

BO/OP/BA/01

CITE ADMINISTRATIVE ETAT : BATIMENTS D & F



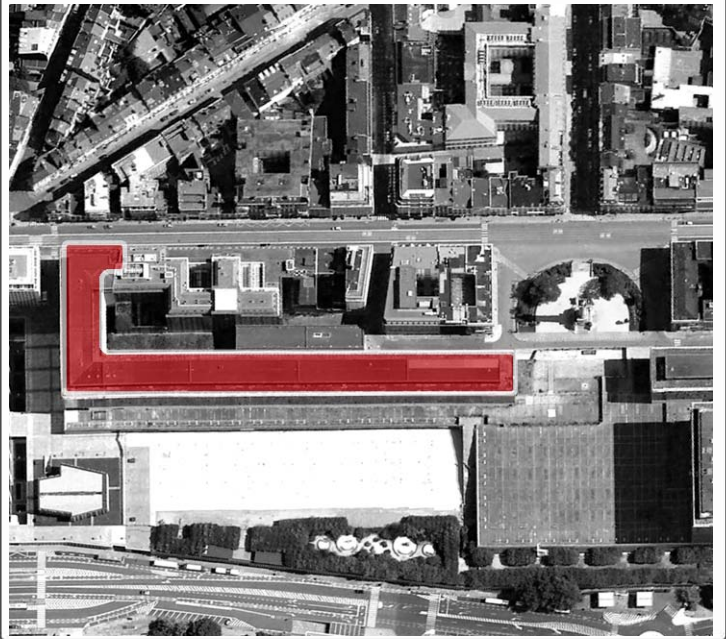
RAC INVESTMENT CORP



100.000.000,00 €



Livraison estimée début 2013



DEFINITION PROJET

AUTORISATIONS

CHANTIER

LES ACTEURS



MAITRE D'OUVRAGE :

RAC INVESTMENT CORP

Propriétaire foncier :

RAC INVESTMENT CORP

Autorité délivrante :

Ville de Bruxelles

Source de financement :

Investissements privés

Maître d'œuvre :

Jaspers – Eyers & Partners / Studio Arne Quinze SAQ) /
Archi 2000

DESCRIPTIF



Rénovation des immeubles de bureaux D et F de l'ancienne Cité administrative de l'Etat.

Le Schéma Directeur « Botanique » affectait les étages de ces immeubles en fonction administrative, tout en préconisant le « maintien de l'activité commerciale au rez-de-chaussée des immeubles D et F le long de la Rue de Rivoli », tenant compte du « fort potentiel d'exploitation en terrasses de l'espace situé devant les commerces, le long de la Rue de Rivoli ».

Le PU octroyé par la Ville de Bruxelles à RAC INVESTMENT CORP le 3 septembre 2009 a été accordé en vue de la « rénovation et de l'extension (sans changement de volume substantiel) d'un immeuble de bureaux existant : augmentation de la superficie hors sol de 62.853 m² à 66.181 m² (+3.328 m²) avec diminution de la superficie bureaux de 60.313 m² à 58.735 m² et changement partiel d'affectation ou d'usage (diminution des surfaces commerciales de 2.540 m² à 120 m² et implantation de 6.000 m² + 1.325 m² = 7.325 m² d'équipements) ».

Le PPAS en cours de finalisation par la Ville de Bruxelles prévoit un max. de 70.000 m² de fonction administrative sur le site, ce qui correspond au potentiel des immeubles D, F et C pris conjointement, ainsi que 6.000 m² d'équipements au sein de l'ancien Grand Restaurant, et 1.100 m² en vue de la relocation du poste SIAMU au sein du bâtiment D.

En termes d'équipements, plusieurs pistes à vocation métropolitaine ont été envisagées par le SD (bibliothèque, espace polyvalent – séminaires, expos, spectacles, lieu d'enseignement). Il pourrait également s'agir d'un commissariat si la Police Fédérale venait à occuper les lieux (cf. infra – planning).



A COORDONNER AVEC LES PROJETS SUIVANTS : Bâtiment C, îlots mixtes G et J, Parc Pechère

P L A N N I N G



Dépend d'une décision quant à la prise d'occupation des bureaux.

- ⇒ Les surfaces de bureaux comprises au sein des bât. D et F (d'une superficie autorisée – cf. PU délivré – de 58.735 m²) ont été proposées, au même titre que les surfaces de bureaux du bâtiment C, à divers acteurs publics, parmi lesquels la Commission Européenne (pour une occupation de 65.000 m² GLA ou surface commerciale utile – incluant dès lors le bât. C – pour 15 ans minimum) ou la Police Fédérale (pour cette dernière, via un appel d'offres lancé par la Régie des Bâtiments en avril 2010 pour des bureaux d'une superficie de 40.770 m² minimum et de 65.769 m² maximum).
- ⇒ Les développeurs demeurent dans l'attente d'une décision de ces candidats relativement à la prise éventuelle des lieux en location. Ces décisions devraient tomber pour septembre 2010 au plus tard.
 - Si ces candidats ne se manifestent pas favorablement, il y aura vraisemblablement lieu de revoir le projet en conséquence. A titre d'information, le PPAS élaboré par la Ville de Bruxelles évaluerait la possibilité d'implanter du logement dans ces immeubles au cas où les superficies bureaux prévues par les développeurs ne se réalisaient pas telles quelles.
 - Si par contre, un des candidats cités confirme sa volonté de prendre les lieux en location, les travaux devraient alors être entamés, sauf imprévu, début 2011, pour une livraison estimée à début 2013. Les développeurs se sont par ailleurs engagés à réaliser les travaux de rénovation des bâtiments D et F parallèlement aux travaux de rénovation de l'immeuble C.

⇒ OBJECTIF 2013

B U D G E T



Estimation prévisionnelle : 100.000.000,00 €

CITE ADMINISTRATIVE ETAT : BATIMENT C



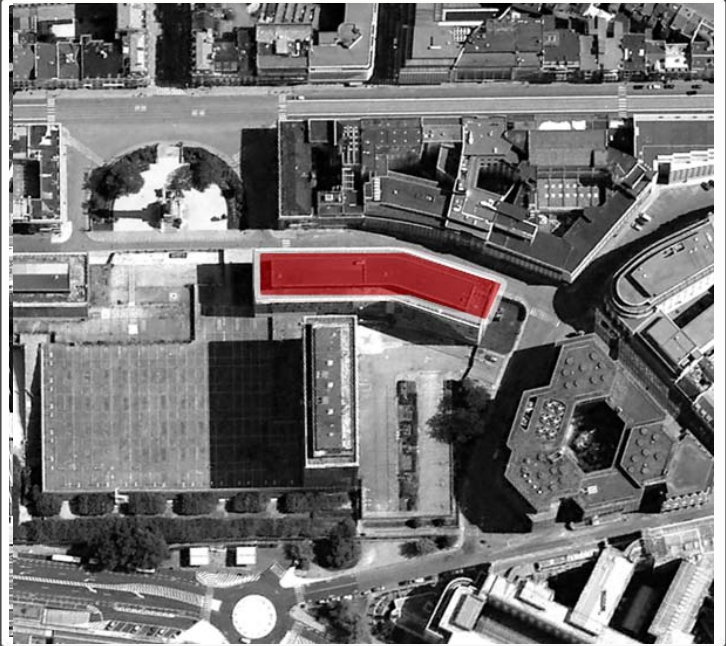
RAC INVESTMENT CORP



35.000.000,00 €



Livraison estimée début 2013



DEFINITION PROJET

AUTORISATIONS

CHANTIER

LES ACTEURS



MAITRE D'OUVRAGE :

RAC INVESTMENT CORP

Propriétaire foncier :

RAC INVESTMENT CORP

Autorité délivrante :

Ville de Bruxelles

Source de financement :

Investissements privés

Maître d'œuvre :

Jaspers – Eyers & Partners / Studio Arne Quinze SAQ) /
Archi 2000

DESCRPTIF



Rénovation de l'immeuble de bureaux C de l'ancienne Cité administrative de l'Etat.

Le SD n'y prévoyait que des activités administratives, concentrant le logement dans un îlot mixte G à construire au coin des rues de la Banque et de Ligne, îlot dans lequel étaient également implantés les équipements et les commerces de proximité.

Un permis a été octroyé en date du 3 septembre 2009 en vue de la « transformation, avec augmentation des superficies hors sols, du bâtiment C sur le site de la Cité administrative de l'Etat, en bureaux (de 16.385 m² à 9.801 m²), en 76 logements (7.239 m²) et en commerces (497 m²) ainsi que de la création d'un accès séparé et de 74 emplacements de parking en sous-sol pour les logements ».

Ce permis a été accordé sous conditions suite à l'avis F.D.

Le projet présenté dans le cadre de cette demande de PU prolonge le bât. C le long de la Rue de Ligne, jusqu'à l'alignement de la Rue Montagne de l'Oratoire, rompant par ailleurs avec le mur aveugle existant.

Le projet de PPAS « Pacheco » proposerait quant à lui un programme mixte (bureaux, logements et commerces aux angles) pour l'immeuble C.

Dans le cadre du Master Plan présenté par le développeur, ces commerces et équipements seraient répartis au sein des immeubles C et de l'îlot mixte G à créer, le bât. C ne comprenant lui, outre le logement et les bureaux, que du commerce.



A COORDONNER AVEC LES PROJETS SUIVANTS : Bâtiment D et F, îlots mixtes G et J, Parc Pechère

P L A N N I N G



En attente d'une décision quant à la prise d'occupation des bureaux.

Les surfaces de bureaux comprises au sein du bât. C (d'une superficie autorisée de 9.801 m²) ont été proposées à divers acteurs publics, parmi lesquels la Commission Européenne (qui occuperaient l'intégralité des surfaces de bureaux situées au sein des bâtiments D, F et C – occupation totale de 65.000 m² GLA – pour 15 ans minimum).

Les développeurs demeurent dans l'attente d'une décision des candidats relativement à la prise des lieux en location. Ces décisions devraient tomber pour septembre 2010 au plus tard.

Sauf imprévu, les travaux devraient être entamés, début 2011, pour une livraison estimée à début 2013. Les développeurs se sont par ailleurs engagés :

- à réaliser les travaux de rénovation du bâtiment C préalablement ou simultanément aux travaux de rénovation des bâtiments D et F
- à réaliser les logements et commerces de l'immeuble C, en même temps que les bureaux.

B U D G E T



Estimation prévisionnelle : 35.000.000,00 €

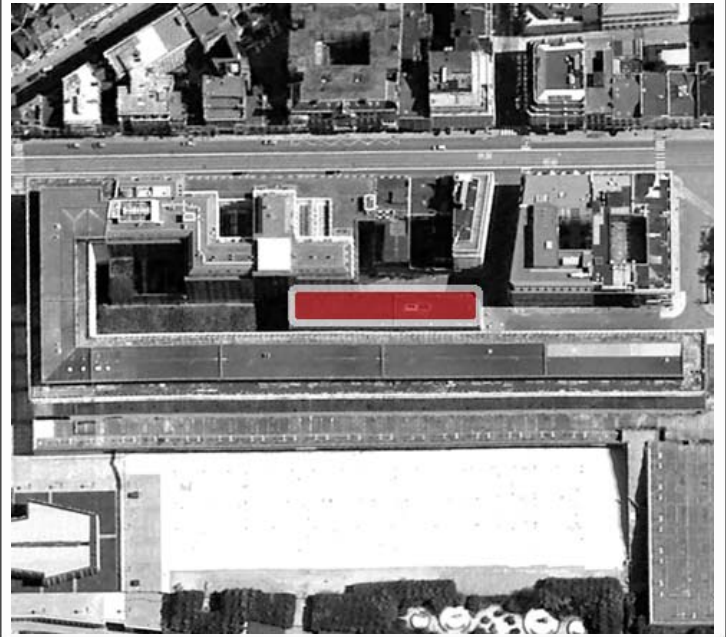
CITE ADMINISTRATIVE ETAT : BAT CUISINE



RAC INVESTMENT CORP



?



DEFINITION PROJET

AUTORISATIONS

CHANTIER

LES ACTEURS



MAITRE D'OUVRAGE :

RAC INVESTMENT CORP

Propriétaire foncier :

RAC INVESTMENT CORP

Autorité délivrante :

Ville de Bruxelles

Source de financement :

Investissements privés

Maître d'œuvre :

Jaspers – Eyers & Partners / Studio Arne Quinze SAQ) /
Archi 2000

DESCRIPTIF



Démolition du bâtiment des cuisines.

Ce bâtiment était conservé dans le cadre du SD « Botanique ».

A noter encore que le SD préconisait le maintien du poste SIAMU au même endroit qu'actuellement (au Sud Ouest du site).

La démolition du bâtiment des cuisines est toutefois souhaitée par les promoteurs, ce qui permet de relocaliser le poste SIAMU dans la bâtiment F tout en leur assurant un accès aisé, et de prévoir éventuellement un accès direct au parking A depuis la Rue Royale.



A COORDONNER AVEC LES PROJETS SUIVANTS : Bâtiments D,F et C, îlots mixtes G et J, Parc Pechère

P L A N N I N G



Pas d'estimation des délais à ce jour (en ce qui concerne la demande de PU, le début du chantier, sa durée, etc.)

Le dossier étant toutefois lié à la réalisation des bureaux dans les bâtiments D,F et C, il est permis de tabler sur les mêmes délais.

⇒ OBJECTIF 2013

B U D G E T



CITE ADMINISTRATIVE ETAT : ILOT MIXTE G



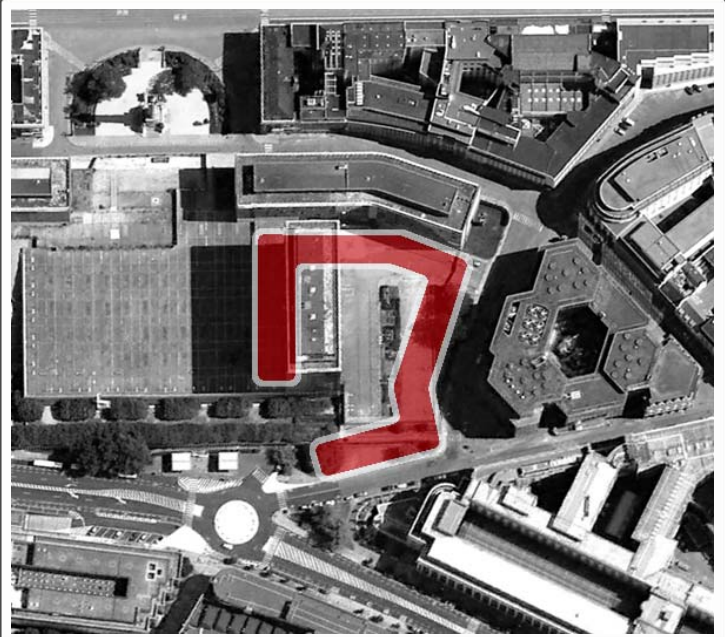
RAC INVESTMENT CORP



?



?



DEFINITION PROJET

AUTORISATIONS

CHANTIER

LES ACTEURS



MAITRE D'OUVRAGE :

RAC INVESTMENT CORP

Propriétaire foncier :

RAC INVESTMENT CORP

Autorité délivrante :

Ville de Bruxelles

Source de financement :

investissements privés

Maître d'œuvre :

Jaspers – Eyers & Partners / Studio Arne Quinze SAQ) /
Archi 2000

DESCRIPTIF



Le SD envisage le développement de cette partie du site comme un îlot mixte, comprenant logements, commerces et services de proximité (supérette de plus de 500 m², coiffeur, banques, etc.) et équipements (crèche d'environ 1.000 m² et activités sportives).

Le projet de PPAS de la Ville de Bruxelles prévoit également un programme mixte : logements, commerces (situés préférentiellement aux angles des accès Esplanade et côté Montagne de l'Oratoire et de 1.000 m² max. par unité commerciale) et, notamment, une école de 4.500 m² et une crèche de 1.800 m².

En terme opérationnel, le promoteur a lui préféré scinder cet îlot en deux zones distinctes :

- d'une part, les nouveaux développements situés directement au Nord de la Rue Montagne de l'Oratoire, au sein desquels sont insérés du logement, des commerces de proximité et des équipements,
- d'autre part, la tour de logements situés à front de la Rue de la Banque, nommée « Tour Pacheco », laquelle est reliée par le développeur, en terme de développement opérationnel (PU, chantiers, etc.), à la « Tour Pechère ».

Cette fiche projet est donc susceptible d'être scindée en deux fiches distinctes, en fonction de l'orientation définitive de ces développements et des zones constructibles.



A COORDONNER AVEC LES PROJETS SUIVANTS : Bâtiment D et F, îlot mixte J, Parc Pechère



Dépend de nombreux facteurs.

- ⇒ Dans leur engagement unilatéral du 8 juillet 2009, les développeurs s'engagent à introduire les permis relatifs aux immeubles « Pacheco Tower » (sis en zone constructible G) et « Pechère Tower » (zone constructible J) avant la réception provisoire des immeubles D et F, ainsi qu'à mettre en oeuvre les permis obtenus pour ces tours dans les 5 ans de l'approbation définitive par la Région du PPAS « Pacheco », pour autant que ce PPAS ne fasse pas ou plus l'objet d'un recours devant le Conseil d'Etat.
- En cas de recours devant le Conseil d'Etat contre les permis délivrés pour ces tours et/ou de recours contre le PPAS, le délai de mise en oeuvre sera suspendu à concurrence du délai nécessaire pour statuer sur ce(s) recours.
- Pour rappel, le début des travaux concernant les bât. D et F est conditionné à la prise en location des bureaux (décision en septembre 2010), tandis que le projet de PPAS « Pacheco » ne sera approuvé que courant 2011.



CITE ADMINISTRATIVE ETAT : BAT. J



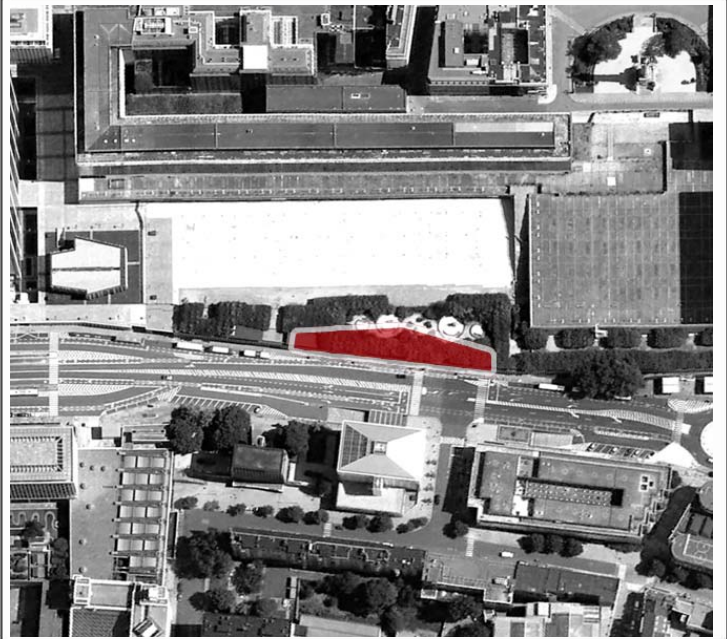
RAC INVESTMENT CORP



?



?



DEFINITION PROJET

AUTORISATIONS

CHANTIER

LES ACTEURS



MAITRE D'OUVRAGE :

RAC INVESTMENT CORP

Propriétaire foncier :

RAC INVESTMENT CORP

Autorité délivrante :

Ville de Bruxelles

Source de financement :

Investissements privés

Maître d'œuvre :

Jaspers – Eyers & Partners / Studio Arne Quinze SAQ) /
Archi 2000

DESCRIPTIF



Réalisation d'une nouvelle construction au Nord de l'Esplanade.

Le SD ne prévoyait à cet endroit qu'une construction R+1, ayant fait le choix de maintenir pleinement les vues sur le panorama bruxellois depuis l'Esplanade, tout en offrant des possibilités d'implantation pour du commerce ou des équipements, le bâtiment s'ouvrant au rez-de-chaussée sur le Boulevard Pacheco.

Le projet de PPAS implante à cet endroit une nouvelle zone constructible (permettant de plus grands gabarits que le SD) devant respecter le programme mixte édicté pour la zone « CAE », à savoir, logements, commerces (situés préférentiellement aux angles des accès Nord et central, ainsi qu'au sommet de la tour).

Le Master Plan du développeur prévoit l'implantation à cet endroit de la « Pechère Tower », tour de 107m de haut, dans laquelle seraient implantés 19.297 m² de logement, 1.000 m² d'équipements, 1.000 m² de commerces, et éventuellement 11.000 m² pour un hôtel de 120 chambres.



A COORDONNER AVEC LES PROJETS SUIVANTS : Bâtiment D et F, îlot mixte G, Parc Pechère



Dépend de nombreux facteurs.

- ⇒ Dans leur engagement unilatéral du 8 juillet 2009, les développeurs s'engagent à introduire les permis relatifs aux immeubles « Pacheco Tower » (sis en zone constructible G) et « Pechère Tower » (zone constructible J) avant la réception provisoire des immeubles D et F, ainsi qu'à mettre en oeuvre les permis obtenus pour ces tours dans les 5 ans de l'approbation définitive par la Région du PPAS « Pacheco », pour autant que ce PPAS ne fasse pas ou plus l'objet d'un recours devant le Conseil d'Etat.

En cas de recours devant le Conseil d'Etat contre les permis délivrés pour ces tours et/ou de recours contre le PPAS, le délai de mise en oeuvre sera suspendu à concurrence du délai nécessaire pour statuer sur ce(s) recours.

Pour rappel, le début des travaux concernant les bât. D et F est conditionné à la prise en location des bureaux (décision en septembre 2010), tandis que le projet de PPAS « Pacheco » ne pourra au mieux être approuvé que courant 2011.



C.A.E. : FACADE PACHECO



RAC INVESTMENT CORP



?



?



DEFINITION PROJET

AUTORISATIONS

CHANTIER

LES ACTEURS



MAITRE D'OUVRAGE :

RAC INVESTMENT CORP

Propriétaire foncier :

RAC INVESTMENT CORP

Autorité délivrante :

Ville de Bruxelles

Source de financement :

Investissements privés

Maître d'œuvre :

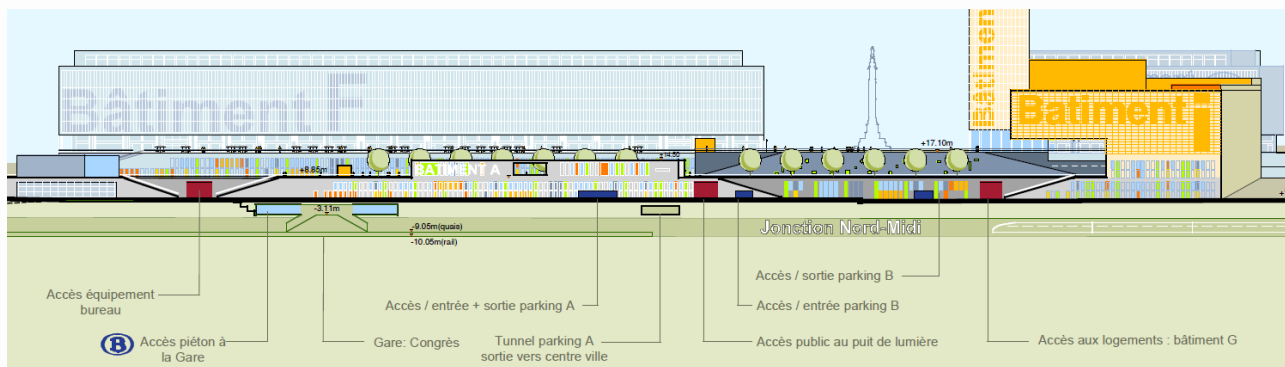
Jaspers – Eyers & Partners / Studio Arne Quinze SAQ) / Archi 2000

DESCRIPTIF



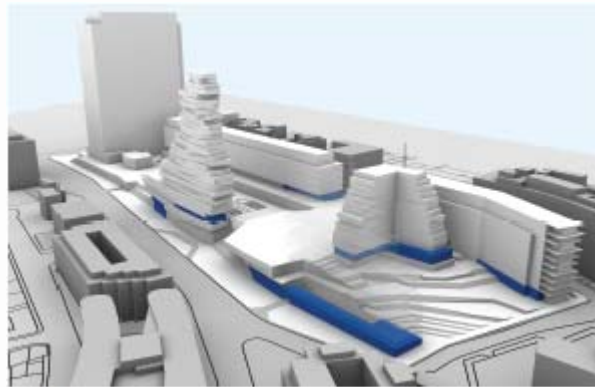
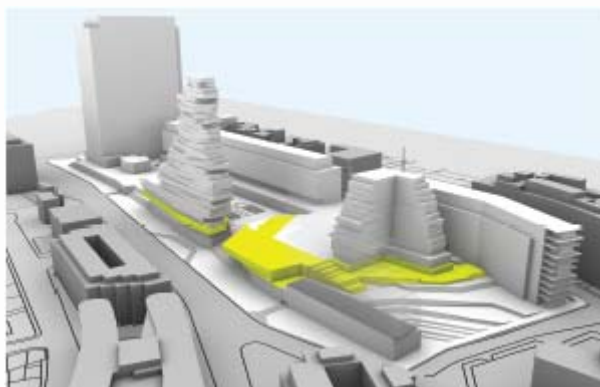
Mise en évidence par le SD de la nécessité d'atténuer la lourdeur de la façade externe des parkings A, B, le long du boulevard Pacheco, et de définir un « interface valable entre la façade de la Cité et ce même boulevard ».

Le SD proposait pour ce faire de rationaliser les entrées des parkings A et B ainsi que leur système distributif intérieur, ce qui permettait de « regagner des espaces à front de boulevard dans lesquels des activités commerciales ou équipementielles pourraient trouver leur place, rendant ainsi possible la création d'une interface ouverte entre la Cité et le boulevard Pacheco ». Les superficies dédiées à ces activités seraient de 4.500 m².



Le projet de PPAS « Pacheco », en plus des 3 accès à créer vers les niveaux supérieurs (accès Nord, central et Sud, côté Montagne de l'Oratoire), préconise la végétalisation des surfaces verticales aveugles de la façade Pacheco. Le socle au niveau des jardins serait par ailleurs avancé jusqu'au niveau de l'alignement du boulevard Pacheco, au Sud du site, de manière à agrandir l'espace de promenade verte dévolu au public (cela implique la suppression de la station-essence).

Le Master Plan des développeurs reprend le principe général d'animation sur le boulevard Pacheco, précisant ceci : « La façade existante du socle est reculée, élargissant le trottoir et laissant place à de vastes espaces extérieurs animés par les façades et la verdure intégrée. Par des ouvertures précises et généreuses dans cette même façade, l'ancien espace de la Cité s'ouvre aux piétons et l'interconnection entre les deux rives est rétablie ». Le type des commerces et équipements à implanter reste à déterminer.



Aucun PU introduit à ce jour.



A COORDONNER AVEC LES PROJETS SUIVANTS : rénovation des parkings, îlot mixte G, immeuble J

PLANNING



Dépend de nombreux facteurs.

- ⇒ Dans l'esprit des développeurs, la nouvelle façade du boulevard Pacheco s'intégrera pleinement dans le nouvel ensemble des constructions « Pacheco Tower » et « Pechère Tower ».
- ⇒ Pour une estimation des délais relatifs à ces nouvelles constructions, nous renvoyons aux fiches « Ilot mixte G » et « Immeuble J ».

BUDGET



RENOVATION/EXTENSION IMMEUBLE de LIGNE



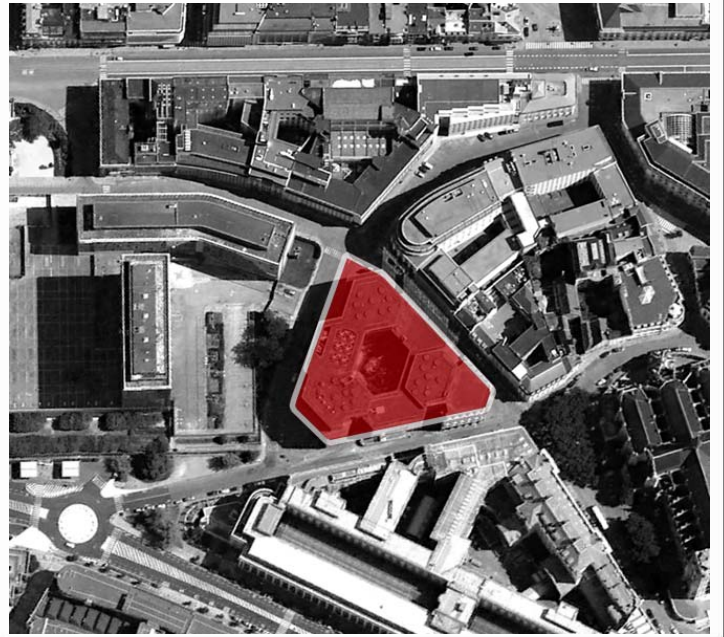
NEW STAR GLOBAL PROPERTY MANAGEMENT



?



?



DEFINITION PROJET

AUTORISATIONS

CHANTIER

LES ACTEURS



MAITRE D'OUVRAGE :

NEW STAR GLOBAL PROPERTY MANAGEMENT

Propriétaire foncier :

NEW STAR GLOBAL PROPERTY MANAGEMENT

Autorité délivrante :

Ville de Bruxelles

Source de financement :

Investissements privés

Maître d'œuvre :

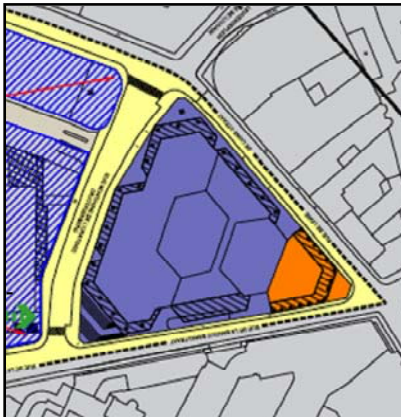
Jaspers – Eyers & Partners

DESCRIPTIF



Rénovation / extension de l'ancien immeuble Dexia situé Rue de la Banque, 7, au Sud du site CAE.

Enjeu : la préservation d'un patrimoine architectural très intéressant symbolisant le faste et le raffinement (par les matériaux utilisés notamment) des immeubles de banque des années '70 et '80.



Le projet de PPAS « Pacheco » scinderait cet îlot en deux zones distinctes : l'extrémité Sud (à droite sur la carte ci-contre) de l'immeuble serait située en zone mixte, dévolue *a priori* à du logement, tandis que le reste de l'immeuble est maintenu en zone administrative.

Demande de permis mixte introduite :

- PU demandé pour la rénovation (avec augmentation de volume) de cet immeuble de bureaux, tout en prévoyant un changement d'affectation partiel vers du logement et des commerces (zone mixte au PPAS).
- PE (classe 1B) demandé concerne principalement les installations techniques (réservoir à mazout de 3.000 litres, installations de combustion de gaz, installations de refroidissement, etc), ainsi qu'un parking de 199 places.



1. Commission de concertation du 20/04/2010 : avis FAVORABLE, à condition de :

« maintenir en grande partie le bâtiment, sa structure conçue sur base d'un module hexagonal, la forme du patio ; de maintenir en place les sculptures monumentales et contribuer à les mettre en valeur ; de conserver au maximum les éléments de décoration intérieure remarquables ; d'améliorer les qualités urbanistiques de l'immeuble en favorisant l'animation des rez-de-chaussée ; de porter une attention particulière à l'aménagement du rez-de-chaussée et des zones de recul de manière à en assurer la convivialité et la sécurité ; de ré-étudier les rehausses de manière à conserver une cohérence à l'immeuble ».

2. Compte tenu de ce qui précède, il est probable que des plans modificatifs par rapport au projet initial seront déposés auprès de la Ville de Bruxelles

⇒ délivrance de permis fin 2010 – début 2011 ?





ROYALE 120



BESIX R.E.D.



à déterminer



Demande de permis à l'étude



DEFINITION PROJET

AUTORISATIONS

CHANTIER

LES ACTEURS



MAITRE D'OUVRAGE :

BESIX REAL ESTATE DEVELOPMENT

Propriétaire foncier :

BESIX REAL ESTATE DEVELOPMENT (emphytéote)
ROYALE 120 SA (tréfoncière)

Autorité délivrante :

Ville de Bruxelles – IBGE

Source de financement :

Investissements privés

Maître d'œuvre :

Archi 2000 / Bureau d'Architecture Victor Demeester S.A.

DESCRPTIF



Démolition/reconstruction des anciens bureaux du Groupe presse *Rosset – Le Soir*, situés à front des rues Royale, de Ligne et de la Place de Louvain.

Permis mixte (classe PE 1B) déjà obtenu en 2008 par *BESIX R.E.D.* :

- PU en vue de la « rénovation lourde d'un immeuble de bureaux (diminution de la superficie plancher à 14.444 m²) avec 2 commerces au rez-de-chaussée Rue Royale, création d'un atrium et conservation du parking existant avec modification de l'accès et diminution du nombre d'emplacements à 166
- PE (classe 1B)

Demande d'un nouveau permis à déposer avant fin 2010 pour une autre affectation dans des gabarits similaires. Le parking serait public.



A SUIVRE :

Les permis d'urbanisme obtenus pour les bureaux ont été prorogés jusqu'en juillet 2011. Des travaux de désamiantage ont été réalisés sur base d'un permis de chantier spécifique.

Certaines sources, relayées dans la presse début février 2010 (cf. Trends Tendances du 03.02.2010), font état du fait que le projet pourrait considérablement évoluer, passant d'une affectation bureaux à un celle d'un équipement hôtelier.

Des contacts pris avec le développeur, *BESIX RED*, il apparaît que l'option hôtel est bien envisagée, ainsi que l'aménagement d'un parking public de 198 places dans le socle. Cette option est au stade des négociations avec un hôtelier et de possibles repreneurs de l'emphytéose détenue actuellement par *BESIX RED*.

Cette option devra dès lors être confirmée ultérieurement avant de pouvoir être considérée comme certaine, et fera tout d'abord l'objet d'une demande de permis d'urbanisme et d'environnement.



BOTANIQUE SAINT LAZARE



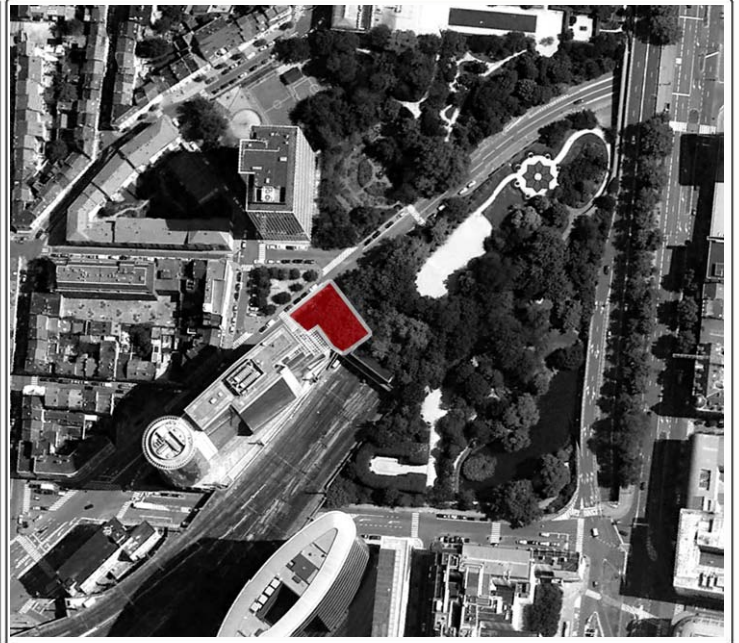
BELIRIS



860.000,00 €



PU pour fin 2010



DEFINITION PROJET

AUTORISATIONS

CHANTIER

LES ACTEURS



MAITRE D'OUVRAGE :

BELIRIS

Propriétaire foncier :
 Autorité délivrante :
 Source de financement :
 Maître d'œuvre :

Région de Bruxelles-Capitale
 Fonctionnaire Délégué
 Fonds publics (Beliris)
 BOA-ARTER (Johan Van Dessel) – Landscapedesign V&M

DESCRIPTIF



Construction, le long du Boulevard Saint-Lazare d'un bâtiment pour les jardiniers de Bruxelles Environnement (IBGE) actifs sur le Jardin Botanique.

Programme pour ce bâtiment : garages pour camionnettes, espaces de stockage du matériel, vestiaires et douches, cuisine et réfectoire, bureaux, etc.



Cette réalisation fait partie du projet de requalification du Jardin Botanique et de ses abords : réaménagement du Square Victoria Regina (par ailleurs ciblée comme objectif dans le cadre du Contrat de Quartier « Méridien », du Boulevard Saint-Lazare, rénovation des entrées du parc, isolation acoustique, etc.

Budget total Beliris : 1.670.000,00 € (bâtiment + espaces publics).



En termes d'image pour l'IBGE, le bâtiment est très important : compte tenu de sa visibilité de long du Boulevard, et du fait que sa création nécessitera notamment l'abattage d'un alignement de platanes, l'IBGE souhaite que ce bâtiment soit exemplaire, tant au niveau de ses performances énergétiques (niveau passif souhaité) que des techniques de construction (écoconstruction, récupération des eaux de pluie, toitures vertes avec plantes indigènes, etc.)



A COORDONNER AVEC LES PROJETS SUIVANTS : réaménagement du Boulevard Saint-Lazare et du Square Victoria Regina (cf. fiches-projet BO/OP/VI/11et BO/OP/EV/06)

PLANNING



L'avant – projet doit être approuvé par le comité d'accompagnement (dernier comité d'accompagnement du 21 avril 2010). Dès que la tranche 1 aura été approuvée, le dossier de demande de permis pourra être introduit par Beliris

⇒ OBJECTIF : introduire la demande de permis avant fin 2010

BUDGET



Fonds publics : Budgets *BELIRIS* (avenant n° 10 – ligne 4.1 « Contrats de quartier » et ligne 5.7 « Jardin Botanique »)

Budget total (bâtiment + espaces publics) : 1.670.000,00 €

Budget bâtiment : 860.000,00 €

GARE DU CONGRES



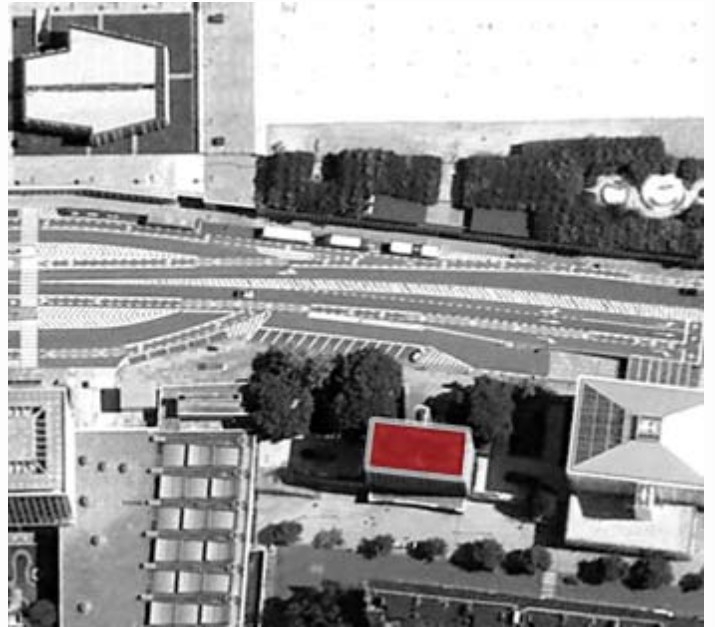
B-HOLDING



5.000.000,00 €



PU pour fin 2010



DEFINITION PROJET

AUTORISATIONS

CHANTIER

LES ACTEURS



MAITRE D'OUVRAGE :

B-HOLDING

Propriétaire foncier :

B-HOLDING

Autorité délivrante :

Région

Source de financement :

Fonds publics (SNCB)

Architecte :

Equipe interne *B-HOLDING*

Maître d'œuvre :

à définir

Activités socio-culturelles :

ASBL Congrès

Source de financement :

DESCRIPTIF



Rénovation de la Gare Congrès, futur maillon du réseau RER.



Au programme :

- rénovation de la tour de ventilation de la Jonction Nord-Midi (rénovation à l'identique avec claustras en terre-cuite ; rénovation de l'escalier d'accès extérieur)
- à l'intérieur de la Gare, si certains programmes d'entretien du bâtiment (colonnes, enlèvement de tags, plafonds repeints, etc.) sont en cours ou déjà réalisés, d'autres rénovations plus importantes sont envisagées (guichets à remplacer, commerces éventuels, etc.)

Rappelons par ailleurs que le SD ciblait l'opportunité, dans le cadre du re-développement du site de la CAE, d'envisager la possibilité d'une « occupation partagée de la Halte Bruxelles-Congrès par des activités socio-culturelles proches de la créativité du citoyen » (cf. page 11 du SD), ce qui « devrait permettre une optimisation de l'usage de la Halte, une mise en valeur du bâtiment, ainsi que l'implantation à cet endroit d'un acteur socio-culturel actif au niveau du développement local (acteur à définir) ».

Depuis lors, l'ASBL « Congrès » est active au sein de la Gare Congrès, profitant des espaces à disposition pour y organiser diverses activités (débat, conférences, soirées festives, etc) ou mettre les locaux à disposition d'autres acteurs de la société civile, tels que Disturb ou le BRAL qui y organisent, conjointement ou séparément, des débats autour de l'urbanisme en Région bruxelloise.

Cette ASBL travaille déjà sur les synergies possibles à mettre en place avec l'ASBL Recyclart, située elle à la Gare de la Chapelle, de l'autre côté de la Jonction Nord-Midi, et qui envisage l'engagement prochain d'une personne chargée de la programmation.

Dans le futur, cette fiche pourra être amenée à être scindée en deux fiches distinctes, l'une relative au bâtiment, l'autre au projet socio-culturel.

P L A N N I N G



Rénovation Gare Congrès :

1. Rénovation externe :

PU introduit à la Région (F.D.).

Avis conforme favorable de la CRMS quant au projet de rénovation (rénovation à l'identique des claustras – dont le stock de remplacement est déjà constitué, de l'escalier d'accès extérieur, rénovation des façades, enlèvement des plafonds, mise en place d'un système d'éclairage provisoire).

Pas encore de date fixée pour la commission de concertation.

⇒ PU espéré avant fin 2010

⇒ Procédure d'adjudication publique dans la foulée (appels d'offres auprès d'entreprises spécialisées en restauration et agréées pour des travaux sur monuments classés)

⇒ Début des travaux à partir de 2011

2. Rénovation intérieure :

Programme précis à définir par la Direction (guichets, commerces, etc.)

Pas de timing précis à l'heure actuelle.

ASBL « Congrès » :

Engagement prochain d'un employé à mi-temps en vue de la définition de la programmation de l'ASBL. Deviendrait plein temps ultérieurement.

Travaillera physiquement dans les locaux de Recyclart à la Gare de la Chapelle.

B U D G E T



Rénovation Gare Congrès :

Estimations réalisées (travaux + procédures d'adjudications) : 5.000.000,00 € max.

Financé par *B-HOLDING*.

ASBL « Congrès » :

Subsides publics



PARKINGS A & B



RAC INVESTMENT CORP



?



?



DEFINITION PROJET

AUTORISATIONS

CHANTIER

LES ACTEURS



MAITRE D'OUVRAGE :

RAC INVESTMENT CORP

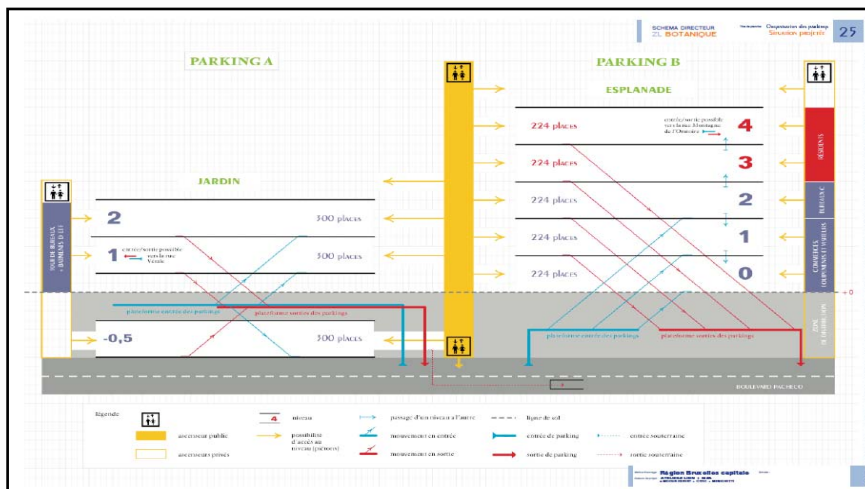
Propriétaire foncier :
Autorité délivrante :
Source de financement :
Maître d'œuvre :

RAC INVESTMENT CORP
Ville de Bruxelles
Investissements privés
Jaspers – Eyers & Partners / Studio Arne Quinze (SAQ) /
Archi 2000

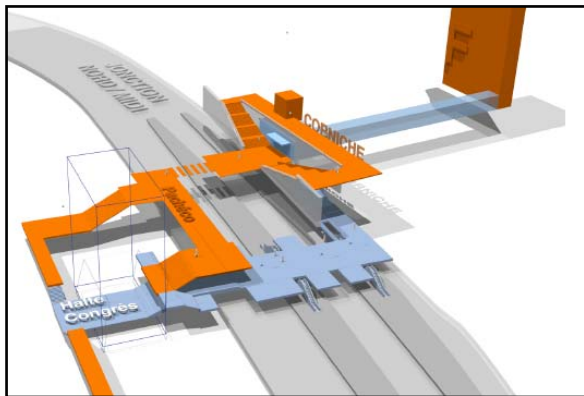
DESCRIPTIF



Compte tenu du bon état de la structure portante des parkings ainsi que de son « adaptabilité aux nouveaux usages de la Cité », le SD propose, sans augmentation du nombre d'emplacements (environ 2.000 places), les « maintien et réorganisation interne des parkings A et B dans leurs structures actuelles ». Cette réorganisation permet de consacrer certains étages pour les logements, d'autres pour les bureaux et enfin pour les commerces, les équipements et les visiteurs.



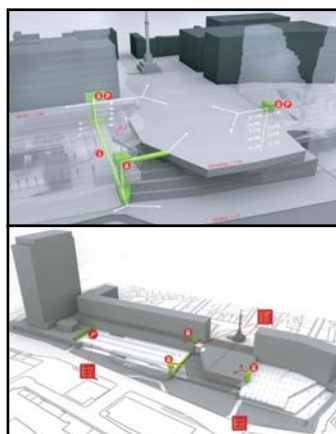
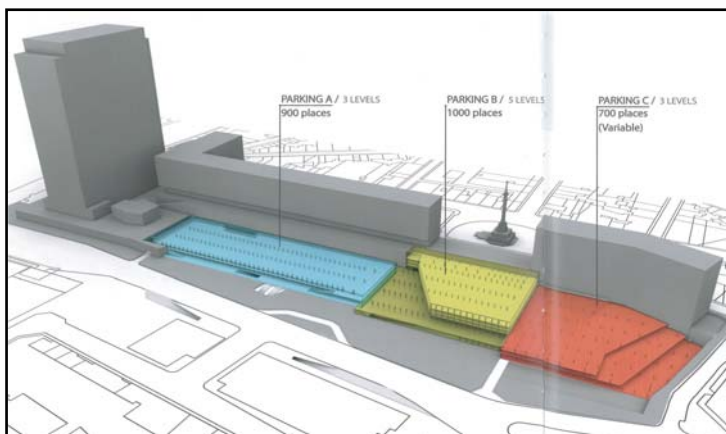
Ainsi que le cible par ailleurs le SD, la réorganisation des parkings A et B permet de renforcer les liens entre les niveaux Esplanade, Jardin Pechère et Pacheco, par la création de nouvelles circulations verticales.



L'arrêté du Gouvernement du 29 juin 2007 prévoit quant à lui un maximum de 2.000 emplacements de parkings sur le site de l'ancienne CAE (soit 24 places de moins que le nombre de places existant).

Le projet de PPAS de la Ville de Bruxelles reprend ces mêmes chiffres : 2.000 places max.

Le Master Plan présenté par le promoteur émet quant à lui l'idée de développer quelques 2.600 places de parking, en créant un parking C au Sud du site. Pour rappel, dans le cadre de la rénovation du bâtiment C, quelques 74 emplacements de parking ont déjà été autorisés (transformation d'une partie des sous-sols). Le principe du renforcement des circulations verticales mises en évidence par le SD est maintenu.



A COORDONNER AVEC LES PROJETS SUIVANTS : réaménagement du Jardin Pechère, « Façade Pacheco », bâtiments D, F, C, îlot mixte G, immeuble J, Esplanade

P L A N N I N G



- PU délivré par la Ville de Bruxelles le 10/04/2009, en vue de la rénovation du toit du parking A (étanchéité du toit à refaire) et de la restauration à l'identique du Jardin Pechère
- travaux d'étanchéité réalisés. La restauration du jardin doit quant à elle être réalisée au plus tard un mois après l'achèvement des travaux aux immeubles D et F
- Pas de demande de PU introduite relative aux parkings.

B U D G E T



?



ROYALE 132



Fonds de Sécurité d'Existence (F.S.E.)



?



Fin chantier 06/2010



DEFINITION PROJET

AUTORISATIONS

CHANTIER

LES ACTEURS



MAITRE D'OUVRAGE :

FONDS DE SECURITE D'EXISTENCE (F.S.E.)

Propriétaire foncier :

FONDS DE SECURITE D'EXISTENCE (F.S.E.)

Autorité délivrante :

Ville de Bruxelles

Source de financement :

Investissements privés

Maître d'œuvre :

BVBA Architectenbureau Roger Sterckx

DESCRIPTIF



Extension d'un immeuble de bureaux situé au 132 rue Royale, par la couverture de la cour centrale.

PLANNING



Chantier en cours.

Début des travaux : 30/11/2009

Fin prévue : 30/06/2010

BUDGET



?



ISIB RUE ROYALE



Institut Supérieur des Ingénieurs de
Bruxelles – I.S.I.B. BRUXELLES



?



?



DEFINITION PROJET

AUTORISATIONS

CHANTIER

LES ACTEURS



MAITRE D'OUVRAGE :

COMMUNAUTE FRANCAISE

Propriétaire foncier :

COMMUNAUTE FRANCAISE

Autorité délivrante :

Région bruxelloise (F.D.)

Source de financement :

Fonds publics

Maître d'œuvre :

DESCRIPTIF



Rénovation nécessaire des
façades de l'immeuble abritant le
siège administratif et social de
l'Institut Supérieur des Ingénieurs
de Bruxelles (I.S.I.B.).

L'immeuble appartient à la
Communauté française.



P L A N N I N G



B U D G E T





ROYALE 166







Début chantier 10/03/2010



DEFINITION PROJET

AUTORISATIONS

CHANTIER

LES ACTEURS



MAITRE D'OUVRAGE :

Propriétaire foncier :
Autorité délivrante :
Source de financement :
Maître d'œuvre :

Ville de Bruxelles
Investissements privés
MA2

DESCRIPTIF



Rénovation d'une maison mitoyenne sis au 166 rue Royale.



Projet : transformation de l'immeuble avec rehausse du mur mitoyen.
Transformation de la toiture.
Maintien du rez-de-chaussée commercial et changement d'affectation des étages (création de 4 appartements).

PU introduit et obtenu par RENOV HOUSE S.P.R.L. qui a revendu ce bien avec le PU.

P L A N N I N G



- Demande de PU introduite le 27/04/2005\$
- PU délivré le 12/03/2008
- Début des travaux : 10/03/2010

B U D G E T



?

LOGEMENTS MARAIS - SABLES



BOUWFONDS PROPERTY DEVELOPMENT



?



Fin validité PU 11/2010



DEFINITION PROJET

AUTORISATIONS

CHANTIER

LES ACTEURS



MAITRE D'OUVRAGE :

BOUWFONDS PROPERTY DEVELOPMENT

Propriétaire foncier :

BOUWFONDS PROPERTY DEVELOPMENT

Autorité délivrante :

Ville de Bruxelles

Source de financement :

Investissements privés

Maître d'œuvre :

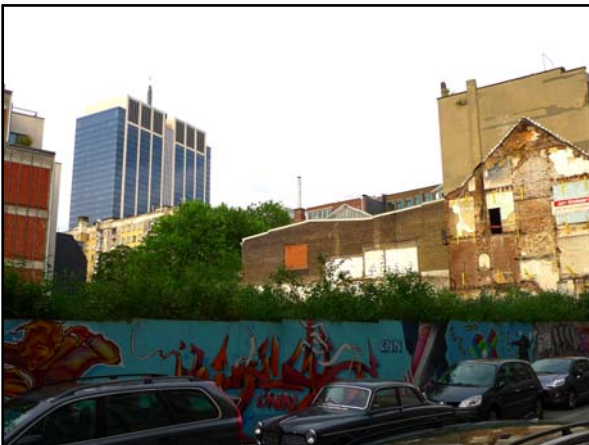
Christian Kieckens Architects SPRL

DESCRIPTIF



Eradication d'un chancre situé à côté du Centre Belge de la Bande Dessinée (ancien Magasins Wauquez), par la construction, notamment, de nouveaux logements.

Bien sis rue des Sables 10/12 – 14/18.



PU introduit le 10/11/2006 et délivré le 14/11/2008 (PU 74S/06) en vue de la « construction et transformation avec changement de volume (de 590 m² de logements et 430 m² de bureaux à 6.525 m² de logements – 63 unités, 274 m² de bureaux et 76 m² de commerces avec 67 emplacements de parking en sous-sols.



Bouwblok	Typologie	Aantal
A	Appartements Penthouses Commerciële ruimte	18 02
B	Appartements Penthouses	24 02
C	Appartements	10
D	Appartements Commerciële ruimte	05

Offre exacte en ce qui concerne les logements (www.bouwfonds.be) :

- 10 appartements 1 chambre
- 41 appartements 2 chambres
- 4 appartements 3 chambres
- 7 penthouses



PLANNING



- PU délivré le 14/11/2008
- Compte tenu de circonstances économiques peu favorables, la réalisation de ce projet n'a pu être entamée et *Bouwfonds Property Development* a pris la décision de recentrer ses activités aux Pays-Bas (filiale de *Rabo Real Estate Group*).
- Une décision quant à la poursuite, par eux, de ce projet, devrait intervenir au plus tard en septembre 2010 (la revente du terrain avec cession du permis est une autre possibilité)

BUDGET



?

HOTEL MARAIS 33



PREM GROUP



30.000.000,00 €



Ouverture 09/2011



DEFINITION PROJET

AUTORISATIONS

CHANTIER

LES ACTEURS



MAITRE D'OUVRAGE :

PREM GROUP

Propriétaire foncier :

PREM GROUP

Autorité délivrante :

Ville de Bruxelles

Source de financement :

Investissements privés

Maître d'œuvre :

DSW Architects

DESCRIPTIF



Rénovation d'un immeuble de bureaux avec changement d'affectation en un hôtel.

Hôtel 4 étoiles de 174 chambres dont l'ouverture est prévue début 2011 (Situé au coin des rues du Marais et des Sables).



RENOVATION / RENOVATIE



LEOPOLD HOTEL



MAATRE VAN ONDERDEEL: 30.000.000,00 EURO (2009)
ADRESSE: KOPEREN, Rue de Wines 23, Bruxelles (Brussel) 115, Belgium
0035784306, 0035784306, 0035784306, 0035784306, 0035784306, 0035784306
SINCE: 01/01/2009
PROJE: 0100, 0100, 0100, 0100, 0100, 0100
BUDGET: 30.000.000,00



RUE MONROE STRAAT 33-35 1150 BRUXELLES - BRUSSEL
Tel: 02 245 95 95 Fax: 02 242 97 91 E-mail: architecture@dsw.be Web: www.dsw.be



PLANNING



- Introduction PU le 23/01/2009
- PU délivré le 23/04/2009
- Chantier devrait démarrer incessamment sous peu
- Ouverture prévue pour septembre 2011

BUDGET



Investissement total : 30.000.000,00 €



SABLES 37



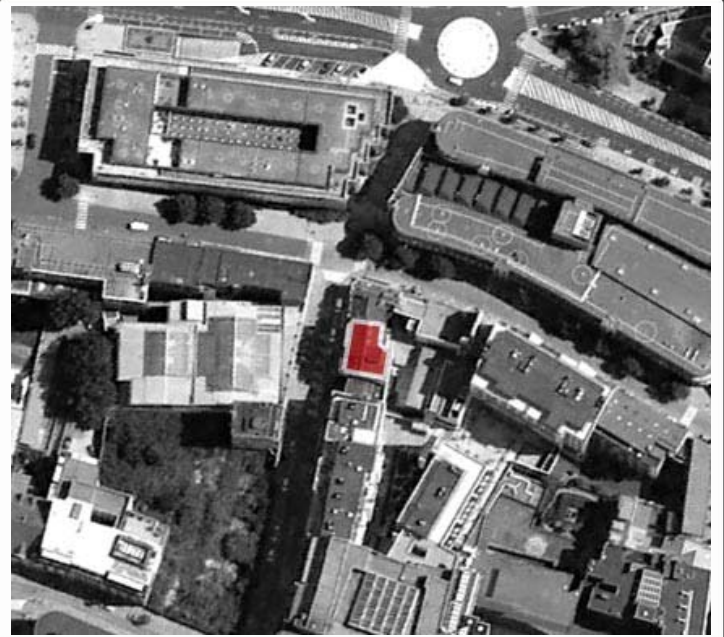
TIKAL INVEST S.P.R.L.



?



Appel d'offres en vue chantier



DEFINITION PROJET

AUTORISATIONS

CHANTIER

LES ACTEURS



MAITRE D'OUVRAGE :

TIKAL INVEST S.P.R.L.

Propriétaire foncier :

TIKAL INVEST S.P.R.L.

Autorité délivrante :

Ville de Bruxelles

Source de financement :

Investissements privés

Maître d'œuvre :

Modulo Architects

DESCRIPTIF



Démolition – reconstruction d'une maison mitoyenne située rue des Sables 37



© MODULO architects - Brussels



© MODULO architects - Brussels

Situé en face du Centre Belge de la Bande Dessinée et à côté de la Fondation Marc Sleen.

Reconstruction d'un immeuble de 4 logements avec rez commercial.

P L A N N I N G



- Introduction PU le 19/08/2008
- Commission de concertation du 03/03/2009 : avis majoritaire favorable à condition de fournir un reportage photographique de l'immeuble existant à la DMS (patrimoine bruxellois très important mais en très mauvais état). La DMS était favorable au projet car le projet prévoit du logement.
- PU délivré le 31/07/2009 :
 - « considérant l'avis de la Commission Royale des Monuments et des Sites du 13 février 2009, laquelle recommande le maintien du bâtiment existant ;
 - considérant que la construction, vide depuis des décennies, est dans un état de dégradation très avancé et proche de la ruine; [...]
 - considérant l'avis majoritaire favorable de la commission de concertation du 3 mars 2009 ;
 - considérant la situation existante de fait des lieux (chance) ;
 - considérant que le projet prévoit un nouvel immeuble répondant aux exigences de confort, d'économie d'énergie, d'esthétique et de flexibilité modernes ; [...]
 - considérant, enfin, la contribution apportée par le projet à la revitalisation de cette artère ; [...] »
- Reportage photographique dont question a été fourni à la DMS
- Appel d'offres en cours avant chantier (demandes de devis)

B U D G E T



Demandes de devis en cours.

ILOT EGLISE GESU



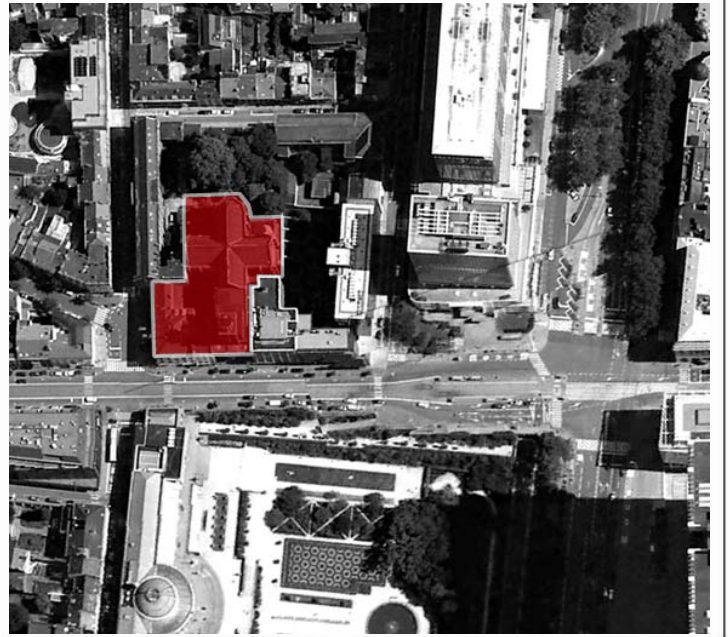
ROSEBUD HERITAGE SA



85.000.000,00 €



fin 2013 / début 2014



DEFINITION PROJET

AUTORISATIONS

CHANTIER

LES ACTEURS



MAITRE D'OUVRAGE :

ROSEBUD HERITAGE SA

Propriétaire foncier :

ROSEBUD HERITAGE SA

Autorité délivrante :

Commune de Saint-Josse-ten-Noode

Source de financement :

Investissements privés

Maître d'œuvre :

DDS & Partners

DESCRIPTIF

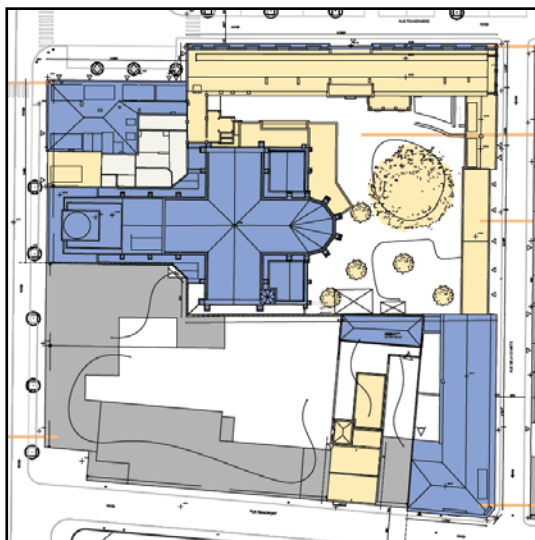


Rénovation d'un complexe immobilier, ancienne propriété des Jésuites (comprenant notamment l'Eglise Gesu), situé rue Royale, face au Jardin Botanique, et transformation en hôtel avec démolition / reconstruction.



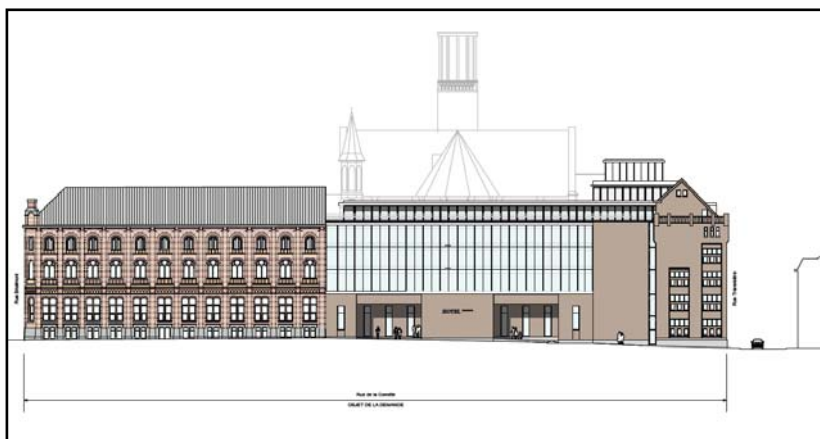
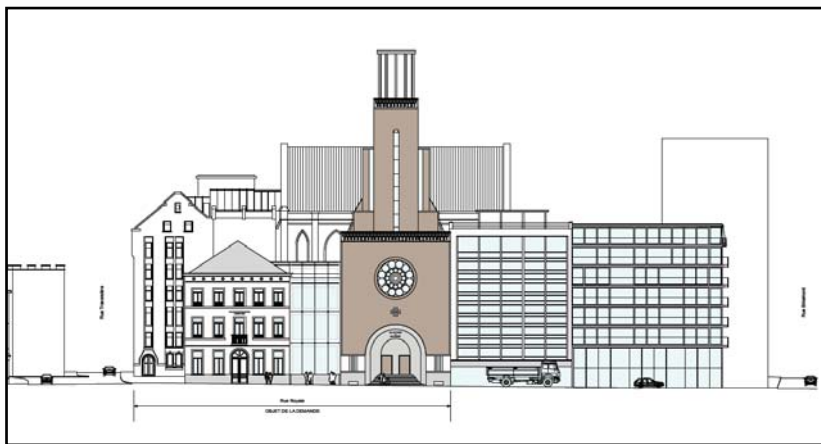
Sont concernés par la demande de PU introduite :

- l'église du Gesù, sise rue Royale 165, composée d'une partie arrière, de style néogothique, construite entre 1860 et 1865, et d'une partie avant, construite entre 1937 et 1939, qui prolonge la nef existante de quatre travées identiques et comporte une façade inspirée par l'art déco et le modernisme,
- un bâtiment sis rue Traversière 2, construit entre 1929 et 1931, et qui occupe toute la face de l'îlot, entre la chaussée d'Haecht et la rue de la Comète,
- un bâtiment sis rue Brialmont 11, construit en 1890, pour sa partie située uniquement rue de la Comète et en 1897 pour sa partie située à l'angle de la rue de la Comète et de la rue Brialmont,
- un bâtiment sis rue Brialmont 7,
- les immeubles sis rue Royale 167 à 173, entre l'église et la chaussée d'Haecht, ainsi que les immeubles sis chaussée d'Haecht 2 à 6, entre la rue Royale et le début de la rue Traversière.



Demande de permis introduite en vue de « transformer un site comprenant une église, un couvent, une chapelle, trois maisons mitoyennes et des bâtiments annexes en hôtel de standing de 150 chambres et créer des parkings en sous-sol ».

Un centre de conférence (dans la chapelle située rue de Brialmont), un centre de spa, une brasserie et un restaurant verront également le jour.



Surfaces brutes (sous-sol compris) :

- bâtiments rénovés :	8.993,68 m ²
- nouveaux bâtiments :	23.550,92 m ²
- aménagements extérieurs (jardin + entrée hôtel) :	1.188,01 m ²
- total :	33.732,61 m ²

4 niveaux de parkings en sous-sol (entrée et sorties situées rue Traversière), pour un total de 177 places de parking :

- 120 emplacements pour l'hôtel
- 57 emplacements pour les fonctions annexes à l'hôtel

S'agissant d'un projet mixte, une demande de permis d'environnement de classe 1B est introduite parallèlement, notamment pour les installations classées de rubrique 168B (garage de 177 emplacements) et 153B (deux ventilateurs d'un débit nominal de 112.500 m³/heure et 160.000 m³/heure) au sens de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 mars 1999 fixant la liste des installations de classe 1B, II et III.

P L A N N I N G



- Demande de PU introduite en décembre 2007
- PU délivré par la Commune de Saint-Josse-ten-Noode en date du 7 juillet 2009
- Recours au Conseil d'Etat introduit en septembre 2009 par l'ARAU, Inter-Environnement Bruxelles et un riverain, comprenant trois moyens principaux (dont le non-respect de la prescription 0.12 du PRAS qui interdit la suppression de logements en zone d'habitat, en zone mixte, en zone de forte mixité ou en zone administrative, sauf si la même superficie est compensée dans la zone). En l'occurrence, le projet vise à la reconversion, en hôtel, de la résidence Gesù (l'ancien couvent où logeaient les Jésuites). Pour les requérants, l'absence de compensation, dans la zone, des 6.414 m² de logements du couvent viole la prescription 0.12 du PRAS. Pour les développeurs du projet, aucune compensation ne serait cependant nécessaire, le couvent étant à considérer comme l'accessoire de l'équipement de service public que constitue l'église du Gesù, et non pas comme du logement. Pour les requérants, au contraire, un couvent se définit comme une « maison dans laquelle les religieux des religieux ou des religieuses vivent en commun », le couvent étant dès lors à considérer comme « logement collectif » au sens où le définit le glossaire du PRAS
- Rapport de l'auditeur en mai 2010 : défavorable au recours
- Affaire plaidée le 24 mai 2010
- Par décision du 22 juin 2010, le Conseil d'Etat a annulé le PU délivré par le Collège des bourgmestre et échevins de Saint-Josse-ten-Noode, estimant le premier moyen (notamment le non-respect de la prescription 0.12 du PRAS) fondé :
« Considérant que lorsque, comme en l'espère, une église est attenante à un couvent, l'affectation de celle-ci à un culte reconnu est sans incidence sur l'affectation qu'il y a lieu de reconnaître au couvent pour l'application de la prescription 0.12 du PRAS ; que la circonstance que cette église serait desservie par des membres de la communauté habitant le couvent, n'entraîne pas que celui-ci deviendrait un « accessoire » de ce lieu de culte ; que ce couvent demeure un lieu de vie de la communauté et constitue donc un logement ; [...] qu'il ne peut être déduit que l'affectation de l'église et celle du couvent ne puissent être envisagées séparément ; que la construction de l'église n'a pas modifié l'affectation du ou des bâtiments constituant le couvent ; [...] qu'un tel bâtiment constitue un ensemble de locaux conçus pour l'habitation ou la résidence de plusieurs personnes et correspond donc à la définition du logement contenue dans le glossaire du PRAS ; qu'à défaut, pour la partie adverse, de démontrer qu'une autre affectation y a été légalement implantée, il y a lieu de conclure que la prescription 0.12 du PRAS y est applicable ;
Considérant, en outre, s'agissant des autres bâtiments, à l'exception de l'église elle-même et de l'immeuble sis rue Royale 171, que la seule circonstance qu'ils faisaient partie de « l'ensemble de bâtiments » occupés par les jésuites n'implique pas qu'ils aient été affectés au culte ; qu'ils ne peuvent donc être considérés comme constituant des équipements d'intérêt collectif pour le motif retenu par l'acte attaqué ; qu'il en va ainsi, en particulier, de l'immeuble sis rue Brialmont 11, qui est parfois présenté comme faisant partie lui aussi de la « résidence du Gesù » [...] Considérant que le moyen est fondé en sa première branche ; qu'il n'y a pas lieu d'examiner la seconde branche de ce moyen ni les autres moyens de la requête [...]
- Les développeurs souhaitaient pouvoir entamer les travaux à l'automne 2010, prévoyant l'ouverture de l'hôtel pour l'automne 2013 ou printemps 2014
- Compte tenu toutefois de la décision du Conseil d'Etat, le projet devra être revu, ce qui implique *de facto* le report des délais précités.
- Pour rappel, le site est actuellement occupé par des sans logis. Une convention d'occupation précaire a été signée, aux termes de laquelle ils se sont engagés à quitter les lieux pour le 30 septembre 2010

- Une demande de classement a par ailleurs été introduite par l'asbl Pétitions-Patrimoine le 23 mai 2007.
- Le Gouvernement de la Région bruxelloise a adopté, le 4 octobre 2007, un arrêté entamant la procédure de classement comme ensemble de l'église Gesù, de la résidence du Gesù, sise 2 rue Traversière, du jardin en intérieur d'îlot, ainsi que de l'immeuble sis 11 rue Brialmont
- Le 17 juillet 2008, le Gouvernement décide de ne pas procéder au classement
- Cette décision fait l'objet d'un recours devant le Conseil d'Etat, recours n° G/A 190.353/XV – 880, actuellement pendant.
- La décision que rendra le Conseil d'Etat à cet égard pourrait également avoir de nombreuses implications dans le cadre de la redéfinition du projet, rendue nécessaire par la décision du même conseil annulant le permis d'urbanisme précédemment délivré.

B U D G E T



Montage financier à réévaluer une fois intervenue la décision du Conseil d'Etat.

L'investissement total devrait tourner autour des 85.000.000,00 €.

La décision du Conseil d'Etat du 22 juin 2010, annulant le PU précédemment délivré, implique une complète réévaluation du projet.



ROYALE 139



SEB INVESTMENT GmbH



?



Début mi-2011



DEFINITION PROJET

AUTORISATIONS

CHANTIER

LES ACTEURS



MAITRE D'OUVRAGE :

SEB INVESTMENT GmbH

Propriétaire foncier :

SEB INVESTMENT GmbH

Autorité délivrante :

Ville de Bruxelles

Source de financement :

Investissements privés

Maître d'œuvre :

DESCRIPTIF



Rénovation de l'immeuble de bureaux situé au coin de la rue Royale (n° 139-141) et de la rue de la Sablonnière.

Immeuble inoccupé pour l'instant, d'une superficie de 5.500 m².

Le projet de rénovation conserverait l'affectation bureaux.

PLANNING



Au stade de la définition du projet.

Pas de changement avant mi-2011.

BUDGET



Estimations en cours.



ROYALE 145



GALLIFORD S.A.



6.000.000,00 €



Fin avril 2011



DEFINITION PROJET

AUTORISATIONS

CHANTIER

LES ACTEURS



MAITRE D'OUVRAGE : GALLIFORD S.A.

Propriétaire foncier : GALLIFORD S.A.
 Autorité délivrante : Ville de Bruxelles
 Source de financement : Investissements privés
 Maître d'œuvre : Atelier d'Architecture de Genval

DESCRIPTIF



Rénovation lourde d'un immeuble de bureaux situé à l'angle du Boulevard Bischoffsheim et de la Rue Royale.

Demande de permis mixte introduite en vue de « rénovation intérieure, changement des châssis et création d'une loggia vitrée à l'angle du bâtiment de l'étage +2 au niveau +7 »



Caractéristiques de cet immeuble donnant sur le Jardin Botanique et le Quartier Nord :

- date de construction : 1931
- dernière rénovation : 1991
- superficie : env. 6.000 m²

Programme de la rénovation : performance énergétique, rénovation de l'enveloppe de l'immeuble (isolation, couper ponts thermiques), des installations techniques (chaudière à condensation, récupérateurs à roues - groupes froids, etc.), création d'une loggia avec vue sur le Jardin Botanique.

Démarche de certification performance énergétique en cours (Valideo, Leed).



P L A N N I N G



- Demande de permis mixte introduite en mai 2009
- PU délivré le 17 mars 2010
- Chantier en cours

- Fin prévue pour avril 2010
- Occupation des 6.000 m² de bureaux rénovés possible dès mai 2010

B U D G E T



Budget équivalent au coût de construction d'un immeuble classique, soit environ 1.000,00 €/ m².

Compte tenu des 6.000 m² à rénover, l'investissement total tournerait autour des 6.000.000,00 €



STUDIO FRANCINE



STUDIO FRANCINE



?



Ouverture janvier 2012



DEFINITION PROJET

AUTORISATIONS

CHANTIER

LES ACTEURS



MAITRE D'OUVRAGE :

STUDIO FRANCINE

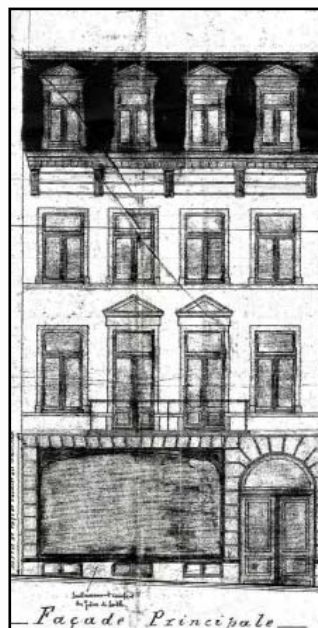
Propriétaire foncier :
 Autorité délivrante :
 Source de financement :
 Maître d'œuvre :

STUDIO FRANCINE
 Ville de Bruxelles
 Investissements privés
 BOA-ARTER

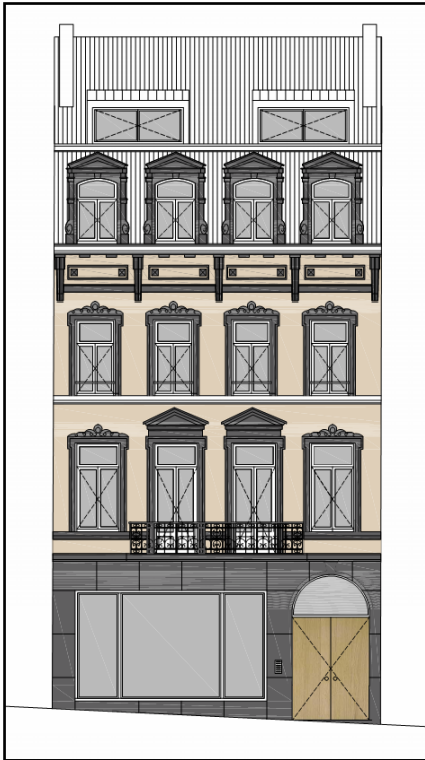
DESCRIPTIF



Rénovation d'un immeuble situé boulevard du Jardin Botanique 41, en face du Jardin Botanique.



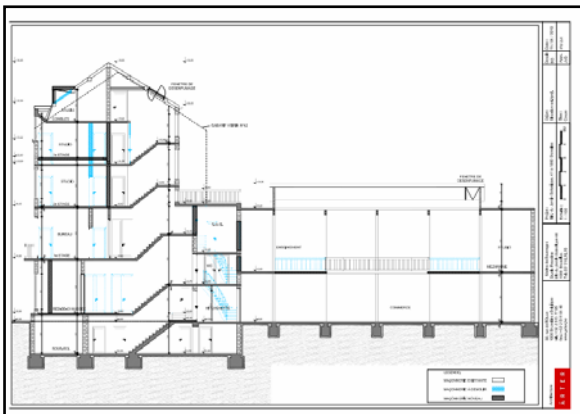
Façade d'origine dessinée en 1922 par l'architecte Antoine Cumps



Extrait de la demande de PU introduite :

« Le projet consiste en la rénovation d'un immeuble inoccupé avec la création d'un commerce et 7 nouveaux logements. L'immeuble est actuellement dans un état assez dégradé. Le rez-de-chaussée a été occupé par un commerce. Les caves et les étages étant utilisés comme stockage et bureau pour le commerce. [...] Le projet maintient le commerce au rez-de-chaussée avec ses espaces de stockage et les toilettes du personnel en cave. Le premier étage, dans le volume avant, sera occupé par un appartement et un bureau, dans le volume arrière le plancher de la mezzanine sera agrandi pour permettre la création d'un studio de photographie et d'un espace d'enseignement. [...] 7 nouveaux logements sont créés : 1 logement 1 chambre au 1^{er} étage, 1 logement 1 chambre et un studio au 2^{ème} étage et au 3^{ème} étage et deux studios dans les combles. [...]

La nouvelle façade a été dessinée sur base des plans de la façade d'origine. La façade existante n'est pas modifiée sauf au rez-de-chaussée où le dessin projeté se rapproche d'avantage de celle d'origine, avec l'entrée arquée, la vitrine agrandie. Le bureau d'architecture a réalisé ce projet de rénovation dans le respect des qualités architecturales du bâtiment, présentant un intérêt patrimonial



PLANNING



- Demande PU introduite le 19/04/2010
- Commission de concertation incessamment sous peu
- Objectif : être dans les lieux pour le 1^{er} janvier 2012

BUDGET



?

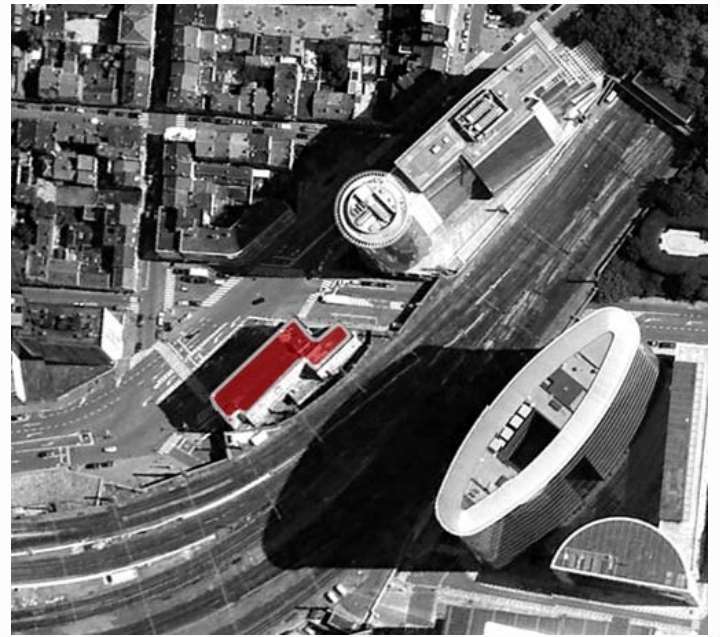
SILVER TOWER



FORTIS REAL ESTATE



?

En attente d'une décision du Gouvernement –
date inconnue

DEFINITION PROJET

AUTORISATIONS

CHANTIER

LES ACTEURS



MAITRE D'OUVRAGE :

FORTIS REAL ESTATE

Propriétaire foncier :

FORTIS REAL ESTATE

Autorité délivrante :

Commune de Saint-Josse-ten-Noode

Source de financement :

Investissements privés

Maître d'œuvre :

Atelier d'Architecture de Genval

DESCRIPTIF



Démolition/reconstruction d'un immeuble de bureaux situé place Saint – Lazare 2.

Historique : immeuble détenu à l'origine en copropriété. Fortis Real Estate termine d'acquérir l'intégralité de l'immeuble en 2006.

Demande de PU introduite : « démolir et reconstruire un immeuble de bureaux de 33.000 m² comprenant diverses installations techniques dont un parking de 203 places (demande initiale) ».

Avis de la commission de concertation du 23/11/2007 (extrait) :

- « Commune de Saint-Josse (avis majoritaire favorable) :
[...]
Considérant la forte pollution du sol et les problèmes d'amiante qui rendent une réhabilitation du site particulièrement hasardeuse ; [...]
Considérant que d'un point de vue architectural le projet termine le quartier Nord et clôture le quartier de bureaux ; [...]
AVIS FAVORABLE sur la demande à condition que le projet s'accompagne de mesures limitant le report de la demande de parking sur les voiries et qu'il s'accompagne de mesures prévoyant un réaménagement global de l'espace public à proximité du site »
- « AATL et DMS (avis minoritairement défavorable) :
Considérant qu'il s'agit d'une nouvelle tour de bureaux ; [...]
Considérant que ni la demande, ni l'étude d'incidences n'ont analysé ou justifié la pertinence d'un nouvel alignement (de forme convexe) et n'ont mesuré son effet sur une nouvelle structuration de l'espace public; [...]

Considérant que le projet est de nature à détériorer les qualités résidentielles du quartier voisin sans contrepartie effective ;
AVIS DEFAVORABLE.

Il y aurait lieu d'étudier un nouveau projet permettant de requalifier le site mais qui devrait présenter un programme plus en adéquation avec les lieux, qui devrait minimaliser l'effet de masse sur le quartier d'habitation au Nord-Est et qui devrait étudier de manière globale l'espace public si ce projet empiétait sur celui-ci. [...] »

Avis conforme émis par le fonctionnaire délégué : AVIS DEFAVORABLE : extraits :

« Considérant les recommandations de l'étude d'incidences sur le projet initialement introduit ainsi que sur les alternatives ;
Considérant que les recommandations principales visaient à légèrement modifier l'emprise du bâtiment de manière à n'empiéter ni en sous-sol ni en surplomb de la zone de chemin de fer, ce que ne permettrait pas le PRAS, à maintenir une superficie de logement (657 m²) dans la zone et à réduire le nombre d'emplacements de parking ;
Considérant que le demandeur a amendé son projet ;
Considérant que le projet amendé porte sur la construction d'un immeuble de bureau de 34.249 m² de bureau hors sol et de 688 m² de logement implanté dans l'immeuble, au 26^e étage et sur la création de 171 emplacements de parking en sous-sol ; [...]
Considérant l'avis de la Commission de concertation du 23/11/2007 [...]
Considérant à l'analyse du projet, que la demande a pour conséquence de supprimer un immeuble inoccupé et de transformer une zone particulièrement peu conviviale ; [...]
Considérant cependant que le projet empiète largement sur l'espace public (superficie du terrain = 904 m² et superficie du projet amendé = 1488 m² soit une emprise sur l'espace public de 584 m²) ; [...]
Considérant, dans le cadre du contrat de quartier que le Gouvernement a approuvé le 14/12/2006 le programme de revitalisation du quartier moyennant certaines modifications dont la volonté de regrouper en un seul projet, les projets « Square Victoria Regina », « Place du Nord » et « angle Linné/Saint-Lazare » afin d'assurer un développement cohérent de l'ensemble de la zone d'espace public visée dont la Place Saint Lazare ;
Considérant que le projet n'a pas été étudié ou du moins que la démonstration n'a pas été faite que les modifications apportées à l'espace public répondent à un développement cohérent de la zone susvisée ; [...]
Considérant que le gabarit demandé est disproportionné, qu'il ne correspond pas à la moyenne des hauteurs des constructions voisines et qu'il est envahissant vis-à-vis des immeubles du quartier d'habitation voisin ;
Considérant l'obstruction visuelle importante qu'entraînerait la tour depuis le quartier d'habitation ;
Considérant que le socle ne semble pas constituer une bonne interface avec la ville et l'espace public [...]
Considérant que le projet est de nature à détériorer les qualités résidentielles du quartier voisin sans contrepartie effective ;
Considérant que la demande s'inscrit dans une logique d'extension du quartier Nord alors qu'elle se situe de l'autre côté du chemin de fer, à proximité directe du tissu ancien de Saint-Josse ;
Considérant, pour tous ces motifs, que la demande est contraire au bon aménagement des lieux [...] »

La demande de permis a dès lors été refusée en date du 11 mars 2008



A COORDONNER AVEC LES PROJETS SUIVANTS : rénovation Place Saint-Lazare

PLANNING



- refus du permis demandé : 11/03/2008
- recours introduit auprès du Gouvernement régional bruxellois
- en attente d'une décision relative à ce recours et d'une éventuelle redéfinition du projet

BUDGET



?



HOTEL ASTORIA



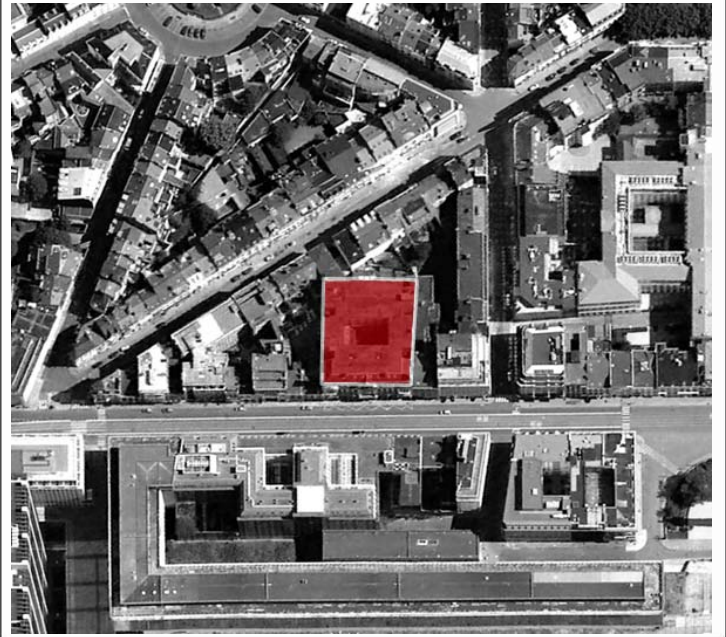
HOTEL ASTORIA S.A.



60.000.000,00 €



Réouverture début 2013



DEFINITION PROJET

AUTORISATIONS

CHANTIER

LES ACTEURS



MAITRE D'OUVRAGE :

HOTEL ASTORIA S.A.

Propriétaire foncier :

GLOBAL HOTELS AND RESORTS

Autorité délivrante :

Ville de Bruxelles

Source de financement :

Investissements privés / Participation des pouvoirs publics

Maître d'œuvre :

MA2

DESCRIPTIF



Rénovation / extension de l'hôtel Astoria.

Outre la rénovation des parties classées, le projet prévoit l'agrandissement de l'hôtel par l'adjonction de cinq bâtiments contigus, dont deux à front de la Rue Royale.



Historique : construction de l'hôtel lancée en 1909 à l'initiative du Roi Léopold II pour accueillir les têtes couronnées lors de l'Exposition Universelle de Bruxelles de 1910. Il est l'œuvre de l'architecte Henri Van Dievoet. Ne répondant plus aux normes d'un établissement cinq étoiles modernes, l'hôtel est fermé depuis 2007 afin de permettre une restauration en profondeur.

Par l'extension projetée, la surface totale de l'hôtel devrait atteindre les 15.000 m², ce qui permet de passer de 109 à 140 chambres. La suite royale sera restaurée et trois nouveaux appartements seront aussi réalisés.



Une partie de l'hôtel est classée : façade, toitures et quelques parties significatives à l'intérieur de l'hôtel. Certaines parties de l'hôtel, telle que la verrière du hall d'entrée, pourront être refaites à l'identique grâce à des photos d'époque.

Il est également prévu d'installer une piscine en sous-sol.

P L A N N I N G



- Demande de PU introduite le 27/10/2008 : « restaurer l'ensemble des parties classées et extension de l'Hôtel Astoria »
- Demande de PE introduite pour l'installation des techniques (classe II) introduite le 31/10/2008
- PE délivré le 13/10/2009
- PU délivré en 2010

- Début du chantier avant fin 2010
- Durée chantier estimée : 24 mois
- Ouverture de l'hôtel prévue pour début 2013

B U D G E T



- Investissement total estimé à 60.000.000,00 €
- Intervention de la Région bruxelloise à hauteur de 4.000.000,00 € pour la restauration des parties classées

FOYER BRUXELLOIS (MEIBOOM)



FOYER BRUXELLOIS S.C.



8.170.000,00 €



DEFINITION PROJET

AUTORISATIONS

CHANTIER

LES ACTEURS



MAITRE D'OUVRAGE :

FOYER BRUXELLOIS S.C. / S.L.R.B.

Propriétaire foncier :

FOYER BRUXELLOIS S.C.

Autorité délivrante :

Région de Bruxelles - Capitale

Source de financement :

Fonds publics (via crédits budgétaires)

Maître d'œuvre :

DESCRIPTIF



Rénovation de l'ensemble Meyboom, logements sociaux du Foyer Bruxellois situés rue du Meiboom.

Historique : ensemble construit en 1957 (architecte : H. Jacobs) de 72 logements (studios, appartements de 1 à 3 chambres). L'ensemble présente un rez + 5 étages au niveau du bloc I sis rue du Meiboom 24 et un rez + 7 étages au niveau des blocs II à V sis rue du Meiboom 28 à 34.



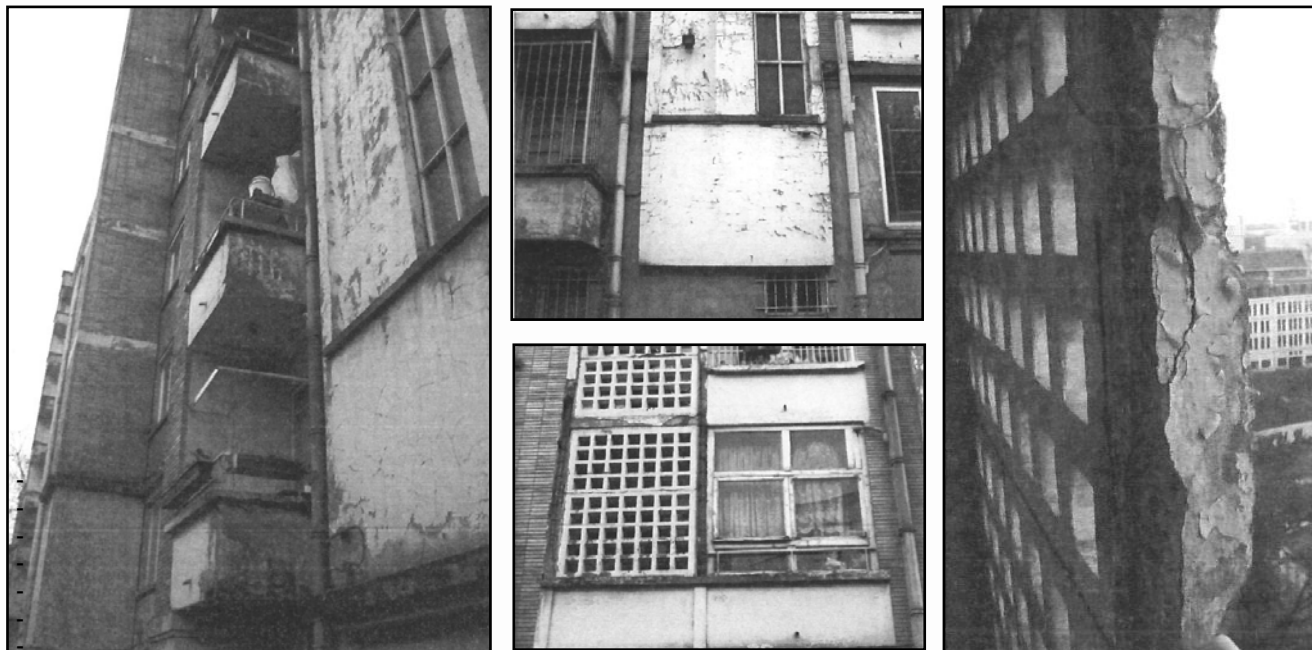
Le projet prévoit la rénovation, l'isolation de l'ensemble des enveloppes extérieures (façades et toitures) et l'installation d'un système de ventilation (cuisine, salle de bain, WC) dans les 72 logements.

Les travaux seront réalisés tout en maintenant les locataires sur place.

Un marché de services par appel d'offres restreint lancé en vue de désigner une équipe pluridisciplinaire d'auteurs de projet (architecte / ingénieur en stabilité / ingénieur en techniques spéciales et option obligatoire de conseiller PEB).

Traitement global des enveloppes en vue de :

- conférer un nouveau caractère architectural
- de résoudre les pathologies existantes (ponts thermiques, infiltrations, etc.)



- de solutionner les problèmes d'instabilité présents au niveau des façades par un traitement préalable des éléments et des structure concernés
- d'améliorer les performances énergétiques de ce bâtiment par l'intégration éventuelles des balcons et des loggias existants dans le réaménagement partiel des cuisines, la pose d'une isolation par l'extérieur, d'un nouveau revêtement de façade et d'une nouvelle étanchéité en toiture, le remplacement des menuiseries et ferronneries extérieures (portes d'entrée des immeubles non comprises)

P L A N N I N G



- appel d'offres lancé en vue de la désignation d'une équipe pluridisciplinaire d'auteurs de projet (architecte / ingénieur en stabilité / ingénieur en techniques spéciales et option obligatoire de conseiller PEB)
- en attente de la désignation de l'auteur de projet
- approbation de l'équipe gagnante par l'autorité de tutelle (S.L.R.B.) courant du mois de juillet 2010

B U D G E T



Crédit budgétaire obtenu pour la rénovation de l'ensemble Meiboom.

Coût total des travaux estimé à 8.170.000,00 € :

- 3.450.000,00 € pour la rénovation de l'enveloppe
- 4.720.000,00 € pour la rénovation de l'intérieur

FOYER BRUXELLOIS (OMMEGANG – MARAIS)



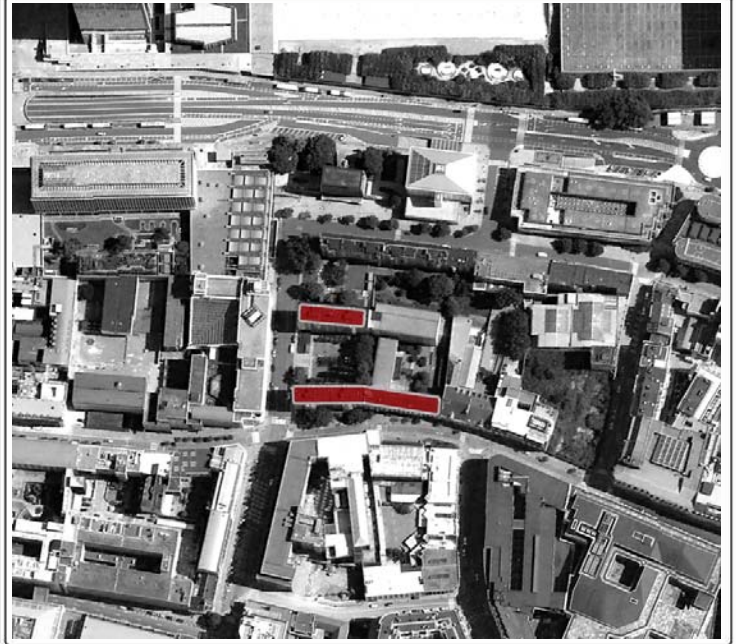
FOYER BRUXELLOIS S.C.



13.700.000,00 €



Crédits en 2011 ?



DEFINITION PROJET

AUTORISATIONS

CHANTIER

LES ACTEURS



MAITRE D'OUVRAGE :

FOYER BRUXELLOIS S.C. / S.L.R.B.

Propriétaire foncier :

FOYER BRUXELLOIS S.C.

Autorité délivrante :

Région de Bruxelles - Capitale

Source de financement :

Fonds publics (via crédits budgétaires)

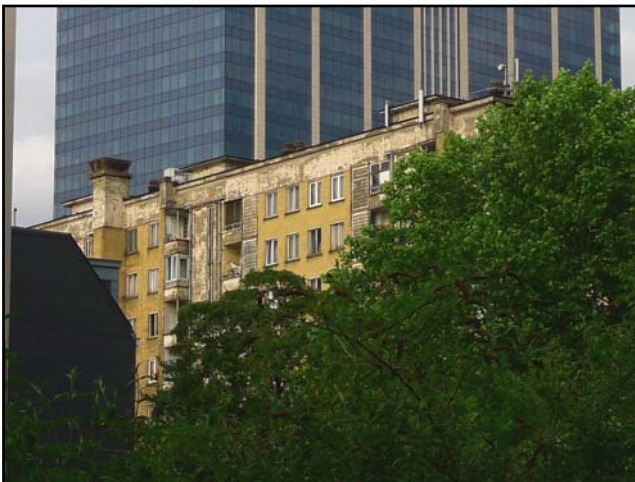
Maître d'œuvre :

DESCRIPTIF



Rénovation de l'ensemble Ommegang/Marais, logements sociaux du Foyer Bruxellois situés, comme rues de l'Ommegang et du Marais.

Nécessité de rénover à la fois l'intérieur et les enveloppes des bâtiments.



Afin de limiter au maximum les déménagements de locataires sociaux (plans de mutations lourds à gérer), la politique générale en cas de rénovation lourde des bâtiments est de travailler les rénovations intérieures par phase, par colonne au sein des immeubles.

Les objectifs de développement durable amènent aussi à travailler par priorité sur les enveloppes des bâtiments, de manière à réduire les déperditions d'énergie.

P L A N N I N G



En attente des crédits et subsides avant de pouvoir lancer un appel d'offres.

Demande de crédit introduite auprès de la S.L.R.B. en vue de pouvoir inclure ces rénovations dans le cadre du plan quadriennal 2010 – 2013 (pour lequel 200.000.000,00 € sont disponibles, par tranche annuelle de 50.000.000,00 €).

Prochaine décision quant aux demandes de crédits adressées : **juillet 2011**

B U D G E T



Demande de crédits budgétaires et subsides demandés à la S.L.R.B.

Coût total des travaux estimé à 13.700.000,00 € :

- 6.800.000,00 € pour la rénovation de l'enveloppe
- 6.900.000,00 € pour la rénovation de l'intérieur



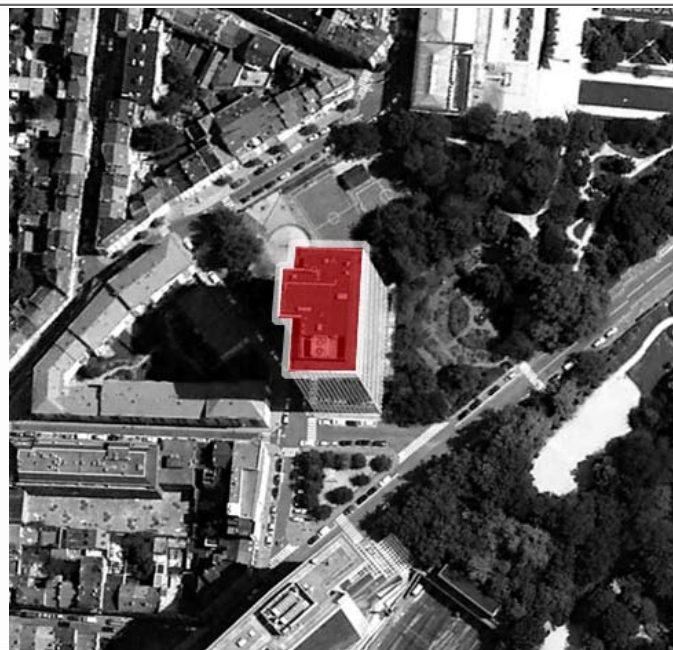
TOUR IBM



PROPRIETAIRE ANGLAIS







DEFINITION PROJET

AUTORISATIONS

CHANTIER

LES ACTEURS



MAITRE D'OUVRAGE :

Propriétaire foncier :
 Autorité délivrante :
 Source de financement :
 Maître d'œuvre :

DESCRIPTIF



Réaffectation de l'ancien immeuble de bureaux IBM, aujourd'hui occupé par les services de la Police Fédérale.

La Police Fédérale, dont les services sont actuellement présents à Bruxelles sur trois sites différents, souhaite pouvoir concentrer l'ensemble de ses services sur un seul et même lieu.

Dans cette optique, un appel d'offres a été lancé par la Régie des Bâtiments en avril 2010 pour des bureaux d'une superficie de 40.770 m² minimum et de 65.769 m² maximum.

La Régie des Bâtiments a fait savoir qu'elle souhaitait la mise à disposition des nouveaux bureaux pour le 1^{er} décembre 2013.

L'immeuble de bureaux IBM devrait dès lors trouver un nouveau preneur à partir de fin 2013 – début 2014.

Un projet de rénovation de ce bâtiment n'est pas à exclure.

P L A N N I N G



Phase de définition du projet.

B U D G E T



?



FOSSE AUX LOUPS



BNP PARIBAS FORTIS



?



A définir



DEFINITION PROJET

AUTORISATIONS

CHANTIER

LES ACTEURS



MAITRE D'OUVRAGE :

BNP PARIBAS FORTIS

Propriétaire foncier :

BNP PARIBAS FORTIS

Autorité délivrante :

Ville de Bruxelles

Source de financement :

Investissements privés

Maître d'œuvre :

DESCRIPTIF



Rénovation des immeubles de bureaux de BNP PARIBAS FORTIS, dont le siège historique de la CGER.

Dans le cadre de l'appel d'offres lancé par Bruxelles Environnement – IBGE en vue de son nouveau siège, la banque BNP PARIBAS FORTIS avait proposé ses immeubles situés rue Fossé aux Loups, dont les immeubles 'Chambon', 'Beyaert'.

Un plan de déménagement de ses bureaux avait été envisagé dans ce cadre-là.

Aujourd'hui, compte tenu de la rénovation en profondeur du cluster 'Chancellerie', le déménagement est toujours envisagé, mais toutefois avoir un caractère certain. S'il devait avoir lieu, ce ne serait pas avant 2013 – 2014, une fois que le chantier Chancellerie serait terminé.

Il était dès lors pertinent de créer dès à présent une fiche relative à la destination future de ces immeubles.

P L A N N I N G



Définition du projet à préciser.

Pas de rénovation /changement d'affectation éventuels avant 2013 – 2014.

B U D G E T



?

IMPERATRICE 17-19 « EMPRESS COURT »



BEFIMMO S.C.A.



25.000.000,00 €



Réception provisoire : 12/2010



DEFINITION PROJET

AUTORISATIONS

CHANTIER

LES ACTEURS



MAITRE D'OUVRAGE : *BEFIMMO S.C.A.*

Propriétaire foncier :	<i>BEFIMMO S.C.A.</i>
Autorité délivrante :	Ville de Bruxelles
Source de financement :	Investissements privés
Maître d'œuvre :	Crepain Binst Architecture NV

DESCRIPTIF



Rénovation de l'immeuble de bureaux Empress Court, situé boulevard de l'Impératrice, entre la Gare Centrale et la Cathédrale Sainte Gudule.

Cet immeuble de 1958 (superficie de 13.821 m²), dessiné par l'architecte Léon Stijnen l'immeuble fait l'objet d'un projet de rénovation porté par Befimmo.



Le projet de rénovation s'est vu attribuer un prix par Bruxelles Environnement – IBGE compte tenu de la qualité de ses performances énergétiques et environnementales. Signalons, entre autres :

- Niveau d'isolation global : K38 (contre K70)
- consommation d'énergie: E79 (contre E143)
- Nouvelle façade écologique – double peau ventilée mécaniquement
- Refroidissement actif par le biais de plafonds froids
- citerne d'eau de pluie de 45 m³ couvrant 40% de la consommation d'eau dans les sanitaires
- Utilisation de matériaux durables

Le projet de rénovation impliquera la moitié de la consommation primaire d'énergie (gaz et électricité) et de la production de CO2 nécessaire à une rénovation classique.

P L A N N I N G



- Introduction demande PU : septembre 2007
- Obtention PU : janvier 2009
- Début travaux : mai/juin 2009
- Première phase en cours
- Réception provisoire prévue en décembre 2010

- *Le Soir* du 30 juin 2010 : « Vivaqua vient d'acheter l'immeuble [...] au prix de 51.000.000,00 € [...] Le déménagement est prévu pour le premier semestre 2011 ».

B U D G E T



Budget total estimé à 25.000.000,00 €

Première phase en cours pour un budget de 8.300.000,00 €



BRUSSELS ONE

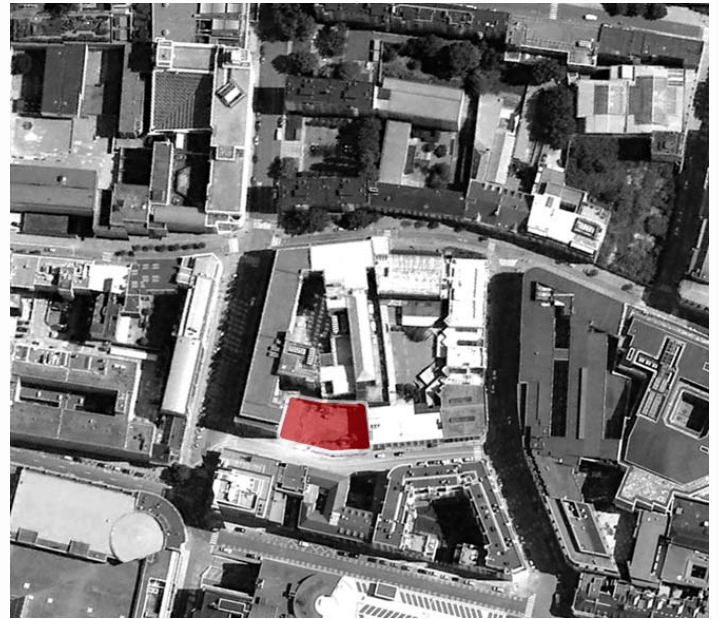


IRC NV – GHELAMCO





Fin 12/2010



DEFINITION PROJET

AUTORISATIONS

CHANTIER

LES ACTEURS



MAITRE D'OUVRAGE :

IRC NV - GHELAMCO

Propriétaire foncier :

IRC NV - GHELAMCO

Autorité délivrante :

Ville de Bruxelles

Source de financement :

Investissements privés

Maître d'œuvre :

Jaspers – Evers & Partners

DESCRIPTIF



Construction d'immeubles de logements rue du Canon, à proximité de la Place des Martyrs.

Projet de construction de deux ensembles d'immeubles à appartements, avec zone centrale ouverte. Création de 28 appartements et studios, ainsi que de deux surfaces commerciales et construction d'un parking en sous-sol de 32 emplacements.



P L A N N I N G



- Début des travaux le 15/10/2009
- Fin prévue : fin 2010

B U D G E T



?