

# APPEL A MANIFESTATION D'INTERET (AMI)

OCCUPATION TEMPORAIRE et PRECAIRE RUE DE BRABANT Cellule 14

**AMI** BRABANT 14

Publiée le : 10 / 11 / 2023

Par : CreaD asbl

## Table des matières

APPEL A MANIFESTATION D'INTERET (AMI).....	1
SYNTHÈSE .....	3
INTRODUCTION .....	4
CONTEXTE.....	6
CONTEXTE HISTORIQUE.....	6
CONTEXTE URBANISTIQUE .....	6
DESCRIPTION DES LIEUX.....	6
ENJEUX ET POTENTIEL .....	10
TERMES DE L'OCCUPATION.....	12
VISITE DES LIEUX.....	12
MODALITES DE DEPOT DES CANDIDATURES.....	13
MODALITES DE SELECTION DES CANDIDATURES .....	14
VALIDITE DES CANDIDATURES.....	14
CRITERES DE SELECTION.....	14
PRESENTATION DES PROJETS.....	15
CALENDRIER.....	15
<b>ANNEXE 1 : FORMULAIRE DE CANDIDATURE .....</b>	<b>16</b>

# SYNTHÈSE

CreaD asbl lance un appel à manifestation d'intérêt pour l'occupation temporaire et précaire d'un espace situé au n° 23 de la rue de Brabant, cellule n°14, sous la jonction de chemins de fer Nord/Midi, à Saint-Josse-Ten-Noode.

Celui-ci est proposé pour des activités d'intérêt général, sociales, sociaux-culturelles, artistiques (hors concerts et spectacles) et/ou associatives. Les activités économiques et commerciales ne sont pas admises.



@Google Maps

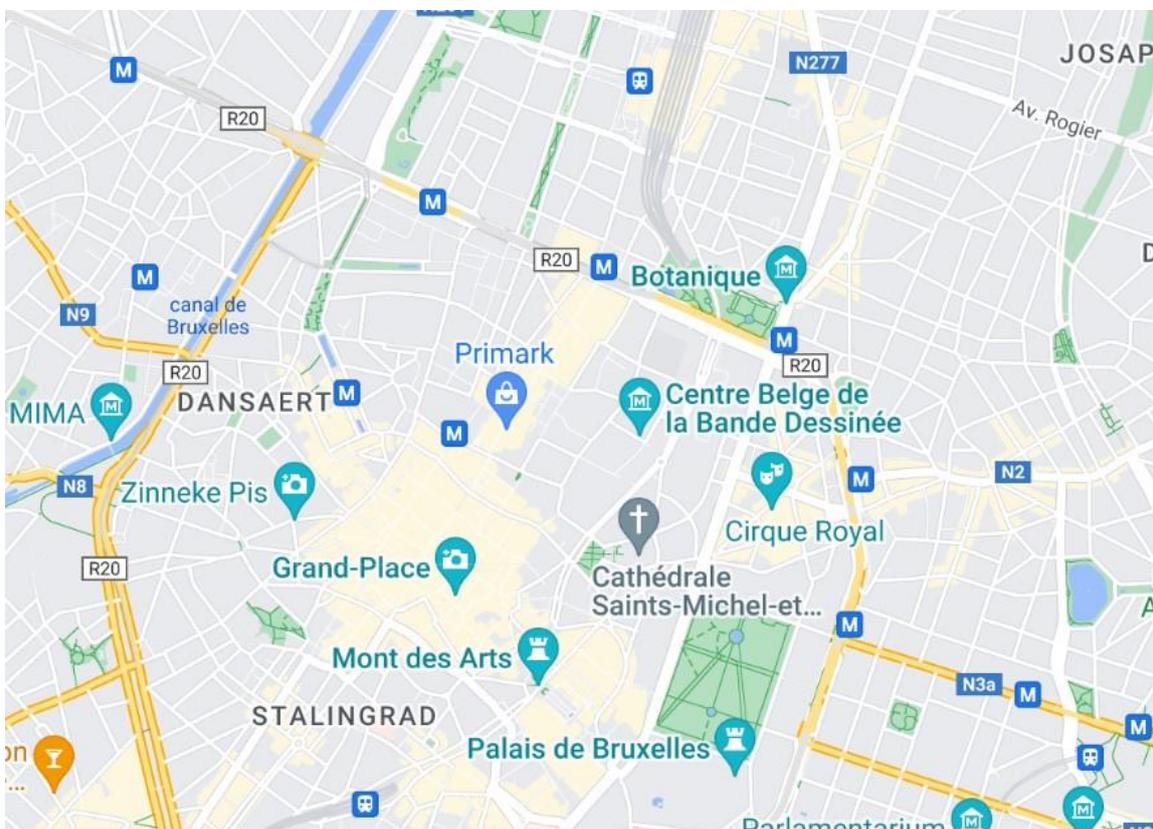
## INTRODUCTION

CreaD asbl lance un appel à manifestation d'intérêt pour l'occupation temporaire d'un local situé aux n° 23 de la rue de Brabant, cellule n°14, à Saint-Josse-Ten-Noode. Celui-ci se trouve dans un ensemble de cellules composant le « Passage Rogier » reliant la Place Rogier à la Place Saint-Lazare, sous les voies ferrées de la Gare du Nord.

Il occupe une place privilégiée dans le quartier Saint-Lazare, en pleine rénovation et réhabilitation, situé au pied de la nouvelle tour IRIS Tower de la Région de Bruxelles Capitale.

L'objectif est d'occuper et d'animer cet espace pendant le processus d'études de réhabilitation.

L'endroit est facilement accessible par différents moyens de transport. Il est situé dans la zone de la Gare du Nord et est proche de nombreuses lignes de transports en commun (Tram Rogier : 3-4; Métro : Rogier : 2-6 ; Train : Gare du Nord).



@Google Maps



# CONTEXTE

## CONTEXTE HISTORIQUE

Les espaces situés Passage Rogier, rue de Brabant, ont fait l'objet d'un projet 'Men Street' mis en place en 2007, en vue de l'aménagement du tunnel et visant l'animation des cellules commerciales. L'expérience ayant été peu probante, les cellules commerciales sont restées un certain temps inoccupées.

C'est dans ce cadre que l'ancien propriétaire, Belfius Immo, avait mandaté CreaD asbl pour la gestion d'une solution transitoire, tout en se réservant le droit d'en disposer à tout moment.

En 2022, lors du rachat de l'emphytéose concernant les espaces susmentionnés, par la Région de Bruxelles-Capitale, l'occupation temporaire par CreaD asbl a été prorogée, jusqu'à réhabilitation des cellules par la Région.

Le mandat de CreaD asbl a pour objet la revitalisation des cellules ainsi que le contrôle social de leurs abords.

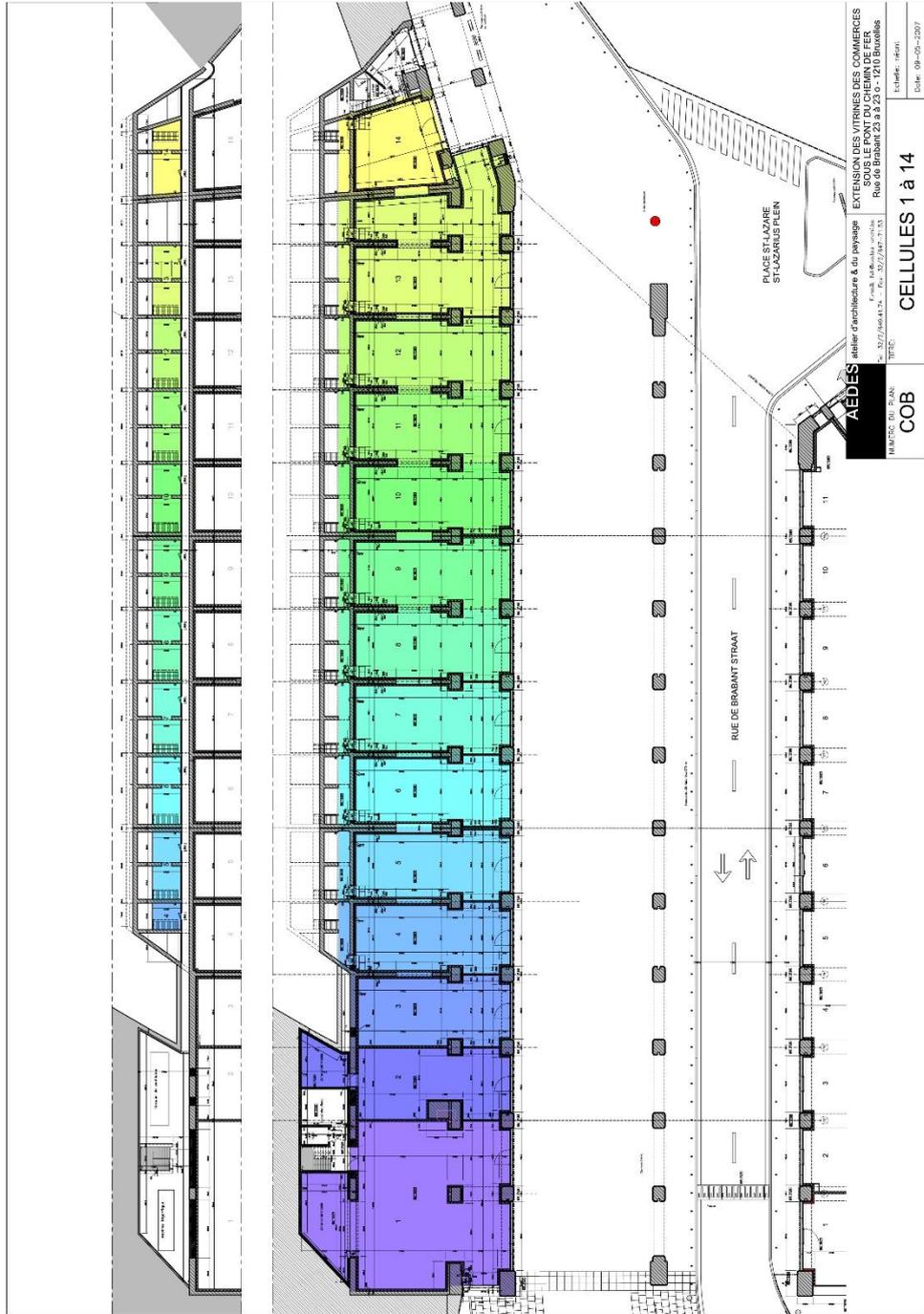
## CONTEXTE URBANISTIQUE

Le bien se situe :

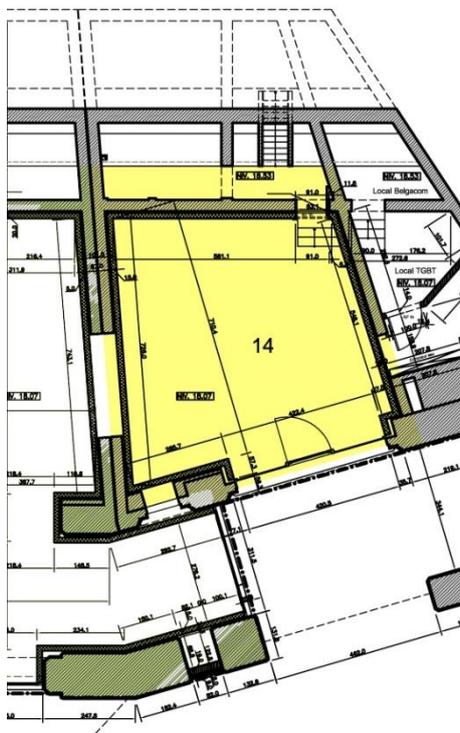
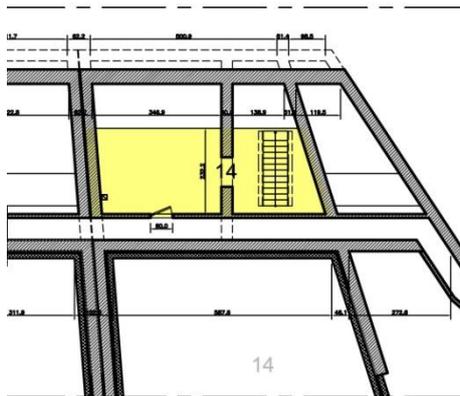
- En zones de chemin de fer, zones administratives au Plan Régional d'Affectation du Sol (PRAS) approuvé par arrêté du Gouvernement du 3 mai 2001,
- Dans le périmètre de préemption relatif au contrat de Rénovation Urbaine Brabant — Nord — Saint-Lazare, approuvé par arrêté du Gouvernement du 04/07/2019.
- Le bien est compris dans le contrat de rénovation urbaine suivant Brabant-Nord — Saint-Lazare AG23/11 /2017;

Le bien ne se situe pas dans le périmètre d'un plan particulier d'affectation du sol (PPAS), ni dans le périmètre de la Zone de Revitalisation Urbaine.

## DESCRIPTION DES LIEUX



Plan d'ensemble. Seule la zone jaune (n° 14) fait partie de cet appel.



Plan du local. Seule la zone jaune (n° 14) fait partie de cet appel.

Superficies des parties concernées par l'appel :

Descriptif des Surfaces		
Rez-de chaussée (m <sup>2</sup> )	Etage arrière (archives) (m <sup>2</sup> )	Total (m <sup>2</sup> )
64	15,02	79,02

Les espaces en question sont situés espace situé au n° 23 de la rue de Brabant, cellule n°14, sous la jonction de chemins de fer Nord/Midi.

Ceux-ci sont proposés pour des occupations temporaires et précaire en lien avec des activités d'intérêt général, sociales, sociaux-culturelles, artistiques (hors

concerts et spectacles) et/ou associatives. Les activités économiques et commerciales ne sont pas admises. En voici une brève description :

L'accès au local se fait via l'unique entrée au rez-de-chaussée.



L'espace aménageable est d'une superficie de 64m<sup>2</sup>. Il bénéficie de luminosité naturelle.

Un espace d'archives/stockage de 15m<sup>2</sup> est accessible via des escaliers.

## ENJEUX ET POTENTIEL

Le passage Rogier, situé Rue de Brabant 23/A-23/O, est localisé entre la Place Rogier et la Place Saint-Lazare, à Saint-Josse-Ten-Noode.

Le local n°14 occupe une place privilégiée dans le quartier Saint-Lazare, en pleine rénovation et réhabilitation, situé au pied de la nouvelle tour IRIS Tower de la Région de Bruxelles-Capitale.

Y occuper des locaux est une réelle opportunité, le quartier commerçant de la rue de Brabant attire en moyenne 20.000 piétons et visiteurs.

D'autre part, la place Saint-Lazare a bénéficié de travaux de plantation, de rénovation de façade à façade ainsi que de l'entretien des trois tunnels adjacents (Place du Nord, passage Rogier/Brabant et Gineste).

Ce « nœud » au cœur de Bruxelles mélange habitants, commerçants, fonctionnaires, artistes, créateurs et visiteurs.



Esplanade Saint-Lazare @Sylvain Van Roy

Ce quartier a présenté depuis longtemps une image négative mais entre les rues Neuve et Brabant, deux rues à la fréquentation record, le potentiel est grand et ne demande qu'à vivre: proximité du centre-ville, quartiers vivants, accessibilité aisée en transports publics, présence du Jardin botanique, voisinage de nombreux commerces, d'hôtels, de bureaux, d'institutions culturelles importantes.

Dans l'attente de la réhabilitation du passage Rogier (Rue de Brabant 23/A-23/O), par son nouveau propriétaire emphytéotique, la Région de Bruxelles-Capitale, qui devrait durer 12 mois, les locaux qui y sont situés font l'objet d'une nouvelle phase d'occupations temporaires dont l'objectif est d'activer cet espace et de maintenir une activité génératrice de liens.

Le local est spacieux et dispose d'une belle hauteur sous-plafond.

Différents usages peuvent s'y implanter avec l'opportunité de créer des synergies entre les occupants des autres locaux, situés au passage Rogier.

Le local, disposés à front de rue, devra participer à l'activation de la façade vis-à-vis de l'espace public.

Une visite des lieux est prévue pour pouvoir évaluer le potentiel des surfaces disponibles par les futurs candidats. Les projets proposés devront être en parfaite adéquation avec le présent appel à manifestation d'intérêt.



### ENJEUX

- Activation
- Mise en valeur d'un local
- Occupation temporaire



### CONTEXTE

- Projet de réhabilitation en cours
- Surface brute de 64m<sup>2</sup> disponible



### POTENTIELS

- Développer des activités d'intérêt général, sociales, sociaux-culturelles, artistiques (hors concerts ou spectacles) et/ou associatives.
- Investir des espaces en plein centre-ville

## PHILOSOPHIE ET VALEURS SOUTENUES

Située dans un quartier de Bruxelles, cette expérience d'urbanisme transitoire vise à engager et développer l'emploi des jeunes et des plus vulnérables à travers des services urbains, et ce, en créant du lien et en luttant contre la gentrification.

Le projet est un catalyseur de développement urbain, un vecteur de projets à impact, de cohésion sociale, de culture, de loisirs et surtout d'emploi.

Il se positionne également comme un incubateur de projets locaux, apportant un soutien technique aux lancements d'initiatives citoyennes qui enrichiraient la vie

locale. En effet, ce projet en plein cœur de Bruxelles offrirait un espace où l'expression citoyenne et l'innovation sociale auraient réellement leur place.

En tant que laboratoire expérimental urbain, le projet est un tremplin pour des initiatives associatives afin de lutter contre l'exclusion et l'isolement avec l'objectif de s'ouvrir sur le public, la rue et le quartier.

Par ailleurs, il s'agit d'un lieu prônant l'hospitalité, la générosité et la mixité sociale, et ce, en faisant cohabiter des associations, des artisans et des artistes, leur permettant ainsi de déployer leurs activités dans un environnement unique en favorisant ainsi la cohésion sociale et en stimulant les synergies.

## TERMES DE L'OCCUPATION

Les conditions précises de l'occupation seront formalisées dans une convention de réalisation d'activité pop-up dans le cadre d'une occupation précaire de dûment signée par CreaD asbl et par le porteur de projet retenu. Les clauses seront définies sur base du projet et de la candidature.

L'occupation étant de nature temporaire et précaire, les conditions de la convention mentionnent une durée brève de l'occupation ainsi qu'un délais de préavis de 7 jours.

Le montant de l'indemnité d'occupation fait partie des critères de sélection. Un montant forfaitaire mensuel sera demandé à l'occupant afin de couvrir les charges (consommation d'eau - électricité) pendant la durée de l'occupation.

Le candidat déclare, par la simple remise de sa candidature, connaître parfaitement la réglementation urbanistique et SIAMU et s'engage irrévocablement à la respecter.

L'occupant permettra à CreaD asbl et à la Région de Bruxelles-Capitale ou leurs représentants, d'accéder au local faisant l'objet de l'occupation temporaire.

## VISITE DES LIEUX

Sous peine de nullité de sa demande, le candidat est tenu d'effectuer une visite des lieux. Le candidat joint à son offre l'attestation de visite qui lui sera transmise lors de sa visite. La visite aura lieu le 11/12/2023 à partir de 9h00, rendez-vous à l'entrée du local 14 au n° 23, rue de Brabant à 1210 Saint-Josse-Ten-Noode.

Le candidat doit s'inscrire préalablement.

Contact : ami@creative-district.be

## MODALITES DE DEPOT DES CANDIDATURES

Les dossiers de candidature doivent être adressés à CreaD asbl par email (fichier pdf) à l'adresse suivante ami@creative-district.be avec pour objet « Réponse à l'AMI occupation temporaire Cellule 14 - Rue de Brabant ». La date limite de dépôt des candidatures est fixée au 22/12/2023 à 12h00. Pour constituer un dossier complet, le candidat devra fournir (en français ou en néerlandais) :

**A/ Le formulaire de candidature complété (Annexe 1).**

**B/ Une note (6 pages A4 maximum – soit 3 pages recto/verso) reprenant:**

B1) Note de projet décrivant le projet d'occupation sur base des thèmes suivants :

- o Vision, réponse aux enjeux;
- o Programme détaillé ;
- o Intégration du projet dans le contexte bâti et urbain ;
- o Gestion : mesures mises en place pour la bonne gestion du local ;
- o Aménagements : Si des aménagements sont nécessaires à la réalisation du projet, le candidat fournira un descriptif, estimatif et planning de ceux-ci. Ils seront de la responsabilité de l'occupant et soumis à la validation par son propriétaire emphytéotique, le SPRB.

B2) Note organisationnelle :

- o Une description de l'équipe et de son organisation : présentation et composition (description des qualités, expériences/références, compétences...), apport de chacun de ses membres, fonctionnement, méthodologie, planning.

B3) Aspect financier :

- o Proposition d'indemnité d'occupation sur base mensuelle.  
Argumentaire présentant la faisabilité financière du projet et les sources de financement.

B4) Aspect temporalité :

o Proposition de date d'entrée dans les lieux.

Argumentaire présentant la rapidité d'installation du candidat dans les espaces à occuper.

C/ L'attestation de visite qui lui sera transmise lors de sa visite.

## MODALITES DE SELECTION DES CANDIDATURES

### VALIDITE DES CANDIDATURES

Les candidatures introduites hors délai et/ou incomplètes ne seront pas prises en compte. De plus, le document doit être signé par la ou les personne(s) habilitée(s) à engager le candidat.

### CRITERES DE SELECTION

Les critères suivants seront utilisés pour sélectionner les projets :

#### **1) Qualité du projet - 50 %**

Vision globale du candidat en réponse aux enjeux, valeur ajoutée du projet d'occupation temporaire et compatibilité avec le site classé.

Adéquation du programme.

Intégration du projet dans son contexte et cohérence de l'ensemble

Mesures mises en place pour la bonne gestion du site (accès, logistique, entretien).

Faisabilité des aménagements envisagés sur base du descriptif, du planning et de l'estimatif.

#### **2) Qualité organisationnelle (note organisationnelle) – 20 %**

Evaluation de l'équipe (expériences et références) mise en place pour déployer et gérer l'activité visée par le projet d'occupation temporaire.

Evaluation de la méthodologie et du calendrier d'implémentation proposé. Un démarrage rapide de l'occupation sera privilégié afin de laisser les lieux vides le moins longtemps possible.

#### **3) Faisabilité financière – 20 %**

Une proposition d'indemnité d'occupation qui sera évaluée au regard du montant proposé et de la faisabilité financière du projet.

La maîtrise du budget par rapport au projet proposé. La crédibilité de l'estimation en regard du concept, de motivation et bien-fondé du calcul de l'estimation, la méthodologie proposée par rapport à la maîtrise budgétaire de l'évolution ultérieure du projet.

#### **4) Rapidité de prise en occupation – 10 %**

Evaluation du calendrier d'installation et de mise en route de l'activité.

## **PRESENTATION DES PROJETS**

Après sélection, les candidats retenus pourraient être amenés à venir présenter leur projet dans les bureaux du Service Public Régional de Bruxelles, Place Saint-Lazare, 2 à 1035 Bruxelles.

## **CALENDRIER**

Il s'agit d'un calendrier prévisionnel :

- o 10/11/2023 : Publication de l'appel à manifestation d'intérêt.
- o 07/12/2023 : Visite des lieux.
- o 22/12/2023 : Date limite de dépôt des candidatures.
- o Dès que possible : Démarrage des occupations temporaires.

# ANNEXE 1 : FORMULAIRE DE CANDIDATURE

Formulaire ayant pour objet

« Réponse à l'AMI occupation temporaire Cellule n°14 Rue de Brabant».

*Important : ce formulaire doit être complété dans son intégralité, et signé par le candidat.*

## Personne physique

Le(la) soussigné(e) (nom, prénom):

Numéro de registre national :

Qualité ou profession:

Nationalité:

Domicile (adresse complète):

Numéro de TVA (en Belgique uniquement):

Téléphone:

E-mail:

OU

## Personne morale

Dénomination, raison sociale:

Nationalité:

ayant son siège social à (adresse complète):

Numéro de TVA (en Belgique uniquement):

Téléphone:

E-mail:

représentée par le(s) soussigné(s):

· DECLARE(NT) :

- AVOIR PROPOSÉ SA CANDIDATURE EN PARFAITE CONNAISSANCE DES CONDITIONS DE L'APPEL ;

- QUE TOUTES LES INFORMATIONS FOURNIES DANS LE CADRE DE SA CANDIDATURE SONT VÉRITABLES ET FIABLES;

· JOINT/JOIGNENT AU PRÉSENT FORMULAIRE UN DOSSIER DE CANDIDATURE COMPRENANT LES ÉLÉMENTS DEMANDÉS AU POINT « Modalités de dépôt des candidatures ».

Pour tout rapport concernant la candidature, la langue choisie est le

français/néerlandais et le représentant pour toute communication/notification est :

Nom, prénom :

Personne morale (raison sociale) :

Adresse :

Code postal :

Ville :

Téléphone :

Fax :

E-mail :

Fait à..... le.....

Le candidat.

OU

Pour la Société .....

Nom, signature

Nom, fonction, signature Nom, fonction, signature