.347,20 €								
5.D	ISP	Bruxelles émergence	203.027,00 €								
6.C	cohésion	école verte	2.500,00 €								
7.C	habitat	Albert est eco n'home	270.003,57 €								
8.B	jeunes	service prévention	289.308,00 €								

	CDQ Albert	équipements	espaces publics	logements	études	socio-écon.					
86%	8.418.963,20 €	33,81%	3.307.737,98 €	21,61%	2.114.731,76 €	23,46%	2.295.674,08 €	0,53%	52.261,35 €	6,63%	648.558,03 €
	52.261,35 €								52.261,35 €		
	1.579.231,50 €		1.579.231,50 €								
	564.011,25 €		564.011,25 €								
	833.608,63 €		833.608,63 €								
	1.458.886,56 €						1.094.164,92 €				364.721,64 €
	1.135.345,55 €						851.509,16 €				283.836,39 €
	350.000,00 €						350.000,00 €				
	330.886,60 €		330.886,60 €								
	690.609,92 €						690.609,92 €				
	1.424.121,84 €						1.424.121,84 €				
100%	2.387.781,33 €	91,65%	2.188.363,65 €	8,35%	199.417,68 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €
	507.610,13 €		507.610,13 €								
	1.387.467,68 €		1.387.467,68 €								
	293.285,85 €		293.285,85 €								
	22.421,30 €						22.421,30 €				
	60.933,18 €						60.933,18 €				
	116.063,20 €						116.063,20 €				
100%	1.273.033,44 €		0,00 €	98,10%	1.248.833,44 €		0,00 €		24.200,00 €		0,00 €
	364.016,40 €				364.016,40 €						
	229.323,74 €				229.323,74 €						
	655.493,30 €				655.493,30 €						
	24.200,00 €								24.200,00 €		
100%	2.402.624,73 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €	100,00%	2.402.624,73 €
	150.000,00 €										150.000,00 €
	180.000,00 €										180.000,00 €
	70.000,00 €										70.000,00 €
	400.000,00 €										400.000,00 €
	228.720,00 €										228.720,00 €
	158.071,11 €										158.071,11 €
	280.000,00 €										280.000,00 €
	150.000,00 €										150.000,00 €
	313.833,62 €										313.833,62 €
	210.000,00 €										210.000,00 €
	210.000,00 €										210.000,00 €
	52.000,00 €										52.000,00 €
	201.251,20 €		0,00 €		0,00 €		0,00 €		201.251,20 €		0,00 €
	101.251,20 €								101.251,20 €		
	100.000,00 €								100.000,00 €		
	14.683.653,90 €	37,43%	5.496.101,63 €	24,26%	3.562.982,88 €	15,63%	2.295.674,08 €	1,89%	277.712,55 €	20,78%	3.051.182,76 €
	CDQ Albert		équipements		espaces publics		logements		études		socio-écon.



## REVITALISATION

### OPERATIONS DE RESERVE

## 4.A RENOVATION DE QUATRE IMMEUBLES DE LOGEMENTS

### CONSTAT

Les quatre immeubles de logements situés entre les n° 282 à 288 de la Chaussée d'Alseberg sont actuellement inoccupés. Le bien est vendu en indivision avec la volonté expresse de les destiner à des fins d'intérêt social, plutôt que de spéculation.

Tous les immeubles se trouvent en état dégradé. Un des immeubles est une maison de maître assez grande, avec des éléments patrimoniaux importants, notamment des meubles, moulures et finitions d'origine. Les autres ne présentent pas de caractéristiques patrimoniales remarquables. La maison de maître possède également une entrée cochère qui donne accès à un intérieur d'ilot fortement végétalisé.

De plus, ces quatre immeubles s'ajoutent à une série de constructions dégradées sur la chaussée d'Alseberg, y compris des rez-de-chaussée commerciaux inoccupés. Rénover ces immeubles empêcherait la dégradation successive de la rue et de ce fait, de son image sur tout le quartier.

La volonté du service de Logement de la Commune de Forest est de réinsérer l'affectation d'habitation dans les immeubles, principalement destinés à des personnes isolées, logements de transit ou intergénérationnels.

S'agissant d'une opération en réserve, les fonctions qui ne pourraient pas être réalisées pour une raison externe aux prévisions du présent Dossier de Base, auraient la possibilité de se retrouver sur cette implantation.

### BUTS DE L'INTERVENTION

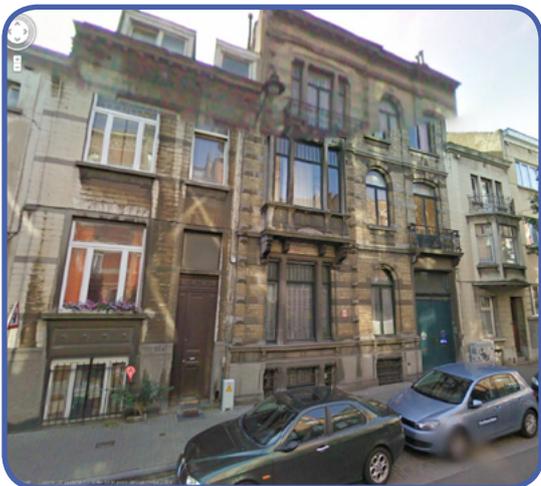
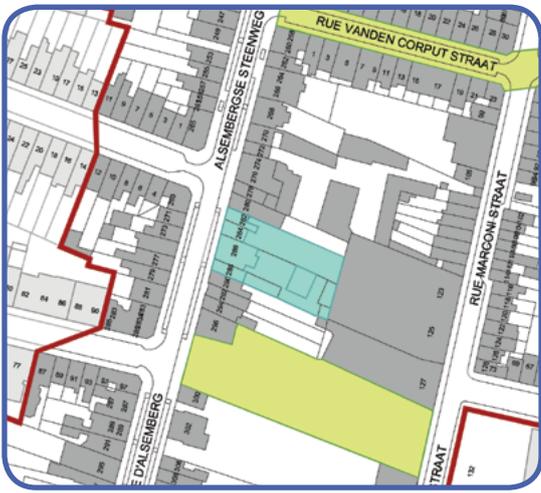
- revitalisation du tissu des logements sur la chaussée d'Alseberg
- rénovation des quatre immeubles de logements
- introduction de logements à vocation sociale, intergénérationnels, d'accueil de personnes isolées, etc
- réaliser un projet de logements ou mixte qui puisse donner accès à l'intérieur d'ilot

SITUATION  
ch. d'Alseberg 282 à 288  
parcelle n° 44m6, 44m7,  
44g6, 44y3, 44h7, 44c5  
et 44i7  
PROPRIETAIRE  
privé

NATURE DU LIEU  
immeubles de logements  
inoccupés

SURFACES  
surface bâtie: 424m<sup>2</sup>  
surface non bâtie: 853 m<sup>2</sup>

PILOTE  
Commune de Forest



## ESTIMATION

	nb m2	PU	total	TVA	total TVAC
<b>achat</b>			1.400.000,00 €		<b>1.400.000,00 €</b>

<b>démolitions</b>	300,00	60,00 €	18.000,00 €		<b>21.780,00 €</b>
--------------------	--------	---------	-------------	--	--------------------

<b>immobilier</b>	<i>construction</i>		675.000,00 €		816.750,00 €
	construction	450,00	1.500,00 €	21%	816.750,00 €
architecte	8%		54.000,00 €	21%	65.340,00 €
ingénieur	3%		20.250,00 €	21%	24.502,50 €
coordinateur sécurité	1%		6.750,00 €	21%	8.167,50 €
conseiller PEB	1%		6.750,00 €	21%	8.167,50 €
<b>TOTAL</b>					<b>922.927,50 €</b>

<b>immobilier</b>	<i>rénovation</i>		1.050.000,00 €		1.270.500,00 €
	rénovation	1050,00	1.000,00 €	21%	1.270.500,00 €
architecte	12%		126.000,00 €	21%	152.460,00 €
ingénieur	3%		31.500,00 €	21%	38.115,00 €
coordinateur sécurité	1%		10.500,00 €	21%	12.705,00 €
conseiller PEB	1%		10.500,00 €	21%	12.705,00 €
<b>TOTAL</b>					<b>1.486.485,00 €</b>

<b>fonctions</b>	centre personnes âgées	150,00	m2
	GIL + 3 logements transit	250,00	m2
	7 logements pers. âgées	450,00	m2
	logement de concierge	120,00	m2

<b>OPERATION 4.A</b>	<b>3.831.192,50 €</b>
----------------------	-----------------------



## REVITALISATION

### OPERATIONS DE RESERVE

## 4.B CREATION D'UN ESPACE VERT AU 282/288 CH.D'ALSEMBERG

### CONSTAT

L'intérieur d'îlot à l'arrière des immeubles de l'opération 4.A se trouve fortement végétalisé par rapport à la moyenne du quartier. En effet, si cet îlot est un des plus verts, le périmètre du Contrat de Quartier ne compte pas beaucoup d'opportunités de sauvegarde et ouverture d'espaces verts au public. Ceci constitue donc une valeur à préserver, et à partager avec la collectivité via la création d'un espace vert accessible depuis l'entrée cochère de la maison de maître.

Dans le jardin de la maison de maître, il existe également une écurie qui pourrait être intégrée au projet d'espace vert public, via sa transformation en équipement collectif ou complément à la fonction de logement des immeubles, comme salle collective polyvalente.

Une gestion de cet espace vert en complément de la gestion du Parc Marconi serait souhaitable et envisageable.

### BUTS DE L'INTERVENTION

- maintien de la végétation locale
- mis au profit de l'espace vert pour la collectivité
- maintien de la perméabilité du jardin
- mutualisation du jardin avec le projet de logements à vocation sociale ou mixte
- maintien du bâtiment de l'écurie et réaffectation en salle collective

**SITUATION**  
ch. d'Alseberg 282 à 288  
parcelle n° 44m6, 44m7,  
44g6, 44y3, 44h7, 44c5  
et 44i7  
**PROPRIETAIRE**  
privé

**NATURE DU LIEU**  
immeubles de logements  
inoccupés

**SURFACES**  
surface bâtie: 424m<sup>2</sup>  
surface non bâtie: 853 m<sup>2</sup>

**PILOTE**  
Commune de Forest



## ESTIMATION

	nb m2	PU	total	TVA	total TVAC
<b>achat</b>					<b>0,00 €</b>
<b>démolitions</b>					<b>0,00 €</b>
<b>immobilier</b>	<i>réaménagement</i>		72.000,00 €		87.120,00 €
espace vert	900,00	80,00 €	72.000,00 €	21%	87.120,00 €
concepteur	5%		3.600,00 €	21%	4.356,00 €
coordinateur securité	1%		720,00 €	21%	871,20 €
<b>TOTAL</b>					<b>92.347,20 €</b>
<b>fonctions</b>	parc + espace jeux petits		750,00	m2	
	potager		150,00	m2	
<b>OPERATION 4.B</b>					<b>92.347,20 €</b>



REVITALISATION

OPERATIONS DE RESERVE

5.D BRUXELLES EMERGENCE

TYPE DE PROJET  
insertion  
socio-professionnelle

LOCALISATION  
périmètre du contrat de  
quartier durable Albert

PORTEUR  
JobYourself asbl

DESCRIPTION

JYB asbl, partenaire des deux coopératives d'activités, au service de l'entreprenariat et de l'emploi, propose aux chercheurs d'emploi et aux usagers du CPAS qui veulent créer leur propre emploi une alternative intermédiaire à la création classique d'une entreprise. Elle permet de tester sans risque son projet d'entreprise en conservant ses allocations sociales, dans un dispositif assurant un encadrement personnalisé, un environnement coopératif, une formation continue et une prise de risque progressive en vue de maximiser les chances de création de son emploi, puis d'en vérifier la viabilité économique "en live" avant de se lancer comme indépendant.

BUTS DE L'INTERVENTION

- intégration dans les projets du quartier du vécu et des besoins sociaux, culturels et économiques des habitants et usagers
- lutte contre le chômage.
- création de son propre emploi.

ESTIMATION

	montant	nb année	total
<b>fonctionnement</b>	11.800,00 €	4,00	<b>47.200,00 €</b>
<b>personnel</b>	36.500,00 €	4,00	<b>152.427,00 €</b>
<b>investissements</b>	850,00 €	4,00	<b>3.400,00 €</b>
<b>TOTAL</b>			<b>203.027,00 €</b>
<b>OPERATION 5.D</b>			<b>203.027,00 €</b>



REVITALISATION

OPERATIONS DE RESERVE

## 6.C ECOLE VERTE

TYPE DE PROJET  
cohésion

LOCALISATION  
périmètre du contrat de  
quartier durable Albert

PORTEUR  
Ecole n°3

### DESCRIPTION

Verdurisation par l'action collective et sous une supervision pédagogique des cours et création d'un potager scolaire.

### BUTS DE L'INTERVENTION

- intégration dans les projets du quartier du vécu et des besoins sociaux, culturels et économiques des habitants et usagers
- cadre de vie et de travail amélioré
- approche pédagogique relative à la nature implémentée
- action pédagogique collective développée
- cohésion sociale renforcée

### ESTIMATION

	montant	nb année	total
<b>fonctionnement</b>			<b>0,00 €</b>
<b>personnel</b>			<b>0,00 €</b>
<b>investissements</b>	2.500,00 €	1,00	<b>2.500,00 €</b>
<b>TOTAL</b>			<b>2.500,00 €</b>
<b>OPERATION 6.C</b>			<b>2.500,00 €</b>



REVITALISATION

OPERATIONS DE RESERVE

7.C ALBERT EST ECON'HOME

TYPE DE PROJET  
habitat

LOCALISATION  
périmètre du contrat de quartier durable Albert

PORTEUR  
Une maison en plus

DESCRIPTION

- séances d'information sur les logements sains et insalubres (pour les propriétaires et les locataires)
- visite de logement (pour les propriétaires) afin de définir les travaux à prévoir ainsi que les matériaux les plus adaptés ! (en favorisant les matériaux écologiques)
- visite de logement (pour les propriétaires) afin de définir les travaux qui peuvent bénéficier de primes régionales et des « coups de pouce à l'éco-rénovation » liés au CQDA
- calcul d'un incitant financier / aide à la recherche d'une entreprise
- support technique aux propriétaires qui se lancent dans un projet d'éco-rénovation.
- mise en place de permanences (conseil rénovation – incitation aux primes)

BUTS DE L'INTERVENTION

- amélioration de la qualité des logements (grâce aux différentes primes régionales et aux aides propres à ce projet : primes à l'éco-rénovation)
- par les campagnes de sensibilisation, avoir un impact sur l'utilisation de produits écologiques et sur l'adoption de « comportements durables » en maximisant l'utilisation rationnelle de l'énergie (URE)
- avoir un impact sur la santé et sur l'environnement à travers les travaux dans les logements

ESTIMATION

	montant	nb année	total
<b>fonctionnement</b>	6.198,63 €	4,00	<b>24.794,53 €</b>
<b>personnel</b>	31.736,35 €	3,00	<b>95.209,04 €</b>
<b>investissements</b>	37.500,00 €	4,00	<b>150.000,00 €</b>
<b>TOTAL</b>			<b>270.003,57 €</b>
<b>OPERATION 7.C</b>			<b>270.003,57 €</b>



## REVITALISATION

## OPERATIONS DE RESERVE

# 8.B SERVICE PREVENTION

TYPE DE PROJET  
jeunesse

LOCALISATION  
périmètre du contrat de  
quartier durable Albert

PORTEUR  
service prévention

### DESCRIPTION

L'équipe des éducateurs dispose actuellement de dix éducateurs qui travaillent à plein temps sur les quartiers Saint-Antoine, Saint-Denis et Primeurs-Pont-de-Luttre ; un quart temps est consacré pour mener à bien le projet « Parkour urbain » sur le périmètre du contrat de quartier Albert.

Trois axes de travail sont poursuivis : le travail social de rue ; l'accompagnement socio-éducatif individualisé et le développement d'actions collectives (cf. projet pédagogique en annexe).

Le déploiement de l'équipe des éducateurs sur Albert permettra non seulement de développer des projets spécifiques aux besoins rencontrés par les jeunes du quartier mais également de les intégrer dans des projets menés par ailleurs.

La spécificité de l'équipe des éducateurs est de travailler sur plusieurs quartiers de la commune, ce qui permet de contribuer à la mobilité des jeunes en constituant des groupes mixtes par leur origine et âge. Il est à préciser que les projets liés à la mobilité seront menés de manière concomitante avec le projet existant « Parkour urbain ».

### BUTS DE L'INTERVENTION

- améliorer la connaissance et de l'adéquation entre les besoins des jeunes et les ressources associatives et institutionnelles ;
- replacer les jeunes au centre de leur projet personnel pour leur permettre de s'autonomiser dans leur parcours ;
- favoriser la connaissance mutuelle des différents groupes présents sur l'espace public et réduire les préjugés réciproques.

### ESTIMATION

	montant	nb année	total
<b>fonctionnement</b>	8.350,00 €	3,00	<b>25.050,00 €</b>
<b>personnel</b>	83.655,00 €	3,00	<b>250.965,00 €</b>
<b>investissements</b>	4.431,00 €	3,00	<b>13.293,00 €</b>
<b>TOTAL</b>			<b>289.308,00 €</b>
<b>OPERATION 8.B</b>			<b>289.308,00 €</b>



CONCEPTION GRAPHIQUE: ÉON ARCHITECTURE