

Projet de développement mixte au Chant des Cailles

Protocole d'accord

Vu le Plan régional de développement durable (PRDD),

Vu le Plan régional d'affectation du sol (PRAS),

Vu la Déclaration de politique régionale 2019-2024,

Vu la Déclaration de politique communale 2018-2024,

Vu le Contrat de gestion conclu entre la Région de Bruxelles-Capitale et la SLRB pour la période 2021-2025,

Vu l'arrêté du 15/2/2001 du Gouvernement bruxellois classant la cité jardin « le Logis-Floréal » au titre de Monuments et Sites,

Vu les décisions du Gouvernement bruxellois du 12/12/2013 et 23/12/2015 d'approuver ou modifier des opérations du programme Alliance Habitat,

Vu le programme régional en économie circulaire 2016 – 2020 dont la stratégie Good Food,

Vu le plan logement communal de Watermael-Boitsfort de septembre 2014,

Vu l'acte du 24 mars 1964 de cession du terrain sis avenue des Cailles à Watermael-Boitsfort par le CPAS de la Ville de Bruxelles à la Société Coopérative Le Logis précisant que l'acquisition a lieu en vue de la construction d'habitations sociales destinées à remédier à la pénurie de logements modestes,

Vu la convention d'occupation à titre précaire signée entre la SISP Le Logis-Floréal et l'asbl la Ferme du Chant des Cailles le 12/9/2014,

La Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale, ci-après « la SLRB », représentée par Madame Bieke Comer, Présidente, et Monsieur Raphaël Jehotte, Vice-président et Administrateur délégué.

La Société immobilière de Service Public « Le Logis-Floréal », ci-après « la SISP », représentée par Ana De Boe, Présidente, et Daphné Godfirnon, Directrice-gérante opérationnelle.

Ci-après dénommées les parties, se sont accordées sur ce qui suit :

1. Objectifs

Le présent protocole d'accord a pour vocation d'accorder les parties sur des principes de développement du terrain appartenant à la SISP sis avenue des Cailles à Watermael-Boitsfort.

Dans un contexte de crises environnementale, climatique et sanitaire, le projet Cailles présentera une exemplarité en matière d'aménagement durable des lieux.

Ce développement contribuera à remédier à la pénurie de logements modestes en Région bruxelloise. Il intégrera des dimensions d'agriculture urbaine, de dynamiques citoyennes et pédagogiques, de cohésion et de mixité sociales dans un esprit de décloisonnement de la politique régionale du logement.

2. Projet

Le projet se développe sur le terrain portant le numéro de parcelle cadastrale 21017D0228/00F000 d'une contenance d'environ 30.000 m² sis avenue des Cailles à Watermael-Boitsfort. Il correspond à une réinterprétation contemporaine de la cité-jardin du Logis-Floréal au sein de laquelle avait été initialement projeté l'établissement d'une ferme.

Le développement est scindé en deux zones tel que figuré sur le plan en annexe :

- Une zone 1 affectée principalement au logement ;
- Une zone 2 affectée à la vie collective à vocation sociale.

a. Zone 1, affectée principalement au logement

La zone 1 regroupe les deux sous-zones suivantes :

- Zone 1a : maximum 7500 m² destinés à développer le programme de la zone 1 (voir ci-dessous). L'emprise au sol des constructions sera au maximum de 3000 m² au sol, soit 10% du terrain. Les 4500 m² maximum restant servent à aménager les abords des constructions (accès, jardins, etc.).
- Zone 1b : minimum 6500 m² destinés à basculer dans la zone 2 dès que les permis pour la zone 1a auront été octroyés et libérés de toute voie de recours (et donc seule une de ces 2 zones sera affectée aux constructions représentant une superficie maximale de 3000 m²). Il s'agit d'une zone qui sera mise à disposition de l'occupant de la zone 2 dans le futur

➤ Programme de la zone 1

Conformément à la décision du Gouvernement bruxellois de 2013, un total de +- 70 logements seront prévus dans cette zone. Une marge de 10% est admise à la baisse. L'emprise au sol de ces logements occupera un minimum de surface. Ils seront conçus dans un esprit d'habitat léger et préfabriqué en tenant compte des aspects de durabilité, d'entretien et d'habitabilité dans un contexte de logements sociaux, notamment en vue de minimiser l'impact de leur chantier. Parallèlement, le projet tendra à la neutralité en terme de coefficient de biotope par surface en s'appuyant sur les recommandations de Bruxelles Environnement.

Parmi ces logements gérés par la SISF, 80% seront des logements sociaux, les autres 20% pouvant être des logements locatifs modérés ou moyens gérés par la SISF.

Un équipement à destination des locataires pourra être prévu. Son financement peut être assuré à hauteur de maximum 5 m² x le nombre de logements. Le solde du financement sera assuré par la SISF. La gestion, l'exploitation et l'entretien de cet équipement seront assurées par la SISF. Cet équipement sera dédié aux locataires de la zone 1.

La complémentarité des équipements de la zone 1 et de la zone 2 sera évaluée en concertation avec l'occupant de la zone 2, notamment en privilégiant l'ouverture des rez-de-chaussée à ses activités.

Aucun commerce n'est prévu dans le développement.

Les frais de lotissement éventuels sont assurés par la SLRB.

L'emprise au sol des constructions sera de 3000m² maximum, soit 10% de la superficie totale du terrain.

Au sein de la zone 1, la SLRB peut financer les études liées à la conception d'espaces non-bâti, notamment collectifs et culturels via le programme 101^e % élargi.

Dans la zone 1a, le financement des travaux des espaces collectifs et culturels peut-être assuré par la SLRB via le programme 101^e % élargi. La gestion, l'exploitation et l'entretien de ces espaces seront assurés par la SISP.

Dans la zone 1b, le financement des travaux, la gestion, l'exploitation et l'entretien des espaces sont assurés par l'occupant de la zone 2.

➤ Implantation des constructions au sein de la zone 1

L'implantation des constructions au sein de la zone 1 sera déterminée dans le cadre de l'attribution d'un marché de services destiné à désigner une équipe pluridisciplinaire (compétences d'architecture, d'urbanisme, de paysagisme, d'ingénieur en techniques spéciales, ...) chargée de concevoir et d'étudier le projet. Un exemple de cahier des charges types cadrant cette mission figure en annexe au protocole.

L'implantation des constructions et de leurs abords (accès aux constructions et leurs jardins) au sein de la zone 1 constituera la zone 1a. Afin de la définir, les critères suivants seront pris en compte :

- Ombrages minimums sur les zones agricoles (zone 2 et zone 1b) sans pour autant hypothéquer l'ensoleillement suffisant des logements
- Maximaliser le fait que la zone 1b soit d'un seul tenant, perméable et liée à la zone 2 et aux activités qui y sont développées
- Qualité et accessibilité des logements et de leurs abords
- ...

Durant la période des travaux, la SLRB minimisera leur impact sur la jouissance de la zone 2 et sur les activités de l'occupant.

➤ Coûts de l'aménagement de la zone 1a

L'ensemble des coûts du projet (construction, études, taxes, ...) de la zone 1a est estimé à environ 16 millions d'euros TTC. Leur financement sera assuré à hauteur de :

- Pour les logements sociaux, 50% via les crédits budgétaires « subsides » de la Région du programme « Alliance Habitat », le solde pouvant être emprunté par la SISP à la SLRB via le mécanisme des Prêts Long Terme.
- Pour les logements moyens et modérés, 33% via les crédits budgétaires « subsides » de la Région du programme « Alliance Habitat », le solde pouvant être emprunté par la SISP à la SLRB via le mécanisme des Prêts Long Terme

➤ Concertation citoyenne

La concertation citoyenne avec les riverains sera garantie tout le long du processus, et ce en amont de la demande de permis par la SLRB. Le processus de concertation sera réalisé en parallèle au processus d'étude et de conception du projet architectural de la zone 1a.

La concertation citoyenne ne constitue pas une étape préalable au lancement des études mais un processus qui pourra démarrer dès la signature du présent protocole et courra en parallèle au dépôt ainsi qu'à l'instruction de la demande de permis. La concertation citoyenne sera financée via le programme 101e% en ce qui concerne la conception des espaces collectifs et culturels de la zone 1. La concertation prendra place dans le cadre du respect de lois en vigueur sur les marchés publics.

➤ Timing

Timing de mise en œuvre : attribution d'un marché de services en vue de désigner une équipe complète d'auteurs de projet et d'évaluation des impacts pour juin 2022 ; études et introduction de demande de permis pour fin 2023.

b. Zone 2 affectée à la vie collective à vocation sociale

➤ Implantation

Pour la durée d'exécution du présent protocole, la Zone 2 prévoira le développement d'un pôle « Zone de vie collective à vocation sociale ». La SISP reste propriétaire du terrain. L'emprise de la zone 2 s'étend afin de préserver l'ensemble des activités maraîchères qui ont eu cours depuis 2013 et ceci afin de capitaliser sur l'enrichissement de la qualité du sol depuis son exploitation.

Au terme de la libération de toute voie de recours liée aux permis nécessaires au développement de la zone 1a, la zone 1b basculera dans la zone 2. L'occupant en assurera l'entière responsabilité, gestion et entretien. L'annexe au présent protocole définissant les zones sera mise à jour.

La zone 2 et la zone 1b sont développées dans une logique de mixité fonctionnelle complémentaire à la zone 1a et aux quartiers environnants.

➤ Principes de développement

La SISP garantit de pérenniser les activités qui ont lieu aujourd'hui sur la zone 2 en vertu de la convention d'occupation à titre précaire moyennant que celles-ci soient développées dans un esprit qui respecte les principes suivants :

- Pour le pôle maraîchage et herbes aromatiques : minimum 50 % de la production maraîchère et aromatique issue de la zone 2 est destinée soit à alimenter des filières d'épicerie sociale ou de restaurant social, soit d'écoles publiques, soit de maison des repos publiques, soit de crèches (ou tout autre filière publique sur laquelle les parties se sont mises d'accord) ...

Le solde de la production maraîchère (maximum 50 %) sera prioritairement distribué à l'occasion d'un marché ouvert hebdomadaire sur le site. Le solde pourra être distribué via des filières dont l'occupant choisit les canaux de distribution.

- Pour le pôle jardin collectif : accessibilité garantie et gratuite pour les habitants actuels et futurs de la cité-jardin dans une logique de mixité sociale

Pour l'ensemble des pôles, les activités pédagogiques organisées sur la zone 2 seront prioritairement à destination d'écoles ou d'autres publics spécifiques sur lesquels les parties se sont mises d'accord. L'implication des (futurs) habitants de la SISP dans la vie collective sur le site sera promue. Les animations pour les écoles seront gratuites. Les animations à destination des locataires la cité seront proposées à des tarifs accessibles (préférentiel ou gratuit).

➤ Convention à durée indéterminée

Une convention à durée indéterminée sera conclue entre la SISP et l'occupant et précisera les principes listés ci-dessus dans une logique de mise en œuvre progressive. Cette convention garantira la sécurité juridique de l'occupation de la zone 2 par l'occupant.

Une fois que les permis de la zone 1a auront été accordés et libérés de toute voie de recours, la convention sera étendue à la zone 1b.

Dans l'intervalle et tant que les travaux de construction n'ont pas démarrés, l'occupant conservera le droit de développer ses activités sur l'ensemble des parcelles des zones 1a, 1b et de la zone 2 dans le respect de la convention d'occupation à titre précaire conclue en 2014 et dans l'attente de la nouvelle convention à conclure endéans les 6 mois de la signature.

L'occupant remettra un rapport d'activités annuel à la SISP démontrant le respect de la mise en œuvre progressive des principes listés ci-dessus. Si ces principes ne devaient plus être respectés, la convention pourrait être rompue et la SISP reprendra la gestion de la zone 2.

➤ Moyens

Les parties s'engagent à faciliter la recherche de moyens publics permettant de pérenniser la vocation sociale de la zone 2.

Il est toutefois précisé que le présent protocole vise à cadrer la collaboration des parties en respectant leurs autonomies de gestion dans la réalisation de leurs projets au sein des zones qui leurs sont affectées.

➤ Timing

La SISP et l'occupant signeront la convention à durée indéterminée endéans les 6 mois de la signature du présent protocole par les parties.

La convention sera mise à jour afin d'y inclure la zone 1b endéans les 6 mois de la libération de toute voie de recours liée à l'octroi des permis nécessaires au développement de la zone 1a.

3. Modalités de mise en œuvre

Un Comité de suivi est institué, qui rassemble la SLRB, la SISP. Il se réunit au minimum 2 fois par an pour assurer le suivi de la mise en œuvre du présent Protocole d'accord.

La SLRB assurera la maîtrise d'ouvrage des études pour la zone 1a et la zone 1b. Elle assure la maîtrise d'ouvrage pour les travaux de la zone 1a. La Région assurera le financement du développement de la zone 1a dans le cadre du programme « Alliance Habitat » à hauteur des taux de subsidiation qui y sont prévus (50% pour les logements sociaux, 33% pour les logements moyens et modérés).

La SISP assurera la coordination du processus de concertation et le cofinancement des projets locaux. La SISP assurera la gestion finale des logements et de l'équipement de la zone 1a ainsi que les espaces non bâtis de la zone 1a.

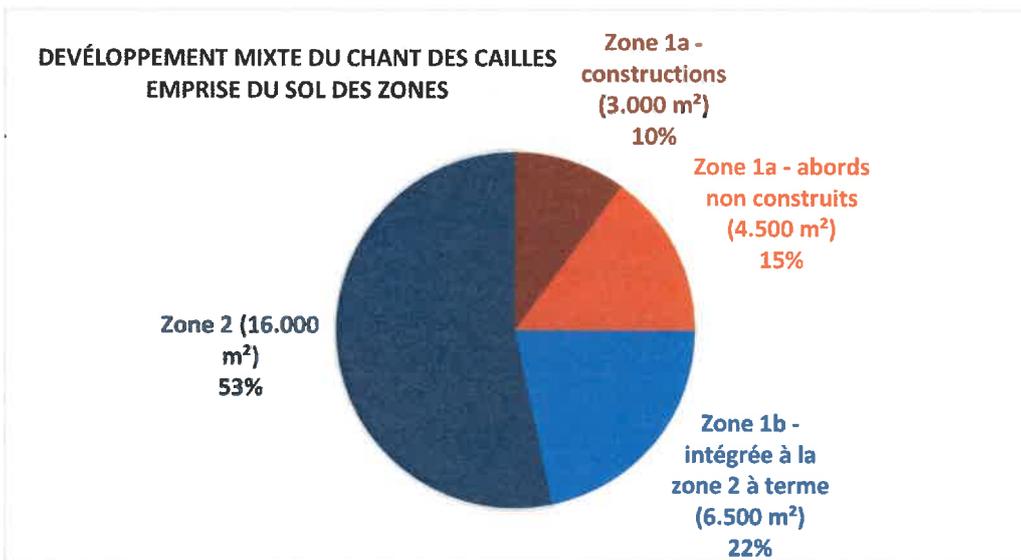
Une évaluation de la mise en œuvre du présent Protocole sera réalisée endéans les 10 ans de sa signature. Les parties évalueront à ce stade si le projet doit être poursuivi sous sa forme actuelle ou s'il y a lieu de revoir le développement de la zone 2 (y inclus la zone 1b).

En tout état de cause, la zone 1a sera maintenue avec sa vocation « Logement ».

4. Annexes

Le plan ci-dessous délimite la zone 1 et la zone 2.

Il sera mis à jour une fois que les permis pour la zone 1a auront été octroyés et libérés de toute voie de recours.



Pour la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Raphaël JEHOTTE
 Vice-président et Administrateur délégué

Beatrijs
 Comer
 (Signature)

Digitally signed by
 Beatrijs Comer
 (Signature)
 Date: 2021.08.30
 11:59:28 +02'00'

Bieke COMER
 Présidente

Pour la Société immobilière de service public « Le Logis-Floréal »,

Daphné GODFIRON
 Directrice-gérante opérationnelle

Ana DE BOE
 Présidente