

**Contrat de Rénovation Urbaine 7 « autour de la Gare du Midi »**

**Compte-rendu CRDT-CRU – Réunion 4**

15/06/2022

**PRÉSENCES**

	Représentants au CRDT-CRU invités	Présent	Excusé
Cabinet du Ministre-Président	Marc MOHY	V	
perspective.brussels	Vanessa THIEFFRY	V	
	Mathilde BERLANGER	V	
	Elisa DONDERS	-	
Bruxelles Environnement	Tine COOREMAN	V	
Bruxelles Mobilité	Sylvaine MORELLE	V	
	Davide PINTO	V	
STIB	Arnaud DESMADRYL	V	
Bruxelles Propreté	Loïc VAN DEN BERG	V	
urban.brussels	Antoinette COPPIETERS	V	
Directeur DRU	Philippe PIEREUSE	V	
SAU	<i>Gilles DELFORGE</i>	-	
Ville de Bruxelles	Shazna SYED AZOR ALI	V	
	Arnaud KINNAER	V	
	Thomas VANDENBROM	V	
Commune d'Anderlecht	Stéphane HILIGSMANN	V	
	Karim BOULMAÏZ	V	
	Franck SIGNORET	V	
Commune de Saint-Gilles	Willem STEVENS	V	
	Cécile DE GEEST	V	
hub.brussels	Marion LEJEUNE	V	
SNCB	<i>Mati PARYSKI</i>	-	
Infrabel	Elise STRAMARE	V	
	Evelyne BOGAERT	V	
SLRB	Emilie MEIRLAEN	V	
Citydev	Stéphanie PERRINI	V	
Beliris	<i>Cédric BOSSUT</i>	-	
BMA	Julie COLLET	V	
Bruxelles Pouvoir Locaux	<i>Olivier KHASSIME</i>	-	
Bruxelles Facilities	<i>Inès QUOIDBACH</i>	-	
Bureaux d'études	Antoine CRAHAY (Citytools)	V	
	Romain BALZA (Citytools)	V	
	Alessia CALO (LAB705)	V	

Président de la réunion :

Marc Mohy, représentant du Ministre-Président en charge de la rénovation urbaine

### Présentations :

Marc Mohy, représentant du Ministre-Président en charge de la rénovation urbaine

Vanessa Thieffry de perspective.brussels chargée de l'élaboration du projet de Contrat de rénovation urbaine

Le consortium des bureaux d'études Citytools et LAB705 chargés de l'étude du projet de Contrat de rénovation urbaine

Le quorum est atteint. Le Comité peut donc émettre un avis valablement.

### CONTEXTE SELON L'ORDONNANCE ORGANIQUE DE LA REVITALISATION URBAINE DU 06 OCTOBRE 2016 (OORU)

*Art. 44. § 1er. Pour chaque contrat de rénovation urbaine, le Comité régional de développement territorial, institué par l'article 7 de l'ordonnance du 29 juillet 2015 portant création du Bureau bruxellois de la Planification, est convoqué. Ce Comité est convoqué pour la première fois dans les trente jours de la désignation du Bureau bruxellois de la Planification par le Gouvernement, telle que visée à l'article 40, alinéa 2.*

*Le Comité régional de développement territorial inclut, outre les membres déterminés en application de l'article 7 de l'ordonnance du 29 juillet 2015 précitée :*

*1° le ministre en charge de la rénovation urbaine, ou son représentant, qui préside ;*

*2° un représentant de la Société d'aménagement urbain, qui en assure la vice-présidence et le secrétariat ;*

*3° le directeur en charge de la rénovation urbaine au sein du Service public régional de Bruxelles ;*

*4° deux représentants de chaque commune, dont le territoire est situé en tout ou partie dans le périmètre d'ensemble du contrat de rénovation urbaine concerné.*

*Le Gouvernement arrête, le cas échéant, les règles de composition et fonctionnement du Comité régional de développement territorial qui s'appliquent spécifiquement, lorsqu'il intervient en matière de revitalisation urbaine.*

*§ 2. Le Comité régional de développement territorial a un pouvoir d'avis consultatif. Le Gouvernement convoque le Comité régional de développement territorial et sollicite son avis, à chaque fois qu'il l'estime utile.*

*Le Comité régional de développement territorial ne peut se réunir du 16 juillet au 15 août, ni pendant les vacances scolaires d'hiver et de printemps.*

### ANNEXES

La présentation PDF

### COMPTE-RENDU

#### **1. Introduction**

**par Marc MOHY (Cabinet du Ministre-Président) et Vanessa THIEFFRY de perspective.brussels**

L'objectif de ce CRDT CRU est la présentation du projet de programme pour le CRU « Autour de la Gare du Midi ». Les membres du CRDT CRU ont ainsi l'occasion d'émettre une dernière fois leur avis sur les opérations et actions proposées et sur le projet de programme dans son ensemble avant d'être déposé par le bureau d'étude le 14 juillet prochain et présenté au Gouvernement probablement en septembre ou octobre 2022.

Le programme sera constitué de 2 volets et leurs 2 tableaux budgétaires :

- Volet 1 avec les opérations et actions prioritaires de type « CRU ou Mixte » ainsi qu'une partie des opérations « associées » lorsque celles-ci sont directement liées à des opérations CRU ou Mixte.
- Volet 2 avec les opérations plus incertaines « à initier » ou « associées » sans lien direct à des opérations CRU ou Mixte.

Ceci permettra notamment d'isoler les opérations à initier qui ne sont pas financées.

Depuis le CRDT CRU du 31 mars, de nombreuses réunions bilatérales ont été organisées avec les futurs porteurs et partenaires potentiels du CRU7 pour affiner la faisabilité des opérations et actions et définir de commun accord le portage des opérations.

Un atelier avec les associations et les services communaux qui traitent des thématiques sans-abrisme et toxicomanie ainsi que les services de rénovation a été organisé le 24 mai. Lors de ce dernier les opérations d'équipements et actions en lien avec cette thématique ont été présentées comme point de départ sur la thématique.

Les dernières itérations avec le RIE sont en cours actuellement.

Après son dépôt le 14 juillet, le projet de programme passera en première lecture au Gouvernement, s'ensuivra une enquête publique durant laquelle on organisera sans doute encore un moment de participation. Le projet de programme sera ensuite adapté pour tenir compte des réclamations reçues et passera en approbation définitive vraisemblablement au printemps 2023.

#### **Tine COOREMAN :**

- BE émet des réserves sur la remise d'avis du CRDT CRU sur le projet de programme vue que l'ensemble des participants découvre en séance le projet, sans envoi préalable de documents. Les membre du CRDT CRU devrait disposer d'un délai après la commission pour pouvoir émettre des remarques.

Suite à ce CRDT CRU, les documents de présentation seront envoyés pour permettre d'obtenir les dernières réactions pour le vendredi 24/06/2022 à midi au plus tard.

## **2. Présentation des 2 tableaux du CRU 7 « autour de la Gare du Midi » par Antoine CRAHAY et Romain BALZA (Citytools)**

Voir présentation en annexe.

## **3. Discussions et échanges**

**Antoinette COPPIETERS :** Est-ce qu'une visite des bâtiments à démolir a été faite avec la DPC ?  
Par ailleurs, l'îlot des 2 gare est repris en Zemu, ce qui signifie qu'une mixité est attendue, pas que du logement.

- ⇒ Réponse de **Vanessa THIEFFRY** et **Bureau d'études** : effectivement, nous avons organisé une visite du bâtiment Infrabel, rue des Vétérinaires à laquelle la DPC était invitée. Des photos de la visite ont été transmises pour une première analyse de l'intérêt patrimonial.

Par ailleurs, les démolitions prévues sont :

- L'auvent de la pompe à essence ainsi que la partie blanche (mais pas le bâtiment d'angle)
- Le CarWash
- Le bâtiment technique de Vivaqua

#### **Shazna SYED AZOR ALI :**

- La ville de Bruxelles regrette qu'il n'y ait pas plus d'opérations sur son territoire mais comprend la vue d'ensemble du projet de programme. La Ville informe qu'une candidature pour un futur CACI

sur « Querelle » a été introduite et pourrait constituer un complément programmatique intéressant par rapport au CRU 7.

- Concernant les logements Mena, pourquoi ne pas négocier l'acquisition de l'ensemble du site (terrain vague + 2 immeubles abandonnés appartenant au même propriétaire) ?
  - ⇒ Réponse de **Marc MOHY** : effectivement, l'opération Mena est située sur la parcelle d'angle, le terrain vague. Le terrain correspond à la surface nécessaire au projet et à son financement partiel par le CRU. L'hôtel situé à côté est repris potentiellement quant à lui dans les fiches PUL et PDV axe 1. Par la suite, le travail de négociation pour les acquisitions des biens peut se faire simultanément et conjointement entre la région (acquisition bien Mena) et la Ville au moyen des différents subsides.

#### **Tine COOREMAN :**

- BE remercie d'avoir pris en compte une partie des préoccupations qui ont été transmises préalablement, notamment pour mieux garantir la réalisation du site Brico. Ceci permettra de garantir la continuité verte.  
Cependant, le 2e objectif de nos remarques était de soulager l'investissement à porter par BE : BE émet des réserves sur son investissement dans le timing du CRU et souhaite revoir les chiffres et tableaux en détails.
- BE se demande également pourquoi le 2ème passage Virix réapparaît dans le programme ?
- Par ailleurs, BE souhaitait qu'une phase de masterplan soit reprise et financée dans le programme pour faire murir les opérations proposées composant la promenade des 2 Gares et assurer leurs coordinations.
- Enfin, BE est repris en tant que pilote pour l'ensemble des démolitions. Cependant, même s'ils reconnaissent certaines logiques techniques, BE a des doutes sur la prise en charge de la démolition du bâtiment technique de Vivaqua. Aussi l'identification de BE en tant que pilote éventuel pour la reconstruction du bâtiment de Vivaqua n'a aucune logique.

⇒ Réponse de **Marc MOHY** : la fiche « acquisition » permet de regrouper toutes les opérations d'acquisition et de pallier les différences budgétaires potentielles (différence entre estimation de base et prix d'achat réel) ou localisations spatiales entre les différentes opérations.

Dans le cas de l'ilot des 2 Gares, le CRU financera :

- (via fiche « acquisitions » / pilotage Région) des acquisitions pour l'entrée du parc et une des connexions vers la rue des 2 gares (brico ou proximus ou virix ...) pour une estimation globale de 6 millions (dont 2,3 à charge CRU et 3,8 à charge de cofinancement)
- (via les fiches projets « parc 2 gares ») les études et travaux à hauteur de 5,6M.

La répartition par type d'opération est de +/- 1/3 espace vert, 1/3 espace public, 1/3 équipement. Des cofinancements, notamment via Feder ou des charges d'urbanisme pour compléter les montants sont encore possible.

Par ailleurs, le 2<sup>ème</sup> passage Virix a été maintenu car l'objectif est d'insérer dans la programmation toutes les possibilités de reconnexion avec la rue des 2 Gares. Ceci permettra de prendre en compte les opportunités qui se dégagent.

Le budget d'étude type Masterplan fait partie du budget d'étude et d'aménagement de l'espace vert, il faudra prendre dans les 3,5 M inscrits pour l'aménagement de l'entrée du parc (fiche 3.6).

Enfin, il semble logique que BE se charge des démolitions à faire pour l'aménagement de la promenade. Ceci sera repris dans le marché du bureau d'études aménageur.

**Tine COOREMAN** : lors de la première série, BE a hérité d'un programme avec un saucissonnage des différents pilotes qui nécessite une coordination. Pour BE, il est nécessaire de prévoir une phase de coordination entre projets qui doit être reconnue et financée.

- ⇒ Réponse de **Marc MOHY** : on peut ajouter une ligne dans la fiche mais pas en tant que fiche à part entière dans le programme. Le pilotage d'un projet comprend tous les aspects de la mission.
- ⇒ Réponse d'**Antoine CRAHAY**: en effet, une coordination est à faire avec Infrabel et Vivaqua. Une attention y sera apportée dans la fiche.
- ⇒ Réponse de **Tine COOREMAN** : Pour cette coordination entre différents projets de différents pilotes, il faut un budget complémentaire qui ne doit pas être pris dans l'enveloppe des frais d'études d'un seul projet. (D'ailleurs, les 10% pris sur une seule fiche projet ne suffisent déjà pas pour coordonner le projet en lui-même.). Si le rôle de coordination de l'ensemble des projets n'est pas reconnu en tant que tel, BE n'est pas prêt à prendre ce rôle.
- ⇒ Réponse de **Marc MOHY** : la gestion des acquisitions a déjà été retirée de la mission de pilotage du projet et sera confiée à la Régie. Les frais d'études sont calculés sur le montant des travaux. Chaque opération dispose d'un montant : travaux + étude + coordination (10% sur les 5,6M) + révision + imprévu. La création d'un parc en milieu urbain nécessite certaines opérations en amont. MM rappelle que la création de parc en région bruxelloise fait partie intrinsèque des missions de base de BE ; que le CRU fait déjà un effort en acceptant que 10% du budget de l'opération aille à du renfort de personnel pour BE malgré cette compétence propre à l'administration régionale ; que les 10% sont inscrits dans la base juridique de l'ORU / AGRBC CRU et qu'il n'y aura pas de dérogation possible.

**Julie COLLET** : Qu'en est-il de l'entrée QPark ? Il faudrait s'assurer que la connexion reste faisable.

- ⇒ Réponse de **Vanessa THIEFFRY**: un mail à ce sujet a été envoyé à Urban.
- ⇒ Réponse d'**Antoine CRAHAY**: celle-ci n'a pas été dessinée dans la demande de PU introduite car cela risquait d'alourdir la procédure. Cependant, tout est normalement dimensionné pour faire une connexion ultérieurement. Une médiation est à faire entre les autorités publiques et les promoteurs prochainement et peut-être lors du renouvellement de PU environnement pour Qpark.
- ⇒ Réponse d'**Antoinette COPPIETERS** : cette semaine, l'analyse PU complet/incomplet sera faite.

**Julie COLLET** : concernant le déplacement du bâtiment Vivaqua, qu'en est-il des mesures de sécurité ? Car mettre autant d'argent dans la réouverture de la Senne et déplacement du dégrilleur pour se retrouver avec beaucoup de barrières et de mise à distance (voir porte de Ninove) serait dommageable.

- ⇒ Réponse d'**Antoine CRAHAY**: plusieurs visites du bâtiment technique ont été faites. Les éléments techniques à prévoir ainsi que l'accès camion pour retirer la benne sont contenus dans le nouveau bâtiment du dégrilleur pour éviter de devoir rentrer dans le parc. Il faudra bien sûr anticiper les chutes dans la rivière par des garde-corps. Et le nouveau bâtiment technique pourra également servir de point de départ aux visites de la Senne.

**Franck SIGNORET** : La commune d'Anderlecht constate que relativement à la Rue Bara, la programmation va dans le bon sens puisque que la réalisation de traversantes Est-Ouest a bien été introduite dans le programme. La commune sera vigilante lors des études techniques qui détailleront ce qui sera projeter très concrètement. La commune est également satisfaite de la prévision d'un budget pour l'occupation temporaire de la station essence.

Qu'en est-il de l'ouverture du passage ONSS ?

- ⇒ Réponse de **Vanessa THIEFFRY**: des contacts ont été pris avec la SNCB qui souhaite rouvrir ce passage en y implantant un commerce/équipement.

**Arnaud DESMADRYL** : la STIB partage les propositions d'opérations pour le projet de programme. Cependant, la STIB réitère ces doutes sur l'opérationnalité de la rue couverte même si c'est une bonne chose qu'elle figure dans le programme pour mettre la pression. L'absence de financement sur le grand

quadrilatère et les possibilités de modification de son affectation dans le PAD risque de nuire à ces ambitions. Par ailleurs, aucun financement n'est prévu à ce jour à la STIB pour transformer le grand quadrilatère en gare de bus.

⇒ Réponse de **Marc MOHY** : en effet, le CRU insiste sur la rue couverte en sachant que ce sera compliqué de l'opérationnaliser en 5 ans. Mais en même temps, tous les opérateurs rencontrés partagent l'idée que cette opération est prioritaire et qu'il faut se saisir du CRU pour essayer de faire avancer ce dossier.

Le dossier de la transformation du grand quadrilatère en gare de bus dépasse largement le cadre programmatique finançable par un CRU (L'ORU / AGRBC CRU ne permettent pas de financer ce type de travaux). Le dossier « hub bus dans la grand quadrilatère » devrait remonter en Gouvernement – via les administrations régionales compétences en termes de mobilité (BM + STIB) pour qu'il se positionne dans les prochains mois sur l'intérêt et l'opportunité de cette localisation ainsi que sur les conséquences financières d'investissement et les risques temporels (avoir une décision du GVT à minima informative).

⇒ Réponse de **Arnaud DESMADRYL** : pourrait-on faire remonter ce dossier « hub bus – grand quadrilatère » au Gouvernement par l'intermédiaire du programme CRU ? Est envisageable ou le point doit être séparé ?

⇒ Réponse de **Marc MOHY** : le point doit être séparé pour 2 raisons : 1/ créer un « hub bus » est de la compétence matérielle régionale « mobilité » et non « revitalisation urbaine » et 2/ pour ne pas conditionner le CRU. Et si possible, faire remonter le point en // du dépôt du projet de programme CRU (septembre 2022 ?). Pour le moment, l'opération est reprise dans le livret 2 en « à initier ».

**Stéphanie PERRINI** : Citydev soutient les investissements prévus pour l'équipement sport urbain dans le petit quadrilatère et est prêt à accompagner pour les réflexions.

Par ailleurs, face aux difficultés opérationnelles pour le développement du bâtiment Jamar, qu'en est-il du maintien du bâtiment dans les illustrations et des réflexions sur la trémie ?

⇒ Réponse de **Marc MOHY** : l'équipement de sport urbain dans le petit quadrilatère sera piloté par la Régie foncière régionale (Bruxelles Facilities). Citydev sera indiqué comme partenaire dans la fiche projet. L'option de rassembler les équipements dans le petit quadrilatère a été prise pour concentrer les moyens. Un financement complémentaire devra être trouvé ainsi que les futurs gestionnaires. Mais avec l'appel à idées de la SNCB, ce point est plutôt rassurant sur les possibilités de gestion.

A ce stade, le bâtiment Jamar est maintenu dans le livret 2 en tant que projet à initier. On laisse le temps de l'approbation définitive pour décider de le maintenir ou non.

⇒ Réponse de **Stéphanie PERRINI** : attention que les fondations sont dimensionnées par la STIB en ce moment et que cela nécessite de se décider très prochainement.

⇒ Réponse de **Romain BALZA** : si le bâtiment ne se fait pas, il faudra effectivement penser à la réflexion de ces espaces publics très large.

⇒ Réponse de **Marc MOHY** : si le bâtiment est abandonné, les m<sup>2</sup> seront intégrés dans la fiche boulevard Jamar

⇒ Réponse de **Stéphanie PERRINI** : par ailleurs, des asbl de skate sont intéressées par le projet de sport urbain dans le petit quadrilatère et pourraient s'associer pour monter un projet commun.

⇒ Réponse de **Vanessa THIEFFRY** : voir avec la SNCB si une occupation temporaire du petit quadrilatère est possible.

**Arnaud KINNAER** : par rapport au volet de cohésion sociétale, qui sont les porteurs des 2 thématiques identifiées. La propreté qui avait été identifiée comme problématique n'est pas reprise.

Par ailleurs, est-ce que les opérations du livret 2 peuvent remonter en livret 1 lors des modifications de programme ?



- ⇒ Réponse de **Marc MOHY** : chaque commune disposera de 300.000 € pour faire son appel à projet local. Les 2 thématiques (sans-abrisme et alimentaire-circularité) sont partagées par les 3 communes et les occupations temporaires sont portées par la commune sur laquelle est situé le bien.  
Lors d'une modification de programme, une opération du livret 2 pourrait effectivement remontée.
- ⇒ Réponse du **bureau d'études** : la question des déchets est reprise dans la thématique alimentaire. Par ailleurs, l'initiative MPZ de Bruxelles Propreté peut venir compléter les actions.

**Loïc VAN DEN BERG** : concernant l'opération de toilettes publiques, est-ce que des douches sont également prévues ? Est-ce que les incidences sur les frais d'entretien et de gestion sont pris en charge par le CRU ?

- ⇒ Réponse de **Marc MOHY** : le pôle soin comprend : douches, toilette et laverie publique.  
Le CRU est un programme d'investissement, la gestion n'est pas prise en charge par celui-ci.
- ⇒ Réponse du **bureau d'études** : mais en effet, il est important d'anticiper les questions de gestion et d'entretien.

**Stéphane HILIGSMANN** :

- par rapport aux opérations d'espaces publics confiées à Beliris, qu'en est-il du respect du planning et des montants alloués par le CRU. Est-ce que les cofinancements Beliris sont confirmés ?
- pour le volet cohésion sociétale, qu'en est-il des thématiques plus précises pour les projets locaux? Est-ce que les communes peuvent elles-mêmes porter certains projets ou l'appel à projet est obligatoire ?
- Est-ce que le budget réservé à l'occupation temporaire de la pompe servira au loyer ?
- ⇒ Réponse de **Marc MOHY** :
  - à ce jour, il n'y a pas encore eu de négociations pour l'obtention des cofinancements Beliris (prochain avenant / début des négociations aux 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> trimestres 2022). Le CRU financera que les études de ces opérations.
  - Pour le volet cohésion sociétale, les thématiques doivent encore être précisées. Un appel à projet tout comme des actions communales peuvent être éligibles.  
Il serait intéressant que le bureau d'étude, la DRU, Perspective et les communes se rencontrent pour définir les thématiques potentielles des fiches cohésion sociétale / volet local.
  - Concernant la pompe à essence, la volonté de la région est de l'acquérir. Les négociations peuvent commencer dès maintenant. Le budget prévu servira à son activation en attendant sa rénovation.

**Willem STEVENS** : la commune de Saint-Gilles est globalement satisfaite du projet de programme et de l'équilibre des investissements sur l'espace public, les équipements et l'espace vert. Elle soutient également le fait d'avoir concentré les investissements d'aménagement sur le petit quadrilatère qui dépasse l'étude de faisabilité. L'équilibre entre les différents types d'opération est à maintenir.

**Marion LEJEUNE** : HUB souhaiterait analyser les possibilités de convergence sur le volet cohésion sociétale avec les communes. La méthode de diagnostic économique sera faite en 2023, ce qui implique une réalisation potentielle en 2024.

- ⇒ Réponse de **Marc MOHY** : une réunion pourrait être programmée rapidement avec les communes et HUB pour répondre également à la question des thématiques socio-économiques.

Le CRDT CRU7 remet un AVIS FAVORABLE global sur le projet de programme.

