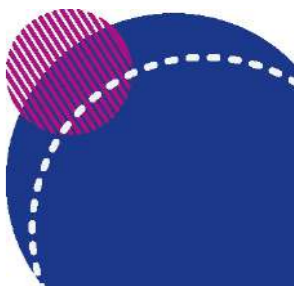


APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT
POUR LA DÉSIGNATION D'UN COORDINATEUR DE
L'OCCUPATION TEMPORAIRE DU SITE
« **LIONCITY ZONE 1** » SIS RUE OSSEGHEM, 53 À
MOLENBEEK-SAINT JEAN (1080 BRUXELLES)



Index

CHAPITRE I : Préambule	4
CHAPITRE II : Objet	5
CHAPITRE III : Description du site	5
CHAPITRE IV : Principes généraux à respecter	6
CHAPITRE V : Principe de temporalité d'occupation	9
CHAPITRE VI : Principes financiers	9
CHAPITRE VII : Aspects spécifiques	10
CHAPITRE VIII : Convention de mise à disposition du site	11
CHAPITRE IX : Procédure de l'appel à manifestation d'intérêt	12
CHAPITRE X : Contact	13
CHAPITRE XI : Question et réponses	14
CHAPITRE XII : Annexes	14
ANNEXE 1 – Situation du site - Localisation	15
ANNEXE 2 – Plan de localisation des espaces condamnés	16
ANNEXE 3 – Plan implantation OT école 9	17



I. Préambule

Fondée en 1974, citydev.brussels est longtemps désignée comme la Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale (SDRB). Elle est renommée telle qu'on la connaît aujourd'hui en 2013, à la veille de ses 40 ans.

L'objectif de citydev.brussels est de construire la ville de demain en s'adaptant à la réalité et aux besoins des acteurs économiques et des habitants de la région de Bruxelles-Capitale.

Historiquement, la SDRB s'est vue attribuer la mission d'attirer et de maintenir sur le territoire régional des entreprises industrielles, semi-industrielles, artisanales et des services à haute valeur ajoutée en leur offrant des infrastructures immobilières (terrains ou bâtiments) à des conditions intéressantes et à des prix attractifs.

Par la suite, et afin de répondre à l'exode urbain des années 90, elle s'est vue confier une mission de rénovation urbaine avec, comme moyen privilégié, la construction et la vente aux particuliers de logements neufs subsidiés par la Région bruxelloise.

Nos défis sont de répondre à des impératifs d'intégration urbaine, de complémentarité et de compatibilité entre les fonctions économiques, le logement, les équipements collectifs et les espaces publics. C'est pourquoi des projets complexes de mixité fonctionnelle sont maintenant développés sur des sites intra-urbains de plus grande ampleur.

Ces projets s'inscrivant dans des procédures urbanistiques très longues, citydev.brussels s'inscrit activement une approche volontariste d'utilisation de ces ressources immobilières sur une base temporaire, dans l'attente de leur redéveloppement.

Nous remplissons ce rôle opérationnel dans le guichet régional des occupations temporaires aux côtés de perspective.brussels.

L'outil de l'Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) permet d'apprécier les projets d'occupation en fixant un certain nombre de règles visant à devancer les problèmes et à systématiser les bonnes pratiques, en visant l'égalité de traitement et la transparence de l'information.

Pour rappel, le futur projet LionCity aura pour programme un projet mixte réunissant :

- des logements conventionnés acquisitifs : 24.440m² ;
- des logements sociaux : 4.100 m² ;
- des ateliers citydev.brussels : 15.200 m² ;
- un supermarché Delhaize : 3.400m² ;
- des commerces citydev.brussels : 1.000 m² ;
- du commerce/horeca/équipement : 2.100 m².

Il sera complété par d'importants espaces ouverts et publics.

Le projet LionCity fait l'objet d'un appel à promoteur immobilier. Au terme de cette procédure, le promoteur désigné sera chargé de concevoir, de financer et de réaliser le programme, sous le contrôle de citydev.brussels.

Le dépôt du permis d'urbanisme est prévu en octobre 2025. Son obtention est estimée en mai 2027. Le démarrage du chantier est escompté en mars 2028.

Le projet porte différentes ambitions : mixité, biodiversité, durabilité, économie circulaire, mobilité alternative, intégration sociale, respect de la mémoire du site et performances énergétiques.

II. Objet

citydev.brussels souhaite confier l'activation temporaire de la plus grande partie du site LionCity, visée ci-dessous, à un acteur dit « Coordinateur des occupations temporaires » (occupant ou non), qui organisera et garantira la bonne gestion de ce site en bonne coordination avec le gestionnaire technique, et fédérera sous sa seule responsabilité tous les sous-occupants dans un concept cohérent. La mise en occupation temporaire est prévue pour une période de trois ans à dater de la signature de la convention d'occupation temporaire entre le Coordinateur et citydev.brussels.

La candidature s'appuiera sur les informations, les principes, les devoirs et les contraintes exposés dans le présent appel.

III. Description du site

Le site LionCity (zone 1) est formé par les rues Osseghem, Jules Delhaize, Jean-Baptiste Janssen et Euterpe à Molenbeek-Saint-Jean. Ce site est composé d'un ensemble d'immeubles industriels présentant des espaces de bureaux, un espace horeca, des ateliers et d'un grand entrepôt, qui abritait l'ancienne chaîne d'embouteillage de Delhaize. Voir annexe 1

Les surfaces plancher totales sont réparties comme suit :

Bâtiment	M ²
Le bâtiment A	± 9.500 m ²
Le bâtiment B partie 1	± 14.500 m ²
Le bâtiment B partie 2	± 7.150 m ²
Bâtiment C (hors AMI)	± 4.500 m ²
Sous-sol (hors AMI)	± 9.800 m ²
Espaces extérieurs	± 12.000 m ²
TOTAL M²	57.300 m²

Le bâtiment A (en vert) comprend le bâtiment historique du siège social de Delhaize. Cette partie est essentiellement composée d'espaces de bureaux, mais elle présente des infrastructures particulières telles que le desk d'accueil, l'ancien espace cantine (tous deux situés au rez-de-chaussée) et, au sous-sol, se trouvent les vestiaires du personnel du chai et des espaces ayant servi à de l'archivage.

Le bâtiment B partie 1 (en jaune) R+2 est composé d'espaces industriels (une partie de l'ancienne chaîne d'embouteillage) situés au rez-de-chaussée de +/- 6.200 m². Au premier étage (5.600 m²) et au deuxième étage (± 2.660m²) se sont des d'espaces bureaux .

Le bâtiment B partie 2 (en bleu) est composé d'un rez-de-chaussée de ± 7 .000m² prévu pour l'ancienne chaîne d'embouteillage de Delhaize et des zones de stockage.

Le bâtiment C : immeuble de parking, hors AMI.

Les surfaces extérieures : surface totale : $\pm 12.000 \text{ m}^2$ avec $\pm 300 \text{ m}^2$ de pleine terre (côté entrée bâtiment historique).

Le magasin Delhaize (en orange) continuera ses activités tout au long de l'occupation **temporaire**.

Zone concernée par l'AMI

À noter que certaines parties du site ne sont pas comprises dans le périmètre du coordinateur des occupations temporaires et/ou ne sont pas accessibles :

- Le magasin DELHAIZE : en fonctionnement (en orange).
- Le bâtiment C (en rose) : bâtiment de parking. R+2 (gestion citydev.brussels).
- Les surfaces en sous-sol : situées en dessous des bâtiments A et B1, servant d'espaces de stockage et archives). Inutilisables en l'état compte tenu de la situation sanitaire*. Néanmoins si le Coordinateur propose un projet qui ne présente aucun risque, celui-ci pourra être étudié par le comité d'accompagnement.
- Certaines surfaces à exclure : à raison de 1.450m^2 (à savoir des espaces de stockage au rez-de-chaussée au niveau de la chaîne d'embouteillage, le data center situé au 1er étage du bâtiment A et un espace verrière situé au 1er étage du bâtiment B (voir localisation dans l'annexe 2).

IV. Principes généraux à respecter

Gestion technique

Vu l'échelle du site, les aspects techniques de la gestion de tous les bâtiments ont été confiés à un Gestionnaire Technique que citydev.brussels a désigné via un marché public. Celui-ci est principalement en charge de la gestion technique, de la maintenance et des refacturations des charges. La liste des missions du gestionnaire se trouve dans les annexes 4 et 4 bis.

Le Coordinateur devra définir et mettre en place une méthode de travail afin d'être parfaitement coordonné avec le Gestionnaire Technique.

Types d'occupation :

- Dans la mesure du possible, les projets d'occupation doivent représenter une complémentarité entre les dimensions sociale, artistique, culturelle, économique, un projet d'agriculture urbaine et d'équipement collectif.
- Les projets d'occupation temporaire doivent apporter une valeur ajoutée au quartier.
- Les activités doivent être le moins possible génératrices de nuisances pour le voisinage. Pour ce qui est des activités susceptibles de gêner le quartier, les projets devront faire l'objet de points spécifiques au comité d'accompagnement afin que les services de citydev.brussels marquent leur accord.

Travaux et préservation de matériaux :

- citydev.brussels ne fera pas d'investissements pour ces occupations excepté sur l'enveloppe des bâtiments pour les travaux devenus nécessaires afin de préserver l'intégrité des bâtiments et de leurs occupants (sécurité et étanchéité). La validation de ces travaux découlera d'une validation de citydev.brussels et du Gestionnaire Technique.
- La décision sur la pertinence et l'urgence de tels travaux relève de citydev.brussels sur la base d'un avis argumenté du Gestionnaire Technique et/ou, si nécessaire, d'études techniques spécifiques qui étayeront ce besoin. À noter que la conclusion de ces analyses techniques pourrait conduire à une fermeture partielle de parties du site concernées.
- Le Coordinateur devra préserver les matériaux repris à l'inventaire ci-joint dans les annexes 5 et 5 bis, selon des modalités à prévoir dans la convention (voir point spécifique n°7- D).

Local d'information – Espace de rencontre

- L'implantation d'un local d'information sera discuté et réfléchi lors des premiers comités d'accompagnement.
- Le Coordinateur mettra ponctuellement à disposition, et à la demande préalable de citydev.brussels, un espace à titre gratuit à définir de commun accord lors du premier comité d'accompagnement.
- Ce lieu sera utilisé par citydev.brussels comme point de contact ou de réunion de participation entre citydev.brussels et les habitants ou utilisateurs du quartier afin d'informer ces derniers sur le projet définitif, d'initier des activités de participation citoyenne et éventuellement des journées de vente (dans les annexes 9 et 9 bis : le rapport mission de consultation citoyenne et la ligne du temps).
- Il peut également servir de salle de réunion en lien avec le développement du marché de promotion LionCity I en cours (études, communication, coordination, activités informatives, réunion avec des externes dont les soumissionnaires, etc.).
- Il sera demandé au Coordinateur qu'il puisse mettre des chaises à la disposition de citydev.brussels lors de la tenue de tels événements.

Procédure et obligations du Coordinateur

- Une visite avec le SIAMU sera organisée par le Coordinateur sélectionné en présence du Gestionnaire Technique, afin de garantir les conformités nécessaires aux activités prévues par le Coordinateur.
- Les travaux d'aménagement sont à la charge exclusive du Coordinateur/des occupants, ainsi que les frais liés à l'occupation du bien.
- Il s'agit, sans être exhaustif, des frais de consommation (eau, gaz, électricité...), des frais d'entretien des espaces intérieurs, des primes d'assurance (notamment la prime d'abandon de recours d'un montant de 6.641,80 euros/an) et de l'assurance à souscrire par le Coordinateur (assurance incendie type « occupant », etc).
- Le Coordinateur est responsable de la mise en conformité aux normes imposées par les services SIAMU. Ces normes devront être adaptées aux activités et affectations prévues par le projet.
- Le Coordinateur ou les occupants prennent les travaux de mise aux normes et/ou d'aménagement à leur charge financière.

- les propositions de travaux devront également être présentées lors des comités d'accompagnement et être validés au préalable par les services de citydev.brussels (actuellement propriétaire du permis d'environnement). Si la tenue du comité d'accompagnement est trop tardive, une note synthétisant le projet et les impacts sur le permis d'environnement doit être envoyée à citydev.brussels pour validation ;
- les autorisations pour les changements d'utilisation éventuels du bâtiment (ou partie) et les demandes de permis (d'urbanisme et/ou d'environnement) seront à la charge et sous la responsabilité du Coordinateur, étant entendu que les surfaces et la nature des différentes occupations et affectations seront conformes au PRAS (Plan Régional d'Affectation du Sol) ou autre dispositif réglementaire en vigueur ;
- le Coordinateur soumettra, à l'accord préalable du comité d'accompagnement, les projets d'occupations. Un modus operandi devra être défini lors des premiers comités ;
- le Coordinateur est le seul contractant des occupants temporaires et demeure leur personne de contact. citydev.brussels n'a pas de lien avec les occupants temporaires ;
- l'utilisation des lieux à des fins festives devra respecter strictement la législation en vigueur et faire l'objet d'une demande de permis ad hoc ;
- le Coordinateur doit assurer la sécurité des utilisateurs du site et trouver des solutions aux problèmes quotidiens qui peuvent survenir dans le chef des occupants. La sécurité du site étant à la charge du Gestionnaire Technique, la liste de ses missions étant reprise dans les annexes 4 et 4 bis.
- le Coordinateur veillera à intégrer les habitants et associations du quartier à la dynamique du site ;
- il sera le seul interlocuteur de citydev.brussels en matière de programmation et de gestion des activités et du site.

Comité d'accompagnement

- Un comité d'accompagnement sera constitué par citydev.brussels et composé du Coordinateur, du Gestionnaire technique, des services de citydev.brussels et de la commune de Molenbeek-Saint-Jean. Il se réunira au minimum trimestriellement pour échanger les informations et prendre les décisions nécessaires. Un règlement d'ordre intérieur sera élaboré lors du premier comité d'accompagnement et pourra être évolutif tout au long du délai d'occupation.
- citydev.brussels doit être associée à toutes les communications en lien avec l'occupation du site, de même que pour chaque événement s'y déroulant, afin de promouvoir l'action de citydev.brussels en Région de Bruxelles-Capitale.
- Dans l'hypothèse où le Coordinateur ne donnerait pas satisfaction dans le cadre de sa mission, le Comité d'accompagnement statuera de façon exceptionnelle et l'invitera à présenter ses positions. Le Comité pourra résilier le mandat du Coordinateur, avec un préavis de trois mois par courrier recommandé avec accusé réception prenant cours le premiers jours du mois suivant le préavis (voir projet de convention).
- Le comité traitera, sans être exhaustif, les tarifs pratiqués, les travaux/transformation prévus, les affectations génératrices de nuisances, les mises aux normes, les liens entre le Gestionnaire Technique, le futur Gestionnaire Parking et le Coordinateur OT...

V. Principe de temporalité d'occupation

- Le coordinateur est tenu de faire évoluer l'occupation du site sur la base de la proposition de sa candidature et de la feuille de route validée lors de la première réunion du comité d'accompagnement.
- Une évaluation précise et argumentée de la situation et des montants d'indemnités sera produite par le Coordinateur lors de chaque comité d'accompagnement.
- Si une difficulté d'atteindre les résultats escomptés est rencontrée par le coordinateur en cours de trimestre il en avertit sans délai citydev.brussels .

VI. Principes financiers

- Aucune indemnité de gestion ne sera demandée au Coordinateur par citydev.brussels pour la mise à disposition des lieux.
- Néanmoins, le Coordinateur devra rétribuer citydev.brussels trimestriellement à raison de 35 % de toutes les indemnités locatives hors charge, avec l'obligation d'atteindre au minimum un montant annuel d'indemnités permettant de compenser les frais liés aux taxes et au précompte immobilier de citydev.brussels pour ce site.
- La non-réalisation de cette condition impliquera une sanction financière au Coordinateur, correspondant au complément nécessaire pour compenser le manque à gagner.
- Le prix moyen minimum que le Coordinateur devra appliquer aux occupants est de 30 euros/m²/an pour toute occupation temporaire prenant place sur le site, sachant que ce montant peut varier :
 - pour certaines affectations plus rentables, le montant de l'indemnité demandée pourra être plus élevé, sous contrôle du comité d'accompagnement qui suivra l'AMI ;
 - pour les affectations ou projets les plus faibles, le montant de l'indemnité pourra être plus bas, sous contrôle du comité d'accompagnement qui suivra l'AMI.
- Les tarifs de mise à disposition feront l'objet d'une information systématique au comité d'accompagnement, qui pourra user d'un droit de véto en cas de non-compatibilité avec les principes financiers prévus.
- Le retour financier à citydev.brussels se fera via des factures de décomptes trimestriels qui devront nous parvenir avec, en annexe, les rapports mensuels fournis par le Coordinateur.



VII. Aspects spécifiques :

Le Coordinateur devra intégrer les projets/prospects suivants :

a) Agriculture urbaine

Deux zones ont été identifiées par citydev.brussels pour accueillir de l'agriculture urbaine (voir plan en annexe 7). Le Coordinateur réservera ces deux espaces à cette activité.

Il bénéficiera de l'accompagnement d'une structure (voir ci-dessous) pour l'aider à activer cette thématique.

En effet, le consortium ERU-Terre-en-Vue-Crédal-Rucola (chercheurs scientifiques en agriculture urbaine et agroécologie) est chargé d'une mission d'accompagnement de citydev.brussels dans le cadre de la définition et de la mise en œuvre d'une stratégie « Agriculture Urbaine » (A.U.). Le site LionCity a fait l'objet d'une étude de potentiel concernant l'A.U.

Le Coordinateur est concrètement chargé d'activer la thématique « AU et alimentation ».

À rappeler que le Coordinateur pourra demander une indemnité d'occupation aux prospects sur la base d'une validation du comité d'accompagnement.

Les objectifs ou les activités attendus sont : potagers citoyens, organisation d'activités de sensibilisation et/ou d'apprentissages sur la production végétale urbaine et l'alimentation durable (atelier participatifs, foire de semences, atelier de transformation de légumes, etc.).

b) Relocalisation d'occupants temporaires

Certaines occupations temporaires, dans le cadre du guichet occupation, vont arriver à échéance et certains projets ne sont pas encore parvenu à trouver une situation pérenne. Afin de permettre à ces initiatives de bénéficier pleinement de l'effet tremplin que procurent les occupations temporaires, nous prévoyons la possibilité à celle-ci d'une relocalisation sur le site Delhaize.

c) Zone récréative pour l'École 9 de la commune de Molenbeek :

L'école 9 de la commune de Molenbeek-Saint-Jean utilise une partie du rez-de-chaussée du bâtiment parking, ainsi qu'un espace extérieur connexe comme cour de récréation les lundis, mardis, jeudis et vendredis de 12 heures à 13 h 30, et cela jusqu'au 7 juillet 2023 (voir localisation et plan en annexe 3).

d) Circularité

Le projet de reconversion du site LionCity porte également de fortes ambitions en matière d'économie circulaire, notamment au niveau du réemploi des matériaux. Un inventaire précis de l'ensemble des matériaux présents sur le site a été réalisé en 2022 afin d'identifier les matériaux à haut potentiel de réemploi à réintégrer dans le projet ou à envoyer vers les filières pertinentes.

Les documents relatifs à cet inventaire sont renseignés dans les annexes 5 et 5 bis. Ils comprennent un rapport général ainsi que des fiches méthodologiques de déconstruction pour certains matériaux spécifiques : les cloisons, châssis extérieurs, radiateurs, bardage extérieur, fermes métalliques, faux plafond, faux plancher, dalles de tapis, carrelage et sanitaires. Ces fiches décrivent le potentiel de réemploi, la méthode de démontage et de stockage pour chacun d'eux.

Points d'attention :

- Le comité d'accompagnement s'assurera que le Coordinateur des OT et les occupants prennent connaissance de cette liste des différents documents référencés afin de bien appréhender les enjeux de circularité du site.
- Aucune intervention sur ces matériaux à hauts potentiels ne peut être exécutée par le Coordinateur des OT /les occupants.
- Si une intervention devait se faire sur un de ces matériaux, il devra à prévenir les contacts de citydev.brussels (OT) qui, eux-mêmes, préviendront les gestionnaires du projet LionCity I. Ce n'est qu'après validation de citydev.brussels et du comité d'accompagnement qu'une intervention sur ces matériaux peut être effectuée.
- Dans le cas d'une validation, démonter précautionneusement et stocker les matériaux de manière adéquate en fonction de leur nature (des instructions précises sont présentes dans les fiches méthodologiques pour certains matériaux).
- En plus des matériaux repris dans l'inventaire, certains éléments à haute valeur patrimoniale sont également à préserver dans leur état. Ceux-ci sont repris dans les annexes 5 et 5 bis.

VIII. Convention de mise à disposition du site

- La mise à disposition temporaire du site sera encadrée par une convention (voir un exemple, en annexe 6, qui sera adapté au projet sélectionné) entre citydev.brussels et le Coordinateur. Cette convention se composera, entre autres, des conditions listées dans le présent document et des éléments figurant dans la candidature retenue.
- La durée de la convention est de maximum 3 ans. Passé ce délai, les parties pourront envisager une prolongation de l'occupation en fonction du planning du projet futur, moyennant l'accord du conseil d'administration de citydev.brussels et la réalisation d'un avenant. Une prorogation tacite étant exclue.
- Une garantie bancaire appelable à première demande de 50.000 euros, conforme au modèle de garantie ci-annexé, sera demandée au Coordinateur avant la signature de la convention (notamment pour garantir la bonne exécution de ses obligations, dont l'évacuation des déchets). Elle sera libérée, au plus tard 3 mois après la fin de l'occupation, après complète exécution de toutes ses obligations (voir annexe 10).

IX. Procédure de l'appel à manifestation d'intérêt

Les candidatures sont à transmettre pour le lundi 24 avril 2023 à 12 heures au plus tard simultanément :

- par courrier à citydev.brussels, boulevard du Jardin Botanique 20 à 1000 Bruxelles ;
- électroniquement sous forme d'un fichier PDF unique, au format A4 ou A3, e-mail ayant pour objet : « Réponse AMI – LionCity-nom du demandeur »,

à l'attention de monsieur **Didier LEDOCTE** (dledocte@citydev.brussels) et copie à madame **Gaëlle BOURDON** (gbourdon@citydev.brussels).

Une visite des lieux est **obligatoire** et sera organisée le **vendredi 24 et le lundi 27 mars 2023 de 9 h à 13 h**. Les visites se feront via la grille coulissante grise rue Osseghem 53 à 1080 Molenbeek-Saint-Jean.

Un comité d'avis sera organisé le **28 avril 2023 à partir de 9 h 30** en présentiel au sein des bureaux de citydev.brussels.

Attention, à compter du 27 mars, les bureaux de citydev.brussels déménagent. La nouvelle adresse est la suivante : boulevard du Jardin Botanique 20 à 1000 Bruxelles .

L'horaire de passage pour la présentation de votre projet vous sera communiqué dans la semaine de la réception des candidatures.

Composition du dossier

Les dossiers seront composés au minimum des éléments suivants :

1. Identification du candidat Coordinateur (nom, siège social, forme juridique, organigramme, coordonnées de la personne responsable). Si celui-ci est différent, identification du porteur du projet (équipe, compétences) et ses partenaires éventuels (dénomination, statuts, rôles respectifs).
2. Note exposant la vision du candidat Coordinateur pour l'occupation du site, le lien avec les principes de l'occupation temporaire citydev.brussels et le descriptif du projet, s'appuyant sur d'éventuelles références de gestion de sites temporaires.
3. Premier listing du type d'activités prévues et/ou lettres d'intention d'occupants potentiels.
4. Premier schéma de l'aménagement et de l'occupation des lieux et listing des principaux travaux envisagés.
5. Note exposant le business plan du projet et permettant d'évaluer la capacité du candidat Coordinateur à assumer les charges liées à l'occupation et les obligations financières envers citydev.brussels. Les tarifs de mise à disposition devront être précisés.
6. Note proposant la méthode de travail avec le Gestionnaire Technique, qui aura pour objectif de mettre en place une bonne synergie, et d'assurer la réalisation de l'entièreté des tâches nécessaires à la bonne gestion du site.
7. Echancier du montage du projet, distinguant clairement la phase de montage du projet et les phases d'exploitation.

Comité d'avis

Les candidatures seront soumises à un comité d'avis composé de plusieurs représentants de citydev.brussels. Seront également invités un représentant de la commune de Molenbeek-Saint-Jean et un représentant du guichet régional des occupations temporaires.

Le guichet des occupations temporaires est une plateforme qui a pour objectif d'être un outil servant à faciliter l'accès à l'occupation temporaire et à aiguiller tout porteur de projet. Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale a mandaté citydev.brussels et perspective.brussels pour la création de ce guichet.

Les candidats seront invités à présenter leur projet au comité d'avis. Celui-ci, suite aux présentations, rédigera un rapport à l'administrateur général de citydev.brussels, qui désignera le Coordinateur retenu pour le site.

Analyse des candidatures

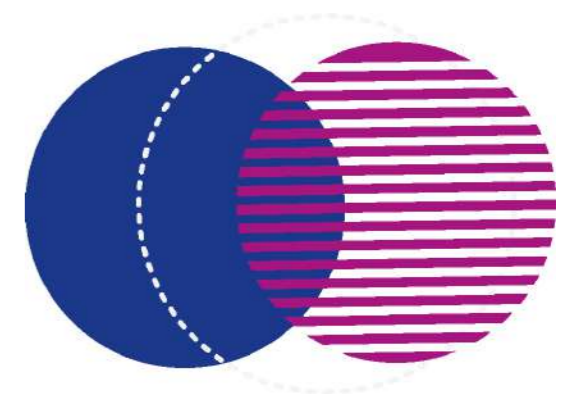
Les candidatures seront analysées selon les divers critères mentionnés ci-après par ordre d'importance :

- qualité du projet émanant de la vision du candidat pour l'occupation du site et de la méthodologie proposée ;
- expérience et capacité du coordinateur : sa capacité à assumer la gestion du site ainsi que les charges liées à l'occupation et les obligations financières envers citydev.brussels ;
- valeur ajoutée du projet pour le quartier et les habitants (complémentarité entre les dimensions sociale, artistique, culturelle, économique, le projet d'Agriculture et d'équipement collectif) ;
- pertinence de l'échéancier du projet distinguant clairement la phase de montage du projet et les phases d'exploitation ;
- pertinence de la proposition de méthode de travail avec le Gestionnaire technique.

X. Contact

Gaëlle Bourdon - gbourdon@citydev.brussels

Didier Ledocte - dledocte@citydev.brussels



XI. Question et réponses

Les questions sont à adresser par e-mail à l'adresse des contacts. Les réponses seront envoyées à tous les candidats ayant effectué la visite obligatoire.

XII. Annexes

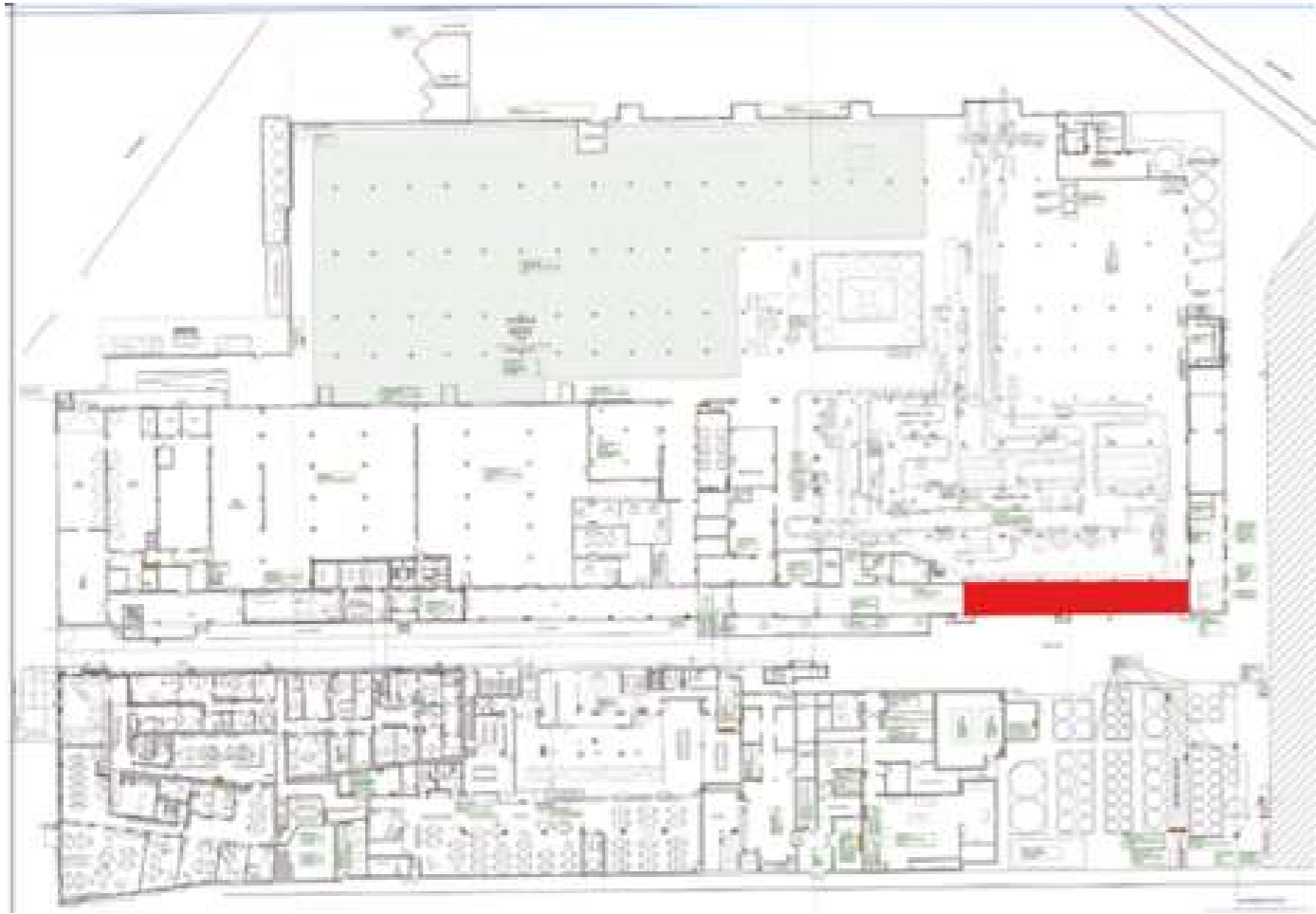
- Annexe 1 : Situation du site - Localisation
- Annexe 2 : Plan localisation espaces condamnés
- Annexe 3 : Plan implantation OT école 9
- Annexe 4 et 4 bis : Missions Gestionnaire Technique
- Annexe 5 : Note Inventaire Matériaux
- Annexe 5 bis : Fiche matériaux et méthodologique
- Annexe 6 : Convention Type
- Annexe 7 : Note Agriculture Urbaine
- Annexe 8 : Plan des bâtiments
- Annexe 9 : Participation
- Annexe 10 : Modèle de garantie bancaire.

ANNEXE 1 : Situation du site - Localisation



ANNEXE 2 : Plan de localisation des espaces condamnés

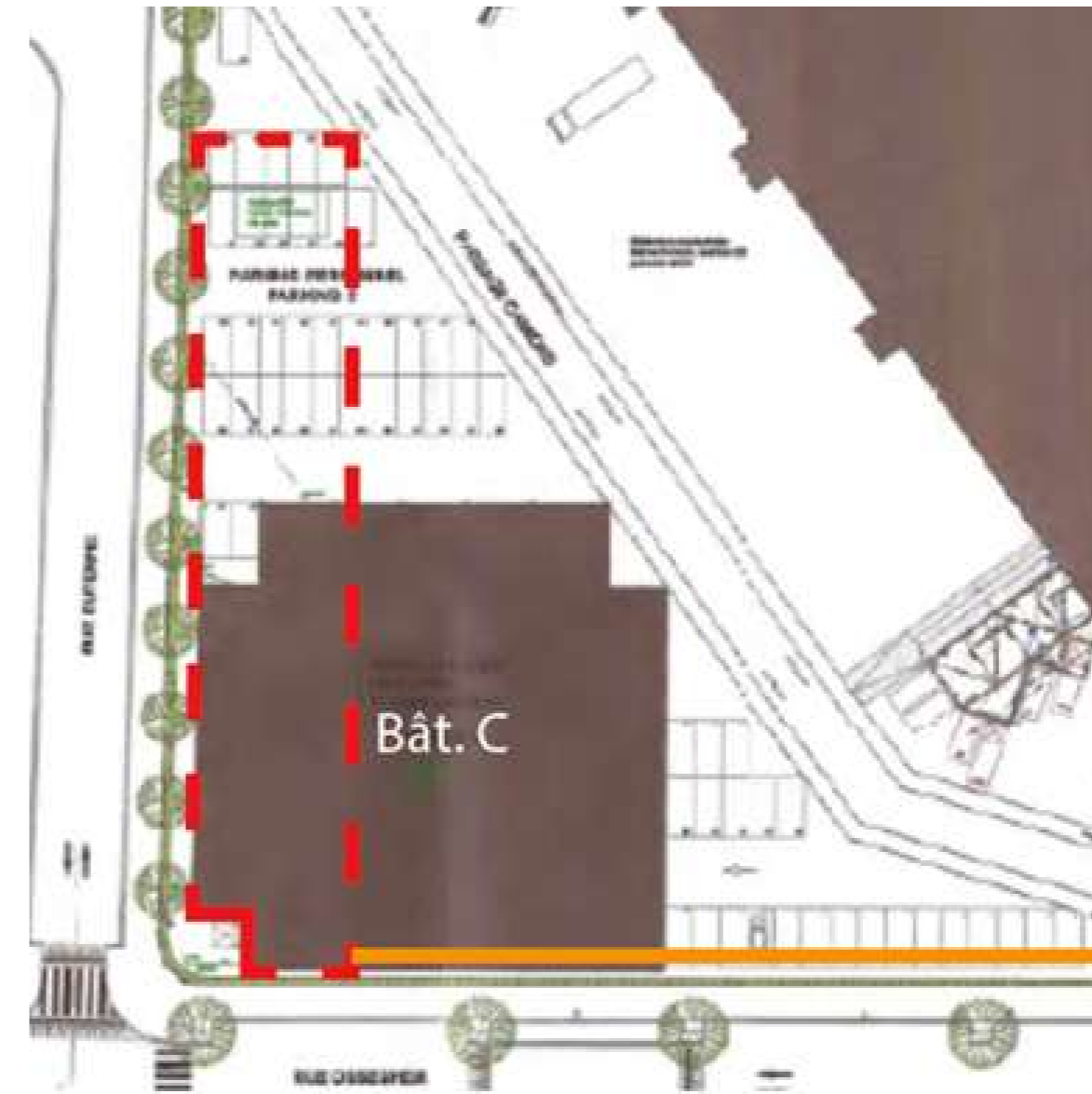
Rez-de-chaussée



1^{er} étage



ANNEXE 3 : Plan implantation OT école 9





citydev.brussels // Rue Gabrielle Petit 6 // 1080 Bruxelles // TVA : BE 0215.984.554

Annexe 4

Annexe 4										
Lion city - Inventaire n°2 des prestations techniques 2022-2023										
	Nature des prestations	Fréquences des prestations								
		ponctuelle	mensuelle	timestrielle	semestrielle	annuelle	nombre d'appareils	QP	PU	PRIX SUR 3 ANS
1	Contrôle et entretien cabine haute tension					X	7	1		
2	Contrôle et entretien installation basse et très basse tension					X	100	1		Tableaux divisionnaires
3	Contrôle et entretien système d'alarme intrusion					X		1		
4	Contrôle et entretien système d'alarme incendie					X	4	1		
5	contrôle du système des installations de sprinklage (2 zones)						2			
6	Contrôle et entretien des éclairages communs + pompe de relevage					X		1		
8	Nettoyage des panneaux extérieurs signalitiques				X			2		
9	Contrôle et entretien des installations d'extinction					X		1		
11	Contrôle et entretien du mobilier et équipements extérieurs et communs (appareillages, salinage de voirie, entretien des espaces verts, entretien toiture verte)			X				12		
10	Contrôle et entretien installations des chaudières	Délai fixé dans le Cahier des charges			X		6	1		
13	Contrôle et entretien des canalisations d'eau froide et eau chaude, évacuation des eaux pluviales et eaux usées, des appareils de traitement d'eau	Délai fixé dans le Cahier des charges				X		1		
14	Contrôle et entretien des toitures et accessoires se trouvant en toiture	X						1		
15	Reprise/remise des compteurs et lignes téléphoniques				X		100	1		Lignes téléphoniques
16	Contrôle du filet de sécurité de la zone de quai (verrière)				X			1		
17	Contrôle et entretien des égouts et chambres de visites					X		1		
19	Entretien des portes sectionnelles, barrière levante et grille automatisée					X		15		
20	Maintenance des contrôles d'accès.							1		
21	Patrouille de surveillance suivi des rapports de ronde					X		1		
22	Maintenance sécurité (caméra)							15		
23	Mise à jour de l'inventaire Rapport Amiante					X		3		

24	Helpdesk 7 jours sur 7 et 24 H/24H							12			
25	Visite mensuelle du site avec le collaborateur technique de citydev.brussels	x						12			
26	Marchés inférieur à 8.500 € htva	x						20			
27	Organiser, superviser, informer des travaux (3 offres minimum) - Marchés entre 8.500€ htva et 30.000€ htva	x						10			
28	Organiser, superviser, informer des travaux (3 offres minimum) - Marchés entre 30.000€ htva et 139.000 € htva	x						7			
29	Procédure e-procurement - Marchés supérieurs à 139.000 € htva							5			
30	Prestations diverses sur base d'un tarif horaire							50 heures			
31	Pose de cloisons pour condamner les zones non accessibles et prévoir la signalisation							FF			
32	Faire appel à un bureau de stabilité pour évaluer 2 x fois par an si l'usage des 3 quais peut être maintenu. Le gestionnaire lancera un marché pour désigner le bureau d'étude.							FF			
TOTAL											

Annexe 4 bis

Annexe 4 bis

Site LionCity- Inventaire n°3 des prestations financières et administratives 2022-2023

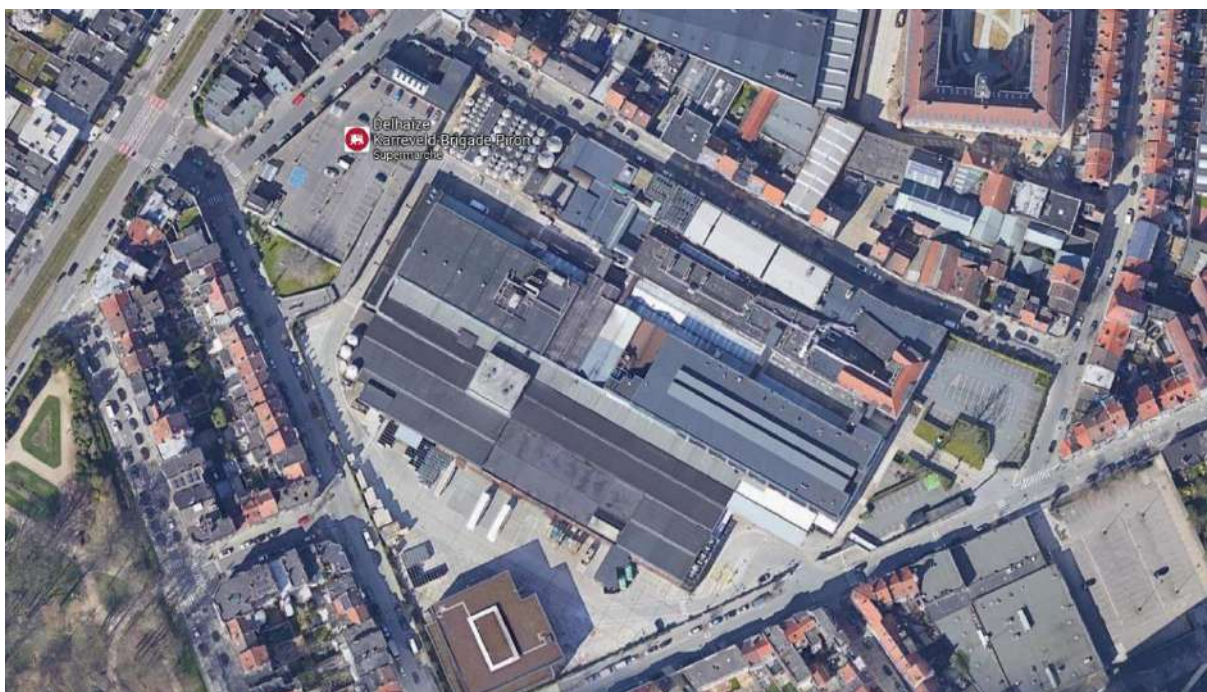
Nature des prestations	Délais			Fréquences des prestations						
	jours ouvrables	ponctuelle	mensuelle	timestrielle	semestrielle	annuelle	QP	PU	prix sur 3 ans	
Prestations financières										
Gestion trésorerie										
1	Constitution d'un fonds de roulement		x					FF	FF	
2	Etablissement d'appels de fonds extraordinaires		x					FF	FF	
3	Remettre contre décharge les fonds détenus en fin de contrat		x					FF	FF	
Charges et décomptes client										
4	Tableau des charges entre locataires			x				12		
5	Etablissement des décomptes locataires (suite au départ d'un locataire, d'impayés,etc)		x					FF		
6	Tableau des paiements des charges communes				x			FF		
7	Alerte si clients ont des impayés (dès le 2ème mois suivant les premiers impayés)		x					FF		
8	Tableau de la situation des comptes clients (balance âgée) pour chaque locataire			x				FF		
9	Tableau Recouvrements des montants dûs		x					FF		
Budget - Factures										
10	Elaborer les budgets provisionnels d'exploitation					x				
11	Envoyer un extrait de compte des recettes et dépenses				x			2		
12	Transmission hebdomadaire des factures à l'adjudicataire pour validation	x						52		
13	Realisation d'un décompte annuel relatif aux dépenses communes						x	3		
14	Contrôle externe des comptes par un réviseur désigné par citydev.brussels						X			
15	Comptabilité en partie double						x			
Prestations administratives										
Entrée Locataire										
16	Remise des clés, badges au locataire							FF	FF	
17	Veiller à l'enregistrement du contrat de bail par le locataire		x					FF	FF	
18	Présence et suivi des états des lieux d'entrée (expert désigné par citydev)		x					FF	FF	

19	Copie des assurances prises par les locataires		x					FF	FF	
Sortie locataire										
20	Présence et suivi des états des lieux de sortie (expert désigné par citydev)		x					FF	FF	
21	Récupération des clés, badges du locataire		x					FF	FF	
Gestion courante										
23	Obtention des attestations des organismes de contrôle à transmettre au propriétaire		x					FF	FF	
24	Informers les locataires suite à la désignation en tant que gestionnaire du site (endéans le mois suivant la désignation)		x					FF	FF	
Gestion des sinistres , contentieux, analyses de risques, exercice incendie, surveillance des locaux										
25	Gestion des sinistres + déclarations éventuelles		x					FF		
26	Gestion de contentieux + mise en place d'alertes pour informer citydev.brussels dès le deuxième mois d'impayés		X					FF		
27	Organisation d' un exercice d'évacuation incendie annuelle					x		1		
28	Gestion du dossier analyse des risques et mesures de prévention					x		1		
Divers administratifs										
29	Rédiger et adapter un règlement d'ordre interieur et les quotités		x					1		
30	Donner accès à citydev.brussels à un Lien/Drive reprenant tous les contrats de tiers passés par le gestionnaire au nom de citydev.brussels		x					1		
31	Reportage photos sur certains travaux sur demande de citydev.brussels		x					FF	FF	
32	Remettre la liste des contrats en cours avec des fournisseurs							FF	FF	
Dossiers énergies et environnement										
33	Effectuer le relevé mensuel des index de consommation de gaz, electricité et eau et encodage dans le système de comptabilité énergétique (PLAGE) Veiller à la régulation et remettre une attestation d'un organisme agréé				x			36		
34	Coordination du dossier de permis d'environnement		x					1		
35	Reprises des contrats d'énergies des parties communes a nom du gestionnaire (eau/gaz/élec)		x					1		
36	Réunion annuelle gestionnaire et propriétaire (approbation des comptes, budget prévisionnel, renouvellement des contrats,					x		1		
37	Prestations diverses sur base d'un tarif horaire							50 heures		
Total										

Annexe 5

Cahier spécial des charges pour une mission d'assistance à la mise en place d'une démarche d'économie circulaire pour une opération de déconstruction, construction et reconversion.

Inventaire déconstruction



**Site LionCity
Rue d'Osseghem 53/56
1080 Molenbeek Saint Jean**

Drees & Sommer Belgium S.P.R.L

Avenue Louise 231
1050 Bruxelles
Belgique

Téléphone +32 (0) 2 737 70 38
www.dreso.com

Auteurs :

Mrs Alice Herman
Mr. Benjamin d'leteren
Mr. Michael Moradiellos del Molino

Date: 25 aout 2022
Project no. 074-01245

Informations du projet

Maîtrise d'ouvrage

citydev.brussels (SDRB/GOMB)

Rue Gabrielle Petit, 6
1080 Bruxelles
Belgique

Contact : Madame Tisha TEKER
Téléphone : +32 2 422 50 17
Email : TTEKER@citydev.brussels

Bien immobilier

Lioncity

Rue d'Osseghem, 53-56
1080 Molenbeek Saint Jean

Typologie de projet

Déconstruction, construction et reconversion ai sein du site
Lioncity.

Visites sur site 16 aout 2022

14 avril 2022 ; 11 juillet 2022 ; 20 juillet 2022 ; 28 juillet 2022 ;

Consultant

Drees & Sommer

Avenue Louise 231
1050 Bruxelles
Belgique

Contact: Michael Moradiellos del Molino
GSM: +32 (0) 472 35 25 44
Email: michael.moradiellos@dreso.com

Vérfifié

Le 25 aout 2022 par Michael Moradiellos

Table des matières

A.	Introduction - Contexte du projet	5
B.	Données du bien immobilier.....	6
C.	Cadre réglementaire sur la circularité dans le secteur de la construction.....	7
D.	Conclusions.....	8
D.1	Conservation	8
D.2	Réemploi	9
D.3	Le recyclage à haute valeur ajoutée (upcycling).....	10
D.4	Le recyclage classique (downcycling).....	11
E.	Analyse des pistes de valorisation par lot de construction	11
E.1	Structure	11
E.2	Façades	12
E.3	Toitures	13
E.4	Architecture intérieure	13
E.5	Equipements techniques	13
F.	Plan d'action	13
F1.	Stratégie générale – objectifs de circularité	13
F2.	Faisabilité : confirmation des filières	14
F3.	Avant-projet – Appel d’offre : intégration et développement des pistes sélectionnées	14
F4.	Exécution.....	15
G.	Annexes.....	16

A. Introduction - Contexte du projet

Lioncity (la «Propriété»- ancien site Delhaize) est un complexe de plusieurs bâtiments situés 56-53 Rue d'Osseghem à Molenbeek-Saint-Jean. Le site emblématique de Delhaize est composé d'une ancienne imprimerie (actuellement occupée par une école de cirque), des anciens bureaux de Delhaize, d'un entrepôt, d'un bâtiment de parking et d'abords industriels contenant notamment de grandes cuves métalliques. Les bureaux sont vides, seule la chaîne de mise en bouteilles et le magasin Delhaize à l'arrière de la parcelle sont encore en fonction.

Le projet prévoit la réalisation d'un vaste programme mixte comprenant des logements, des activités productives, des équipements, des commerces, de l'Horeca, des voiries publiques, des parcs, places et esplanades.

Remarque : Nous ne donnons aucune garantie de qualité marchande ou d'adéquation à un usage particulier, et les informations contenues dans ce rapport ne constituent aucune recommandation légale. Notre responsabilité est régie par les stipulations de l'offre susmentionnée.

B. Données du bien immobilier

Bien immobilier:	LionCity
Adresses :	Rue D'Osseghem, 53-56 à 1080 Molenbeek Saint Jean
Année de construction:	-
Surface des parcelles du projet :	7347 m ² (selon urbis)
Surface projetée:	Environs 38 900 m ² pour la zone 1 (entrepôts+bureaux+parking et 6330 m ² pour la zone 2 (école du cirque, ancienne imprimerie) .
Programme d'origine:	Bureaux, entrepôt, commerce, parking, imprimerie
Programme projeté :	Logements, activité productive, équipement, commerces, Horeca, voirie publique, parcs, places et esplanade.
Objectifs environnementaux:	<ul style="list-style-type: none">• Ambition de circularité générale sur la reconversion du site• Identification de potentielles pistes de réemploi• Identification de potentielles pistes de recyclage à haute valeur ajoutée (up-cycling)• Monitoring des objectifs de circularité en pourcentage de poids par rapport à la construction existante.

C. Cadre réglementaire sur la circularité dans le secteur de la construction

La circularité est un sujet et un défi présent dans les positions et réglementations publiques en RBC, et inscrit dans l'accord de gouvernement.

Pour le secteur de la construction, le Plan Régional d'Economie Circulaire (PREC) mis en place depuis mars 2016 par la Région bruxelloise a prévu des actions pour le secteur privé en premier lieu pour 2050, ensuite pour 2040 et aujourd'hui se positionne pour 2023. L'urgence climatique et certains projets pilotes poussent le secteur à réagir plus rapidement, en ce qui concerne les démolitions dans un premier temps.

En terme de réglementation, aucune modification n'est encore confirmée dans un avenir proche mais la tendance du marché montre que la circularité devient un critère d'analyse dans le cadre d'appels à projets publiques et de manière plus généralisée dans les demandes de permis de construire ou de rénovation de biens immobiliers d'ampleur (immeubles de bureaux, complexes de logements,..).

Ce critère portant à :

- Viser la conservation des bâtiments - structures et donc à justifier par des arguments techniques leur transformation et démolition ;
- Si justifiée, mettre en place une phase de démolition avec valorisation de tous les matériaux possibles => demande d'inventaires matériaux au préalable ; plan de valorisation optimisé et détaillé (réemploi, upcycling, recyclage, valorisation énergétique, décharge).
- Inciter à la réversibilité de la rénovation ou de toute nouvelle construction :
 - ⇒ Disposer d'informations précises et globales (inventaire matériaux, passeport matériau, etc)
 - ⇒ Concevoir et mettre en œuvre pour être adaptable => démontabilité des éléments et des matériaux, hauteurs sous plafonds polyvalentes, etc.

Par ailleurs, de nombreux matériaux pouvant être contaminés ou ne pas correspondre aux normes actuelles plus sévères en termes d'impact sur la santé (COV) ou de performances énergétiques, il est indispensable de réaliser des tests destructifs sur certaines fractions de matériaux afin d'en évaluer le potentiel circulaire. L'état fonctionnel des produits et leur entretien dans le temps sont également des facteurs à tenir en compte pour établir une stratégie en accord avec les demandes de la RBC.

Dans le cadre de l'étude d'incidence, les autorités régionales exigent d'avoir une vision claire sur l'intégration de ces mesures circulaires dans le projet concerné, ainsi que l'établissement d'un bilan écologique (concrètement une LCA ou ACV).

Les mesures concernent les pistes de réemploi in situ (ou ex situ) et recyclage des matériaux évacués lors des travaux de démolition. Les pistes décrites dans le cadre de cette étude sont le résultat de visite, de consultation du marché et basé sur l'expérience des auteurs. Elles devront être confirmées par des études plus approfondies.

D. Conclusions

Les visites sur site et l'analyse des informations transmises par le Maître d'ouvrage délégué nous amènent aux conclusions décrites ci-dessous concernant les possibilités de démarche circulaire dans le cadre de la transformation lourde envisagée.

NB : Les valeurs (quantités, surfaces, poids) du rapport et du tableau d'inventaire sont données à titre indicatif et ne sont en aucun cas contractuelles. N'ayant pas eu accès à tous les espaces, qu'il s'agisse de certains locaux, caves ou espaces techniques tels que des faux-plafonds ou faux-plancher, certaines hypothèses ont été prises (notamment sur les épaisseurs ou composition de complexes). Les quantités et pourcentages du présent rapport dégagent des tendances et des objectifs. Les entreprises en charge du projet seront responsables de leurs quantités et mesures.

Aussi, en concertation avec le Maître d'Ouvrage, le bâtiment C (ancienne imprimerie, actuelle école du Cirque) a été inventoriée mais retirée des calculs et des objectifs de conservation, réemplois, recyclage, downcycling et valorisation énergétiques. Notons que le bâtiment C actuellement en bon état général présente un haut potentiel au niveau de la conservation de sa structure. Composée essentiellement de poutres de grandes portées, de colonnes et de quelques murs porteurs, son plan flexible permettrait un réaménagement sans trop d'impact sur la structure, et donc sur le poste le plus énergivore en termes de CO₂.

Le rapport amiante mentionne la présence d'amiante qui bien-évidemment doit être traitée dans les règles de l'art en tenant compte des précautions en vigueur. Ces matériaux sort définitivement de toutes filières si ce n'est celle de la destruction adéquate. Les matériaux amiantés n'ont pas été pris en compte dans le calcul des pourcentages vu leur faible impact en terme de poids et leur exclusion de tout circuit vertueux de réemploi ou recyclage.

D.1 Conservation

La volonté de conservation démontrée par le Maître d'ouvrage est la première ambition positive en terme d'impact environnemental à privilégier (selon les possibilités techniques et sanitaires). Selon nos estimations cela représente environ **2,5%** du poids total du bâtiment existant. Ce pourcentage correspond au maintien de l'ancien bâtiment principal de bureaux à l'entrée du site (zone 1). Compte tenu de son état qui ne rencontre pas les standards actuels en terme d'énergie, d'aménagement spatial etc, nous considérons qu'il ne sera pas conservé dans son entièreté. Nous estimons que la structure principale peut potentiellement être maintenue (sous réserve d'une étude de stabilité) cependant, à l'échelle du site, cela ne représente pas beaucoup en terme de poids ou de m². Ce pourcentage pourrait augmenter si les bâtiments projetés profitaient, même en partie, des fondations des bâtiments existants. En effet, les fondations représentent généralement un pourcentage conséquent sur le poids total du bâtiment.



Sous réserve de tests confirmant les hypothèses techniques et sanitaires, notre expérience actuelle nous permet de soutenir et de compléter cette approche par les propositions suivantes :

D.2 Réemploi

Le réemploi de produits et de matériaux issus de la construction et démolition est la forme la plus vertueuse de valorisation en terme d'impact environnemental après la conservation. Le réemploi peut être envisagé à destination du développement du même site que celui de l'usage d'origine ou vers des sites extérieurs.

Nous proposons sous réserve de tests techniques, de santé et de la consultation avant démantèlement d'acteurs du secteur du réemploi et de repreneurs potentiels :

- Les briques de maçonnerie et de parement de façade, qui représentent 0,47% du poids total. Nous estimons que 0,2% peuvent être réemployés. La différence est soit maintenue (ancien bâtiment), soit downcyclée.
- Les poutrelles en acier représentent 0,07 % du poids total du bâtiment. Le gisement le plus intéressant se trouve au niveau du Shuttle. Nous estimons que 0,056% peuvent être réutilisés (moyennant tests). La différence peut-être recyclée.
- Les fermes métalliques de l'espace « shuttle » (R+2 au dessus de l'entrepôt moderne) qui représentent 0,13% du poids total. Compte tenu de leur bon état (à vérifier via tests), nous estimons que 0,10% peuvent être réemployés. La différence est recyclée. (+ voir fiche méthodologie)

- Les pierres naturelles types pierres bleue et travertin représentent 0,04% du poids total. Nous estimons que 0,027% pourraient être réemployés.
- Les clotures en béton qui représentent 0,02 % du poids total du bâtiment. Nous estimons que 0,016% de ces clotures peuvent être réemployés. La différence est downcyclée.
- La structure type steel deck (panneaux de béton métalliques et isolés) semble visuellement en très bon état également. Ce poste représente environs 0,12% du poids total du bâtiment. Nous estimons que 0,07% pourraient être réemployés
- Des matériaux de finition d'architecture telles que
 - les cloisons amovibles (métalliques et vitrées) qui représente 0,17% du poids total. Nous estimons que 0,07% peuvent être réemployés. La différence est recyclée ou downcyclée.
 - Les faux-planchers sur plots sont également un gisement intéressant pour la filière de réemploi : compte tenu de leur grande quantité, nous estimons qu'ils représentent environs 0,27% du poids total du bâtiment. 0,19% peuvent être réemployés. La différence est recyclée ou downcyclée.
 - Les éléments de faux-plafonds acoustiques et cassette métalliques représentent environs 0,06% du poids total. Nous estimons que 0,03% peuvent être réemployés. La différence est recyclée ou downcyclée
- Des éléments techniques (radiateurs, wc, urinoirs lumineux LED) .

Les pistes de réemploi proposées ici représentent selon nos estimations **0,01%** du poids total du bâtiment existant. Ces équipements doivent toutefois faire l'objet de reconditionnement dont la méthode et les enjeux sont décrits en annexe dans la fiche méthodologique.

Nous recommandons de proposer ces matériaux pour un réemploi sur sites car les quantités globales sont faibles. Vu la taille de la parcelle et du projet, un stockage in situ avant réemploi pourrait être organisé. Les qualités techniques des produits concernés restent néanmoins à vérifier au cas par cas. Des tests ont d'ores et déjà été menés . Les conclusions sont disponibles sur dans les fiches méthodologiques.

D.3 Le recyclage

Pour les éléments dont la démolition est confirmée, nous appuyons la piste du recyclage. Celui-ci est différencié du downcycling car les matériaux et éléments sont réintroduits dans la production d'éléments à valeur équivalente ou supérieure à ceux d'origine (ex : recyclage de dalles en béton préfabriqué pour produire des éléments coulés sur place). Le downcycling réinsère par contre les matériaux récupérés dans la production de matériaux de moindre performance (ex : recyclage de vitrage plat pour la production de laine de verre ou de contenants, de béton structurel en fond de fondation ou de routes).

Nous proposons donc, sous réserve de tests mécaniques et chimiques, le recyclage pour les éléments suivants:

- Du béton structurel (dalles, poutres, colonnes, blocs) afin d'en réutiliser les agrégats dans la production d'éléments structurels; Selon nos estimations, le béton représente environ **53 %** du poids total du bâtiment (zone carrossable des abords comprise). Nous estimons que **17 %** du poids total du projet peut être recyclé. La différence est downcyclée.

D.4 Le downcycling

Un chantier actuel classique de démolition sur le marché belge garantit un taux de recyclage autour de 95-98%, les pourcents restant étant composés des matériaux, tels que polymères et à base de pétrole qui seront enfouis ou incinérés (ex : membranes d'étanchéité). Ce type de recyclage valorise les matériaux récupérés vers des usages de moindre performance mais dont le rendement est aujourd'hui optimisé. (ex : recyclage d'éléments structurels en acier).

Selon nos estimations et propositions, cela concerne **48,9 %** de la masse totale des bâtiments existants A et B.

E. Analyse des pistes de valorisation par lot de construction

E.1 Structure

La structure des bâtiments existants est composée :

- De murs extérieurs maçonnés (terre cuite et blocs béton);
- De dalles béton armé ;
- De charpentes métalliques (entrepôt, auvents) ;
- De charpente en bois (ancien bâtiments de bureaux)
- De poutres et colonnes métalliques ;
- De poutres et colonnes en béton
- De planchers bois

Valorisation :

La **conservation** envisagée par le Maître d'ouvrage des éléments structurels notamment par le maintien des anciens bureaux représente **0,3 %** du poids total du bâtiment existant.

Sous réserve d'étude approfondie (mécanique et chimique), nous proposons de valoriser les dalles en béton ainsi que les poutres et colonnes en béton démolies par le **recyclage**, dans l'objectif de valoriser les agrégats post-concassage dans l'exécution d'éléments structurels coulés sur place. Cela représente **15,2 %** du poids total du bâtiment existant.

Cette forme de recyclage nécessite un curage avant démolition des éléments structurels concernés pour en retirer tout autre matériau pouvant menacer la qualité ainsi que la certification nécessaire type Copro du gravat final recyclé.

E.2 Façades

Les façades existantes sont composées de :

- Parements en briques de terre cuite avec sous-bassements et seuils en pierre naturelle ;
- Parements en panneaux de béton ;
- De menuiseries extérieures ;
 - Châssis bois – simple vitrage
 - Châssis (meneaux) béton – simple vitrage
 - Châssis métalliques – double vitrage
 - Châssis PVC – double vitrage
- De revêtements bardages bois ;
- De maçonneries de remplissage de baies en terre cuite ou parpaing béton ;

Valorisation

Les façades **conservées** concernent les façades de l'ancien bâtiment de bureau (façades briques dont nous supposons que seules les façades avant seront maintenues vu la configuration des lieux). En terme de poids, l'impact de la conservation de ces façade est négligeable. Néanmoins, pour le reste des éléments de façades, sous réserve d'étude approfondie, nous recommandons la piste du **réemploi** ou le **recyclage** des éléments suivant :

- Maçonneries en terre cuite de remplissage des baies ;
- Parement en béton ;
- Seuils et sous-bassements en pierre naturelle (réemployables si pas conservés) ;
- Grilles de protections (anti intrusions) ;

Cette étude devrait comprendre une enquête technique à inclure dans le cahier de charge des architectes, ensuite des entreprises générales sur la qualité, la santé, la démontabilité des matériaux ainsi qu'un sondage-étude de marché pour leur reprise.

Ces propositions représentent un potentiel de réemploi de **0,3 %** du poids total du bâtiment existant.

Le reste des parements (briques, bardage métallique, maçonnerie de remplissage en blocs de béton) et de menuiseries extérieures (châssis en bois ou métallique simple vitrage, portes extérieures) seront valorisés par du **downcycling**. Cela représente **0,05%** du poids total du bâtiment.

E.3 Toitures

Les toitures existantes sont composées de :

- Tuiles en terre cuite sur sous-structure en bois de l'ancien bâtiment de bureaux
- Complexes traditionnelles avec roofing bitumineux de toutes les toitures plates
- Tôles ondulées métalliques et plastiques
- Steel deck

Valorisation :

Sur base des informations relevées, les éléments de toiture représentent environ **0,34%** du poids total des bâtiments. Cela s'explique par la présence de roofing (léger) sur la majorité des toitures) ainsi que par la présence d'une grande surface de steel deck. Nous préconisons le réemploi pour le steel deck et du recyclage ou downcycling pour le reste des éléments.

E.4 Architecture intérieure

Le poids total des éléments architecturaux (cloisons légères, finitions de sol et plafonds, équipements, hors éléments structurels) des bâtiments existants est estimé selon les données disponibles à **34,29 %** du poids total du bâti existant. Nous estimons que **0,8 %** de ces matériaux peuvent être réemployés et **25,7 %** recyclés.

Les postes intéressants pour le **réemploi** sont les cloisons légères métalliques et/ou vitrées, les dalles de faux-plancher, les faux plafonds et certains équipements tels que les radiateurs ou les sanitaires. Cependant, nous constatons qu'à l'heure actuelle, même si l'état des équipements techniques reste bon, les filiales de réemplois pour ces éléments sont généralement limitées (peu de demande).

Selon les matériaux les différentes finitions de sol et murales seront valorisées par downcycling (ex : carrelage si pas de réemploi) ou par incinération (ex : tapis collé, récupération des cendres pour l'industrie cimentière).

F. Plan d'action

F1. Stratégie générale – objectifs de circularité

L'aspect circulaire d'un projet immobilier en terme de valorisation d'un bâtiment existant peut être considéré et quantifié sous différents aspects et indices de valeurs. Par exemple: indice de masse volumique (ex : pourcentage de poids du bâtiment existant), indice de valeur financière (ex : pourcentage du budget de fournitures), ou selon la valeur d'usage (valeur architecturale, valorisation uniquement par le réemploi des éléments conservant suffisamment les propriétés techniques et esthétiques après une première vie).

Le poids des bâtiments, des matériaux et équipements s'impose selon nous comme le critère le plus objectif et commun permettant de quantifier un objectif de circularité et donc également de pouvoir comparer des projets localisés sur des sites, dans des villes et pays différents.

Selon les démarches envisagées, l'objectif de valorisation circulaire peut ainsi être exprimé en pourcentage du poids global (partie existante conservée et nouvelle) ou d'un poids spécifique (nouveaux matériaux sur le projet global ou sur un niveau spécifique). Cela permet ainsi de le communiquer de manière concrète et accessible mais aussi de le monitorer précisément tout au long des processus de conception et d'exécution d'un projet immobilier.

Selon notre expérience, un objectif de valorisation par le réemploi de **1 à 2%** du poids total d'un bâtiment existant curé et démolé représente actuellement déjà un objectif ambitieux. Ce même indice peut dès lors également être appliqué sur le bâtiment projeté pour représenter la proportion de matériaux récupérés et valorisés issus à nouveau du même site comme de sites extérieurs.

Pour compléter cet inventaire et ces questions de valorisation de matériaux, un passeport de matériaux reprenant un maximum des éléments et matériaux mis en œuvre et intégrant des critères de circularité (santé de matériaux, source des matériaux, recyclabilité, séparabilité, flexibilité et carbone incorporé.) sera la preuve de la future circularité du nouveau projet, indépendamment du pourcentage de conservation, de matériaux existants réemployés ou recyclés.

F2. Faisabilité : confirmation des filières

- Définition et confirmation avec la maîtrise d'ouvrage des pistes d'upcycling et de réemploi à explorer parmi les pistes proposées dans ce rapport ou parmi d'autres filières de récupération pouvant être valorisées dans le futur développement de ce site ;
- Analyse d'un point de vue technique, économique et logistique de la faisabilité des pistes sélectionnées;
- Consultation des acteurs du marché de la récupération, tant du réemploi que du recyclage à haute valeur ajoutée. Ceci devant confirmer la finalité de chaque filière entreprise mais également les modus operandi (critères de sélection des matériaux, modes de conditionnement, aspects financiers de reprise, de transport et de traitement). Tests à la responsabilité des repreneurs pour confirmer.
- Mise en œuvre de sondages et tests de dépose adéquate au réemploi et recyclage à haute valeur ajoutée des matériaux. Nous recommandons que ces tests soient sous la responsabilité du repreneur final.

F3. Avant-projet – Appel d'offre : intégration et développement des pistes sélectionnées

- Recommandations stratégiques sur les travaux de pré-curage, de curage, de démolition et de logistique (conditionnement, stockage) spécifiques aux pistes de valorisation sélectionnées;
- Rédaction de concert avec un expert en économie circulaire de notes et clauses spécifiques du cahier spécial des charges de curage, de démolition et des programmes en fonction de la stratégie retenue. Nous recommandons que :

- les postes spécifiques à la récupération soient rédigés en option d'un démantèlement et recyclage classique; et demandés avec un prix unitaire permettant de comparer les deux possibilités;
 - que les objectifs de circularité/récupération comme les pistes de récupération soient spécifiquement indiqués dans les cahiers de charge ainsi que dans les futurs contrats des entreprises de démolition comme de construction. Il faut avoir un engagement vis-à-vis de ceux-ci de la part des entreprises, de devoir trouver des alternatives pour atteindre les objectifs de circularité si les pistes identifiées de récupération ne se concrétisent pas pour des raisons techniques ou financières.
- Etude et confirmation des éléments de récupération valorisés in situ ou ex situ (flux sortant);
 - Définition et mise en œuvre d'une campagne de communication et d'une stratégie de vente/reprise des matériaux concernés ;
 - Sourcing de pistes de récupération (réemploi/up-cycling) issus de sites extérieurs à destination du futur projet (flux entrant) selon les besoins de consolidation des objectifs de circularité définis ;
 - Confirmation des pistes de récupération par des études techniques et financières approfondies.

F4. Exécution

Nous recommandons, selon l'objectif confirmé de valorisation, un suivi et monitoring de l'étude et de la mise en œuvre des phases de curage-démolition comme de construction. Ce suivi pourra être mis en place :

- Par des visites de chantier afin d'assurer la qualité de la filière de valorisation depuis la déconstruction et des différentes étapes logistiques jusqu'à la reprise et évacuation des matériaux ;
- Par un tableau de suivi type excel pour les objectifs de récupération-réemploi de matériaux ;
- Complété par un passeport matériaux selon les critères couverts par les objectifs de circularité du futur développement du site.

G. Annexes

TABLEAU RECAPITULATIF DE VALORISATION DES MATERIAUX – INVENTAIRE MATERIAUX

DATA SHEETS ET NOTES METHODOLOGIQUES

PLANS DE LOCALISATION

URBAN MINING POTENTIAL – ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

Annexe 5 bis

Matériaux
identifié

Matériau	Parois vitrées
Emploi actuel - type	Parois amovibles de bureau
Localisation	Voir plans de localisation
Quantité disponible estimée	18 m ³
Poids total estimé	45 000 kg
Mode d'assemblage	Mécaniquement (voir fiche méthodologique)
Dimensions	Dépendant du modèle
Etat	Très bon
BIM - Code BBSfB	
Article CDC	

Photos



Pistes de réemploi/ réutilisation

Valorisation proposée	Remploi (in situ à favoriser)
Vérifications nécessaires	Démontabilité, santé, intérêt sur le marché du réemploi Voir fiche méthodologique
Préconisation démantèlement	Voir fiche méthodologique

Commentaires

Matériaux
identifié

Matériau	Parois métalliques
Emploi actuel - type	Parois amovibles de bureau
Localisation	Dans les espaces bureaux - Voir plans de localisation
Quantité disponible estimée	19 m ³
Poids total estimé	21 850 kg
Mode d'assemblage	Mécaniquement (voir fiche méthodologique)
Dimensions	
Etat	Bon
BIM - Code BBSfB	
Article CDC	

Photos



Pistes de réemploi/ réutilisation

Valorisation proposée	Remploi (in situ à favoriser)
Vérifications nécessaires	Démontabilité, santé, intérêt sur le marché du réemploi Voir fiche méthodologique
Préconisation démantèlement	Voir fiche méthodologique

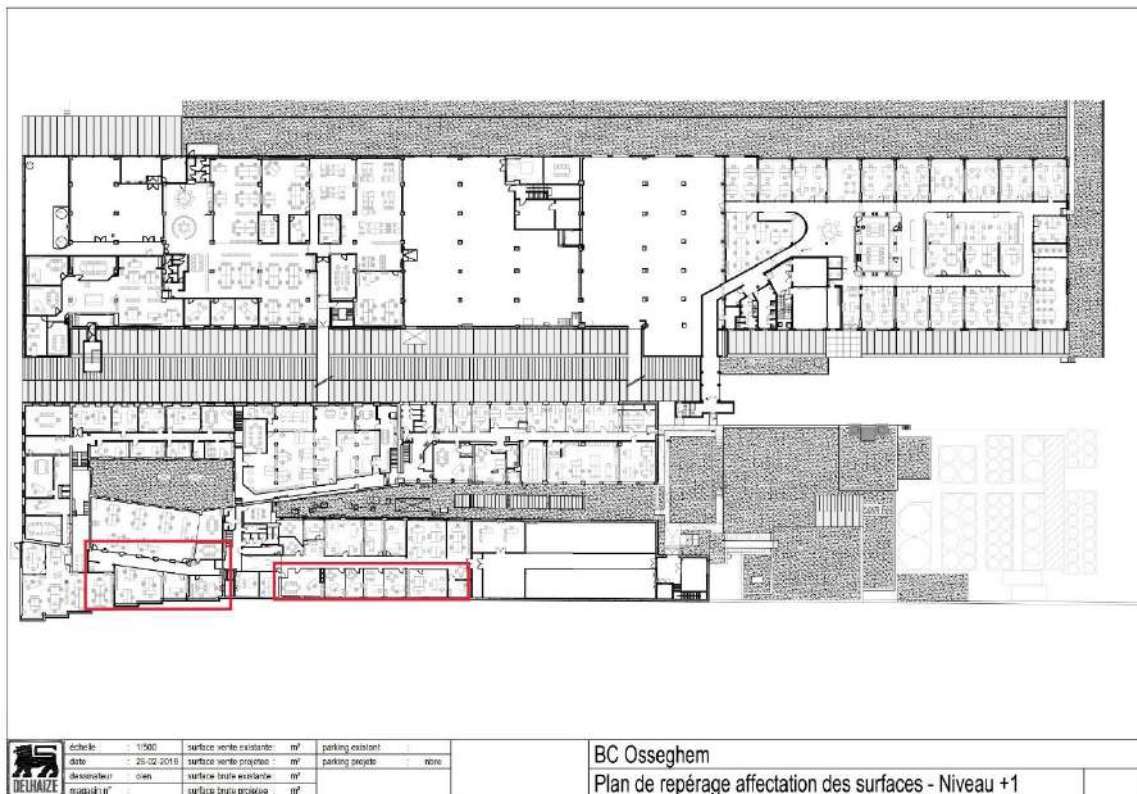
Commentaires

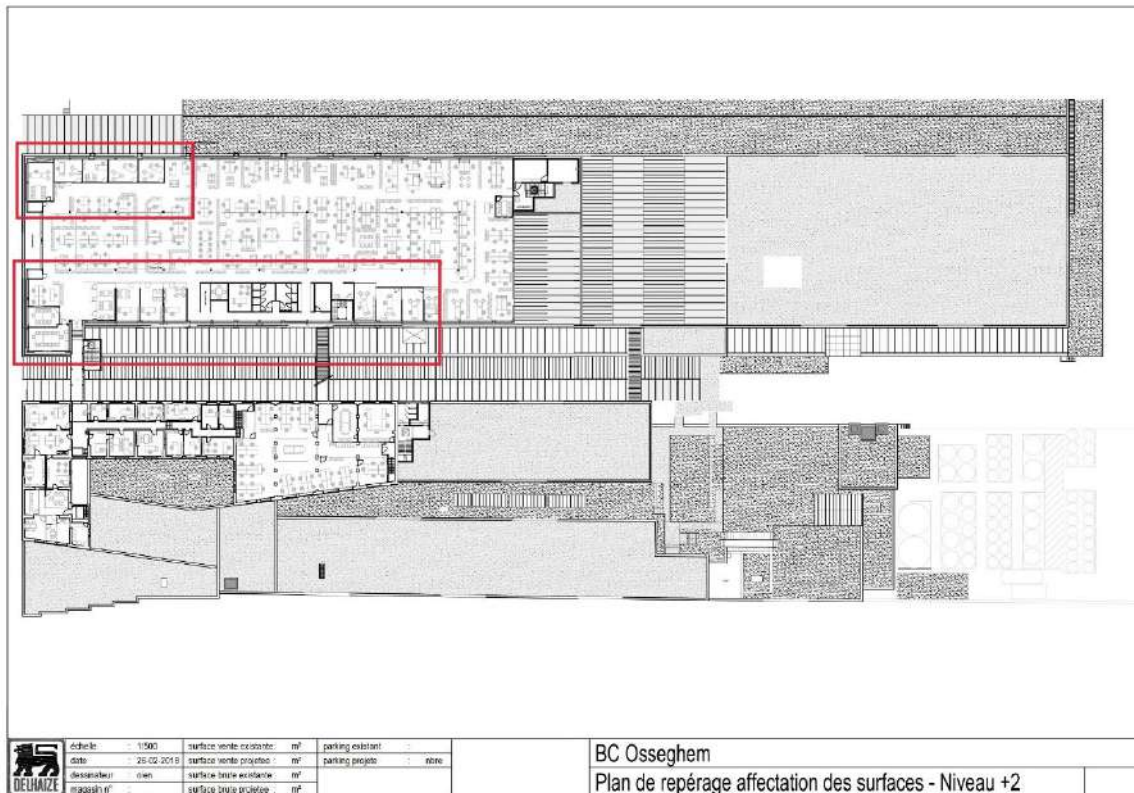
Fiche méthodologique : Cloisons vitrées

Cloison vitrée – Vitrages sans cadres apparents

Fonction et localisation

Les cloisons servent à séparer les espaces au sein des plateaux de bureau. Elles se trouvent essentiellement au premier étage du bâtiment A, ainsi qu'au deuxième étage du bâtiment B (espace dit « shuttle »).





Potentiel de réemploi

Le potentiel de réemploi est élevé. Les cloisons sont un matériau hautement démontable et modulaire. Les vitrages ont des largeurs et de hauteurs spécifiques. C'est pourquoi les concepteurs doivent prévoir les finitions appropriées pour les intégrer dans un espace existant. (www.opalis.eu)

Les rails de montage sont généralement vissés dans le sol et peuvent donc être récupérés. Néanmoins, il arrive que des colles aient été ajoutées, ce qui rend plus complexe leur récupération. Malheureusement, en cas de remplacement nécessaire du rail et en règle générale, les fabricants sont peu enclins à fournir des pièces détachées pour compléter les éléments de réemploi.

Les risques généraux de son maintien ou de son réemploi

Le maintien de ces éléments ne comporte aucun risque particulier. Les vitrages feuilletés sont des matériaux aisément récupérables à condition de les démonter et les transporter avec soin et de manière appropriée. Les vitrages doivent être protégés au maximum et transportés de manière verticale et non à plat. Lors de la manutention, une attention particulière doit être apportée à la protection des champs et des coins, qui constituent les parties les plus vulnérables.

L'enjeu environnemental du réemploi

Méthode de démontage

Les parois vitrées sont simplement déposées dans le rail inférieur. Le rail supérieur, plus profond, empêche le vitrage de basculer. Les joints entre les parois sont fermés avec du silicone transparent.

1. Des plaquettes métalliques de finition couvrent des pièces d'assemblage situées sur les angles. Afin de détacher ces plaquettes, visser à l'aide d'une clé à laine les petites visses situées sur les parties latérales. Les visses de fixation des pièces opérant la jonction entre les vitrages sont ensuite dévissées à l'aide d'une clé à laine de diamètre plus important.
2. Les joints de silicone supérieurs, inférieurs et latéraux sont découpés à l'aide d'un cutter ou d'un couteau fin.



3. A l'aide de ventouses, le vitrage est soulevé (par min 2 personnes) jusqu'à pouvoir sortir le vitrage du rail inférieur.



4. Les portes et autres accessoires sont dévissés à l'aide de clés à laine, après avoir enlevé les plaquettes de finition (cf. étape 1)
NB : les rails de support pour les portes coulissantes du « shuttle » doivent être dévissés avec une clé spécifique.



5. Les rails sont généralement fixés dans le sol et le plafond à l'aide de visse.

Tests et traitements

Pour ce type de matériaux, ce sont généralement les performances acoustiques qui sont les plus recherchées. Un test d'isolation acoustique peut être opéré en fonction des exigences du cahier des charges pour le nouveau projet.

Conditionnement et stockage

L'ensemble des résidus de silicone restants sur les vitrages et les rails doivent être grattés à l'aide d'un cutter ou d'une spatule, en prenant attention à ne pas griffer le vitrage. Cette opération relativement fastidieuse est indispensable en vue d'une remise en œuvre dans une application similaire. Pour enlever les dépôts restants, imbiber un linge de white-spirit et frotter. Il est aussi possible de remplacer le white-spirit par du vinaigre blanc, mais il faudra frotter un peu plus fort !

Les vitrages sont conditionnés avec des cornières en matières souples.

Le stockage se fait dans un endroit protégé de la pluie et des intempéries, en particulier pour les rails et autres accessoires métalliques. Les vitrages doivent être transportés et stockés droits, idéalement sur des supports de structure prévus à cet effet.

Conclusion sur l'opportunité de réemploi

Les cloisons sont d'excellents candidats pour le réemploi. Le système d'assemblage permet un démontage à la fois simple et rapide. Il faudra néanmoins prévoir de la main d'œuvre et du temps pour enlever les résidus de silicone sur l'ensemble des rails et des vitrages. Le verre étant un matériau fragile

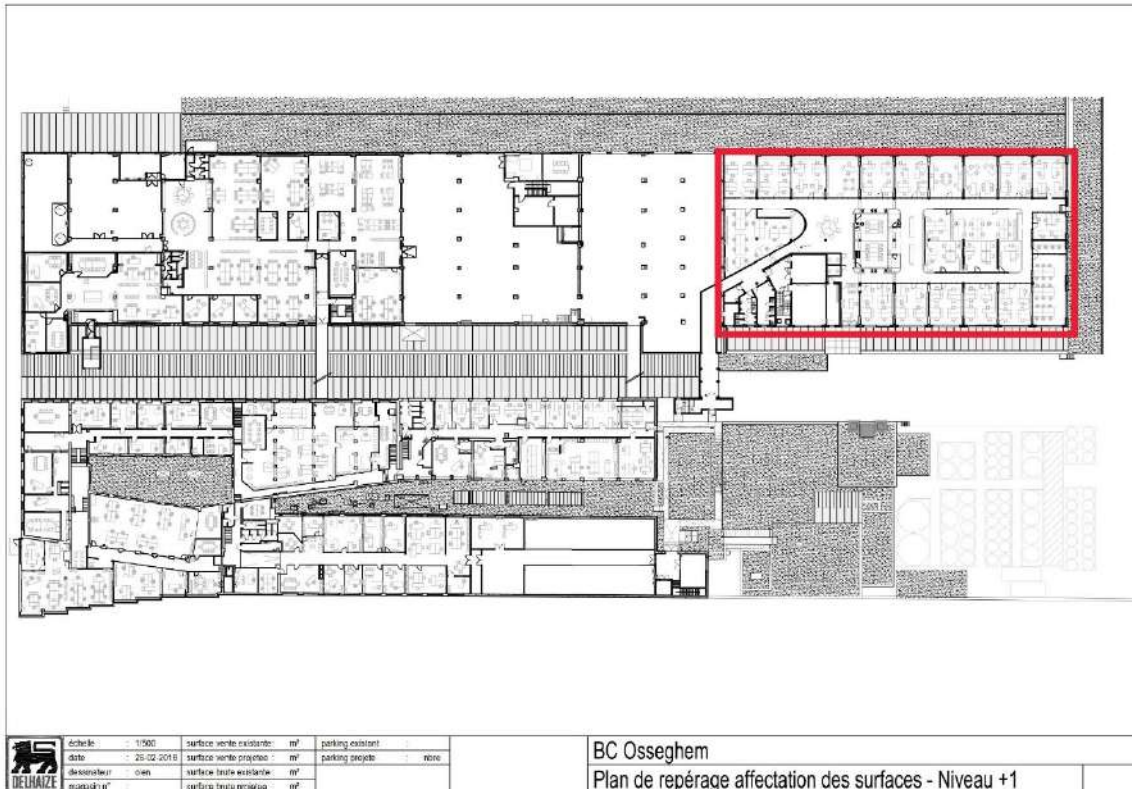
(et potentiellement dangereux lorsqu'il se brise), une attention particulière devra être apportée au conditionnement et au stockage.

Cloison vitrée – Cadres en bois

Fonction et localisation

Situées au niveau 1 du bâtiment A, ces cloisons servent à séparer les espaces de bureau entre les travées en béton. Leur localisation est donnée sur le plan ci-dessous.





Potentiel de réemploi

Le potentiel de réemploi est modéré à élevé.

Les cloisons vitrées sont de bons candidats pour le réemploi. Bien que la structure en bois qui constitue les profils des cadres nécessite une précaution particulière lors du démontage, la déconstruction sélective est possible.

Les risques généraux de son maintien ou de son réemploi

Les risques sont équivalents à ceux présentés pour les cloisons sans cadre apparent.

Le risque additionnel pour ce modèle de cloison est que le niveau de finition après remise en œuvre ne soit pas équivalent au niveau de finition initial. Si un haut niveau de finition est exigé pour la remise en œuvre, mieux vaut dans ce cas récupérer uniquement les vitrages et remplacer les menuiseries.

Tests et traitements

Lors de la remise en œuvre, une attention particulière devra être apportée à l'étanchéité à l'air qui représente un critère important de l'isolation acoustique.

Méthode de démontage

Les cloisons sont constituées de cadres en bois indépendants fixés entre eux par des vis. Les vitrages sont maintenus par des parcloles en bois situées à l'intérieur des espaces cloisonnés. Ces parcloles sont fixées à l'aide de petits clous. Les parcloles peuvent donc être enlevées soigneusement en les écartant progressivement du cadre à l'aide d'un outil plat permettant de faire un mouvement de levier. Avant d'enlever le vitrage à l'aide de ventouses (min 2 personnes), un joint en mousse double-face doit être préalablement découpé à l'aide d'un cutter.



Une fois les vitrages extraits, les vis de fixations entre les cadres deviennent visibles. Certaines étant cachées par la peinture, une analyse visuelle minutieuse est nécessaire.



La procédure décrite ci-dessus est à répéter pour tous les cadres situés entre deux travées. Une fois tous les cadres désolidarisés, ils peuvent être extraits aisément. Un décollement est à effectuer préalablement à l'aide d'un burin plat en vue de séparer la peinture appliquée sur le joint. La dernière étape consiste à démonter soigneusement les plinthes supérieures et inférieures restantes.

Conditionnement et stockage

L'ensemble des résidus de colle restants sur les vitrages et les cadres doivent être grattés à l'aide d'un cutter ou d'une spatule, en prenant attention à ne pas les griffer. Les vitrages sont conditionnés avec des cornières en matières souples.

Le stockage se fait dans un endroit protégé de la pluie et des intempéries. Les vitrages doivent être transportés et stockés droits, idéalement sur des supports prévus à cet effet.

Conclusions sur l'opportunité de réemploi

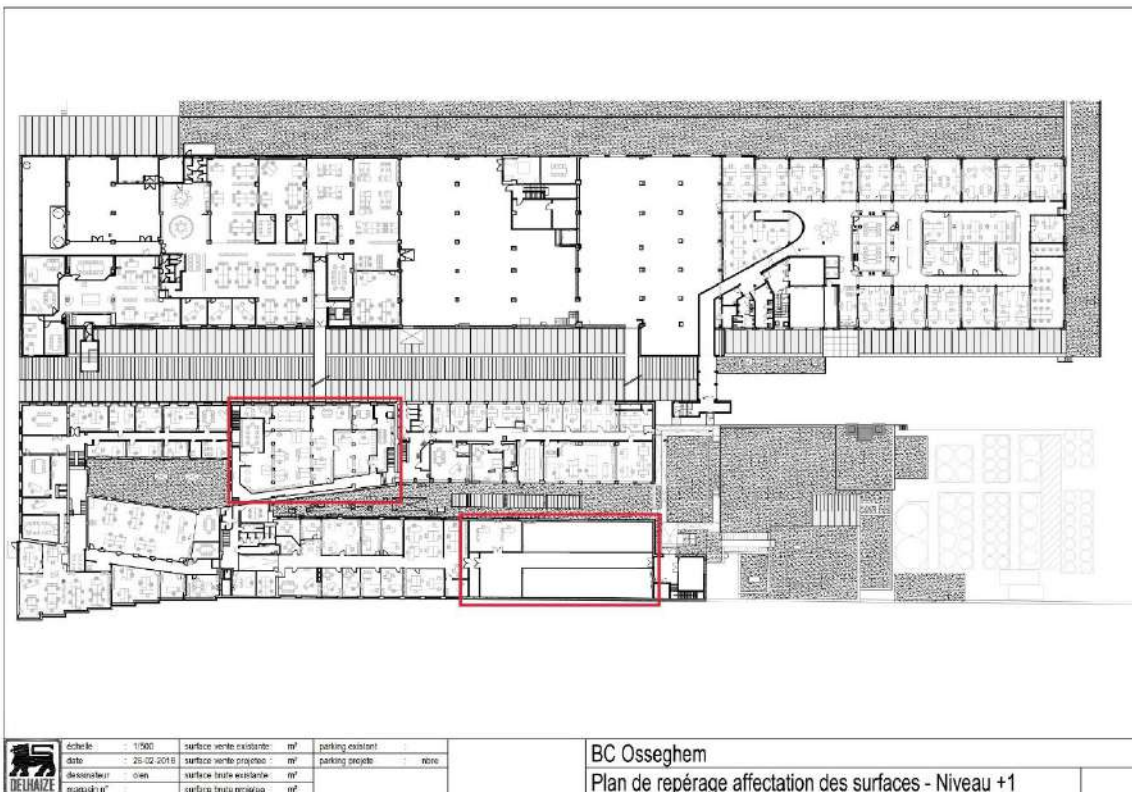
En comparaison avec le modèle de cloison sans cadre apparent décrit ci-dessus, ce système est plus complexe à démonter et surtout moins modulaire. Par ailleurs, les profils en bois devront au minimum être poncés et repeints avant d'être remis en œuvre. Même en apportant le soin nécessaire au démontage, des altérations mineures empêcheront l'obtention d'un niveau de finition équivalent au niveau de finition initial.

En cas de non-récupération des menuiseries, les vitrages pourront tout de même être récupérés.

Cloison métallique – Mi-pleine/mi-vitrée, isolation en laine de roche

Fonction et localisation

Les cloisons servent de séparation dans les espaces de bureau. Elles se situent au niveau 1 du bâtiment A.



Potentiel de réemploi

Le potentiel de réemploi est faible. L'assemblage des éléments constituant la cloison a été réalisé sur place. La complexité du système d'assemblage rend peu intéressante la réutilisation en tant que tel.

De manière séparée, les éléments constituant la cloison représentent peu d'intérêt. Les quelques revendeurs qui commercialisent des isolants de réemploi collectent des panneaux de laine de roche entiers dans des formats standards, ce qui n'est pas le cas ici. Les vitrages ont également des dimensions spécifiques et des performances qui motivent peu leur récupération.

Méthode de démontage

Le mode de fixation est exclusivement mécanique.

L'assemblage des panneaux qui constituent les pans de cloisons a été effectué sur place. A l'endroit où le test de démontage a été effectué, la finition d'angle a été réalisée avec une cornière métallique fixée par des rivets. Le rivetage constituant une méthode de fixation non-réversible, une meuleuse d'angle a été utilisée pour extraire la cornière.

Ensuite, aux intersections de chaque panneau de cloison, le plat métallique de finition doit être enlevé en introduisant un levier (par exemple, un long tournevis) dans l'ouverture inférieure.

Les panneaux peuvent ensuite être désolidarisés en poussant les pièces de jonction métalliques vers le haut. Les panneaux peuvent ensuite être démantelés progressivement en enlevant les visses situées sur les chants latéraux (apparentes et à l'intérieur des œillets).



Conclusions sur l'opportunité de réemploi

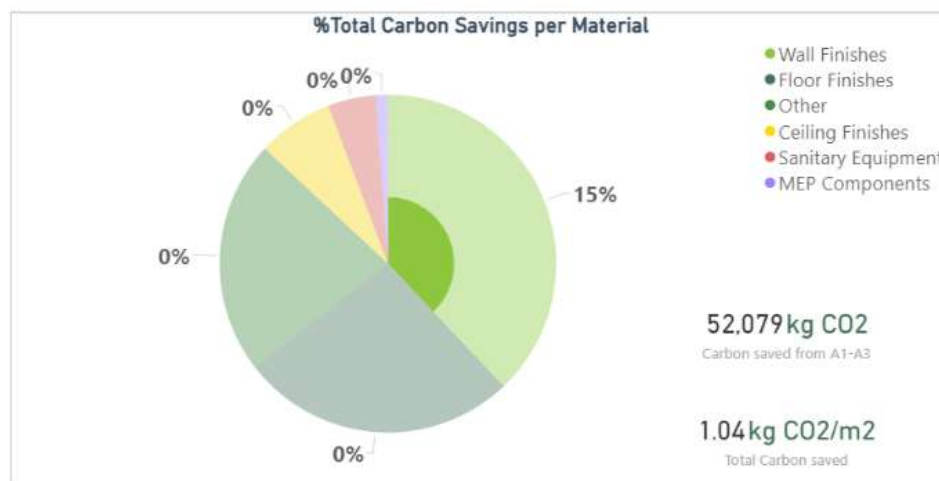
Ce système de cloison est peu modulaire. De plus, il contient de nombreux éléments à démonter dans un système d'assemblage complexe. La récupération pour le réemploi constitue une opportunité peu intéressante, tout comme la récupération des éléments de manière individuelle.

Enjeu environnemental du réemploi

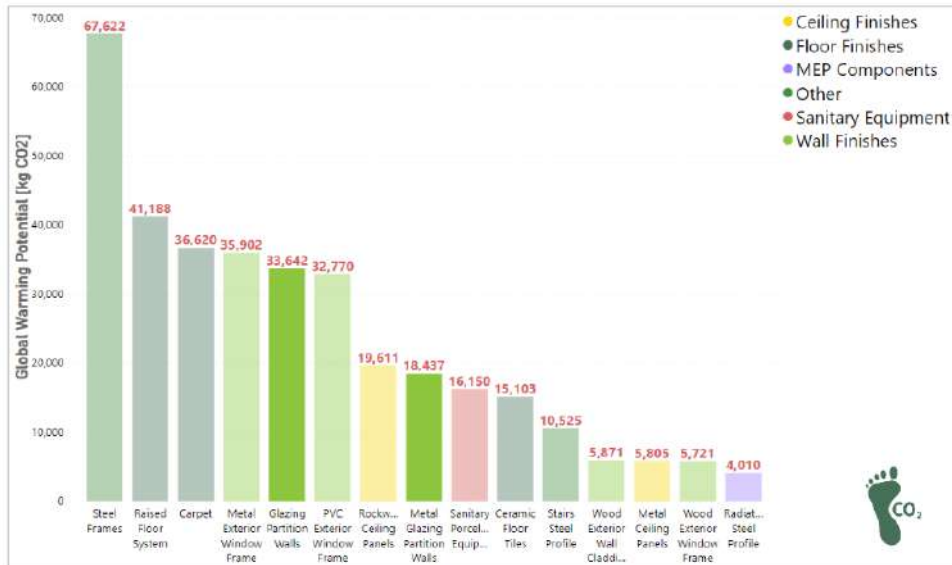
La démarche de réemploi permet d'allonger la durée de vie des produits manufacturés en réintroduisant les matériaux dans un nouveau cycle d'utilisation. Ce procédé permet de garder le statut d'un produit afin qu'à aucun moment il ne termine comme déchet. En favorisant le réemploi et la notion d'économie circulaire, les émissions CO₂ supplémentaires sont réduites.

En termes d'impacts environnementaux, le CO₂ étant le gaz le plus répandu, il est donc devenu une référence qui s'inscrit dans une démarche visant à réduire l'impact environnemental.

Les réductions en termes de carbone sont calculées sur la base d'informations des plans de constructions analysées et des visites effectuées. Les quantités de matériaux identifiées au cours du processus d'Urban Mining sont liées à des fiches techniques environnementales selon les normes de l'EN15978. **Dans ce cas-ci, le potentiel de réemploi des cloisons représente 15% des émissions totales de Carbon sauvé du projet.**



Les résultats présentés ci-dessous montrent l'impact global des modules A1-A3 de la phase de production des matériaux. Cela donne une représentation du bilan de carbone total économisé grâce au réemploi.



L'économie de CO₂ induite par le réemploi de ce produit peut être comparée selon des critères de référence tels que :

Flight Distance
2,468 km

Number of Trees for CO₂ balance
260

Les cloisons peuvent être réemployés en l'état sans traitement particulier, avec un impact environnemental positif important.

Lorsque l'on aborde la question du recyclage du verre, certains recycleurs/entreprises proposent un service de récupération. Néanmoins, ces opérations se concrétisent rarement ou à très petite échelle, en raison des coûts d'évacuation pour une filière spécifique, des risques pour les ouvriers lors du démantèlement des châssis et du manque de zones de stockage pour des conteneurs spécifiques au déchets de verre plat. La collecte en mélange rend quant à elle impossible tout recyclage du verre.

Matériaux
identifié

Matériau	Faux-plafond (minéral)
Emploi actuel - type	Finition de faux-plafond
Localisation	Espaces bureaux et circulation - voir plan de localisation
Quantité disponible estimée	9 373 m2
Poids total estimé	22 495 kg
Mode d'assemblage	Posés une sous-structure fixée mécaniquement
Dimensions	50x50
Etat	Bon
BIM - Code BBSfB	
Article CDC	

Photos



Pistes de réemploi/ réutilisation

Valorisation proposée	Réemploi et recyclage pour ceux abimés
Vérifications nécessaires	Démontabilité, santé, intérêt sur le marché du réemploi Voir fiche méthodologique
Préconisation démantèlement	Voir fiche méthodologique

Commentaires

Projet CITYDEV.BRUSSELS / LIONCITY

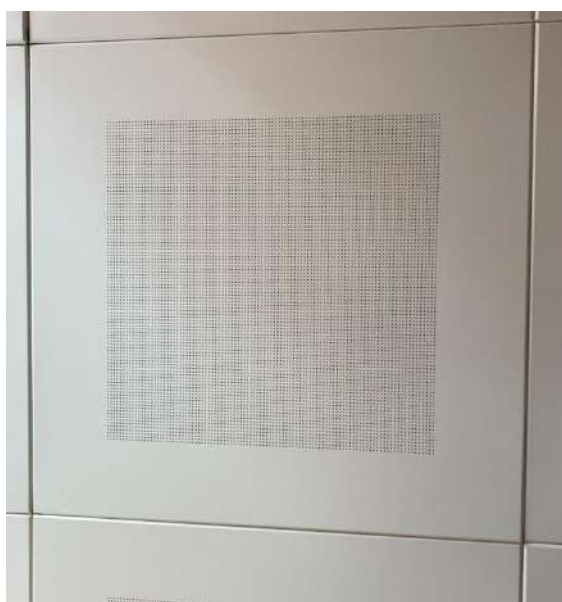
04

Réf Fiche

Matériaux
identifié

Matériau	Faux-plafond (métallique)
Emploi actuel - type	Finition de faux-plafond
Localisation	Espaces bureaux et refectoir - voir plans de localisation
Quantité disponible estimée	1 297 m ²
Poids total estimé	6 485 kg
Mode d'assemblage	Fixation mécanique
Dimensions	dalles 50x50
Etat	Bon
BIM - Code BBSfB	
Article CDC	

Photos



Pistes de réemploi/ réutilisation

Valorisation proposée	Réemploi et recyclage pour ceux abimés
Vérifications nécessaires	Démontabilité, santé, intérêt sur le marché du réemploi Voir fiche méthodologique
Préconisation démantèlement	Voir fiche méthodologique

Commentaires

Fiche méthodologique : Faux-plafonds

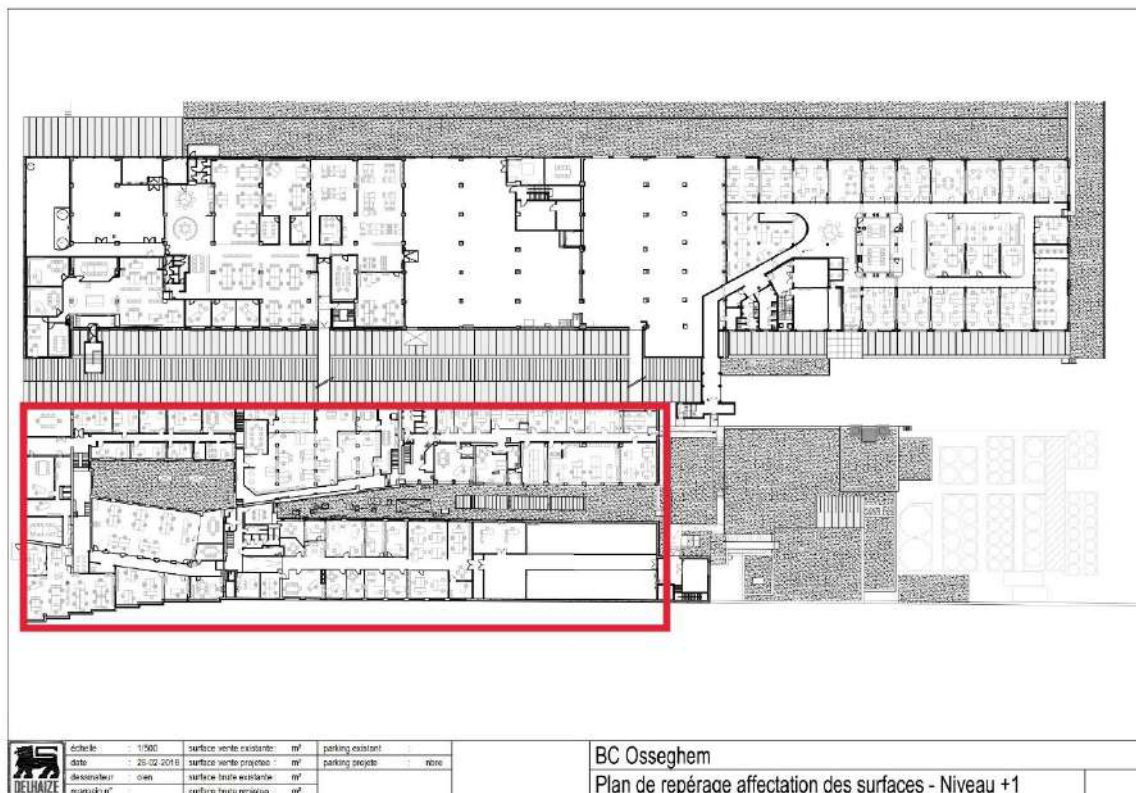
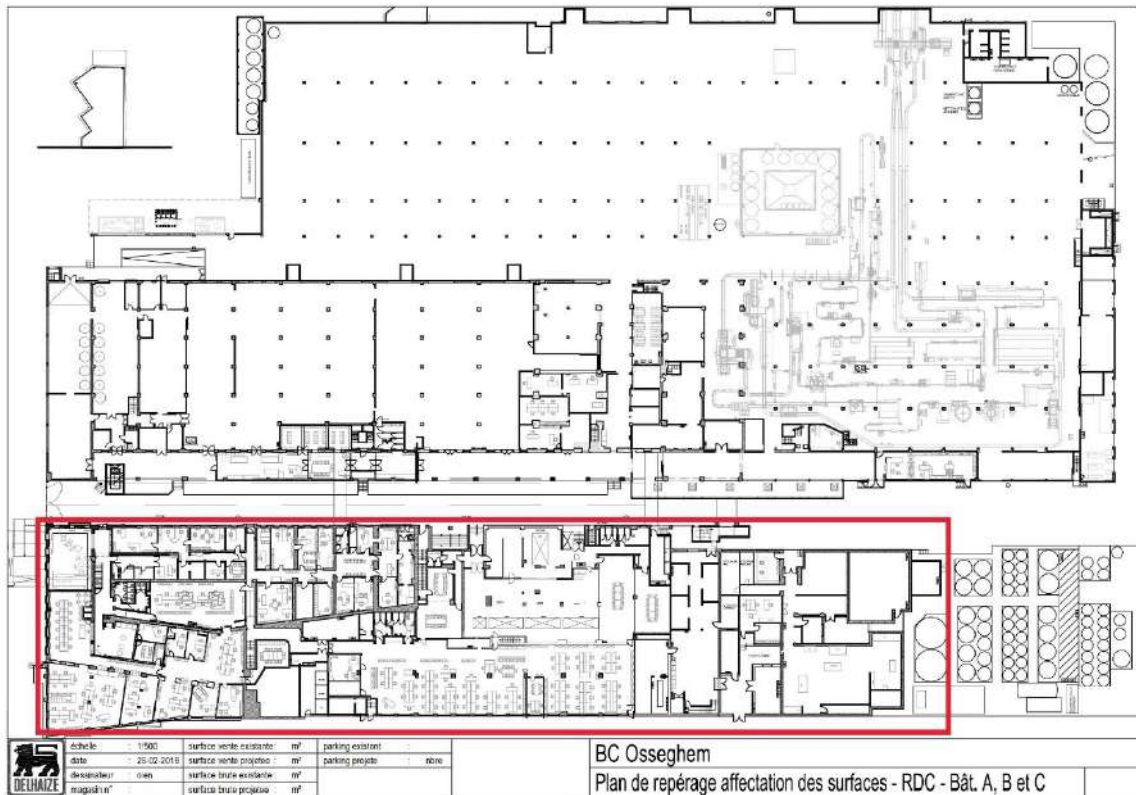
Modèles et localisation

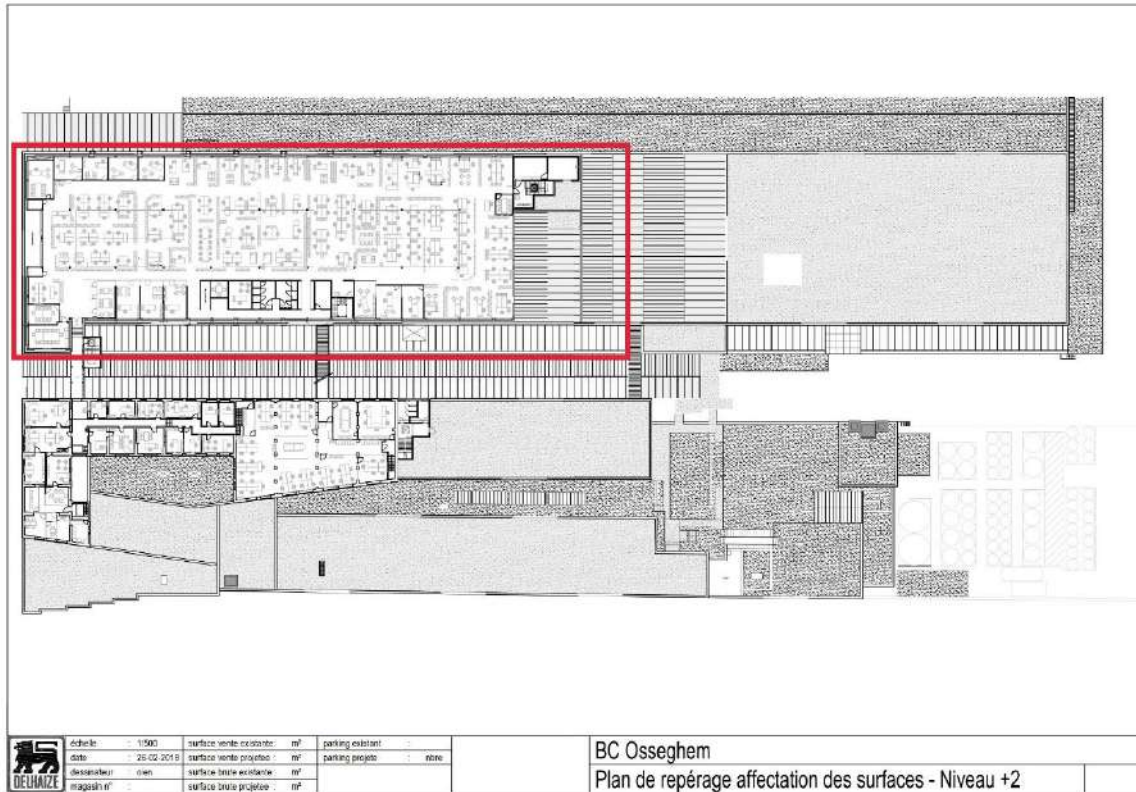
Des plafonds suspendus sont présents dans une grande majorité des espaces de bureau. On distingue principalement deux types :

- Les faux plafonds dont les dalles sont en laine de roche.
- Les faux plafonds dont les dalles sont en matière métallique.

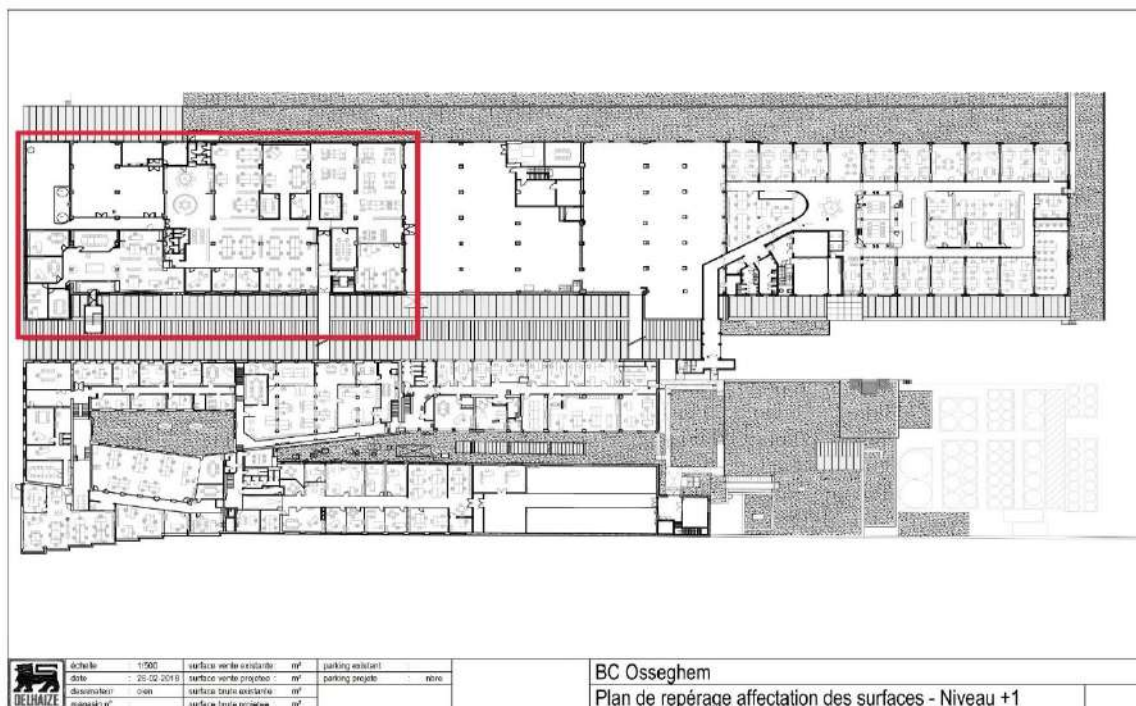


Les plafonds de laine de roche sont principalement situées au rez-de-chaussée et dans les étages du bâtiment A. Les plafonds à dalles métalliques sont situés dans la partie « mess » (rez-de-chaussée du bâtiment A) ainsi qu'au premier et au dernier étage du bâtiment B (« shuttle »). Les localisations sont données sur les trois plans ci-dessous.





Certains plafonds permettant uniquement une atténuation acoustique sont également suspendus dans les zones référencées sur le plan ci-dessous. Cette fiche méthodologique n'est pas spécifiquement dédiée à la question du réemploi de ces plafonds acoustiques. Néanmoins, il y a lieu d'adopter un raisonnement et une démarche similaires à ceux présentés pour les faux-plafonds.



Potentiel de réemploi

Le potentiel de réemploi est évalué comme suit :

- Plafonds à dalles en laine de roche : faible à modéré :
- Plafonds à dalles métalliques : modéré à élevé.

Cf. risques liés au réemploi présentés ci-dessous.

L'éclairage intégré dans les plafonds en laine de roche du bâtiment A présente un intérêt particulier. En effet, il est constitué de dalles LED relativement récentes. Les références de ces dalles sont données sur les images ci-dessous. La problématique en lien avec les éclairages LED est la difficulté d'évaluer la durée d'utilisation et par conséquent l'impossibilité d'apporter une garantie sur la durée de vie résiduelle.



Risque généraux du maintien ou du réemploi

Les profils métalliques qui constituent le quadrillage de support des dalles sont particulièrement fragiles. Ils doivent être démontés et conditionnés avec soin pour ne pas être endommagés, pliés ou tordus. Le soin nécessaire au démontage et au conditionnement est tel qu'actuellement, les profils ne sont dans la pratique pas récupérés.

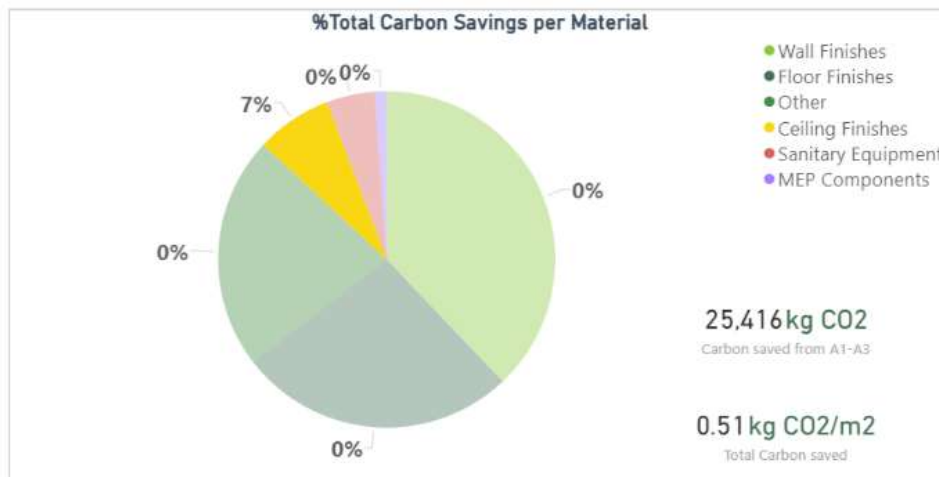
Même si les profils ne sont pas récupérés, les dalles de faux-plafond peuvent l'être en vue d'un réemploi dans une application similaire ou dérivée (par exemple, pour les dalles en laine de roche, comme isolation de parois). Comme les dalles sont fragiles et de couleur claire, il y a un risque important de salissure et d'endommagement lors du démontage et du transport.

Enjeu environnemental du réemploi

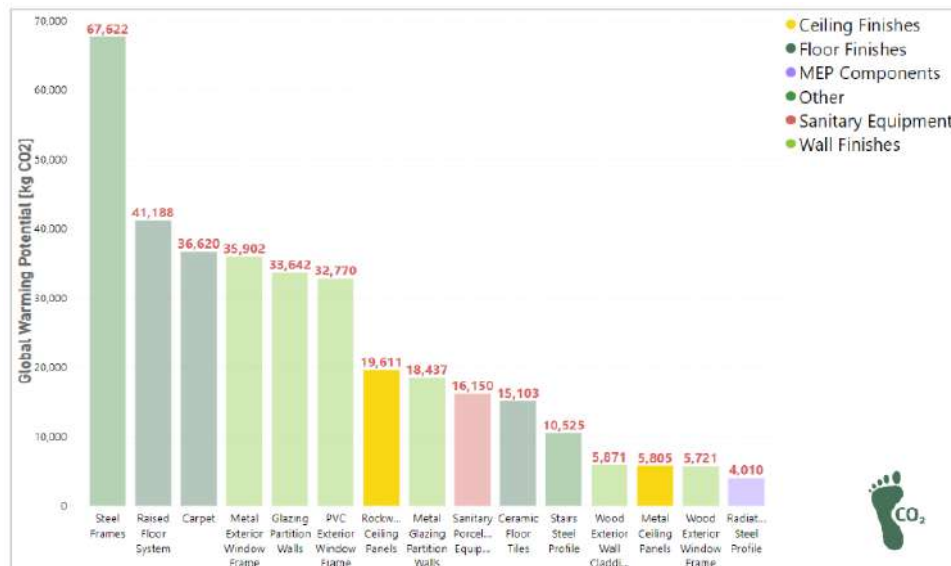
La démarche de réemploi permet d'allonger la durée de vie des produits manufacturés en réintroduisant les matériaux dans un nouveau cycle d'utilisation. Ce procédé permet de garder le statut d'un produit afin qu'à aucun moment il ne termine comme déchet. En favorisant le réemploi et la notion d'économie circulaire, les émissions CO₂ supplémentaires sont réduites.

En termes d'impacts environnementaux, le CO₂ étant le gaz le plus répandu, il est donc devenu une référence qui s'inscrit dans une démarche visant à réduire l'impact environnemental.

Les réductions en termes de carbone sont calculées sur la base d'informations des plans de constructions analysées et des visites effectuées. Les quantités de matériaux identifiées au cours du processus d'Urban Mining sont liées à des fiches techniques environnementales selon les normes de l'EN15978. **Dans ce cas-ci, le potentiel de réemploi des faux-plafonds représente 7% des émissions totales de Carbone sauvé du projet.**



Les résultats présentés ci-dessous montrent l'impact global des modules A1-A3 de la phase de production des matériaux. Cela donne une représentation du bilan de carbone total économisé grâce au réemploi.



L'économie de CO₂ induite par le réemploi de ce produit peut être comparée selon des critères de référence tels que :

Flight Distance
1,205 km

Number of Trees for CO₂ balance
127

S'ils ne sont pas réemployés, les faux-plafonds en matière métallique peuvent suivre la filière classique du recyclage du métal.

Concernant la laine de roche, peu de solutions respectueuses de l'environnement existent actuellement pour les isolants. Certains producteurs proposent une solution de recyclage qui consiste à insérer une quantité restreinte d'isolant utilisé dans le processus de fabrication d'isolants neufs. Les surplus suivent généralement des procédures de traitement de déchets traditionnelles (incinération ou enfouissement).

Méthode de démontage

Les profils formant le quadrillage de support des dalles sont suspendus au plafond par des crochets métalliques. Ces profils forment un quadrillage par simple emboîtement, parfois renforcé par des vis perforantes.



Les dalles sont simplement déposées par le haut (pour la laine de roche) ou emboîtées par le bas (pour les dalles métalliques). Elles sont enlevées rapidement à la main.



Les dalles en laine de roche étant de couleur blanche, elles peuvent facilement se salir une fois démontées, à cause de la poussière qui s'accumule avec le temps à l'intérieur des faux-plafonds. Il faut donc éviter de toucher avec la main les surfaces visibles après avoir touché les parties supérieures des dalles.

Tests et traitements

En fonction des exigences du cahier des charges, les dalles doivent être soumises à des tests d'évaluation, au minimum pour le respect des normes de sécurité incendie.

Les dalles de laine de roche salies peuvent être rafraichies avec une peinture adaptée. Toutefois, leur caractère absorbant peut complexifier l'opération de remise en peinture. Les dalles métalliques peuvent être facilement nettoyées.

A ce jour et à notre connaissance, il n'existe aucun acteur qui propose des services de récupération, reconditionnement et qualification de plafonds suspendus.

Conditionnement et stockage

Les profils doivent être conditionnés par taille et suffisamment protégés pour éviter tout endommagement pendant la manutention et le transport.

Les dalles sont palettisées en empilement et protégées par un film plastique qui les maintient et les protège de la poussière et l'humidité (en particulier pour la laine de roche).

Conclusions sur l'opportunité de réemploi

Bien qu'ils soient théoriquement réutilisables, les plafonds suspendus sont rarement récupérés dans la pratique. Leur démontage et leur conditionnement est une opération délicate mais réalisable, notamment en ce qui concerne les profils en aluminium qui forment le quadrillage de support des dalles.

Dans ce cas précis, les plafonds à dalles métalliques ont un potentiel de réemploi plus élevé en raison de la plus grande facilité de nettoyage.

Matériaux
identifié

Matériau	Faux-plancher
Emploi actuel - type	Finition de sol
Localisation	Espaces bureaux à partir du +1 - voir plans localisation
Quantité disponible estimée	5 121 m ²
Poids total estimé	179 235 kg
Mode d'assemblage	Mécaniques
Dimensions	50X50
Etat	Bon
BIM - Code BBSfB	
Article CDC	

Photos



Pistes de réemploi/ réutilisation

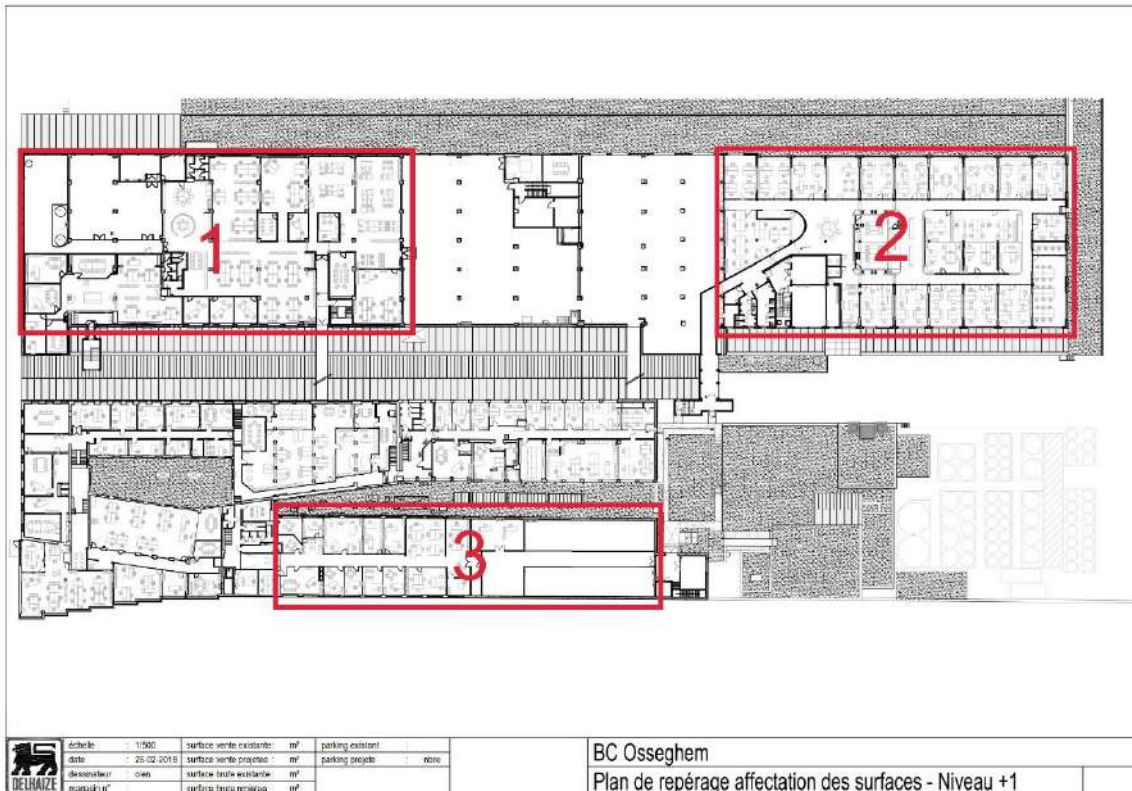
Valorisation proposée	Réemploi et recyclage pour ceux abimés
Vérifications nécessaires	Démontabilité, santé, intérêt sur le marché du réemploi Voir fiche méthodologique
Préconisation démantèlement	Voir fiche méthodologique

Commentaires

Fiche méthodologique : planchers surélevés

Modèles et localisation

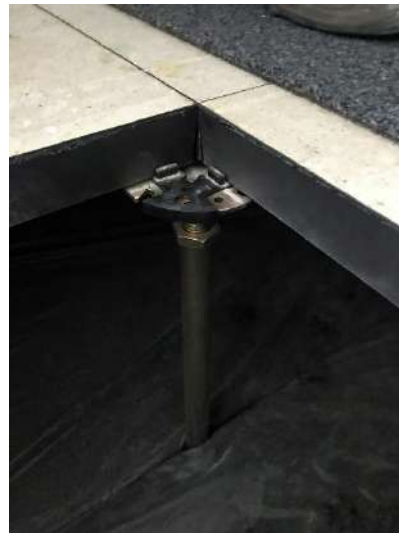
Des planchers surélevés sont présents à plusieurs endroits dans les bâtiments. Les modèles de plancher varient en fonction de la zone considérée. Les lots restent néanmoins homogènes au sein d'une zone donnée. Les localisations sont présentées sur le plan ci-dessous.



Zone 1



Zone 2



Zone 3



Potentiel de réemploi

Le potentiel de réemploi des dalles de faux-plancher est élevé. Toutefois, leur réutilisation est conditionnée à une série d'exigences techniques, essentiellement en termes de sécurité incendie. La vérification de la conformité à ces exigences peut impliquer l'obligation de réaliser des tests en laboratoire. Ces tests peuvent engendrer des coûts importants, en particulier lorsque le marquage est inexistant ou limité. Il est donc nécessaire d'adopter une démarche de réemploi sur des lots homogènes, en quantité suffisante pour diluer le coût d'évaluation des performances et de la vérification de conformité.

Il existe sur le marché français des revendeurs bénéficiant d'une expertise reconnue, spécialisés dans l'évaluation et la remise sur le marché de ces produits. En Belgique, des opérations pilotes sont en cours de réalisation.

Risques généraux du maintien ou du réemploi

L'une des principales difficultés rencontrées dans la démarche de réemploi des dalles de faux-plancher est le manque ou l'absence d'information sur les caractéristiques du produit. Dans le cas précis du bâtiment étudié, certains modèles présentent des marquages qui permettent une caractérisation partielle sur base d'une analyse visuelle et une recherche documentaire.

Si des informations pertinentes sur les performances peuvent en être extraites, le travail d'évaluation et les coûts y afférents peuvent être drastiquement réduits. Ce travail d'analyse et de validation est à réaliser en collaboration avec un bureau de contrôle et un laboratoire de tests.

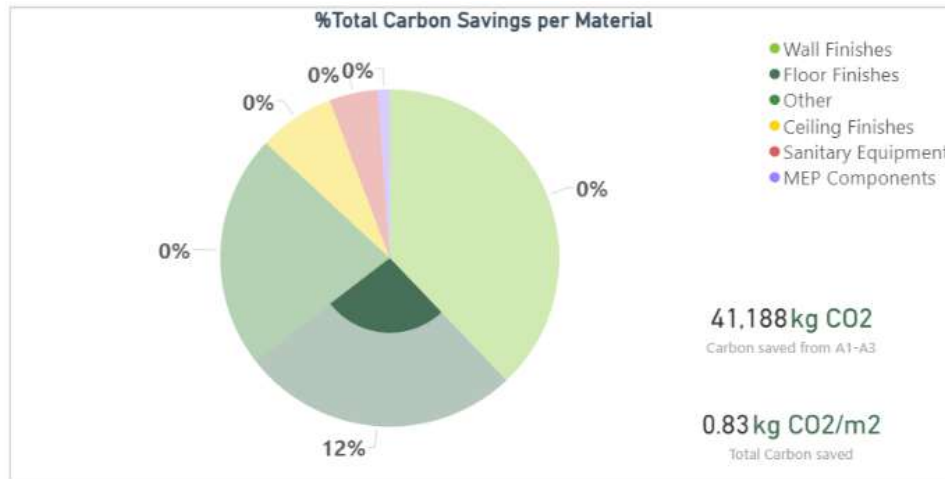
Les plots métalliques peuvent difficilement être réemployés. Le silicone, placé en-dessous de leur base lors de la pose, laisse des résidus extrêmement difficiles à enlever (cf. images ci-dessus). Par ailleurs, une colle puissante est régulièrement placée à l'intérieur du vérin pour bloquer de manière irréversible le pas de réglage de la hauteur. Il n'existe actuellement aucun acteur sur le marché qui propose un service de reconditionnement pour ce type de produit.

Enjeu environnemental de réemploi

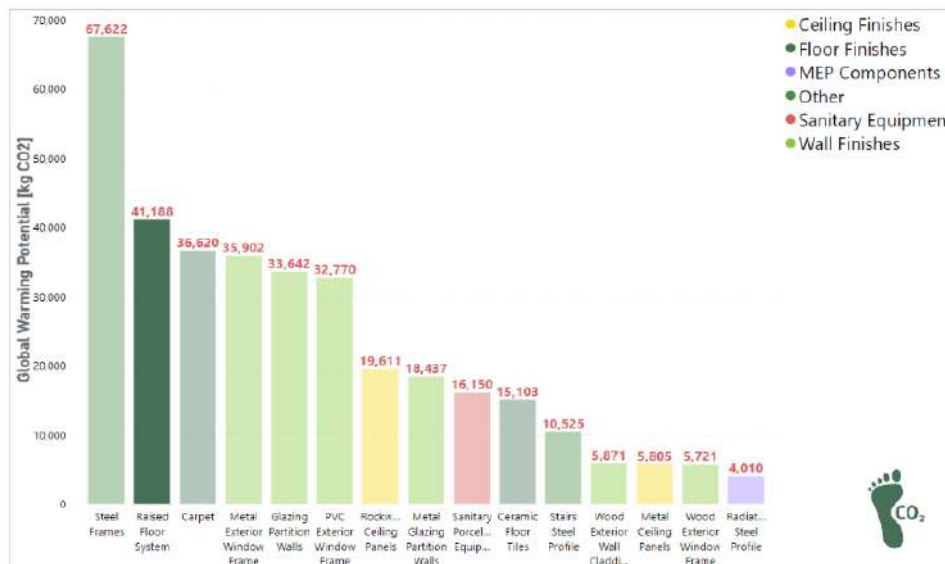
La démarche de réemploi permet d'allonger la durée de vie des produits manufacturés en réintroduisant les matériaux dans un nouveau cycle d'utilisation. Ce procédé permet de garder le statut d'un produit afin qu'à aucun moment il ne termine comme déchet. En favorisant le réemploi et la notion d'économie circulaire, les émissions CO₂ supplémentaires sont réduites.

En termes d'impacts environnementaux, le CO₂ étant le gaz le plus répandu, il est donc devenu une référence qui s'inscrit dans une démarche visant à réduire l'impact environnemental.

Les réductions en termes de carbone sont calculées sur la base d'informations des plans de constructions analysées et des visites effectuées. Les quantités de matériaux identifiées au cours du processus d'Urban Mining sont liées à des fiches techniques environnementales selon les normes de l'EN15978. **Dans ce cas-ci, le potentiel de réemploi des faux-plancher représente 12% des émissions totales de Carbon sauvé du projet.**



Les résultats présentés ci-dessous montrent l'impact global des modules A1-A3 de la phase de production des matériaux. Cela donne une représentation du bilan de carbone total économisé grâce au réemploi.



L'économie de CO₂ induite par le réemploi de ce produit peut être comparée selon des critères de référence tels que :



Méthode de démontage

Le démontage des dalles ne présente pas de difficulté particulière puisqu'elles sont simplement posées sur les vérins. La première dalle peut être enlevée à l'aide d'une ventouse. Les autres dalles se soulèvent ensuite aisément.

Tests et traitements

Les critères d'évaluation des performances des dalles se basent notamment sur la norme NBN EN12825 qui spécifie les caractéristiques et les prescriptions afférentes applicables aux planchers

surélevés à libre accès, conçus pour être installés à l'intérieur de bâtiments. La note d'information technique (NIT) 230 est également à considérer dans la mesure où elle décrit les systèmes de planchers, leur caractéristiques, les exigences, la mise en œuvre et les conditions d'utilisation.

Les critères d'évaluation des faces et des chants sont, de manière non-exhaustive, les suivants :

- Présence de déformations (rectitude et planéité) ;
- Présence de traces de corrosion ou d'humidité ;
- Présence de bosses, de coup ou d'entailles ;
- Présence de restes de colle ou trous de visse.

En fonction des exigences du cahier des charges, des valeurs doivent également être identifiées pour les critères suivants :

- Résistance au feu ;
- Réaction au feu des faces supérieures et inférieures ;
- Classe de résistance mécanique ;
- Classe de déflexion ;
- Résistance aux chocs ;
- Risque de glissement ;
- Comportement électrostatique ;
- Performances acoustiques (transmission directe/indirecte/bruit de contact).

Conditionnement et stockage

Les dalles de plancher ont une masse relativement importante. C'est pourquoi les lots sont conditionnés sur palette pour faciliter le transport avec des moyens logistiques appropriés. De plus, il est essentiel de conserver l'homogénéité des lots et de mettre en place un système de traçabilité tout au long du processus de récupération et de traitement en vue du réemploi.

Conclusions sur l'opportunité de réemploi

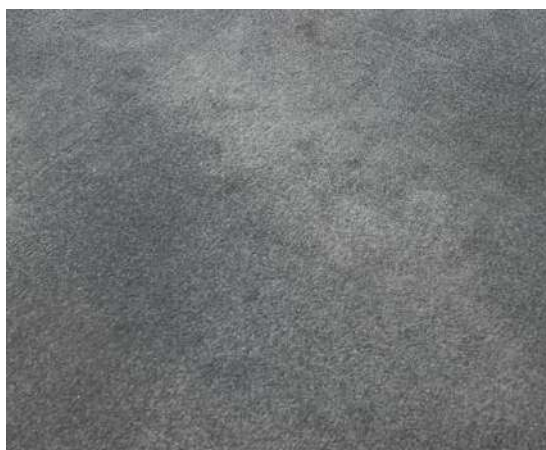
Les dalles de plancher surélevé sont d'excellents candidats pour le réemploi, notamment parce que la valeur de marché des produits neufs est élevée. Il est impératif de valider leurs caractéristiques techniques, majoritairement en matière de sécurité incendie. Cette validation se fait soit au travers d'une recherche documentaire sur base, si elles sont présentes, des informations imprimées sur le produit, soit au travers de tests en laboratoire. Dans ce dernier cas, les lots doivent être en quantité suffisante pour justifier le coût des tests à réaliser. L'homogénéité et la traçabilité d'un lot donné doit également être démontrée.

Afin d'éviter de travailler de manière itérative et isolée, une collaboration avec un revendeur spécialisé est conseillée. En effet, les dalles peuvent potentiellement être récupérées par un spécialiste (recherche possible via www.opalis.eu). Les revendeurs ont, a fortiori, la capacité de fournir des dalles de réemploi accompagnées d'informations techniques fiables.

Matériaux
identifié

Matériau	Dalles de moquette 50x50
Emploi actuel - type	Finition de sol
Localisation	Espaces bureaux - voir plan de localisation
Quantité disponible estimée	5 866 m2
Poids total estimé	17 598 kg
Mode d'assemblage	Collée sur dalles de faux-plancher ou sur dalle de sol
Dimensions	Dalles 50x50
Etat	Bon état
BIM - Code BBSfB	
Article CDC	

Photos



Pistes de réemploi/ réutilisation

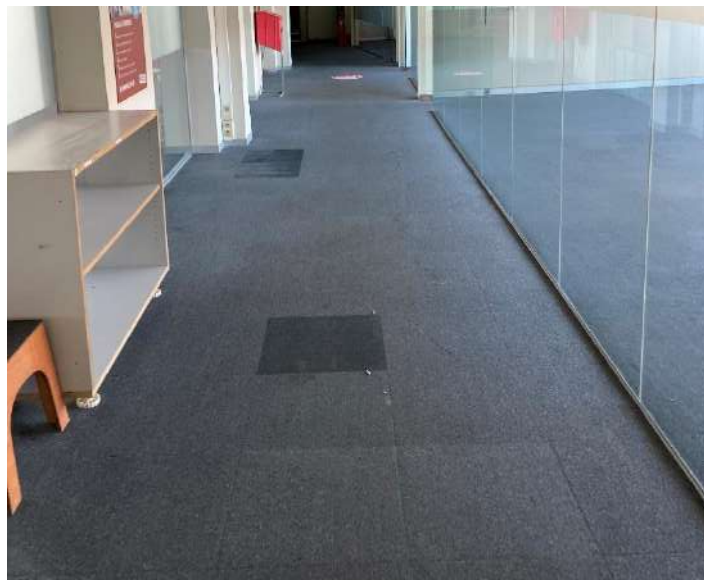
Valorisation proposée	Réemploi ou recyclage
Vérifications nécessaires	
Préconisation démantèlement	Voir fiche méthodologique

Commentaires

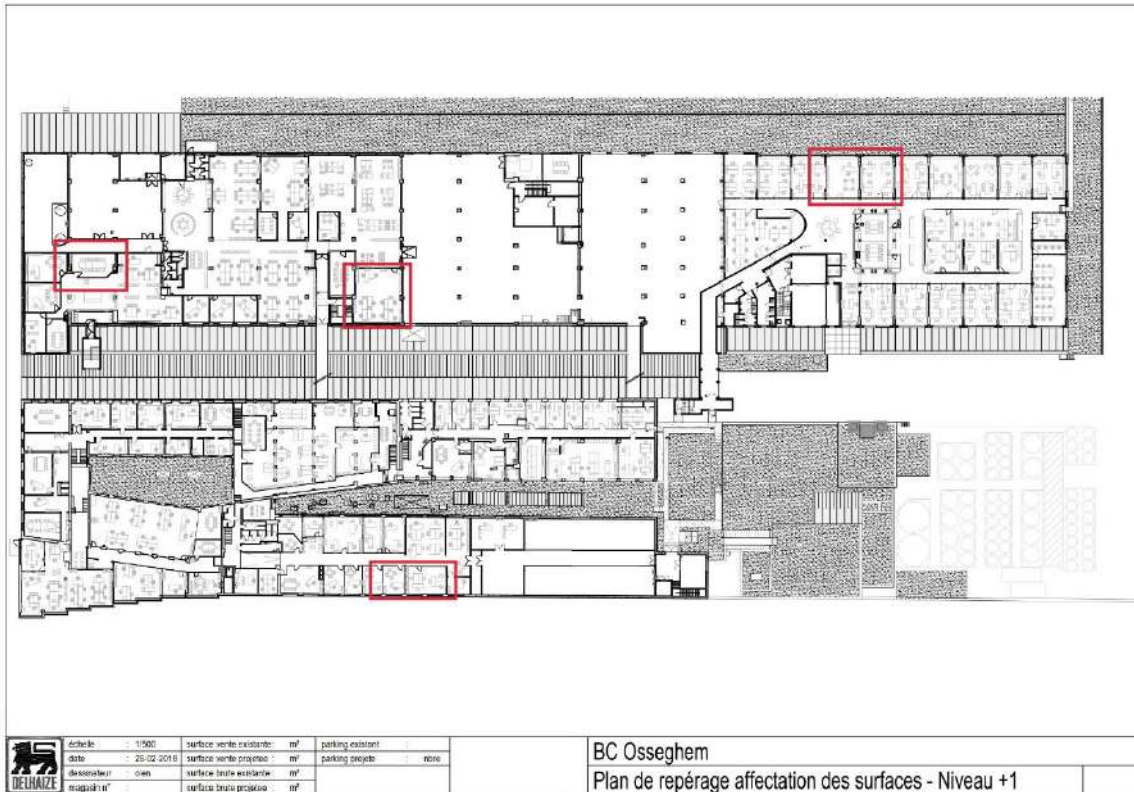
Fiche méthodologique : Dalles de tapis

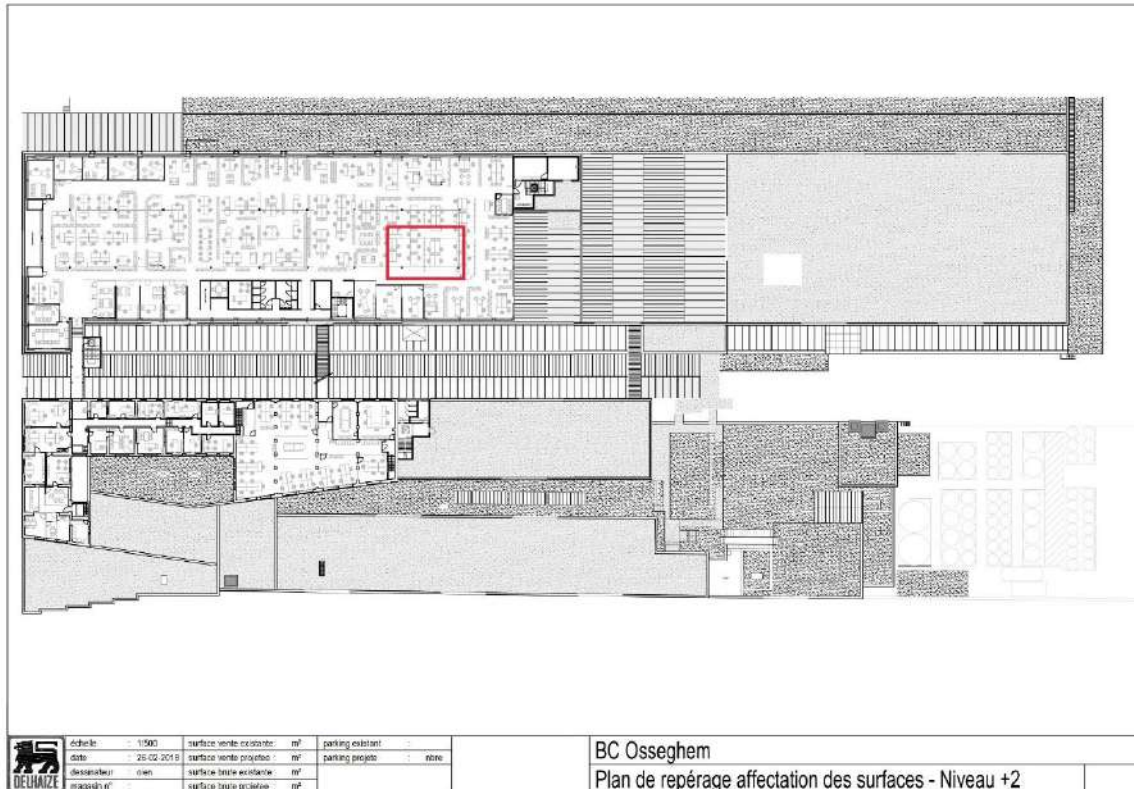
Modèles et localisation

Plusieurs modèles et coloris de tapis sont présents dans les bâtiments du site. Il s'agit essentiellement de dalles de dimensions 50 cm x 50 cm.



Des tests de démontage ont été réalisés dans les localisations indiquées en rouge sur les plans ci-dessous, au premier et au deuxième niveau. L'état des dalles après démontage peut être directement évalué à ces endroits





Potentiel de réemploi

Le potentiel de réemploi est considéré de moyen à élevé. Les revêtements en tapis sous forme de dalles sont réutilisables. Plusieurs expériences pilotes ont été réalisées avec succès pour ce type de matériau. Les lés de moquette sont, quant à eux, très peu réutilisés dans la pratique.

Une collaboration avec une entreprise spécialisée est nécessaire afin d'évaluer le potentiel de réemploi au cas par cas. Cette collaboration est également nécessaire afin d'appliquer une méthodologie et des traitements adéquats qui favoriseront le succès de l'opération.

Il est à noter que les dalles unies ou à motif non-directionnel sont privilégiées, parce que leur interchangeabilité augmentera leur potentiel de réemploi.

Risques généraux du maintien ou du réemploi

Les dalles de tapis peuvent s'user, se ternir, se décolorer (rayons UV) et bien entendu se salir avec le temps. Ces altérations en lien avec leur utilisation peuvent varier en fonction de la zone considérée dans un bâtiment (couloir, espace situé sous une chaise de bureau, espace non-utilisé, etc.)

Plusieurs facteurs sont pris en compte dans l'évaluation de l'état général et peuvent influencer la décision de récupération. Par conséquent, un diagnostic doit être effectué par zone. Ce diagnostic est idéalement effectué par une entreprise spécialisée ou possédant une expertise dans le réemploi de dalles. Le potentiel de réemploi est plus élevé si les revêtements ont été correctement entretenus et nettoyés au cours de leur première utilisation.

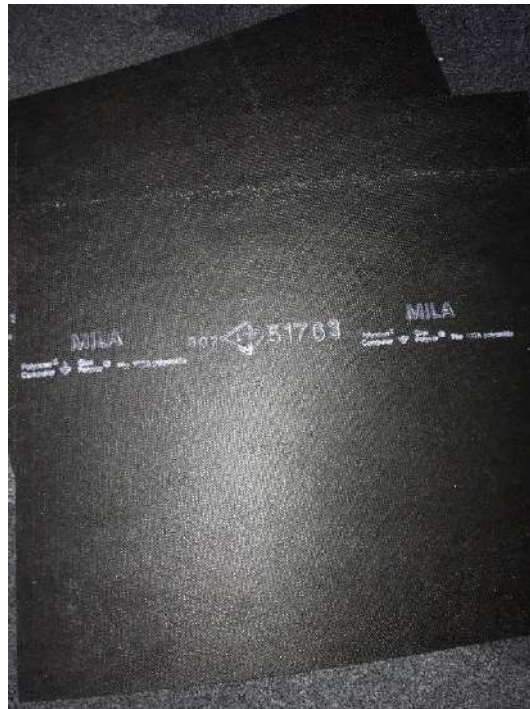
Si l'état général est jugé suffisant pour le réemploi, les surfaces devront dans tous le cas suivre un processus de traitement. Puisque la configuration initiale peut difficilement être conservée au moment

de la remise en œuvre, la nouvelle configuration risque de faire apparaître des différences d'état et de teinte clairement visibles à l'œil nu. Ce risque est d'autant plus grand pour les dalles de couleurs claires.

La grande majorité des dalles présentes dans le bâtiment présentent ont une surface inférieure en matière feutrée (à l'inverse d'autres modèles qui présentent une surface inférieure en matière plastique). Il a été constaté lors de certains tests qu'une partie de cette matière s'arrache et reste collée sur le support après démontage (cf. image ci-dessous). Cette altération exclut malheureusement les dalles de la filière de réemploi. De même, si les résidus de colle sur la dalle sont trop importants après dépose, elles ne pourront pas être réutilisées.



A d'autres endroits (notamment au niveau +2), les dalles ont pu être enlevées sans altération sur la face inférieure (cf. image ci-dessous).



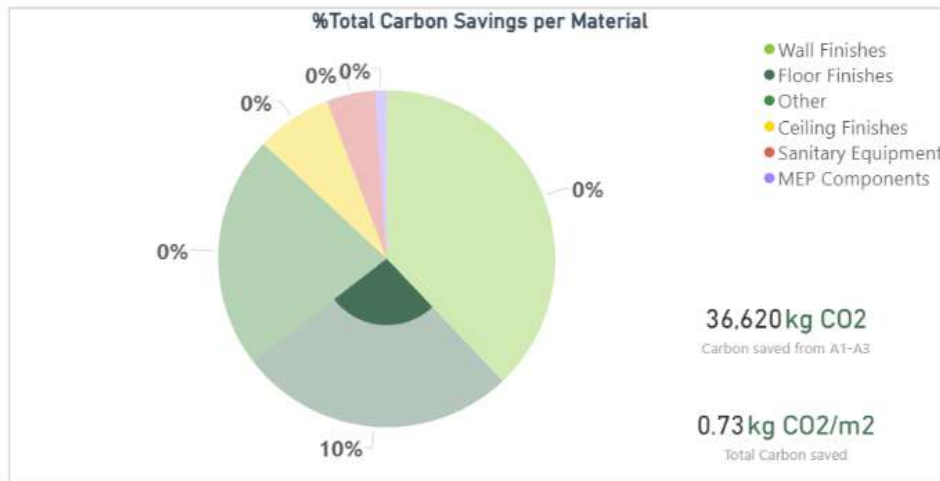
Le résultat de ces tests démontre l'importance de poser un diagnostic précis et de définir les filières et les traitements adéquats en fonction des zones considérées.

Enjeu environnemental du réemploi

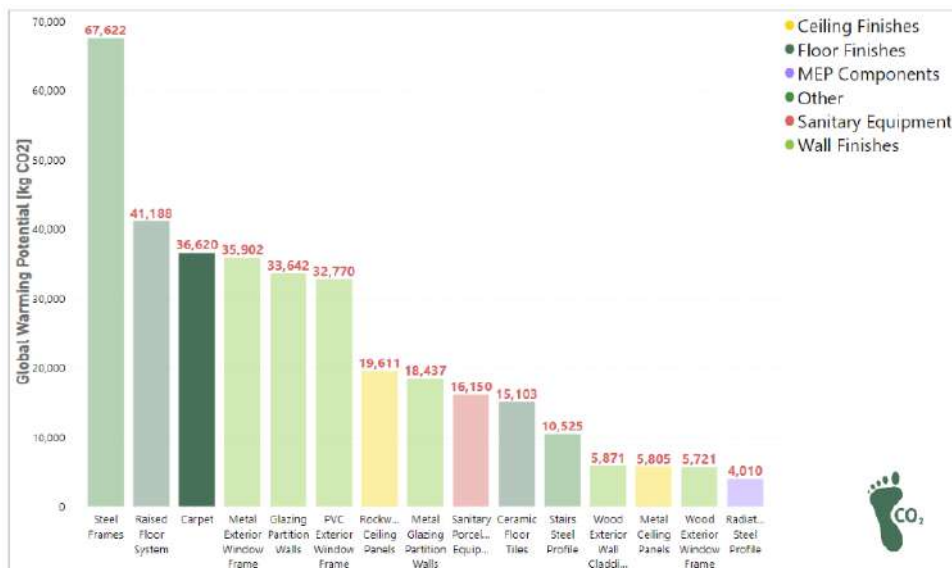
La démarche de réemploi permet d'allonger la durée de vie des produits manufacturés en réintroduisant les matériaux dans un nouveau cycle d'utilisation. Ce procédé permet de garder le statut d'un produit afin qu'à aucun moment il ne termine comme déchet. En favorisant le réemploi et la notion d'économie circulaire, les émissions CO₂ supplémentaires sont réduites.

En termes d'impacts environnementaux, le CO₂ étant le gaz le plus répandu, il est donc devenu une référence qui s'inscrit dans une démarche visant à réduire l'impact environnemental.

Les réductions en termes de carbone sont calculées sur la base d'informations des plans de constructions analysées et des visites effectuées. Les quantités de matériaux identifiées au cours du processus d'Urban Mining sont liées à des fiches techniques environnementales selon les normes de l'EN15978. **Dans ce cas-ci, le potentiel de réemploi des dalles de tapis représente 10% des émissions totales de Carbon sauvé du projet.**



Les résultats présentés ci-dessous montrent l'impact global des modules A1-A3 de la phase de production des matériaux. Cela donne une représentation du bilan de carbone total économisé grâce au réemploi.



L'économie de CO₂ induite par le réemploi de ce produit peut être comparée selon des critères de référence tels que :

Flight Distance
1,736 km

Number of Trees for CO₂ balance
183

Méthode de démontage

Les dalles de tapis sont poissées¹ sur les sols de faux-plancher technique ou directement sur la chape en béton. L'adhérence relativement faible permet d'enlever les dalles à la main, éventuellement à l'aide d'une spatule pour amorcer le décollage. L'enlèvement doit s'opérer avec soin, de la manière la plus horizontale possible. En effet, il faut éviter au maximum de plier et de déformer les dalles en les retournant sur elles-mêmes au moment du démontage.

Tests et traitements

Les critères d'évaluation concernent autant les parties supérieures que les parties inférieures des dalles.

Le traitement consiste généralement en les étapes suivantes :

- Un diagnostic par zone
- Un nettoyage avant démontage
- Un démontage avec un premier tri (écartement des dalles découpées ou non-conformes aux standards visés)
- Un conditionnement pour le transport
- Un second tri plus fin avant stockage
- Une remise en œuvre
- Un dernier nettoyage après placement.

Conditionnement et stockage

Les dalles sont conditionnées sur palettes, correctement empilées et filmées avec du plastique. Elles sont conservées dans un lieu de stockage à l'abri des intempéries et de l'humidité.

Après tri, elles peuvent également être placées dans des cartons (+-20pces) dimensionnés à mesure.

Conclusions sur l'opportunité de réemploi

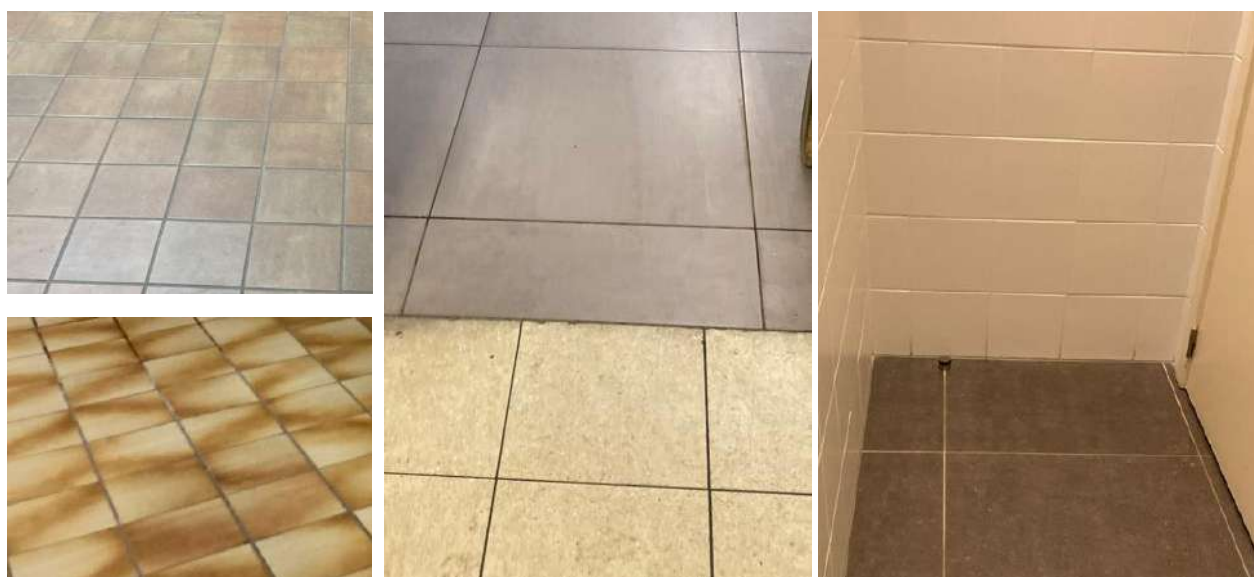
Les dalles de tapis sont de bons candidats pour la démarche de réemploi. Une collaboration avec une entreprise spécialisée est nécessaire afin de réaliser un diagnostic par zone, d'écarter les dalles non-conformes aux standards et d'opérer un traitement adéquat pour un rendu esthétique final convenable.

¹ Enduire quelque chose, la partie d'un corps avec quelque chose de gluant (www.larousse.fr)

Matériaux
identifié

Matériau	Carrelage
Emploi actuel - type	Finition de sol
Localisation	Sanitaires, circulation - voir plan de localisation
Quantité disponible estimée	5 511m ²
Poids total estimé	110 220 kg
Mode d'assemblage	Collé sur dalle
Dimensions	Variable selon type
Etat	Acceptable
BIM - Code BBSfB	
Article CDC	

Photos



Pistes de réemploi/ réutilisation

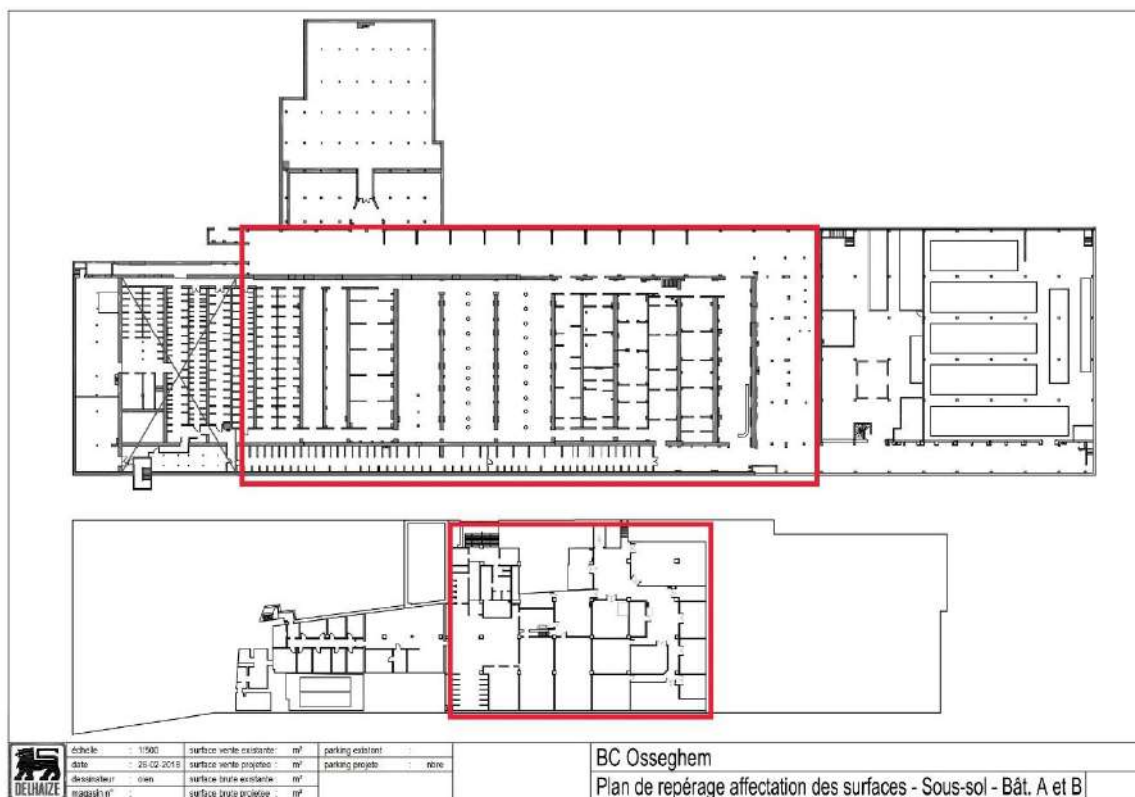
Valorisation proposée	Réemploi ou recyclage.
Vérifications nécessaires	Démontabilité, performance, intérêt sur le marché du réemploi
Préconisation démantèlement	Voir fiche méthodologique

Commentaires

Fiche méthodologique : Carrelages

Modèles et localisation

Plusieurs modèles de carrelages en céramique sont présents dans les bâtiments, dans des quantités et des formats variables. Ils se trouvent essentiellement dans les sous-sols des bâtiments A et B, et également dans tous les espaces sanitaires du site.

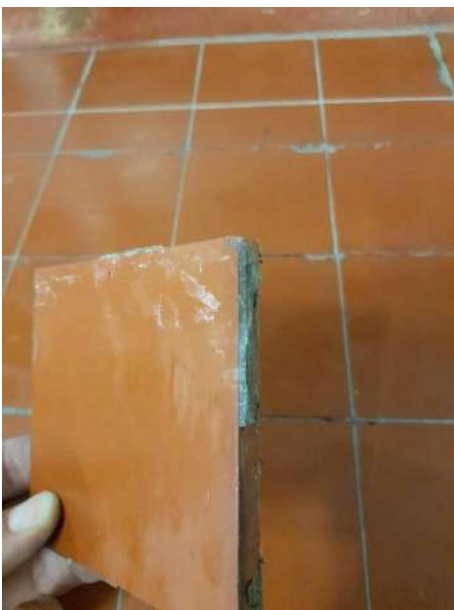


1. Le modèle ci-dessous est l'un des plus présents dans le bâtiment. Il se situe dans les sous-sols du bâtiment B.



2. Les modèles présentés sur les images ci-dessous sont en moindre quantité mais présentent un plus haut potentiel de démontabilité. Ils se trouvent également dans les sous-sols du bâtiment B.





Potentiel de réemploi

Le potentiel de réemploi des carrelages dépend de :

- Leur état général (état de la surface, présence de fissures dans l'émail, etc.) au regard de l'application visée en réemploi. Cette dernière peut être, par exemple, fonctionnelle (dans le cas d'espaces sanitaires) ou simplement décorative ;
- La possibilité de démontage (sans casse ou endommagement significatif) ;
- L'existence de moyens de traitement efficaces qui n'altèrent pas la qualité ou l'intégrité des carreaux.

Risque généraux du maintien ou du réemploi

Les risques inhérents à la démarche de réemploi de carrelages sont principalement de deux types :

- Les risques liés au démontage
- Les risques liés au traitement

Premièrement, le démontage soigné de carrelages est une opération délicate. Elle s'effectue généralement à la main (burin et marteau) ou à l'aide d'un burin électrique ou pneumatique. Dans ce dernier cas, le risque d'endommager les carreaux est généralement accru. Par conséquent, il s'agit d'une opération chronophage en comparaison avec les techniques de démolition classiques. C'est donc généralement le caractère architectural ou patrimonial qui oriente la décision de récupérer ou non un lot de carrelages.

Le démontage des carrelages implique généralement un pourcentage de perte. Au plus les carreaux ont été mis en œuvre dans le passé, avec des matériaux et des techniques constructives traditionnelles à base de chaux et sans résines, au plus facile sera la déconstruction. Les taux de perte varient généralement entre 10% et 50%. Au-delà de 50%, la récupération ne vaut généralement pas la peine d'être menée. De plus, au plus le format des carrelages est grand, au plus la probabilité de casse est importante.

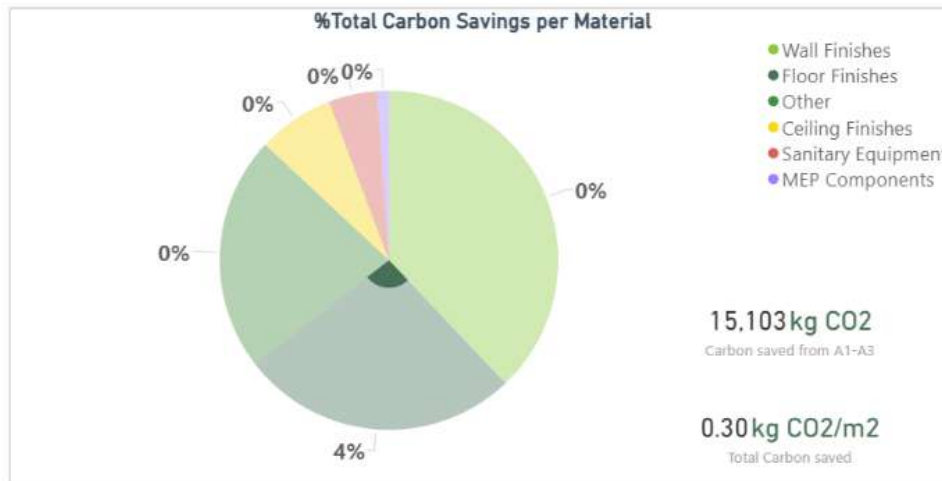
Deuxièmement, en fonction de mortiers utilisés pour le placement et combler pour les joints, le traitement peut s'avérer plus ou moins complexe. Les mortiers colle modernes complexifient le démontage des carreaux mais également l'enlèvement des résidus de mortier qui sont restés collés sur la face inférieure et les chants.

Enjeu environnemental du réemploi

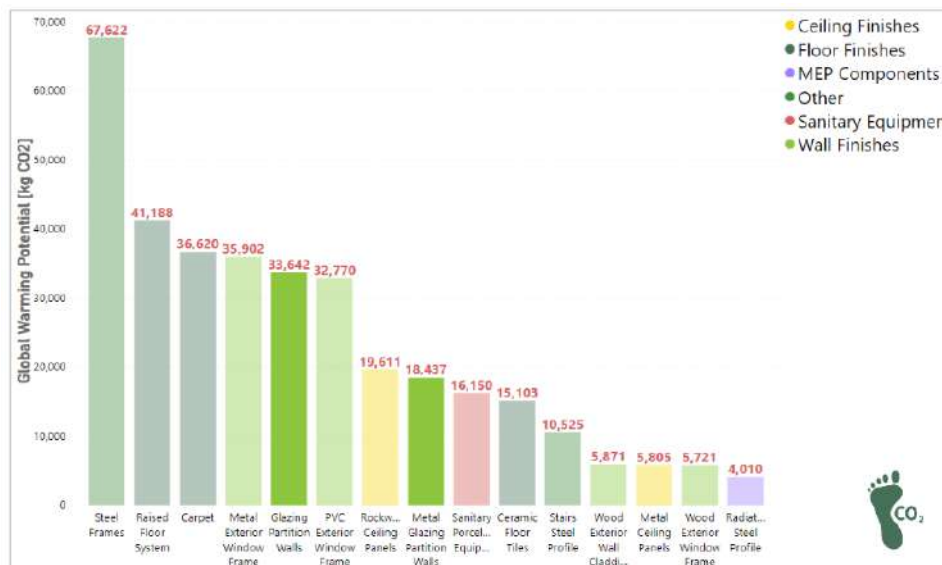
La démarche de réemploi permet d'allonger la durée de vie des produits manufacturés en réintroduisant les matériaux dans un nouveau cycle d'utilisation. Ce procédé permet de garder le statut d'un produit afin qu'à aucun moment il ne termine comme déchet. En favorisant le réemploi et la notion d'économie circulaire, les émissions CO₂ supplémentaires sont réduites.

En termes d'impacts environnementaux, le CO₂ étant le gaz le plus répandu, il est donc devenu une référence qui s'inscrit dans une démarche visant à réduire l'impact environnemental.

Les réductions en termes de carbone sont calculées sur la base d'informations des plans de constructions analysées et des visites effectuées. Les quantités de matériaux identifiées au cours du processus d'Urban Mining sont liées à des fiches techniques environnementales selon les normes de l'EN15978. **Dans ce cas-ci, le potentiel de réemploi des carrelages représente 4% des émissions totales de Carbon sauvé du projet.**



Les résultats présentés ci-dessous montrent l'impact global des modules A1-A3 de la phase de production des matériaux. Cela donne une représentation du bilan de carbone total économisé grâce au réemploi.



L'économie de CO₂ induite par le réemploi de ce produit peut être comparée selon des critères de référence tels que :

Flight Distance
716 km

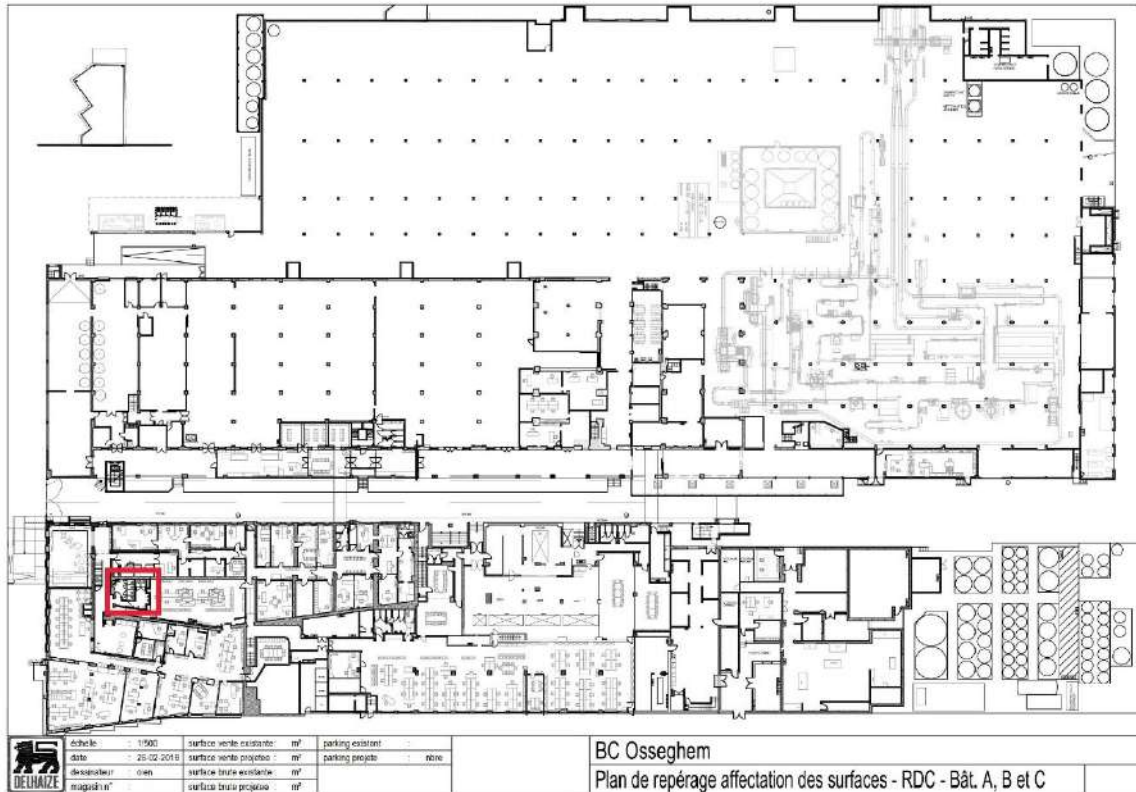
Number of Trees for CO₂ balance
76

Méthode de démontage

Comme la plupart des espaces carrelés sont encore en exploitation, un seul test de démontage pertinent a pu avoir lieu sur le site.

Le démontage des carrelages est une opération délicate et s'effectue de manière principalement manuelle. Ce travail doit être confié à une main d'œuvre expérimentée afin de limiter au maximum les pertes.

Il est utile de travailler en diagonale et d'opérer le démontage en libérant les carreaux sur deux arêtes au moins. Une technique alternative consiste à utiliser un disque diamant étroit pour nettoyer les joints sur au moins trois des quatre arêtes. Il faut ensuite faire « sauter » les carreaux un à un, en limitant au maximum les dégâts sur les bords des carreaux (qui se verront plus facilement par le débordement des joints au moment de la remise en œuvre). Dans certains cas, il est trop difficile de récupérer les carrelages en raison de leur fragilité ou de leur faible épaisseur. Ce cas de figure est illustré par le test de démontage effectué dans un bloc sanitaire du bâtiment A, indiqué en rouge sur le plan suivant. Nous pouvons extrapoler les résultats de ce test à l'ensemble des blocs sanitaires du bâtiment, dans la mesure où ils contiennent des carreaux de qualité équivalente et une technique de mise en œuvre similaire. Par conséquent, les carrelages des sanitaires sont considérés comme non-réutilisables.



Tests et traitements

Les traitements utilisés par les revendeurs spécialisés (www.opalis.eu) sont principalement mécaniques, mais peuvent également être de nature chimique. Dans le cas des carrelages en céramique, les procédés de nettoyage chimiques peuvent s'avérer moins onéreux, la main d'œuvre étant plus limitée.

En règle générale, les coûts cumulés de démontage, de conditionnement, de transport et de traitement font rapidement grimper le prix au mètre carré du carrelage de réemploi.

Des tests complémentaires peuvent également être menés en fonction des exigences du cahier des charges, par exemple sur le coefficient de glissance.

Conditionnement et stockage

Les carrelages sont conditionnés sur palette ou plus dans des caisses suffisamment solides pour supporter leur poids élevé. Après traitement, ils peuvent également être cerclés par paquets de 10 à 15 unités. Le stockage peut se faire en extérieur afin de limiter les coûts.

Conclusion sur l'opportunité de réemploi

Le réemploi de carrelages est une pratique courante qui se justifie par la valeur patrimoniale ou architecturale des carreaux considérés. Le démontage et le nettoyage des carreaux est d'autant plus facile si les carreaux sont qualitatifs, épais, de petit format et s'ils ont été mis en œuvre avec des mortiers et des techniques traditionnels (anciens).

Une attention particulière est portée sur les lots présents en quantités plus importantes afin de réaliser des économies d'échelle malgré le pourcentage de perte.

Matériaux
identifié

Matériau	WC
Emploi actuel - type	équipements
Localisation	Voir plans de localisation
Quantité disponible estimée	41 pc
Poids total estimé	1640 kg
Mode d'assemblage	
Dimensions	
Etat	Moyen - nécessite reconditionnement
BIM - Code BBSfB	
Article CDC	

Photos



Pistes de réemploi/ réutilisation

Valorisation proposée	Réemploi ou recyclage.
Vérifications nécessaires	Intérêt sur le marché du réemploi, états des raccords après démontage
Préconisation démantèlement	Voir fiche méthodologique

Commentaires

Projet CITYDEV.BRUSSELS / LIONCITY

08a

Réf Fiche

Matériaux
identifié

Matériau	Urinoirs
Emploi actuel - type	Equipement
Localisation	voir plan de localisation
Quantité disponible estimée	23 pc
Poids total estimé	506 kg
Mode d'assemblage	
Dimensions	
Etat	globalement bon - à vérifier au cas par cas
BIM - Code BBSfB	
Article CDC	

Photos



Pistes de réemploi/ réutilisation

Valorisation proposée	Réemploi ou recyclage
Vérifications nécessaires	Performance, démontabilité, santé, intérêt sur le marché du réemploi
Préconisation démantèlement	Voir fiche méthodologique

Commentaires

Projet CITYDEV.BRUSSELS / LIONCITY

08b
Réf Fiche

Matériaux
identifié

Matériau	Lavabos
Emploi actuel - type	Equipement
Localisation	Espaces techniques intérieurs et extérieurs
Quantité disponible estimée	41 pc
Poids total estimé	779 kg
Mode d'assemblage	
Dimensions	
Etat	bon - à vérifier au cas par cas
BIM - Code BBSfB	
Article CDC	

Photos



Pistes de réemploi/ réutilisation

Valorisation proposée	Réemploi ou recyclage
Vérifications nécessaires	
Préconisation démantèlement	Voir fiche méthodologique

Commentaires

Fiche méthodologique : Sanitaires

Table des matières

WC	2
Modèles et localisation	2
Potentiel de réemploi.....	2
Les risques généraux du maintien ou du réemploi	2
Méthode de démontage	2
WC sur pied	2
WC suspendu.....	3
Tests et traitements	7
Conditionnement et stockage	7
Conclusion sur l’opportunité de réemploi	7
Urinoirs.....	8
Modèles et localisation	8
Potentiel de réemploi.....	9
Les risques généraux du maintien ou du réemploi	9
Méthode de démontage	9
Tests et traitements	9
Conditionnement et stockage	9
Conclusion sur l’opportunité de réemploi	10
Lavabos.....	10
Modèles et localisation	10
Potentiel de réemploi.....	11
Les risques généraux du maintien ou du réemploi	11
Méthode de démontage	12
Tests et traitement.....	13
Conditionnement et stockage	13
Conclusions sur l’opportunité de réemploi.....	13
L’enjeu environnemental du réemploi.....	13

WC

Modèles et localisation

Des blocs sanitaires se trouvent à tous les niveaux de chacun des bâtiments du site. On y distingue deux type de WC :

- Les cuvettes sur pied
- Les cuvettes suspendues

Potentiel de réemploi

- Cuvettes sur pied : ce modèle est de moins en moins présent sur le marché des matériaux neufs, pour des raisons de facilité d'entretien et d'hygiène essentiellement. Sur le marché du réemploi, les cuvettes sur pied peuvent se vendre au détail, dans des quantités limitées. L'avantage principal de ce modèle est la facilité et la rapidité de démontage de la cuvette et du réservoir de chasse.
- Cuvettes suspendues : ce modèle représente la grande majorité des cuvettes disponibles actuellement. Elles sont entièrement ré-employables. Toutefois, le démontage du bâti-support encastré est complexe et chronophage. Par ailleurs, le réservoir de la chasse d'eau est fragile. Un soin particulier doit donc être apporté lors de la phase de démontage, de conditionnement et de transport.

Les risques généraux du maintien ou du réemploi

L'eau bruxelloise étant particulièrement dure, les systèmes de chasse se détériorent rapidement. De manière générale, il est conseillé de remplacer ces systèmes en vue du réemploi. La décision ou non de les remplacer dépendra de la durée d'utilisation et du niveau d'entretien apporté pendant cette période. Cette décision peut se baser sur un test fonctionnel et une analyse visuelle.

Le calcaire détériore également le fonctionnement des cuvettes. En effet, les dépôts calcaires peuvent, entre autres, boucher les orifices servant à l'écoulement de l'eau sur le pourtour.

Méthode de démontage

Tous les éléments composant le système sont assemblés mécaniquement.

WC sur pied

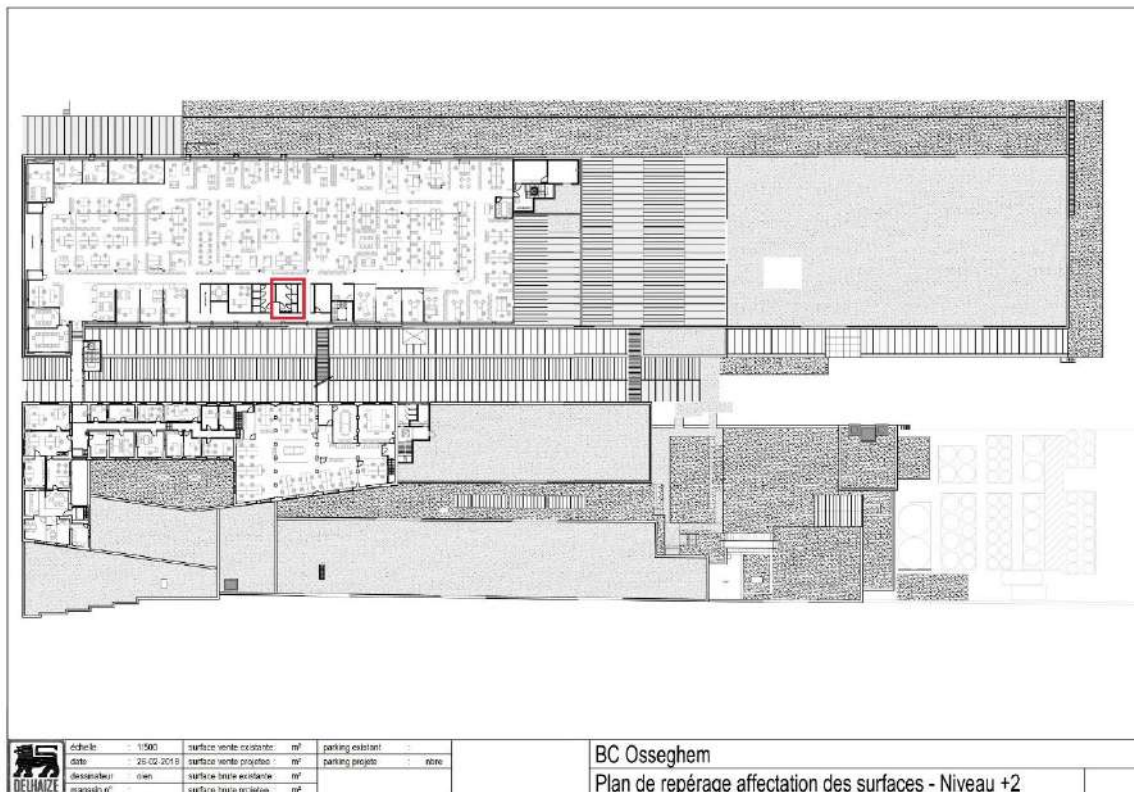
La méthode de démontage d'un équipement sur pied ne présente pas de difficulté particulière. Une procédure de démontage est présentée ci-dessous à titre indicatif :

1. Couper l'arrivée d'eau générale du local. Les robinets d'arrêt peuvent être utilisés pour couper l'alimentation en eau mais ils ne sont pas toujours fiables.
2. Dévisser l'arrivée d'eau au réservoir de la chasse au moyen d'une clé.
3. Défaire les fixations de sol au moyen d'une clé à douilles ou un tournevis.
4. Découper les joints de silicone entre la cuvette et le sol au moyen d'un cutter.
5. Extraire l'équipement sanitaire en veillant à ce que l'évacuation se désolidarise de la décharge. Dans le cas d'une évacuation horizontale, il peut être pratique de découper préalablement le tuyau de décharge sur toute sa circonférence.

- Le réservoir de la chasse est généralement fixé à la cuvette à l'aide de deux écrous vissés sur des tiges filetées, accessibles sur la partie arrière de la cuvette.

WC suspendu

Un test de démontage a été effectué pour un modèle suspendu, dans le bloc sanitaire du « shuttle » (encadré en rouge). Une méthodologie de démontage est présentée ci-dessous.



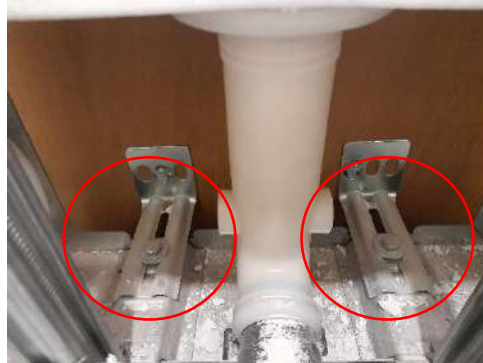
- Enlever la plaque de finition des boutons poussoirs en la décalant vers le haut. Enlever ensuite le clapet qui maintient les tiges d'actionnement de la chasse.
- Fermer l'arrivée d'eau et démonter le flexible d'alimentation à l'aide d'une clé. Lors de la phase initiale du démontage uniquement, la fermeture de la vanne d'arrêt interne (de couleur bleue sur l'image) peut suffire.



3. Démontez les écrous qui maintiennent la cuvette. Pour l'extraire, tirez soigneusement dans la direction opposée au bâti-support, en la maintenant horizontalement.
4. Démanteler le caisson (plaques de fibre de gypse et revêtement de carrelage) à l'aide d'un marteau et d'un burin plat. Une attention particulière doit être apportée pour ne pas endommager le réservoir de la chasse. La méthode traditionnellement utilisée par les démolisseurs, qui consiste à découper un large contour autour du bâti-support avec une scie réciprocante est fortement déconseillée. En effet, cette méthode rend inutilisables les profils métalliques spécifiques qui constituent le système d'encastrement du bâti-support.



5. Les fixations inférieures du bâti sont démontées avec une clé. Les fixations supérieures sont débloquées avec un tournevis, tel que sur l'image ci-dessous. Les profils sont ensuite détachés en décalant la bague de sécurité et en soulevant le loquet.



6. Découpler ou découper le tuyau d'évacuation afin d'extraire le bâti-support. L'ensemble des pièces sont rassemblées et fixées avec du papier collant sur le bâti pour éviter de les égarer.

Tests et traitements

Une analyse visuelle doit être menée afin d'évaluer, de manière non-exhaustive, les critères suivants :

- Etat général de la cuvette et de la chasse d'eau (fonctionnement, présence de calcaire, etc.)
- Absence d'usure importante ou d'éclats dans l'émail.
- Absence de fissures structurelles au niveau des points de fixation (WC suspendus en particulier)

De manière générale, il est conseillé de remplacer le système de chasse en vue du réemploi, notamment au vu de la difficulté d'évaluer l'état des joints qui le composent.

Les lunettes ne sont généralement pas conservées, à moins d'avoir été bien entretenues et de présenter un état correct.

Les cuvettes ne peuvent être raisonnablement réutilisées en l'état. Elles doivent passer par un processus de nettoyage approfondi afin d'être désinfectées et décalcarisées. Deux acteurs proposent actuellement ce service en région bruxelloise (www.opalis.be).

Conditionnement et stockage

Les cuvettes sont généralement palettisées. Des protections les entourent et leur évitent de s'entrechoquer.

Une fois traités, les éléments sont emballés et stockés dans un endroit à l'abri de la pluie et des intempéries.

Conclusion sur l'opportunité de réemploi

Les WC sont des éléments réutilisables en théorie et en pratique. En comparaison avec les WC sur pied, les WC suspendus correspondent davantage à la demande et aux standards d'utilisation actuels. Par contre, l'encastrement du bâti-support dans des caissons fermés complexifie fortement leur démontage.

Un test fonctionnel et une analyse visuelle permettent d'évaluer l'état des systèmes de chasse. Toutefois, afin d'éviter tout dysfonctionnement ultérieur, il est préférable de remplacer les composants du réservoir.

Concernant les cuvettes, il est nécessaire de faire appel à un acteur spécialisé pour leur préparation au réemploi.

Urinoirs

Modèles et localisation

Plusieurs modèles d'urinoirs sont présents dans les blocs sanitaires des différents bâtiments.



Plusieurs équipements sont identifiés comme « hors d'usage ». Ceci suppose une défaillance du système de chasse. Les urinoirs n'en restent pas moins réutilisables.



Potentiel de réemploi

Le potentiel de réemploi des urinoirs et des brise-vues est élevé. Le potentiel de réemploi des systèmes de chasse à détection infrarouge est faible à modéré.

Certains modèles sont équipés d'un système de détection intégrés dans l'urinoir, ce qui simplifie fortement le processus et les risques liés au démontage, et augmente ainsi le potentiel de réemploi.

Les risques généraux du maintien ou du réemploi

La démarche à suivre est similaire à celle présentée pour les WC (cf. supra), à savoir de manière non-exhaustive :

- L'analyse des altérations à cause du calcaire.
- La précaution à adopter pour le démontage des systèmes de chasse encastrés. Les systèmes de chasse à détection infrarouge sont fragiles et plus complexes que les systèmes à déclenchement mécanique. A ce jour et à notre connaissance, aucune entreprise ne propose actuellement un service de contrôle et de remise en état de ces systèmes en vue du réemploi.
- Il est à noter que certains modèles d'urinoirs plus anciens sont plus consommateurs d'eau que les modèles récents.

Méthode de démontage

Aucun test de démontage n'a été réalisé sur site pour les urinoirs. Il convient d'adopter une approche similaire à la méthodologie présentée pour les WC.

Tests et traitements

Une analyse visuelle doit être menée afin d'évaluer, de manière non-exhaustive, les critères suivants :

- Etat général de l'urinoir
- Absence d'usure importante ou d'éclats dans l'émail.
- Absence de fissures dans l'émail ou de fissures structurelles aux points de fixation.

Les urinoirs ne peuvent être raisonnablement réutilisés en l'état. Il y a lieu de faire appel à des entreprises qui proposent des services de nettoyage et désinfection. Un traitement spécialisé permettra un nettoyage en profondeur, notamment des parties peu accessibles dans le cas d'un nettoyage manuel.

Conditionnement et stockage

Les urinoirs sont généralement palettisés par lots de plusieurs éléments. Des protections les entourent et leur évitent de s'entrechoquer.

Une fois traitées, les éléments sont emballés et stockés dans un endroit à l'abri de la pluie et des intempéries.

Conclusion sur l'opportunité de réemploi

Les systèmes d'urinoirs sont des éléments réutilisables en théorie et en pratique. Leur traitement nécessite des connaissances et des équipements spécifiques disponibles auprès de revendeurs spécialisés.

En l'absence sur le marché d'acteurs qui proposent des services de contrôle des systèmes de chasse, il est préférable de les remplacer pour éviter tout dysfonctionnement ultérieur.

Lavabos

Modèles et localisation

Plusieurs modèles de lavabos sont présents dans les blocs sanitaires des différents bâtiments.

Les modèles répertoriés sont les suivants :

- Vasque à fixation murale
- Vasque à poser
- Vasque en acier émaillé
- Lavabo lave-main
- Lavabo vidoir (peu nombreux)



Potentiel de réemploi

Le potentiel de réemploi de l'ensemble des modèles présents dans le bâtiment est élevé.

Les risques généraux du maintien ou du réemploi

Le niveau de risque sur le réemploi de lavabos est relativement faible. Il y a lieu de vérifier l'état général et l'absence d'éclats dans l'email.

Le réemploi de robinets n'est pas une pratique courant actuellement. Un acteur bruxellois propose un service de reconditionnement pour les robinets dont la qualité d'origine est suffisante.

L'altération potentielle par le calcaire du revêtement en chrome des robinets est également à prendre en considération.

Méthode de démontage

1. Couper l'arrivée d'eau générale du local. Les robinets d'arrêt peuvent être utilisés mais ne sont pas fiables dans tous les cas.
2. Dévisser les flexibles d'alimentation d'eau des robinets.
3. Dévisser le siphon de la bonde sur la partie inférieure du lavabo.
4. Dévisser les écrous de fixation muraux ou les joints de silicone faisant la jonction avec la tablette.

Dans le cas des vasques en acier émaillé, elles sont fixées avec des pinces à la tablette. Ces pinces peuvent être simplement dévissés par dessous la tablette, au moyen d'un tournevis. Un joint d'étanchéité est placé entre la vasque et la tablette. Il n'y a donc pas lieu de découper un joint de silicone au cutter (contrairement aux vasques à poser en céramique)



Tests et traitement

Une analyse visuelle doit être menée afin d'évaluer, de manière non-exhaustive, les critères suivants :

- Etat général de la vasque ;
- Absence d'usure importante ou d'éclats dans l'émail ;
- Absence de fissures dans l'émail ou de fissures structurelles aux points de fixation (pour les modèles à fixation murale).

Les lavabos peuvent être nettoyés manuellement. Un traitement effectué par un acteur spécialisé permettra un nettoyage en profondeur, notamment des parties peu accessibles où les saletés accumulées peuvent dégager de mauvaises odeurs (renflements au niveau de la bonde, trop-plein, etc.)

Les bondes sont généralement remplacées. S'il y a une volonté de réemployer les robinets, ils doivent être contrôlés et traités par une entreprise spécialisée dans ce type de services.

Conditionnement et stockage

Les lavabos sont généralement palettisés par lots de plusieurs éléments. Des protections les entourent et leur évitent de s'entrechoquer.

Une fois traités, les éléments sont emballés et stockés dans un endroit à l'abri de la pluie et des intempéries.

Conclusions sur l'opportunité de réemploi

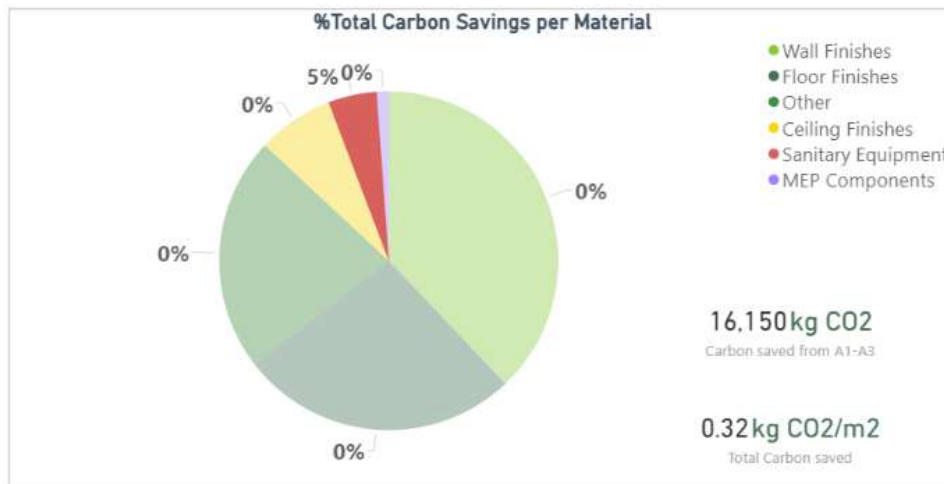
Les lavabos sont d'excellent candidats pour le réemploi. Le risque lié à leur réutilisation est faible et leur qualité d'usage s'altère peu au cours du temps. Un nettoyage au travers d'un processus spécialisé est vivement conseillé par souci d'efficacité et de résultat.

L'enjeu environnemental du réemploi

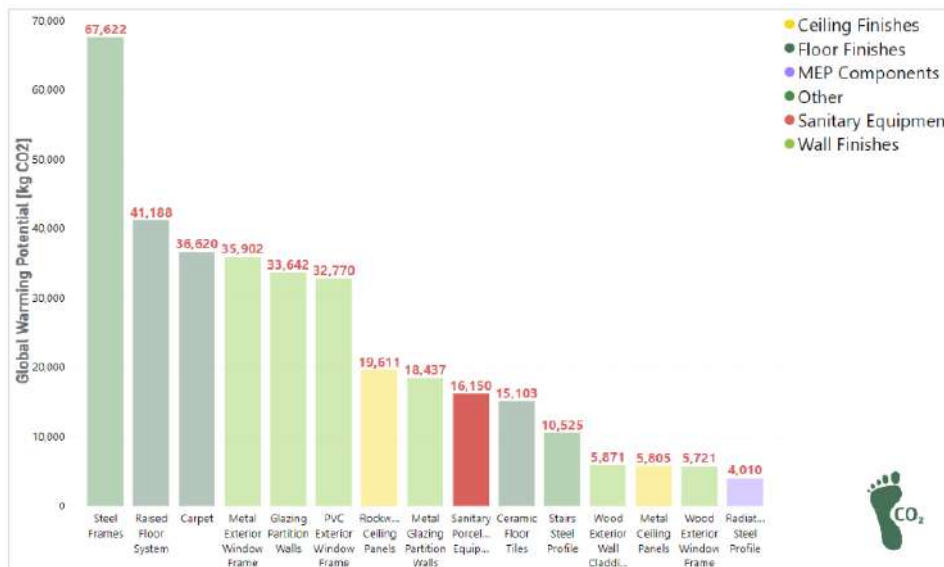
La démarche de réemploi permet d'allonger la durée de vie des produits manufacturés en réintroduisant les matériaux dans un nouveau cycle d'utilisation. Ce procédé permet de garder le statut d'un produit afin qu'à aucun moment il ne termine comme déchet. En favorisant le réemploi et la notion d'économie circulaire, les émissions CO₂ supplémentaires sont réduites.

En termes d'impacts environnementaux, le CO₂ étant le gaz le plus répandu, il est donc devenu une référence qui s'inscrit dans une démarche visant à réduire l'impact environnemental.

Les réductions en termes de carbone sont calculées sur la base d'informations des plans de constructions analysées et des visites effectuées. Les quantités de matériaux identifiées au cours du processus d'Urban Mining sont liées à des fiches techniques environnementales selon les normes de l'EN15978. **Dans ce cas-ci, le potentiel de réemploi des sanitaires représente 5% des émissions totales de Carbon sauvé du projet.**



Les résultats présentés ci-dessous montrent l'impact global des modules A1-A3 de la phase de production des matériaux. Cela donne une représentation du bilan de carbone total économisé grâce au réemploi.



L'économie de CO₂ induite par le réemploi de ce produit peut être comparée selon des critères de référence tels que :

Flight Distance
765 km

Number of Trees for CO₂ balance
81

Matériaux
identifié

Matériau	Châssis extérieurs (métallique)
Emploi actuel - type	Fermeture façade
Localisation	Façades - voir plans de localisation
Quantité disponible estimée	616 m2
Poids total estimé	27 735 kg
Mode d'assemblage	
Dimensions	variable
Etat	Moyen
BIM - Code BBSfB	
Article CDC	

Photos



Pistes de réemploi/ réutilisation

Valorisation proposée	Réemploi ou recyclage
Vérifications nécessaires	Performance, démontabilité, santé, intérêt sur le marché du réemploi
Préconisation démantèlement	Voir fiche méthodologique

Commentaires

Projet CITYDEV.BRUSSELS / LIONCITY

11a

Réf Fiche

Matériaux
identifié

Matériau	Châssis extérieurs (PVC)
Emploi actuel - type	Fermeture façade
Localisation	Façades - voir plans de localisation
Quantité disponible estimée	551 m ²
Poids total estimé	30 305kg
Mode d'assemblage	
Dimensions	
Etat	Moyen
BIM - Code BBSfB	
Article CDC	

Photos



Pistes de réemploi/ réutilisation

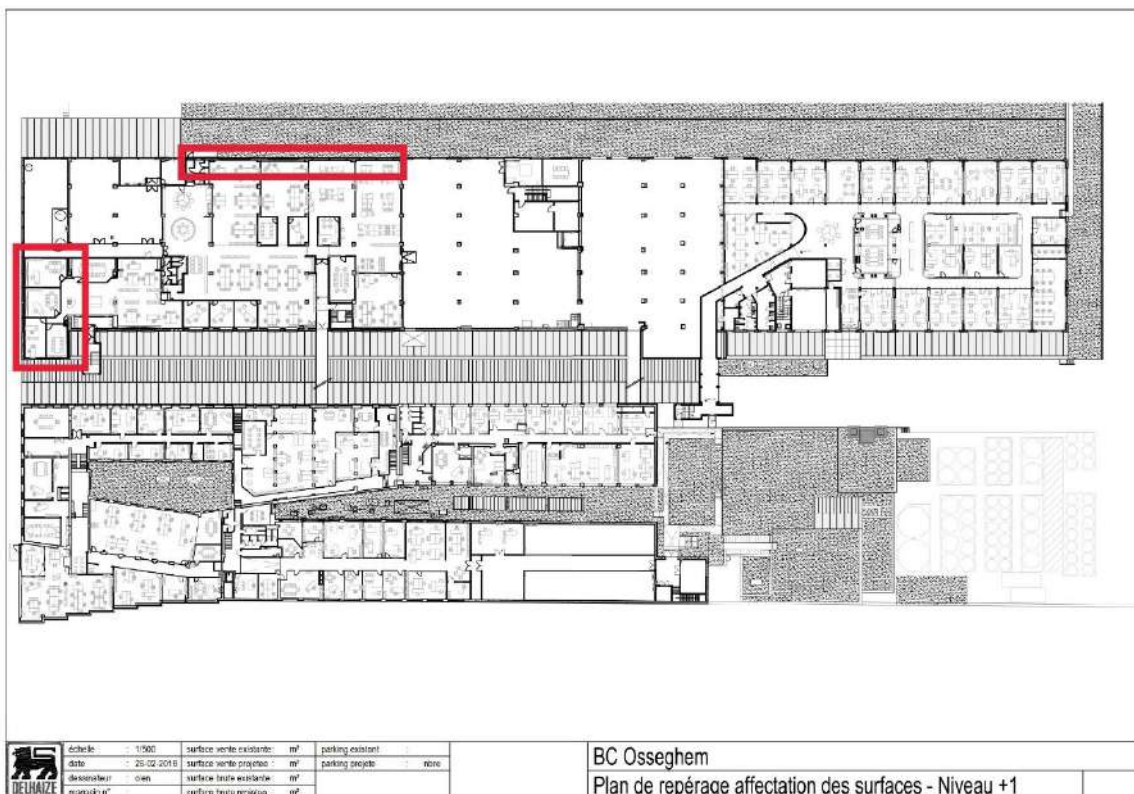
Valorisation proposée	Réemploi ou recyclage
Vérifications nécessaires	Performance, démontabilité, santé, intérêt sur le marché du réemploi
Préconisation démantèlement	Voir fiche méthodologique

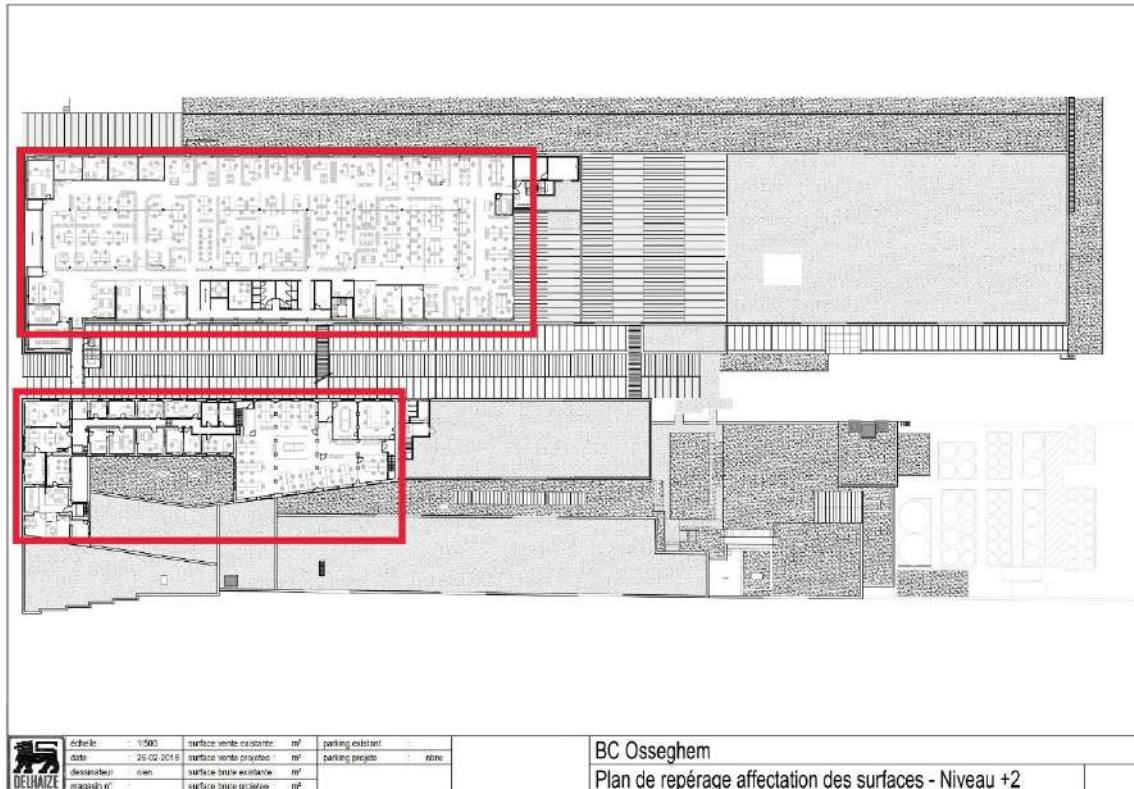
Commentaires

Fiche méthodologique : Châssis extérieurs

Modèles et localisation

Le site a connu plusieurs phases de rénovation et d'agrandissement au cours du temps. Les différents types de châssis et leurs performances sont donc très variables en fonction de l'espace considéré. Les châssis les plus modernes, les plus récurrents et présentant le meilleur potentiel de réemploi se situent dans le bâtiment B (premier et deuxième étage) et le bâtiment A (deuxième étage).





Potentiel de réemploi

Le potentiel de réemploi des châssis dépend essentiellement de leur état général et de leurs performances. Dans ce cas, la majorité des châssis présents sur le site ne correspond plus aux standards et aux exigences de performance actuels. Ceci limite leur potentiel de réemploi mais ne signifie pas qu'ils doivent être jetés. Les éléments en bon état et qui possèdent les meilleures performances peuvent être démontés de manière sélective pour être réemployés dans des applications qui ne nécessitent pas la conformité à ces exigences.

Au deuxième étage du bâtiment A, on trouve une diversité de formats et de typologies. On remarque que parmi les châssis plus anciens, certains ont été remplacés par des modèles récents. Plusieurs vitrages superisolants intégrés dans des châssis de bonne qualité correspondent aux normes de performances actuelles. Une analyse individuelle de chaque châssis présent dans cet espace est à mener afin d'en évaluer le potentiel de réemploi.

Quelques fenêtres de toit peuvent également être intégrées dans le nouveau projet ou trouveront facilement repreneur sur le marché de la seconde main.

Sur le marché des châssis neufs, les éléments sont produits sur mesure et calibrés afin de les insérer dans des baies existantes ou dont les formats sont prédéfinis. Pour que les châssis puissent être réemployés, il est nécessaire d'adopter un raisonnement inverse, c'est-à-dire de concevoir les baies sur base des éléments disponibles en réemploi.

Risque généraux en lien avec le réemploi

Les risques se situent principalement dans les étapes de démontage et de transport. En effet, le démontage implique généralement d'enlever les vitrages pour accéder aux vises de fixation. Le fait

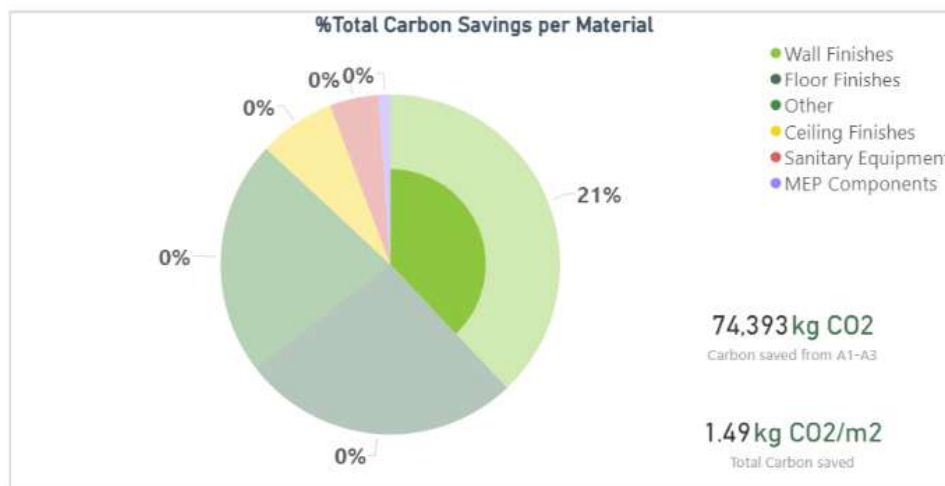
d'enlever les vitrages et de les replacer ensuite dans leurs cadres est une opération délicate et potentiellement dangereuse pour les personnes qui les manipulent.

Enjeu environnemental du réemploi

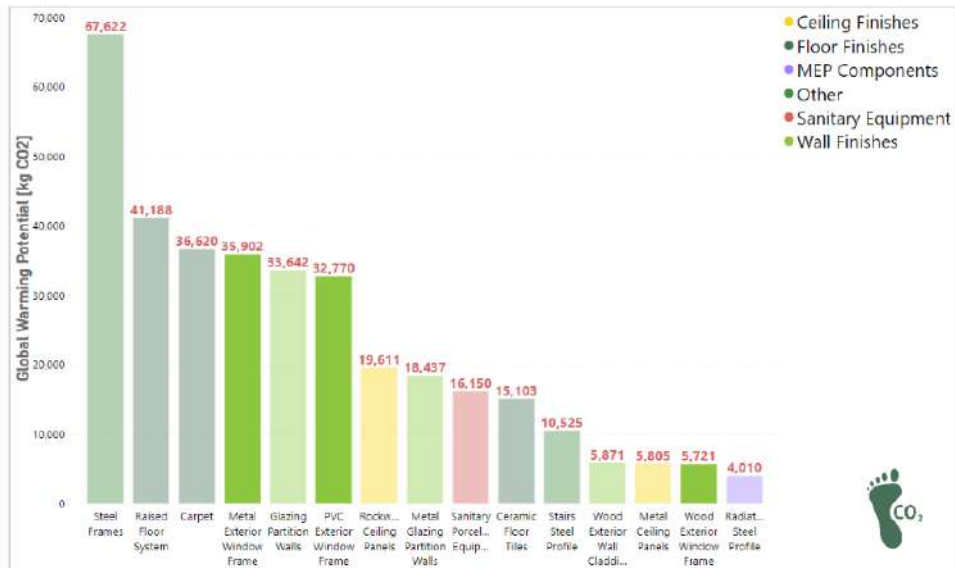
La démarche de réemploi permet d'allonger la durée de vie des produits manufacturés en réintroduisant les matériaux dans un nouveau cycle d'utilisation. Ce procédé permet de garder le statut d'un produit afin qu'à aucun moment il ne termine comme déchet. En favorisant le réemploi et la notion d'économie circulaire, les émissions CO₂ supplémentaires sont réduites.

En termes d'impacts environnementaux, le CO₂ étant le gaz le plus répandu, il est donc devenu une référence qui s'inscrit dans une démarche visant à réduire l'impact environnemental.

Les réductions en termes de carbone sont calculées sur la base d'informations des plans de constructions analysées et des visites effectuées. Les quantités de matériaux identifiées au cours du processus d'Urban Mining sont liées à des fiches techniques environnementales selon les normes de l'EN15978. **Dans ce cas-ci, le potentiel de réemploi des châssis extérieurs représente 21% des émissions totales de Carbone sauvé du projet.**



Les résultats présentés ci-dessous montrent l'impact global des modules A1-A3 de la phase de production des matériaux. Cela donne une représentation du bilan de carbone total économisé grâce au réemploi.



L'économie de CO₂ induite par le réemploi de ce produit peut être comparée selon des critères de référence tels que :

Flight Distance
3,526 km

Number of Trees for CO₂ balance
372

Méthode de démontage

Les châssis peuvent être maintenus selon deux modèles de fixation possibles :

1. Au moyen de visses qui traversent les profils et pénètrent directement dans le mur. Ce mode de fixation concerne la grande majorité des châssis qui présentent un potentiel de réemploi, à savoir tous les châssis du bâtiment B identifiés sur les plans ci-dessus.

Pour démonter entièrement le châssis, les parclozes qui maintiennent les vitrages doivent être enlevées. Si les châssis ne sont pas équipés de joints préfabriqués, il faudra préalablement utiliser un cutter pour couper les joints de silicone et libérer les parclozes. Comme on peut le



constater sur les images ci-dessous, la tablette de fenêtre doit être enlevée et le plafonnage sur le pourtour devra être cassé sur au moins deux centimètres pour extraire le châssis.



2. Au moyen de plats métalliques qui opèrent la jonction entre le châssis et le mur.
Ce mode de fixation concerne les châssis situés au niveau 2 du bâtiment A.
Ce système a pour avantage que les parclozes et les vitrages ne doivent pas nécessairement être enlevés pour le démontage.

Afin d'accéder aux plats métalliques, il suffit l'enlever les lattes de finition en bois situées autour du châssis. Ensuite, on peut dévisser tous les plats qui maintiennent la fenêtre. Il faut ensuite découper au cutter tous les éventuels joints de silicone à l'intérieur et à l'extérieur du bâtiment. Dans tous les cas, il est conseillé de suivre le contour de la fenêtre avec une scie recipro afin de couper la mousse isolante et tout autre fixation qui peut empêcher l'extraction du châssis de la baie.



Tests et traitements

Trois critères sont à prendre en considération pour l'évaluation de la qualité de vitrages :

- La performance technique : Les coefficients U peuvent être évalués au moyen des codes qui se trouvent dans les intercalaires ou de marquages présents sur le châssis. En fonction du fabricant et de l'année de fabrication, ces codes ne respectent pas toujours la même nomenclature. Il n'est donc pas toujours facile de retrouver les caractéristiques en ligne, sans faire appel au fabricant. De plus, il arrive que les gaz contenus dans les intercalaires s'échappent naturellement au cours du temps, ce qui diminue fortement les performances. Il est à noter que les caractéristiques des vitrages ne sont pas suffisantes pour évaluer le coefficient U de l'ensemble du châssis.
- L'étanchéité à l'eau : des absorbeurs d'humidité sont placés dans les espaceurs. A terme, ceux-ci peuvent être saturés. Seul un test destructif du vitrage permet d'évaluer leur taux de saturation.
- La présence de griffes ou de chocs lors du démontage qui peuvent altérer la résistance mécanique du vitrage en créant des points de faiblesse.

Les profils des cadres ne nécessitent pas de traitement particulier. Ils doivent être nettoyés des morceaux de plâtre, d'isolant ou autres matières qui sont restées collées suite au démontage. Dans le cas de cadres en aluminium ou en acier, ils peuvent éventuellement être repeints. Les joints abîmés doivent être remplacés.



Conditionnement et stockage

Si les parcloles et les vitrages ont dû être enlevés pour le démontage du cadre, il est conseillé de les remettre en place pour les préserver au maximum durant la manutention et le transport. Les châssis de réemploi doivent être manipulés avec soin et transportés verticalement. Ils sont idéalement stockés dans un endroit à l'abri de la pluie et des intempéries.

Conclusions sur l'opportunité de réemploi

Les châssis sont de bon candidats pour le réemploi. Ils peuvent être démontés rapidement et sans difficulté majeure. Au sein du second étage du bâtiment A, il est conseillé de mener une analyse des performances au cas par cas afin de prioriser le démontage des meilleurs éléments présents sur le site.

Leur performance énergétique peut s'altérer de manière naturelle ou provoquée. C'est pourquoi les châssis doivent être manipulés avec soin et stockés correctement. Afin d'évaluer leurs caractéristiques techniques de manière complète, une série de test (notamment destructifs) doit être menée.

Un inventaire complet des différents châssis disponibles et de leurs dimensions et caractéristiques est un outil indispensable aux concepteurs afin de pouvoir les réintégrer dans le nouveau projet. Autrement, les châssis de qualité et de petit format pourront aisément trouver un repreneur sur le marché de la seconde main.

Matériaux
identifié

Matériau	Radiateurs
Emploi actuel - type	Equipements
Localisation	Espaces techniques intérieurs et extérieurs
Quantité disponible estimée	224 pc
Poids total estimé	6 720 kg
Mode d'assemblage	
Dimensions	
Etat	Bon
BIM - Code BBSfB	
Article CDC	

Photos



Pistes de réemploi/ réutilisation

Valorisation proposée	Réemploi ou recyclage
Vérifications nécessaires	Performance, démontabilité, santé, intérêt sur le marché du réemploi
Préconisation démantèlement	Voir fiche méthodologique

Commentaires

Fiche méthodologique : Radiateurs

Modèles et localisation

Les modèles de radiateurs présents sur le site sont :

- Essentiellement des radiateurs à panneaux.
- Quelques radiateurs à colonnes présents de manière éparse sur le site.



Potentiel de réemploi

En théorie, les radiateurs sont des éléments réutilisables. En pratique, c'est la valeur de marché qui détermine la décision de récupération. La valeur de marché relativement faible des radiateurs à panneaux justifie rarement leur démontage soigné et leur traitement en vue du réemploi. Ils sont dès lors évacués et valorisés dans la filière de recyclage des métaux. Toutefois, l'aspect « gauffré » de certains radiateurs à panneaux situés au premier étage présente un caractère esthétique qui peut motiver une décision de réemploi.

Les radiateurs à colonne en fonte ont, quant à eux, un potentiel de réemploi plus élevé. Ils sont collectés et traités par des revendeurs spécialisés.

De manière générale, la demande pour les radiateurs bas est supérieure à la demande pour les radiateurs hauts. Une attention doit être apportée aux dimensions et aux puissances afin qu'elles correspondent aux applications visées par le réemploi.

NB : Il est à noter que plusieurs espaces de bureau sont équipés de systèmes d'air conditionné intégrés dans les faux-plafonds. Ces systèmes sont récupérables à quelques conditions. La condition principale est que le liquide caloporteur du système corresponde aux normes en vigueur (gaz de type R32).

Risque généraux du maintien ou du réemploi

Premièrement, au cours de la durée d'utilisation, des boues peuvent s'accumuler dans les parties inférieures des radiateurs. Sur le long terme, les dépôts de boues et la présence de tartre dans les circuits d'équipements de chauffage ont pour conséquences :

- De diminuer le rendement et augmenter la consommation ;
- De provoquer des dégâts dans les circuits de circulation d'eau ;
- D'user prématurément les chaudières ;
- D'augmenter le risque de blocage des vannes ;
- Etc.

Deuxièmement, lorsqu'un bâtiment est inoccupé depuis longtemps et que la vidange n'a pas été réalisée, l'eau restée dans les radiateurs peut geler. Le risque de dégâts et de fissures est alors important. A ce jour, comme le bâtiment est encore en fonction et que le fonctionnement des systèmes de chauffage a été maintenu, le risque est nul. Il est important de considérer que les fissures peuvent être invisibles à l'œil nu.

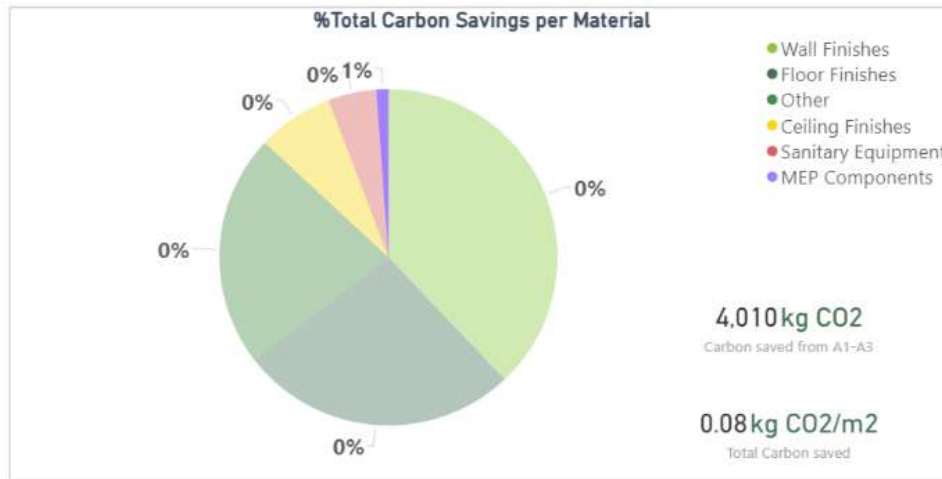
En conclusion, il est important que les radiateurs récupérés passent par un processus de traitement spécifique permettant le nettoyage et la vérification de leur étanchéité à haute pression.

Enjeu environnemental du réemploi

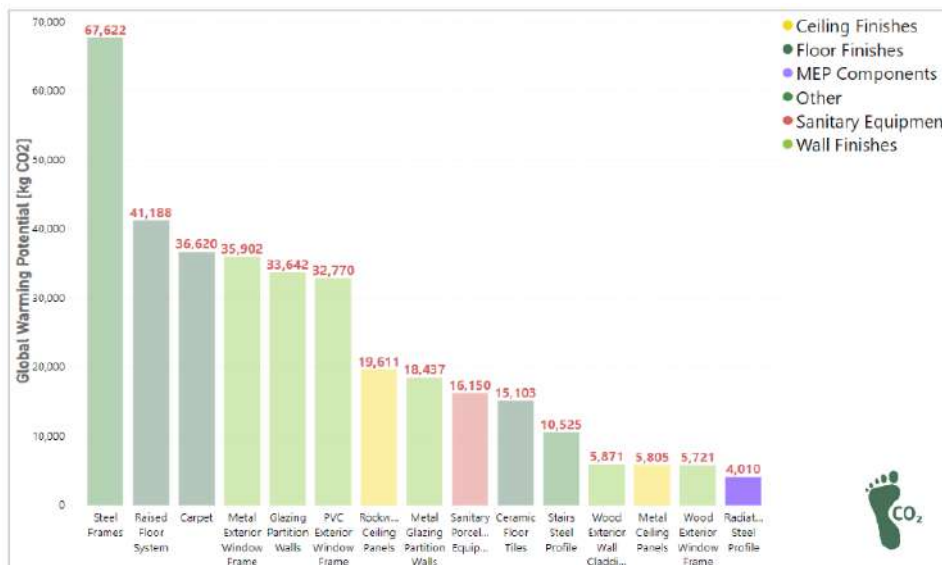
La démarche de réemploi permet d'allonger la durée de vie des produits manufacturés en réintroduisant les matériaux dans un nouveau cycle d'utilisation. Ce procédé permet de garder le statut d'un produit afin qu'à aucun moment il ne termine comme déchet. En favorisant le réemploi et la notion d'économie circulaire, les émissions CO₂ supplémentaires sont réduites.

En termes d'impacts environnementaux, le CO₂ étant le gaz le plus répandu, il est donc devenu une référence qui s'inscrit dans une démarche visant à réduire l'impact environnemental.

Les réductions en termes de carbone sont calculées sur la base d'informations des plans de constructions analysées et des visites effectuées. Les quantités de matériaux identifiées au cours du processus d'Urban Mining sont liées à des fiches techniques environnementales selon les normes de l'EN15978. **Dans ce cas-ci, le potentiel de réemploi des radiateurs représente 1% des émissions totales de Carbon sauvé du projet.**



Les résultats présentés ci-dessous montrent l'impact global des modules A1-A3 de la phase de production des matériaux. Cela donne une représentation du bilan de carbone total économisé grâce au réemploi.



L'économie de CO₂ induite par le réemploi de ce produit peut être comparée selon des critères de référence tels que :

Flight Distance
190 km

Number of Trees for CO₂ balance
20

Méthode de démontage

Les circuits de chauffage doivent être vidangés avant de démarrer la phase de démontage. Les radiateurs doivent être inclinés de manière à vider complètement l'eau qu'ils contiennent. De l'eau souillée (noire) s'écoule dès lors par les tuyaux inférieurs.

Le démontage de radiateurs ne présente pas de difficulté particulière. Il est toutefois nécessaire de boucher de manière étanche tous les orifices après démontage. Ceci a pour but d'éviter que l'air ne circule à l'intérieur du radiateur et corrode les parois internes.

Tests et traitements

Les tests et traitement à réaliser sur les radiateurs de récupération sont les suivants :

- Décapage
- Rinçage
- Désembouage à haute pression
- Vérification conformité du radiateur et recherche de fuites
- Sablage (ou aérogommage)
- Mise en peinture
- Emballage

Dans le cas de radiateurs plus anciens, il est également nécessaire d'adapter les bouchons d'arrivée et sortie pour qu'ils correspondent aux standards actuels.

Conditionnement et stockage

Il est nécessaire de vider complètement les radiateurs et de boucher les entrées et sorties de manière étanche après démontage.

Les radiateurs en fonte doivent être manipulés avec précaution, en évitant les chocs. Les radiateurs peuvent être stockés en extérieur si un traitement et une remise en peinture sont prévus. Après traitement, ils sont conditionnés avec des protections, idéalement sur des palettes pour faciliter leur manutention.

Conclusions sur l'opportunité de réemploi

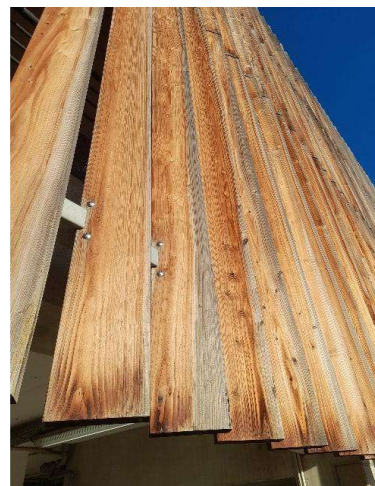
Les modèles de radiateurs à panneaux sont rarement réutilisés dans la pratique. En effet, le coût lié à la logistique et au traitement justifie rarement leur récupération.

Les radiateurs en fonte sont fréquemment réutilisés pour leur aspect esthétique et leur inertie thermique plus importante. Un traitement spécifique doit être effectué pour le nettoyage, la vérification de l'étanchéité et la remise à neuf. Ces traitements sont effectués auprès d'acteurs spécialisés.

Matériaux
identifié

Matériau	Bardages en Bois
Emploi actuel - type	Fermeture façade
Localisation	Niveau 2 (shuttle), parking, postes de garde, silo - Voir plans localisation
Quantité disponible estimée	1035 m2
Poids total estimé	7 245kg
Mode d'assemblage	Mécanique
Dimensions	
Etat	Bon
BIM - Code BBsfB	
Article CDC	

Photos



Pistes de réemploi/ réutilisation

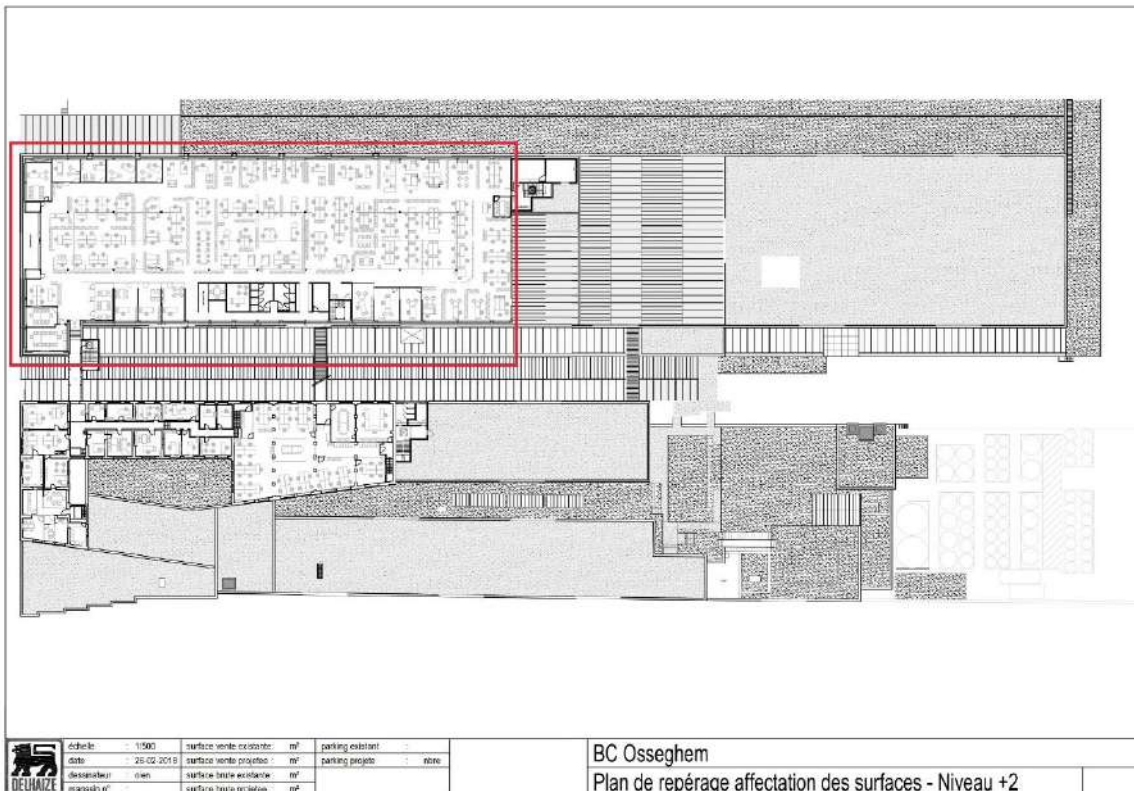
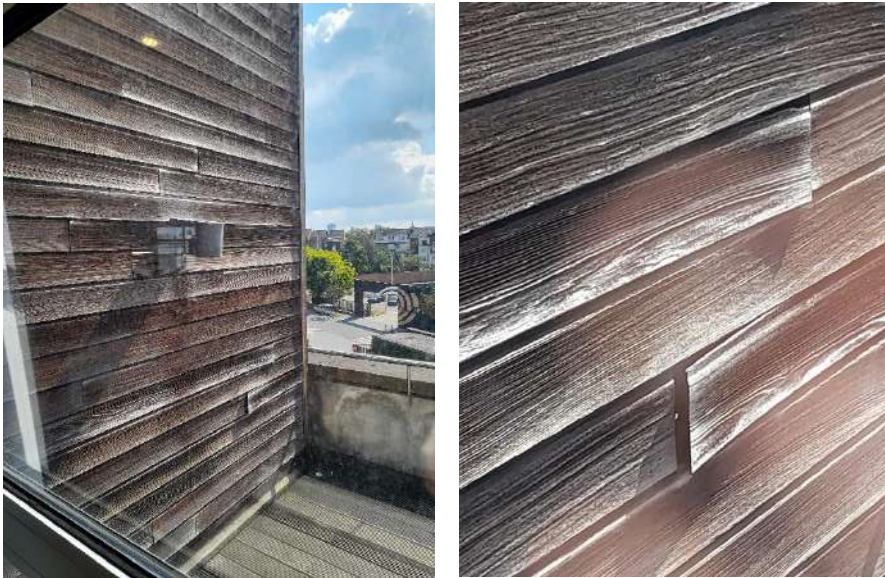
Valorisation proposée	Réemploi ou recyclage
Vérifications nécessaires	Performance, démontabilité, santé, intérêt sur le marché du réemploi
Préconisation démantèlement	Voir fiche méthodologique

Commentaires

Fiche méthodologique : Bardages en bois

Modèles et localisation

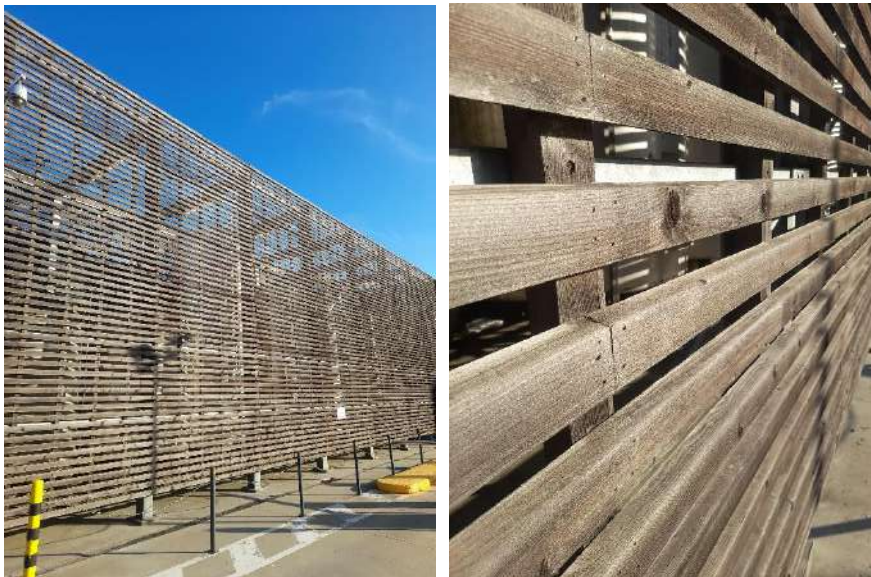
Des quantités intéressantes de bois de bardage habillent les façades extérieures du niveau 2 (« shuttle »).

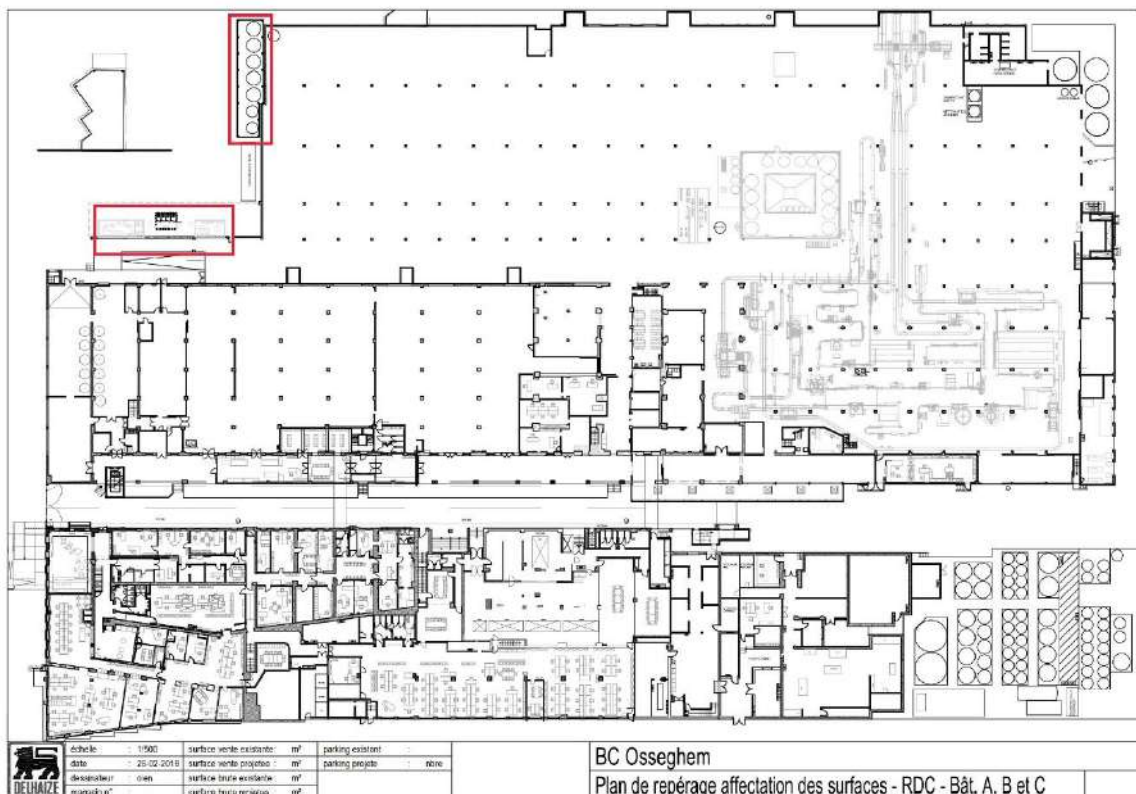


Les façades des bâtiments de parking sont également recouvertes de bardage en bois (sections 5,5/7,6).



Des quantités moins importantes mais valorisables habillent les postes de garde et les silos situés à proximité.





Potentiel de réemploi

Le potentiel de réemploi du bois de bardage est élevé. En effet, il existe sur le marché de la seconde main de nombreux produits en bois pour les finitions extérieures, tel que les bardages et les terrasses. Par ailleurs, leur première vie et l'exposition aux intempéries laisse des traces qui font un produit prisé.

Les structures de support (chevrons en bois ou structure métallique pour le bâtiment de parking) ainsi que les terrasses en bankirai sont également récupérables.



Les risques généraux du maintien ou du réemploi

Le bois est un matériau qui travaille et évolue au cours du temps. Il peut se griser, verdir, se tordre ou se fissurer au cours des années. Néanmoins, si le bois est qualitatif et s'il est correctement maintenu en place par ses fixations, les déformations sont limitées. Par ailleurs, les éléments en bois de réemploi sont généralement plus stables en comparaison avec le bois neuf.

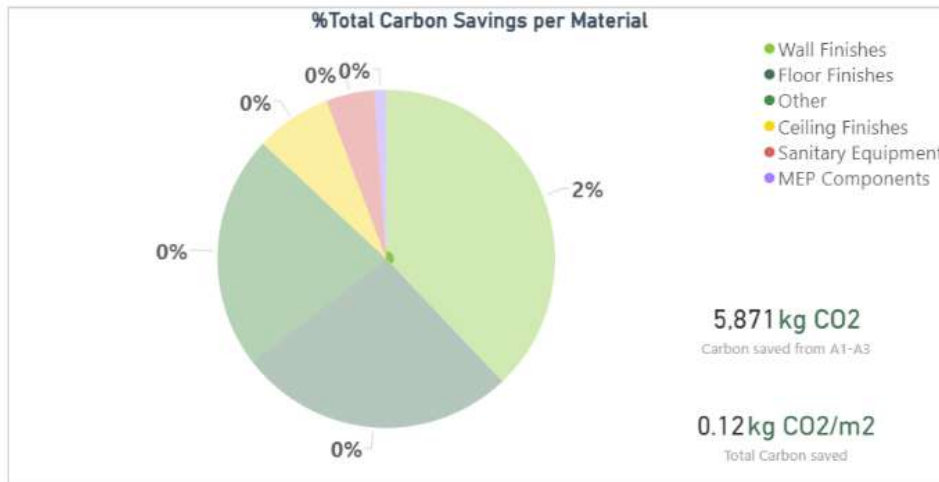
L'enjeu environnemental du réemploi

La démarche de réemploi permet d'allonger la durée de vie des produits manufacturés en réintroduisant les matériaux dans un nouveau cycle d'utilisation. Ce procédé permet de garder le statut d'un produit afin qu'à aucun moment il ne termine comme déchet. En favorisant le réemploi et la notion d'économie circulaire, les émissions CO₂ supplémentaires sont réduites.

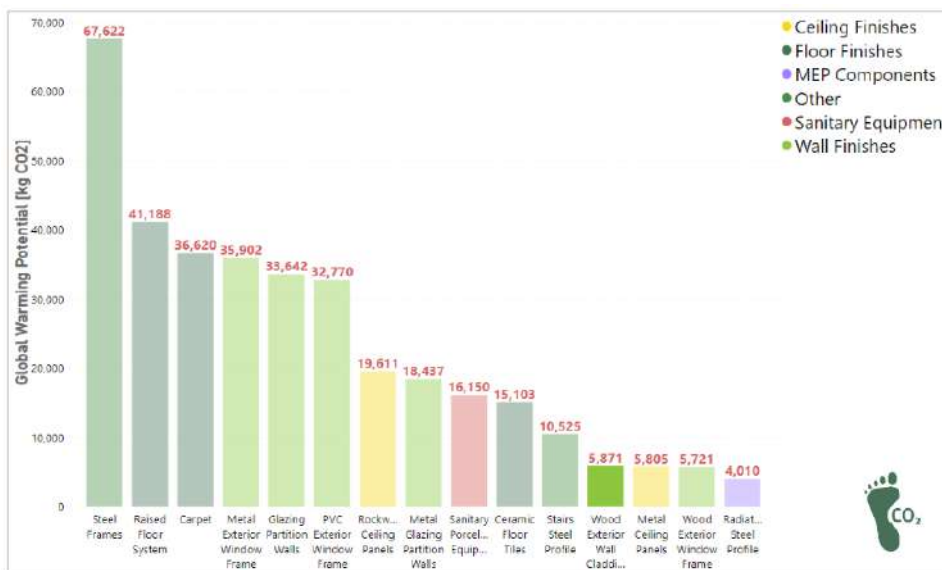
En termes d'impacts environnementaux, le CO₂ étant le gaz le plus répandu, il est donc devenu une référence qui s'inscrit dans une démarche visant à réduire l'impact environnemental.

Les réductions en termes de carbone sont calculées sur la base d'informations des plans de constructions analysées et des visites effectuées. Les quantités de matériaux identifiées au cours du

processus d'Urban Mining sont liées à des fiches techniques environnementales selon les normes de l'EN15978. **Dans ce cas-ci, le potentiel de réemploi des bardages en bois représente 2% des émissions totales de Carbon sauvé du projet.**



Les résultats présentés ci-dessous montrent l'impact global des modules A1-A3 de la phase de production des matériaux. Cela donne une représentation du bilan de carbone total économisé grâce au réemploi.



L'économie de CO₂ induite par le réemploi de ce produit peut être comparée selon des critères de référence tels que :

Flight Distance
278 km

Number of Trees for CO₂ balance
29

Méthode de démontage

Les bardages sont fixés mécaniquement à l'aide de clous ou de visses.

Le démontage des éléments vissés ne représente pas de difficulté particulière. Il arrive cependant que la tête de visse soit endommagée au moment de la mise en œuvre, ou avec le temps et les intempéries. Certaines visses ne peuvent dès lors pas être extraites. Si le démontage est réalisé par du personnel expérimenté avec l'utilisation d'une visseuse, l'impossibilité d'extraire certaines visses (max. 20%) risque d'allonger la durée de démontage mais ne devrait en principe pas être bloquant.

Une attention plus particulière devra être apportée au démontage des éléments cloués. Il faut en effet éviter de casser ou endommager les planches en les arrachant. Le démontage doit se faire de manière progressive, en écartant les lames de leur support, un point de fixation à la fois. Sur base de l'analyse visuelle, il semble que le diamètre des clous utilisés soit peu élevé, ce qui suppose une plus grande facilité pour le démontage.

Tests et traitements

Le réemploi de bardage ne nécessite pas de tests particuliers, à moins que le cahier des charges ne spécifie des exigences particulières.

Les lames peuvent éventuellement être ré-enduites avec une peinture protectrice adéquate en fonction de la nouvelle application.

Conditionnement et stockage

Les planches sont rassemblées par paquets et cerclées pour faciliter la manutention et limiter au maximum les déformations du bois suite au démontage. Les lots peuvent être stockés en extérieur. Pour un stockage plus long-terme, ils sont idéalement protégés des intempéries ou placés dans un endroit couvert.

Conclusion sur l'opportunité de réemploi

Le bardage en bois est un matériau relativement facile à démonter et qui pourra facilement trouver une place sur le marché de la seconde main, ou s'insérer in situ dans le nouveau projet.

Matériaux
identifié

Matériau	Fermes Métalliques
Emploi actuel - type	Structure
Localisation	Niveau 2 - Voir plans localisation
Quantité disponible estimée	11 m3
Poids total estimé	85 000kg
Mode d'assemblage	Mécanique
Dimensions	
Etat	Bon
BIM - Code BBsFB	
Article CDC	

Photos



Pistes de réemploi/ réutilisation

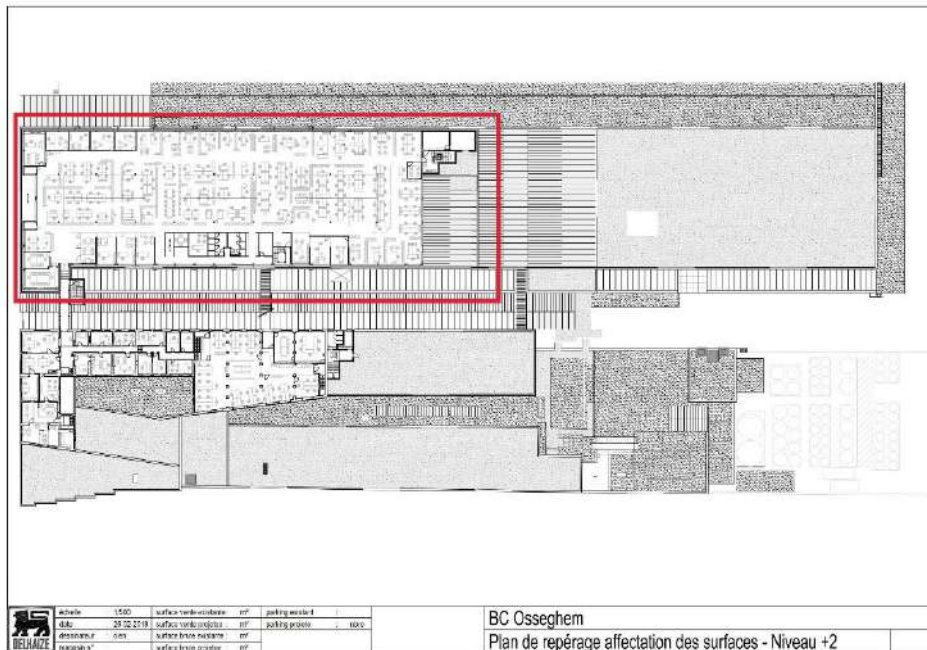
Valorisation proposée	Réemploi ou recyclage
Vérifications nécessaires	Performance, démontabilité, santé, intérêt sur le marché du réemploi
Préconisation démantèlement	Voir fiche méthodologique

Commentaires

Fiche méthodologique : Fermes métalliques

Description et localisation

Des fermes métalliques se trouvent au deuxième étage du bâtiment B, dans la partie « shuttle ». Les fermes et leur localisation sont représentés sur les images ci-dessous.



Potentiel de réemploi

Le potentiel de réemploi est modéré.

Risque généraux du maintien ou du réemploi

Chaque ferme est une pièce unique formée par deux triangles permettant une surélévation en deux parties de la toiture plate. Il s'agit donc d'éléments de taille et de masse conséquentes.

D'une part, les opérations de démontage, de manutention et de transport doivent être effectuées à l'aide de moyen logistiques importants. D'autre part, les fermes ont un gabarit et des dimensions spécifiques à leur application dans le bâtiment. Il ne s'agit donc pas d'éléments génériques qui peuvent aisément trouver une seconde vie dans un bâtiment quelconque. Par conséquent, il est nécessaire de les intégrer dans un nouveau projet, spécifiquement conçu pour les accueillir.

Leur récupération représente un défi osé mais réalisable. Leur réutilisation dans le nouveau projet constituerait un bel exemple de réemploi, notamment en termes de conception circulaire et d'économie de matière.

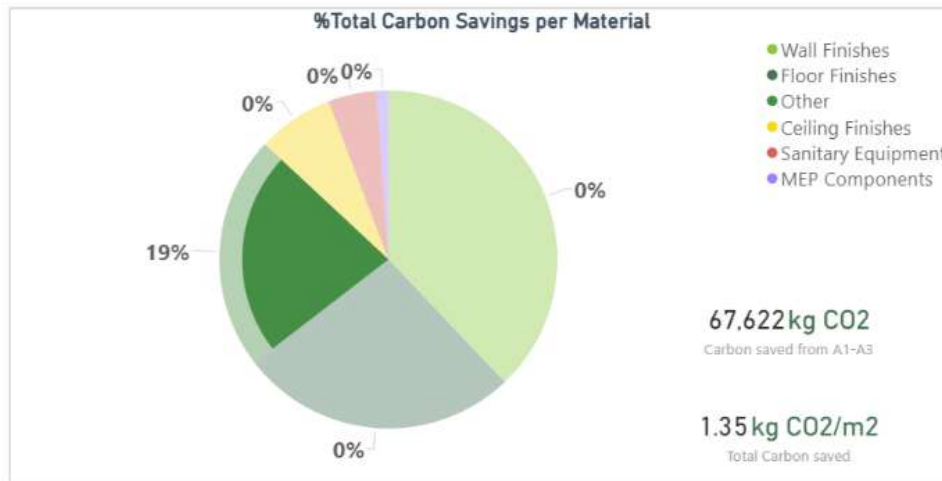
Il peut être avantageux de récupérer les fenêtres et tôles métalliques qui composent la couverture et qui sont dimensionnées à mesure. Leur performance énergétique est à contrôler en fonction des exigences de la nouvelle application. S'il est décidé de ne pas intégrer les éléments de couverture au nouveau projet, les tôles métalliques pourront aisément trouver une place sur le marché de la seconde main.

Enjeu environnemental du réemploi

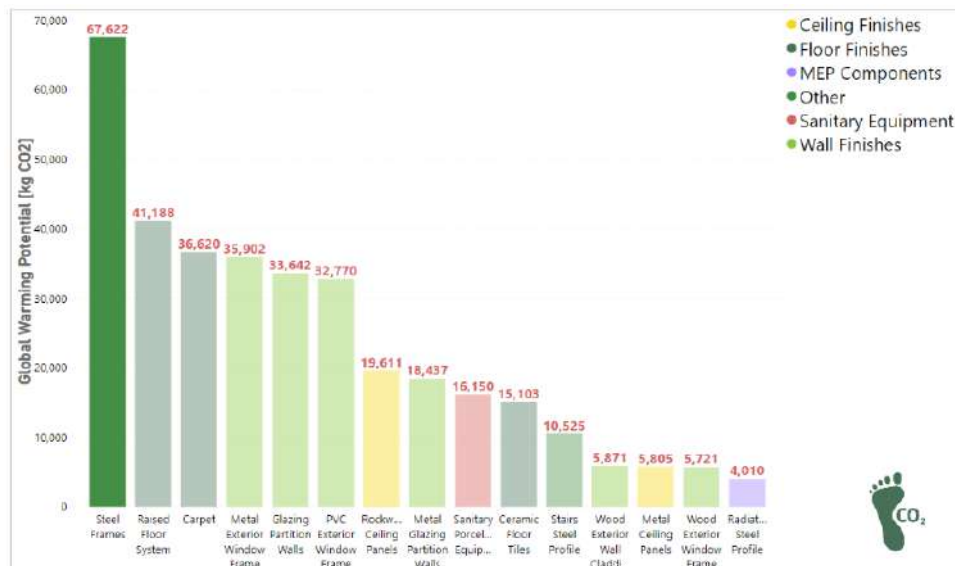
La démarche de réemploi permet d'allonger la durée de vie des produits manufacturés en réintroduisant les matériaux dans un nouveau cycle d'utilisation. Ce procédé permet de garder le statut d'un produit afin qu'à aucun moment il ne termine comme déchet. En favorisant le réemploi et la notion d'économie circulaire, les émissions CO₂ supplémentaires sont réduites.

En termes d'impacts environnementaux, le CO₂ étant le gaz le plus répandu, il est donc devenu une référence qui s'inscrit dans une démarche visant à réduire l'impact environnemental.

Les réductions en termes de carbone sont calculées sur la base d'informations des plans de constructions analysées et des visites effectuées. Les quantités de matériaux identifiées au cours du processus d'Urban Mining sont liées à des fiches techniques environnementales selon les normes de l'EN15978. **Dans ce cas-ci, le potentiel de réemploi des fermes métalliques représente 19% des émissions totales de Carbon sauvé du projet.**



Les résultats présentés ci-dessous montrent l'impact global des modules A1-A3 de la phase de production des matériaux. Cela donne une représentation du bilan de carbone total économisé grâce au réemploi.



L'économie de CO₂ induite par le réemploi de ce produit peut être comparée selon des critères de référence tels que :

Flight Distance
3,205 km

Number of Trees for CO₂ balance
338

Méthode de démontage

Les fermes sont assemblées de manière essentiellement mécanique. Ceci signifie qu'elles peuvent être démontées de manière sélective. Les écrous de fixation devront être dévissés. Seuls quelques joints de soudure sont à découper soigneusement pour pouvoir extraire l'entièreté de la ferme.



Les parties métalliques murales qui servent de support d'ancrage peuvent également être démontées et réutilisées.

Tests et traitements

Si aucune information sur les caractéristiques techniques ne peut être retrouvée ou déduite, des tests seront à réaliser. Néanmoins, les exigences peuvent être plus limitées dans la mesure où les fermes servent uniquement à soutenir une couverture de toit légère.

La construction récente de cet étage laisse également la possibilité de retrouver des documents techniques dans un éventuel dossier « as-built ».

Une remise en état et une nouvelle peinture seront probablement à prévoir dans le cadre de la remise en œuvre.

Conditionnement et stockage

Les fermes peuvent être stockées de manière temporaire en extérieur. Pour une période de stockage de plus longue durée, elles devront être stockées à l'abri de la pluie et des intempéries.

Conclusions sur l'opportunité de réemploi

En conclusion, sur base d'une première analyse visuelle, les fermes métalliques sont considérés comme ré-employables. Néanmoins, les moyens logistiques importants à engager pour leur démontage sélectif peuvent représenter un coût important. De plus, elles ont été dimensionnées pour une application spécifique dans le bâtiment. Pour permettre leur réemploi, un nouveau bâtiment devra être conçu sur base des mesures et des caractéristiques propres à ces structures.

Annexe 6

PROJET DE CONVENTION D'OCCUPATION PRÉCAIRE

Site LionCity- Coordinateur des OT - XXXXxXXX

ENTRE :

citydev.brussels, statutairement dénommée Société de Développement pour la Région de Bruxelles-Capitale, ou S.D.R.B. , RPM 0215.984.554, organisme de droit public, dont le siège social est sis rue Gabrielle Petit 6 à 1080 Molenbeek-Saint-Jean et dont les statuts ont été approuvés par l'Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 16 décembre 1999 (M.B., 5 février 2000), agissant dans le cadre de sa mission légale résultant de l'Ordonnance du 20 mai 1999 (M.B., 29 juillet 1999),

ici représentée par Monsieur Benjamin Cadranel, administrateur général, en vertu d'un acte de délégation de signature, reçu par le notaire Vincent Vroninks à Ixelles, le 14 septembre 2020 ;

dénommée ci-après « **citydev.brussels** »,

ET :

XXXXXXXXXX, RPM XXXXXXXXXXXXX, dont le siège social est sis XXXXXXXXXXXXXXXX, ici représentée par Monsieur/Madame XXXX en sa qualité de XXXXXX ;

ci-après dénommé « **le Coordinateur des Occupations Temporaire** »,

Il est exposé ce qui suit :

- A. citydev.brussels est propriétaire du site sis rue Osseghem 53 à 1080 Bruxelles, dénommé ci-après le «site ».
- B. Le site est à terme voué à un redéveloppement mixte développé par citydev.brussels.
- C. citydev.brussels souhaite confier la gestion et l'activation temporaire de ce site à un acteur (le Coordinateur des O.T.), qui coordonnera et fédèrera sous sa seule responsabilité tous les sous-occupants dans un projet cohérent. Il s'agit d'une activation du site, par des initiatives à dimensions sociale, artistique, culturelle, économique, un projet d'agriculture urbaine et d'équipement collectif. Il s'agit d'une activation tant pour des initiatives sociales (dont la formation), qu'économiques (petites activités émergentes) ou culturelles.
- D. Les aspects techniques du bâtiment sont gérés par une société extérieure dénommée XXXXXX désignée par citydev.brussels via un marché public. Celle-ci est en charge de la répartition des charges et de la gestion des problèmes techniques dans le bâtiment, entre autres tâches listée en Annexe XX.
- E. Le site est constitué de bâtiments industriels, de bureaux et de parking.
- F. Les surfaces mises en occupation temporaires sont dénommées ci-après « le Bien ».

PAR CONSÉQUENT, IL EST CONVENU CE QUI SUIT :

Article 1. Objet de l'occupation

citydev.brussels autorise l'occupation à titre précaire « du bien » décrit ci-dessous, par le Coordinateur des OT :

Le site est composée d'un ensemble d'immeubles industriels présentant entre autre des espaces de bureau, un espace Horeca, des ateliers et d'un grand entrepôt qui abritait l'ancienne chaine d'embouteillage de Delhaize.

Les surface sont réparties comme suit : voir annexe 1.

Bâtiment	M ²
Le bâtiment A	+/- 9.500m ²
Le bâtiment B partie 1	+/- 14.500m ² .
Le bâtiment B partie 2	+/- 7.150m ² .
Bâtiment C parking, hors AMI	+/- 4.500m ²
Sous-sol (non exploitable en l'état)	+/- 9.800m ²
Espaces extérieurs	+/- 12.000m ²
TOTAL M ²	57.300 m ²

La bâtiment A (en vert sur l'annexe 1): comprend le bâtiment historique du siège sociale 1Delhaize. Cette partie est essentiellement composé d'espaces bureaux mais elle présente des infrastructures particulières tel que l'espace d'accueil, l'ancien espace cantine tous deux situés au rez , et au sous-sol se trouvent les vestiaires du personnel du chai et des espaces ayant servi à de l'archivage.

Le bâtiment B partie 1 (en jaune sur l'annexe 1) R+2 : est composé d'espace industriel (une partie de l'ancienne chaine d'embouteillage) situé au rez de chaussée de +/- 6.200m². Au premier étage (5.600 m²) et au deuxième étage (+/- 2.660m²) se sont des d'espaces bureaux aux étages.

Le bâtiment B partie 2 (en bleu sur l'annexe 1) : est composé d'un rez de chaussée de +/- 7.000m² prévu pour l'ancienne chaine d'embouteillage de Delhaize et des zones de stockage.

Le bâtiment C est un bâtiment de parking. R+2 (hors AMI) ; qui sera géré par un gestionnaire externe.

L'ensemble des travaux d'aménagements nécessaires à l'implantation de l'activité sont à charge du Coordinateur.

Zone concernée par l'AMI

A noter que certaines parties du site ne sont pas comprises dans le périmètre du coordinateur des occupations temporaires et/ou ne sont pas accessibles :

- Le magasin DELHAIZE : en fonctionnement (en orange)
- Le bâtiment C (en rose) : bâtiment de parking. R+2 (gestion citydev.brussels)
- Les surfaces sous-sol : situées en dessous des bâtiments A et B1, servant d'espaces de stockage et archives). Inutilisable en l'état compte tenu de la situation sanitaire*. Néanmoins si le Coordinateur propose un projet qui ne présente aucun risque, celui-ci pourra être étudié par le comité d'accompagnement.
- Certaines surfaces à exclure : à raison de 1.450m² (à savoir des espaces de stockage au rez de chaussée au niveau de la chaîne d'embouteillage, le data center située au 1^{er} étage du bâtiment A et un espace verrière situé au 1^{er} étage du bâtiment B. voir localisation sur l'annexe 2)

Les surfaces mises en occupation temporaires sont dénommées ci-après « le Bien »

Article 2. Activités

Le Coordinateur est le porteur du projet. Il est le seul interlocuteur de citydev.brussels. Il se charge de trouver des solutions aux problèmes quotidiens qui peuvent survenir dans le chef des occupants. Il est joignable de la manière prévue dans le ROI (cf. art. 15).

Le Coordinateur s'engage à utiliser et entretenir le Bien en « personne prudente et diligente » pendant toute la durée de l'occupation.

Toute modification de la destination du Bien, en tout ou en partie, ne correspondant plus à la destination ou à l'affectation urbanistique donnée au Bien, devra faire, en sus de l'approbation préalable de citydev.brussels, l'objet d'une modification du permis d'urbanisme afférent au Bien à charge du Coordinateur.

Toute activité religieuse ou politique y est interdite. Toute activité illicite et/ou polluante est interdite. Toute activité incompatible avec la nature du Bien est interdite. Si le Coordinateur entend exercer d'autres activités dans le Bien, celles-ci doivent être expressément agréées par citydev.brussels, préalablement à la tenue desdites activités.

Le Coordinateur aura à sa charge tous les coûts et démarches nécessaires à la mise en conformité des modifications de destination ou affectation qu'il désirera apporter au Bien. Dans l'éventualité d'une modification de destination et/ou d'affectation, citydev.brussels se verra remettre à première demande toutes les pièces prouvant le bon accomplissement des démarches nécessaires entreprises par le Coordinateur en vue de l'obtention la mise en conformité de ces modifications.

En aucun cas les lieux ne pourront servir à la résidence principale d'une personne physique ou à l'exercice d'un commerce de détail de sorte que la présente convention ne constituera jamais un bail de résidence principale régi par la loi du 20 février 1991, ou un bail commercial au sens de la loi sur les baux commerciaux du 30 avril 1951.

Le Coordinateur veille à ce que les activités soient le moins génératrices possible de nuisances pour le voisinage et les autres occupants du site. Pour ce qui est des activités susceptibles de gêner le quartier, les projets devront faire l'objet de points spécifiques au comité d'accompagnement afin que les services de citydev.brussels marquent leur accord.

Article 3. Etat des lieux

En accord avec citydev.brussels, un état des lieux d'entrée du Bien a été établi en date de XX/XX/XX par citydev.brussels en compagnie du Coordinateur sous la forme d'un reportage photographique. L'état des lieux est joint en Annexe 3 à la présente convention, dont il fait partie intégrante. Le Bien est dans un état bien connu du Coordinateur.

Le jour de l'entrée dans les lieux, le Coordinateur recevra les éléments nécessaire aux accès du site.

Article 4. Durée

Cette occupation est consentie au Coordinateur à dater de la signature de la présente convention et ce pour une durée de 3 ans, prolongeable par avenant en fonction de l'évolution du planning du futur projet. La convention ne pourra pas faire l'objet d'une tacite reconduction.

Chaque partie pourra mettre fin à cette convention à tout moment en respectant un préavis de 3 mois par lettre recommandée. La computation du délai se fait à dater de l'envoi du courrier, cachet de la poste faisant foi.

En cas de nuisances répétées vis-à-vis des autres occupants, d'exercice d'activités mettant en péril la sécurité et/ou l'hygiène du Bien et dans l'hypothèse où le Coordinateur ne donnerait pas satisfaction dans le cadre de sa mission, le Comité d'accompagnement statuera de façon exceptionnelle et l'invitera à présenter ses positions. Le Comité pourra résilier le mandat du Coordinateur, par courrier recommandé avec accusé réception, avec un préavis de trois mois cachet de la poste faisant foi.

Lorsque le présent contrat prend fin, le Coordinateur doit immédiatement libérer le Bien et le restituer dans un état identique à celui dans lequel il l'a reçu, sauf les éventuels travaux réalisés avec l'accord de citydev.brussels.

Le droit d'occupation est accordé à titre strictement précaire.

Article 5. Indemnité

Le coordinateur devra rétribuer à citydev.brussels, de manière trimestriel et à raison de 35% de toutes les indemnités locatives (hors charge), ceci afin que soient amortis les frais liés aux taxes et précompte immobilier de citydev.brussels.

La non-réalisation de cette condition impliquera une sanction financière au coordinateur, retenue sur la garantie bancaire.

Le prix moyen minimum que le coordinateur devra appliquer aux occupants est de 30 €/m²/an pour toute occupation temporaire prenant place sur le site, sachant que ce montant peut varier :

- pour certaines affectations plus rentables, le montant de l'indemnité demandée pourra être plus élevé, sous contrôle du comité d'accompagnement qui suivra l'AMI,
- pour les affectations ou projets les plus faibles, le montant de l'indemnité pourra être plus bas, sous contrôle du comité d'accompagnement qui suivra l'AMI

Dans l'hypothèse d'une force majeure impactant de façon importante les occupants (pandémie, inflation mondiale guerre, etc), le montant de l'indemnité des occupants et la rétribution due à citydev.brussels pourraient être adaptés ou momentanément suspendue.

ANNEXE 6

Ceci devra faire l'objet d'une décision commune adoptée avec le Comité d'Accompagnement.

Les tarifs de mise à disposition feront l'objet d'une information systématique au comité d'accompagnement qui pourra user d'un droit de véto, en cas de non compatibilité avec les principes financiers prévus.

Le retour financier à citydev.brussels se fera via des factures de décompte trimestriels qui devront nous parvenir avec en annexe les rapports mensuels fournis par le Coordinateur.

Article 6. Charges et taxes

Tous les frais liés à l'occupation du Bien sont à la charge exclusive du Coordinateur quelle qu'en soit la cause (vétusté, force majeure, sinistre, vandalisme...).

Il s'agit, sans être exhaustif, des primes d'assurance liées à l'occupation, de la mise en conformité, de maintien, d'utilisation et de jouissance du Bien. Ceci vaut aussi pour les coûts liés aux réparations dites locatives et les grosses réparations nécessaires à la bonne utilisation du bien. Les amendes éventuelles liées au non-respect des réglementations en vigueur seront à charge du Coordinateur des Occupations Temporaire.

Les taxes liées au Bien (précompte immobilier, taxes communales...) sont à charge du Propriétaire.

Tous les frais énergies sont à charge du Coordinateur, des provisions de charge d'un montant de XXXX€ sont à payer au Gestionnaire Technique.

Article 7. Relocalisation d'occupant temporaire

Certaines occupations temporaires situées dans des sites précaires sur Bruxelles vont arriver à échéances. Certains projets ne sont pas encore parvenus à trouver une situation pérenne. Afin de permettre à ces initiatives de bénéficier pleinement de l'effet tremplin que procure les Occupations Temporaires, une relocalisation devra être possible sur le site Delhaize. Cet aspect sera discuté lors des comités d'accompagnement.

Article 8. Projet d'Agriculture Urbaine (AU)

Deux zones ont été identifiées par citydev.brussels pour accueillir de l'agriculture urbaine (voir plan en annexe XX). Le coordinateur réservera ces deux espaces à cette activité.

Il bénéficiera de l'accompagnement d'une structure (voir ci-dessous) pour l'aider à activer cette thématique.

En effet, le consortium ERU-Terre-en-Vue-Crédal-Rucola (chercheurs scientifiques en agriculture urbaine et agroécologie), est chargé d'une mission d'accompagnement de citydev.brussels, dans le cadre de la définition et la mise en œuvre d'une stratégie « Agriculture Urbaine » (A.U.). Le site de LionCity a fait l'objet d'une étude de potentiel concernant l' A.U.

Le Coordinateur est concrètement chargé d'activer la thématique "AU et alimentation"
A rappeler que le coordinateur pourra demander une indemnité d'occupation aux prospects sur base d'une validation du comité d'accompagnement.

ANNEXE 6

Les objectifs ou les activités attendues sont : potagers citoyens, organisation d'activités de sensibilisation et/ou d'apprentissages sur la production végétale urbaine et l'alimentation durable" (atelier participatifs, foire de semences, atelier transformation de légumes, etc...)

Article 9. Circularité

Le projet de reconversion du site Lioncity porte également de fortes ambitions en matière d'économie circulaire, notamment au niveau du réemploi des matériaux. Un inventaire précis de l'ensemble des matériaux présents sur le site a été réalisé en 2022 afin d'identifier les matériaux à haut potentiel de réemploi à réintégrer dans le projet ou à envoyer vers les filières pertinentes.

Les documents relatifs à cet inventaire sont renseignés en annexes XX et XX. Ils comprennent un rapport général ainsi que des fiches méthodologiques de déconstruction pour certains matériaux spécifiques : les cloisons, châssis extérieurs, radiateurs, bardage extérieur, fermes métalliques, faux-plafond, faux-plancher, dalles de tapis, carrelage et sanitaires. Ces fiches décrivent le potentiel de réemploi, la méthode de démontage et de stockage pour chacun d'eux.

Le Coordinateur des OT s'engage à prendre connaissance de cette liste des différents documents référencés afin de bien appréhender les enjeux de circularité du site . Aucune intervention sur ces matériaux à hauts potentiel ne peut être exécutés par le Coordinateur des OT. Le Coordinateur des OT s'engage à préserver et faire préserver par les occupants les matériaux repris en annexe ;

Si une intervention devait se faire sur un de ces matériaux, le Coordinateur s'engage préalablement à prévenir les contacts citydev.brussels (OT) qui eux-mêmes préviendront les gestionnaires du projet Lioncity I.

Ce n'est qu'après validation de citydev.brussels et du comité d'accompagnement, qu'une intervention sur ces matériaux peut être effectuée.

Dans le cas d'une validation, le Coordinateur fera respecter les principes suivants :

démonter précautionneusement et stocker les matériaux de manière adéquate en fonction de leur nature (des instructions précises sont présentes dans les fiches méthodologiques pour certains matériaux);

En plus des matériaux repris dans l'inventaire, certains éléments à haute valeur patrimoniale sont également à préserver dans leur état. Ceux-ci sont repris en Annexes 5 e 5 bis.

Article 10. Projet à intégrer - Zone récréative pour l'Ecole 9

L'école 9 de la commune de Molenbeek utilise une partie du rez-de-chaussée du bâtiment parking, ainsi qu'un espace extérieur connexe comme cour de récréation, les lundis, mardis, jeudis et vendredi de 12h à 13h30 et cela jusqu'au 7 juillet 2023. (voir localisation et plan en annexe 3)

Article 11. Indemnité de mise à disposition pour les occupations.

Toute mise en location du site devra être génératrice de recettes et cela à un montant minimum de 2.5 €/m²/mois (ce qui équivaut à 30€/m²/an).

Pour toutes recettes locative perçues par le Coordinateur, 35% de celle-ci devront être reversées à citydev.brussels.

La première facture de décompte devra parvenir à citydev.brussels au maximum 3 mois après le début de la mise en location (exemple : les factures de décompte pour les recettes locatives perçues en mai 2023 seront envoyés au plus tard en juillet 2023).

Les investissements liés à ces locations sont à charge du Coordinateur et des occupants. citydev.brussels ne prendra rien à sa charge.

Le prix moyen minimum que le coordinateur devra appliquer aux occupants est de 30 €/m²/an pour toute occupation temporaire prenant place sur le site, sachant que ce montant peut varier sous contrôle et validation du comité d'accompagnement .

Les tarifs de mise à disposition feront l'objet d'une information systématique au comité d'accompagnement qui pourra user d'un droit de véto, en cas de non compatibilité avec les principes financiers prévus.

Article 12. Paiement

Le Coordinateur versera les provisions de charges au moyen d'un virement bancaire sur le compte du Gestionnaire Technique, à savoir XXXXXX - BEXX XXXX XXXX XXXX et mentionnera la communication suivante : «Provision de charge - Nom du Coordinateur - LionCity».

La première provision de charge est à verser au Gestionnaire Technique courant du mois de la signature de la convention.

La prime d'assurance sera à payer sur le compte que citydev.brussels possède auprès de Belfius - BE10 0910 1936 8404 au moyen d'un virement bancaire et mentionnera la communication suivante : « Prime assurance - Nom du Coordinateur -LionCity »

Les montants sont exigibles par échéance du terme mentionné dans la facture et de plein droit producteur d'intérêts sans mise en demeure au taux des intérêts judiciaires.

Toute somme due par le Coordinateur, en exécution de la convention, sera exigible immédiatement et sans mise en demeure.

En cas de non-paiement à l'échéance, une indemnité de cinquante euros (250,00 EUR) (couvrant les frais administratifs) sera due par le Coordinateur des Occupations Temporaire en plus des intérêts de retard.

Article 13. Gestion du bâtiment

Les aspects techniques du bâtiment sont actuellement gérés par la société XXX. Les limites de ses interventions sont définies et renseignées en annexe XX. Il y a donc lieu, en cas de problème technique, de contacter cette société, avec copie à citydev.brussels, selon les dispositions repris à l'article XX « Contact »

Article 14. Sécurité du site

Les aspects sécurités du site seront gérer par une entreprise désignée à cet effet par citydev.brussels à savoir XXX, pour une durée XXX.

Article 15. Usage, entretien et travaux

Le Coordinateur s'engage à entretenir le Bien occupé et à en user en personne normalement prudente et diligente, et à faire respecter cette obligation d'usage par ses occupants.

Le Coordinateur pourra seulement effectuer des travaux avec l'accord préalable et écrit de citydev.brussels et du Gestionnaire Technique. citydev.brussels répond au Coordinateur dans un délai de 15 jours ouvrables après réception de la demande écrite de la part du Coordinateur. Dans le cas où citydev.brussels n'aurait pas répondu au terme de la période desdits 15 jours, les travaux sont réputés être acceptés tacitement.

citydev.brussels et le Gestionnaire Technique s'engagent chacun pour leur part, à assumer les travaux liés à l'enveloppe du bâtiment pour les travaux devenus nécessaires afin de préserver l'intégrité du bâtiment et la sécurité de ses occupants. Le cas échéant le Coordinateur est tenu de supporter les travaux généralement quelconques, que ce soient des réparations, de l'aménagement ou d'autres travaux. Le Bien est livré en l'état, citydev.brussels ne s'engage à une quelconque réfection de l'immeuble occupé.

Le coordinateur s'engage à se conformer aux prescriptions urbanistiques et à ce que les travaux soient réalisés suivant les règles de l'art.

A contrario, les travaux urgents ou d'entretien, ne comportant pas de transformation du Bien, ne nécessitent pas d'accord préalable de la part de citydev.brussels et du Gestionnaire Technique. Ces travaux feront l'objet d'une simple information à citydev.brussels et au Gestionnaire Technique.

Le Coordinateur décharge citydev.brussels et le Gestionnaire Technique de toute responsabilité pour défaut d'entretien et s'engage à ne pas recourir à l'article 1384 du C. civ. et/ou 1386 du même code en cas d'accident.

En aucun cas, les travaux effectués seront indemnisés par citydev.brussels.

Article 16. Accessibilité

Il est expressément convenu que le Coordinateur garantit l'accès à citydev.brussels et au Gestionnaire Technique ou tout sous-traitant de citydev.brussels et/ou du Gestionnaire Technique, dans le cadre des études de redéveloppement du site, d'étude de sol et toute autre étude préalable au dit redéveloppement. De ce fait, le Coordinateur met à disposition de citydev.brussels et du Gestionnaire Technique, un exemplaire de tous les codes et de toutes les clés nécessaires aux accès.

citydev.brussels et le Gestionnaire Technique peuvent à tout moment, en concertation avec le Coordinateur, 48 heures à l'avance, visiter le Bien en contrôlant le respect des obligations souscrites par celui-ci mais également à des fins commerciales (location ultérieure).

Article 17. Assurances

Le Propriétaire déclare abandonner tous recours à l'égard du Coordinateur en cas de dégâts au bien donné en location et ce durant la durée de l'occupation.

Le Propriétaire déclare avoir souscrit pour le bien donné en location une assurance incendie du type « Police Patrimoine - conditions Tous Risques Sauf ». Le contrat d'assurance en vigueur est formé par les conditions générales Assuralia et les conditions particulières prévoyant notamment les couvertures contre les risques électriques, et contre les catastrophes naturelles. En cas de besoin et sur simple demande le **Coordinateur des Occupations Temporaire** pourra toujours obtenir copie de la police et des conditions y relatives. Toutes demandes y relatives devront être introduites par courriel et adressées à insurance@citydev.brussels

La police d'assurance incendie & périls connexes est frappée actuellement d'une franchise générale fixée à 1000 EUR par sinistre.

NB :

Dans la mesure où la responsabilité du Coordinateur des Occupations Temporaire agissant pour son propre ou pour le compte de qui il appartiendra est clairement établi(e), à la suite d'un sinistre donnant lieu à une indemnisation par la compagnie d'assurance, le montant de la franchise restera à sa charge. Dans l'hypothèse où le montant du dommage est inférieur à la franchise ou si l'indemnisation par la compagnie est exclue, il appartiendra au du Coordinateur des Occupations Temporaire de prendre à sa charge le montant relatif à la réparation ou au remplacement des éléments endommagés.

Les conditions particulières prévoient également que l'assureur abandonne tout recours qu'il serait en droit d'exercer à titre subrogatoire contre les occupants et/ou le du Coordinateur des Occupations Temporaire, le cas de malveillance excepté et à moins que les intéressés n'aient fait garantir leur responsabilité.

Les conditions particulières prévoient également que le recours des tiers dont mention aux conditions générales est étendu en faveur des bénéficiaires de l'abandon de recours stipulé en conditions particulières dudit contrat.

NB :

Conformément à ce qui est convenu, le coût de cet abandon de recours sera refacturé par les services du bailleur au du Coordinateur des Occupations Temporaire via présentation d'une déclaration de créance. Les paramètres énoncés ci-après détermineront le calcul « prorata temporis » de la prime :

- le capital assuré
- l'indice (ABEX indice de référence période en cours)
- le taux de base (0,08‰)

ANNEXE 6

- les taxes & cotisations (6,5%)
- la surface occupée
- la nature/activités de l'occupation

Les paramètres de refacturation pour la présente occupation aux conditions tarifaires actuelles valable entre 07/2019-06/2023 s'élève à 0,08% à majorer des taxes et cotisations fixées légalement à 6,5% (FH).

La formule applicable au calcul de la prime annuelle est la suivante: $Qp = Ca/St*So*Tx+Tc$

Site LionCity - zone1

Indice - juillet 2021 : l'ABEX 1004

(Qp) Quote-part : prime refacturée

(Ca) Capital assuré : suivant indice : 77.955.384,25€

(St) Surface totale : 46.287m²

(So) Surface occupée : 43.350m²

(Tx) Taux en vigueur : XX%

(Tc) Taxes & cotisations : Fonds des Handicapés = XX%

Ainsi pour l'occupation dont question, sur base des paramètres énoncés ci-avant, la quote-part qui vous sera réclamée prorata temporis s'élèvera ttc à 6.641,80€.

NB :

1/L'indice ABEX évolue tous les 6 mois.

2/En cas de modifications en cours d'occupation, les intéressés seront avertis dans les meilleurs délais.

De son côté, à moins que cela est déjà fait, le du Coordinateur des Occupations Temporaire fera assurer à ses frais, par une compagnie d'assurances ayant son siège social en Belgique et pour un montant suffisant la couverture suivante :

- Une assurance Responsabilité Civile couvrant la responsabilité les vis-à-vis de tiers (art. 1382 et suivants du Code Civil)

Dès la signature de la présente ou à la première demande, le du Coordinateur des Occupations Temporaire remettra au Propriétaire les éléments attestant des couvertures requises ainsi que toutes preuves attestant le paiement des primes.

A chaque nouvelle période, le Propriétaire se réservera le droit de demander au du Coordinateur des Occupations Temporaire la/les preuve(s) de paiement relative(s) à l'assurance requise dans le cadre de ladite occupation.

Il est toutefois rappelé que tout entreposage de produits toxiques ou inflammables est proscrit.

ANNEXE 6

Le du Coordinateur des Occupations Temporaire est tenu d'équiper les lieux d'un extincteur approuvé par un organisme de contrôle agréé en fonction du matériel entreposé.

Article 18. Servitudes

Le bien est mis à disposition en occupation précaire avec toutes les servitudes connues et inconnues, apparentes et non apparentes, continues et discontinues, dont il pourrait être avantagé ou grevé.

Article 19. Election de domicile

Les Parties font toutes élection de domicile à l'adresse de leur siège social.

Le Coordinateur déclare que l'adresse mentionnée dans l'identification des parties est correcte et reprise au Moniteur Belge.

Article 20. Cession

La présente convention ne peut être cédée ni en tout ni en partie.

Article 21. Engagement des occupants du bien

Le ROI annexé à la présente convention fait partie intégrante de la présente.

Le Coordinateur souscrit pleinement au ROI et s'engage à faire respecter tant cette convention que ses annexes par tous les occupants du bien.

Article 22. Responsabilité

Le Coordinateur s'engage à n'exercer aucun recours contre citydev.brussels et le Gestionnaire Technique en cas de vol, perte ou dégradation du matériel et des instruments entreposés dans le bâtiment durant la durée de l'occupation; il fera son affaire d'une éventuelle assurance de ces instruments et matériel.

Le Coordinateur est seul responsable des dommages pouvant survenir aux personnes se trouvant dans/sur le bien.

Article 23. Garantie

En garantie de la bonne exécution de ses obligations, le Coordinateur verse le jour de la signature du présent contrat, une somme égale à 50.000€ sur le compte le compte Belfius de citydev.brussels suivant : BE10 0910 1936 8404. avec la communication « Garantie - XXXXXX - LionCityzone1 ».

Cette garantie n'est pas génératrice d'intérêts au bénéfice du Coordinateur.

Dans le cas où, à la fin du contrat, il appert que le Coordinateur ne s'est pas acquitté de toutes ses obligations, et indépendamment de l'éventuelle mise en œuvre d'assurances, citydev.brussels aura le droit d'affecter la garantie à la remise en état du bien.

Cette garantie sera restituée dans les meilleurs délais dès que l'état des lieux de sortie est dressé et ne contient plus de remarques.

Article 24. Fin d'occupation

Au terme de l'occupation, le Coordinateur rendra le Bien vide de tout matériel et de tout débris, laissant le Bien en son pristin état, sauf les éventuels travaux réalisés avec l'accord de citydev.brussels, lesquels deviendront propriété de citydev.brussels par accession et sans compensation de la part de citydev.brussels. Si le bien n'est pas entièrement vide, citydev.brussels a le droit de le faire vider par un professionnel aux frais du Coordinateur .

Un état des lieux de sortie sera dressé à ce moment-là entre les parties ou à défaut par un expert, aux frais partagés entre les deux parties.

Avant la fin de la convention, les parties visiteront les lieux ensemble à une ou plusieurs date(s) convenue(s) entre eux, afin de pouvoir vérifier que les obligations reprises dans la présente convention sont remplies. Le Coordinateur devra remettre toutes les clés et les badges du Bien à cette occasion, ainsi que tous les doubles effectués.

Article 25. Clauses pénales

Le Coordinateur n'ayant pas quitté les lieux à l'expiration de la présente convention tel que déterminée à l'article 4 sera redevable, sans mise en demeure préalable, d'une pénalité de 150€ par jour de retard et s'expose à des poursuites judiciaires pour réparer la perte d'exploitation ou tout dommage généralement quelconque causé par une occupation violant les termes de la présente convention.

Article 26. Participation

En vue du développement de son futur projet sur le site occupé, citydev.brussels organisera un processus de consultation participative afin de créer un climat de confiance et d'alimenter le processus de conception, et ce, par le biais de l'organisation d'activités dans les lieux (réunions d'information, visites de terrain, ateliers thématiques, entre autres) soutenue par la plateforme en ligne Consult (consult.citydev.brussels).

Afin de réaliser cette consultation participative, le coordinateur:

- Agira comme relais de communication auprès des utilisateurs des activités organisées dans le cadre de la consultation participative. A cet effet citydev.brussels mettra à disposition du Coordinateur flyers et/ou affiches d'invitation à l'événement ;
- sera un relais d'information vers le quartier par rapport à l'évolution et la programmation du site sur base d'informations et de documents transmis par citydev.brussels;
- mettra à disposition gracieusement de citydev.brussels, les lieux pour organiser les réunions et activités organisées dans le cadre de la consultation participative. citydev.brussels préviendra le Coordinateur minimum quinze jours avant de la tenue de telles réunions et du nombre de personnes attendues. Ces réunions pourront avoir lieu tant en soirée qu'en journée et le nombre de participants pourra varier de 10 à plus de 100 selon le type de réunion. A cet effet le Coordinateur mettra à disposition des lieux respectant les normes d'accueil et d'hygiène ;
- le Coordinateur transmettra à citydev.brussels les contacts utiles d'habitants du quartier dont il dispose dans le respect des dispositions légales en matière de protection des données à caractère personnel ;
- le Coordinateur informera et transmettra à citydev.brussels les informations concernant toutes activités publiques qu'il organise afin de pouvoir stimuler, engendrer des synergies avec le processus de consultation participative et afin de les publier sur la plateforme Consult.

De manière générale, le bureau d'étude de consultation participative et citydev.brussels suscitent l'intérêt de participer aux événements via :

- La plateforme de consultation participative « Consult », qui est dupliquée pour des événements importants sur le site de citydev.brussels;
- Affiches;
- Flyers;
- E-mail.

Article 27. Communication

L'occupant-coordonateur et citydev.brussels s'engagent à collaborer de manière proactive à des fins de communication dans le but de promouvoir le projet d'occupation temporaire ainsi que le projet de redéveloppement du site.

Contacts avec le département Communication de citydev.brussels

Au début de l'occupation, le Coordinateur se met en contact avec le département Communication Externe de citydev.brussels de préférence par courriel à communication@citydev.brussels, afin de lui fournir les premières informations sur le projet (illustrations du projet, logo etc.), en mettant en copie les gestionnaires citydev.brussels.

Lorsque le projet est en cours, le Coordinateur veille à informer régulièrement citydev.brussels des activités qui sont prévues au sein du projet et met à disposition de citydev.brussels des images/photos des activités et du projet sur simple demande de citydev.brussels.

Sur site

citydev.brussels a le droit de placer son logo ainsi que du matériel de communication à plusieurs endroits du site (entrée, cour, étages, entre autres). Une plaque en plexi transparente citydev.brussels au format A4 est fournie et placée par citydev.brussels à l'entrée du site.

Supports de communication concernant le projet

Tout matériel de communication écrit ou numérique concernant le projet, réalisé ou commandé par le Coordinateur, doit contenir le logo de citydev.brussels et faire référence au rôle de citydev.brussels. Il s'agit par exemple de panneaux, dépliants, présentations Powerpoint, site web, newsletters, pages sur les réseaux sociaux. Le matériel de communication est soumis à citydev.brussels pour information avant publication/diffusion.

Réseaux Sociaux

Le Coordinateur s'engage à créer au minimum une page Facebook vitrine de l'occupation et si possible un compte Instagram. Il s'engage à « taguer » citydev.brussels dans les communications concernant le projet sur les réseaux sociaux. citydev.brussels s'engage à le faire également. Afin de garantir une bonne visibilité à l'occupation temporaire, les événements organisés au sein du projet seront communiqués par Le Coordinateur à citydev.brussels afin que l'institution relaie, dans la mesure du possible, cette information.

Relations presse

Lorsque le Coordinateur est contacté par un journaliste dans le cadre du projet, il en avertit citydev.brussels avant l'interview lorsque celle-ci est programmée ou immédiatement après lorsque l'interview est imprévue. Le Coordinateur s'engage à impliquer citydev.brussels directement (ex : interview croisée) ou indirectement (ex : la citer) dans chaque intervention média.

Si le Coordinateur prend l'initiative de contacter la presse (envoi d'un communiqué de presse, interview, invitation presse), il en avertit citydev.brussels auparavant et l'implique dans cette communication directement ou indirectement.

Le Coordinateur soumet ces textes avant parution (sauf si le/la journaliste ne permet pas de relire les textes avant publication) à citydev.brussels pour information.

ANNEXE 6

ArtCity

citydev.brussels propose à au Coordinateur des occupations temporaires du site de s'inscrire dans la démarche ArtCity en développant lui-même ou via un tiers, un projet/une œuvre artistique sur le site. Dans le cas d'une éventuelle participation du Coordinateur au programme, les modalités liées à l'exécution de ce programme feront l'objet d'un avenant spécifique.

Article 28. Contact

Pour l'exécution de la présente convention, les personnes de contact sont :

Pour citydev.brussels :

Gaëlle Bourdon
Email : gbourdon@citydev.brussels
GSM : 0490 13 86 74

Copie à :
Didier LEDOCTE
Email : dledocte@citydev.brussels

Copie à :
Mme
Email :

Pour le Gestionnaire Technique :

Mr
GSM :
Email :

Pour le Coordinateur :

Mme
GSM :
Email :

Pour la sécurité du site :

Mr
GSM :
Email :

ANNEXE 6

Article 29. Litiges

En cas de litiges, les tribunaux de Bruxelles sont exclusivement compétents.

Fait en autant d'exemplaires que de parties, à Bruxelles, le XX avril 2023, chaque partie reconnaissant avoir retiré le sien.

Pour le Coordinateur des Occupations temporaires

XXXXxxxxx

Pour citydev.brussels

Benjamin Cadranel

ANNEXE 6

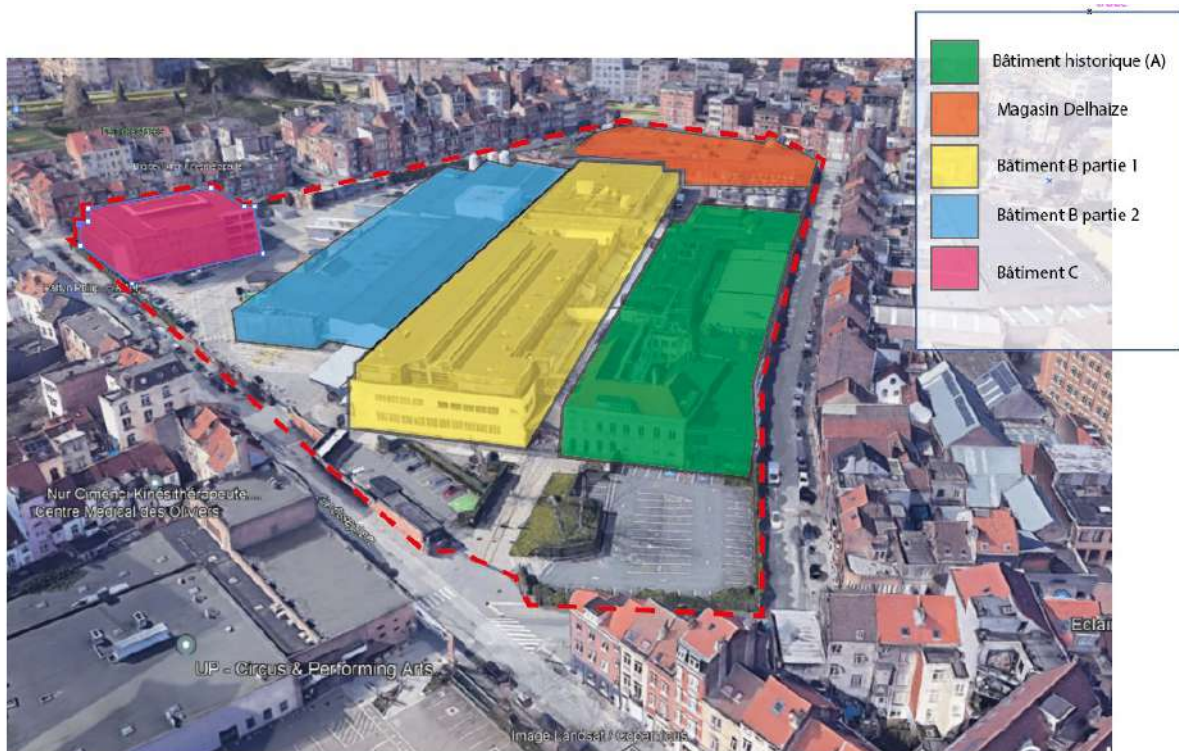
Annexes :

1. Localisation et plan d'implantation du Bien ;
2. ROI;
3. Etat des lieux

ANNEXE 6

ANNEXE 1

Plan de localisation



ANNEXE 2 : ROI

ROI : site LionCity zone 1

Le présent règlement d'ordre intérieur a pour objet de fixer les conditions d'occupation de l'ensemble du site « LionCity » par XXXXXXXXXXXXXXXXXXXX, pour l'organisation de ses différentes activités.

Il s'agit des modalités complémentaires à celles prévues dans la convention d'occupation précaire du XX/XX/2023 conclue entre citydev.brussels, et XXXXXXXXXXXX.

1. FONCTIONNEMENT PRATIQUE

1.1. COMITÉ d'accompagnement

- Le **comité d'accompagnement** est un lieu de rencontre entre le Coordinateur des OT et différentes parties qui se chargent du suivi ou sont concernés par le projet.
- Les **membres** invités à participer aux réunions sont :
 - o Le du Coordinateur des Occupations Temporaire
Si le du Coordinateur des Occupations Temporaire le juge utile, il invitera lui-même un ou plusieurs occupants ou des personnes du quartier au comité
 - o Les services de citydev.brussels
 - o Le Gestionnaire Technique
 - o la Commune de Molenbeek
- Le comité d'accompagnement se réunit au minimum une fois **chaque trimestre**, la première réunion ayant lieu pendant le mois janvier 2022 en présentiel ou par vidéoconférence.
- citydev.brussels se charge de l'**organisation des réunions**, en invitant tous les membres repris ci-dessus, et ce au moins 15 jours avant la réunion.
- Un comité d'accompagnement peut-être demandé par du Coordinateur des Occupations Temporaire ». Pour cela la demande devra être faite à citydev.brussels en expliquant les raisons. citydev.brussels organisera le comité dans les 15 jours suivant la demande.
- Le comité est une assemblée collégiale qui cherche le consensus entre toutes les parties et prend ses décisions à l'**unanimité**.
- En cas de non unanimité, la voix de citydev.brussels sera prépondérante.
- citydev.brussels se charge d'établir l'**ordre du jour** avant et les **PV** après les réunions du comité et de les communiquer aux autres membres du comité.
- Le comité d'accompagnement approuve le **nom du projet**, contenant de toute façon « city » et proposé par l'occupant-coordonateur.
- Sans délai, l'occupant-coordonateur **fournira obligatoirement** au comité d'accompagnement:
 - o Le rapport du SIAMU
 - o Les attestations des assurances souscrites par l'occupant-coordonateur liées au bien

- Les demandes de permis avant de les déposer et les permis obtenus
- Attestation de contrôle d'installation électrique ('Vinçotte')
- Si un système de sécurité est prévu, un schéma du système d'alarme
- Feront également l'objet d'une **information** au comité :
 - Une liste des occupants
 - Le calendrier des activités
 - Les tarifs de mise à disposition des unités
 - Organisation des grands événements et suivi des autorisations nécessaires
 - Discussion sur des potentielles occupations temporaires par d'éventuels prospects envoyé par citydev.
- citydev.brussels se réserve le droit de proposer des d'amendements au ROI au cours du projet ; Ceci devront être accepté par l'ensemble des membres du comité d'accompagnement.
- Les membres du comité, autre que le du Coordinateur des Occupations Temporaire , ont le droit de **s'opposer** aux décisions du du Coordinateur des Occupations Temporaire ur des raisons dûment motivées d'intérêt public (ordre public, sécurité public, ...)

1.2. POINTS DE CONTACT

Le **Coordinateur des Occupations Temporaire** est joignable sur l'adresse mail XXXXXXXXXX (ou le numéro de téléphone XXXXXXXXXXXX).

En cas d'urgence, si un membre du comité d'accompagnement a besoin de joindre le Coordinateur des Occupations Temporaire , il prend contact :

- Avec XXXXXXXX sur le numéro de téléphone XXXXXXXX.

Si l'occupant-coordonateur souhaite **joindre citydev.brussels**, il prend contact :

- Avec Madame Gaëlle Bourdon, au numéro 02/422 50 79 / Gsm 0490 138 674 ou à l'adresse mail gbourdon@citydev.brussels
- En cas d'absence de réaction de la part Madame Gaëlle Bourdon, il y a lieu de contacter Monsieur Guillaume Szpirer, Gsm :0490 47 63 28 ou à l'adresse mail gszpirer@citydev.brussels ;
- En cas d'urgence, il y a lieu de prendre contact avec le pôle d'intervention technique de citydev.brussels en la personne de Madame XXXXX au numéro suivant XXXXXXXX. En cas d'absence de Madame XXXXX, prendre contact avec Monsieur XXXXXXXX au numéro XXXXXXXX.

ASPECTS TECHNIQUES

1.3. STABILITÉ

- L'accès à la toiture est interdit, sauf en cas de problème technique - auquel cas, seul le pôle d'intervention technique de citydev.brussels ou leurs éventuels sous-traitants y auront accès . Cette toiture est non adaptée pour accueillir des activités. De plus, aucun permis ne l'autorise.

2.2. SÉCURITÉ

- Les sous-sol ne sont pas exploitables vu l'état sanitaire, si le Coordinateur des Occupation Temporaire propose un projet sans risque, celui-ci peut être présenté au comité d'accompagnement afin de l'analyser.

2.3. SÉCURITÉ INCENDIE

- Se conformer au(x) rapport(s) du SIAMU à fournir ;
- Tout entreposage de produits toxiques ou inflammables est proscrit sauf autorisation expresse de citydev.brussels ;
- **Mesures sécuritaires renforcées** aux endroits des activités à grand risque. Exemple: usage de poste à souder, découpe du métal, abrasion, etc.

2.4. ENVIRONNEMENT

- **Interdiction de stocker** des matériaux ou produits susceptibles de causer ou d'accroître une pollution du sol tant au niveau du parking et du bâtiment ;
- Tout projet de **changement** de destination ou d'utilisation doit être préalablement approuvé par citydev.brussels, le PE est propriété de cityev.brussels ;

2.5. DÉCHÊTS

- Le Coordinateur des Occupations Temporaires prévoit des poubelles adaptées afin de rendre le **tri** (papier/carton, PMC et déchets tout venant) sur site possible. Il favorise les solutions durables (réutilisation des matériaux, compost, ...). Il évite d'accumuler les déchets sur site et respecte les jours et heures établies par la commune pour les évacuations.

ANNEXE 6

ANNEXE 3 : ÉTAT DES LIEUX

Annexe 7

Potentialité et faisabilité d'une occupation temporaire en agriculture urbaine sur le site de LionCity

Introduction et contexte de l'étude

Notre consortium est chargé d'une mission d'accompagnement de CityDev, dans le cadre de la définition et la mise en œuvre d'une stratégie « agriculture urbaine ». Cette mission se focalise notamment sur deux sites spécifiques – Erasmus Sud et LionCity - illustrant deux typologies très différentes d'espaces pouvant accueillir de l'agriculture urbaine. L'objectif est de mener des réflexions et actions expérimentales (pionnières) sur ces deux sites, afin de capitaliser sur les apprentissages qui en découleront et d'ouvrir la voie à une stratégie structurée en termes de soutien à l'agriculture urbaine.

Dans le cadre de cette mission, le site de LionCity a fait l'objet d'une étude de potentiel concernant l'agriculture urbaine. Au-delà des scénarios possibles, il ressort essentiellement de cette étude préalable que la thématique de l'agriculture urbaine, et de façon plus large celle de l'alimentation durable, n'est pas fortement ancrée dans le quartier. Or, un des impacts centraux de l'agriculture en ville est la dynamique sociale qui se développe autour des projets, même lorsqu'ils ont une vocation économique. Par ailleurs, l'ancrage territorial est également une condition de réussite des projets d'agriculture urbaine.

C'est pourquoi, il nous semble pertinent et nécessaire de travailler particulièrement cet ancrage. L'ouverture du site de LionCity à des occupations temporaire est une opportunité de « tester » cet ancrage ; à tout le moins, il s'agit d'une opportunité d'activer la thématique, afin de nourrir les scénarios aujourd'hui sur la table à l'aide des apprentissages que cette occupation temporaire pourra générer. L'enjeu de l'ancrage sera traité en identifiant les acteurs présents dans l'environnement proche afin, éventuellement, de calibrer l'occupation temporaire sur les attentes concrètes de ces acteurs. Il est cependant nécessaire que les objectifs affichés dans l'étude exploratoire soient considérés comme un cadre de référence. Les synergies avec d'autres sites proches (PAD Gare de l'Ouest, zone 2 LionCity) seront envisagés de façon théorique.

L'occupation temporaire sur le site sera également une opportunité pour réfléchir à l'articulation du projet sur site avec la vision Macro développée par ailleurs par CityDev dans le cadre de cette mission.

Le démarrage de l'OT est prévu pour le mois de mai 2023 avec un appel à manifestation d'intérêt (AMI) qui sera publiée en mars 2023. La durée du contrat est de deux ans, avec une potentielle reconduction.

Analyse des espaces disponibles pour l'agriculture urbaine

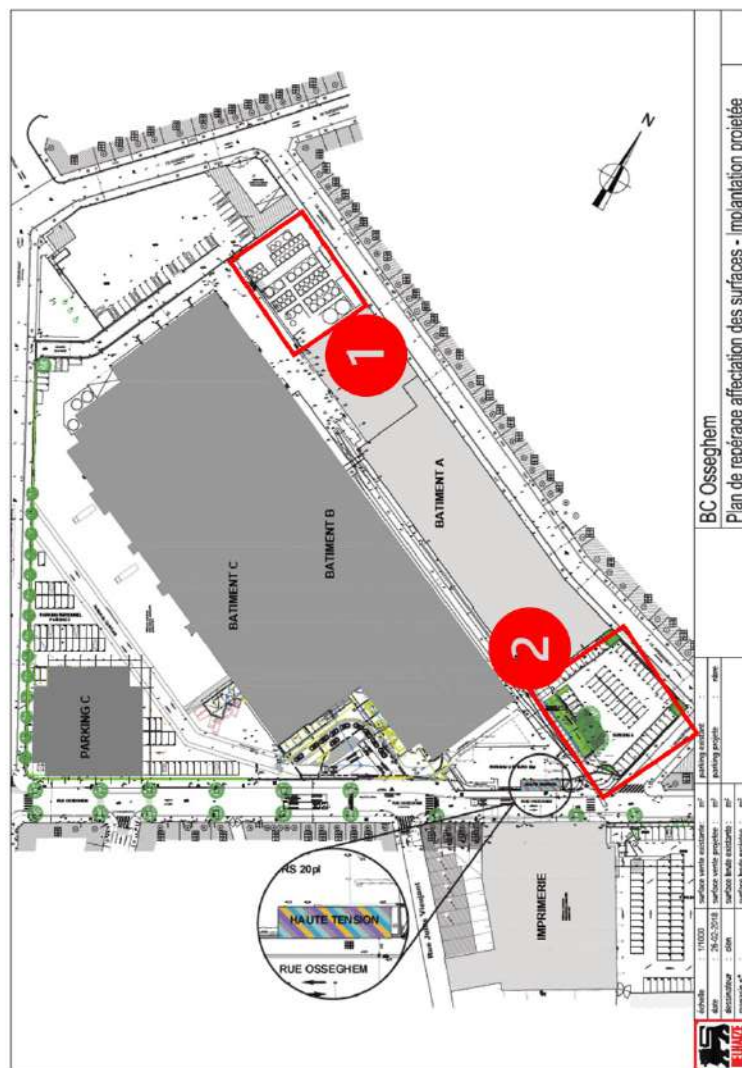
En amont de cette étude, CityDev a réalisé une première analyse et acté des choix en termes d'espaces disponibles pour l'occupation temporaire dans son ensemble, et pour l'occupation temporaire en agriculture urbaine spécifiquement.

Deux lieux potentiels sont pressentis pour accueillir de l'AU hors-sol à l'extérieur : (1) une parcelle où sont actuellement les cuves de Delhaize et d'une surface approximative de 1790 m² ; (2) un espace, actuellement un parking, d'une surface approximative de 1320 m². Si les deux espaces sont occupés, nous obtenons une surface totale de 3110 m². Les deux sites pressentis présentent des particularités différentes mais ont tous des potentialités intéressantes.

Une visite sur site (23/08/2022) a permis de mieux se rendre compte du potentiel de ces différents espaces. L'espace n°2 est certainement celui qui pourra/devra être investi en premier lieu, c'est-à-dire le plus rapidement, car il ne nécessite pas de démontage particulier. Le porteur de projet éventuel devrait simplement y construire les bacs potagers ou y installer des sacs de culture en géotextile par exemple. L'avantage de cet espace est d'être plus visible depuis la rue et d'être plus facilement accessible pour le public, car proche de l'entrée principale du site située rue Osseghem. Afin d'ancrer

l'activité dans le quartier, cet espace devrait donc faire l'objet d'une priorité. Il y a même des petites zones en pleine terre qui pourront participer à rendre l'espace plus joli et convivial, moins minéral. L'orientation semble propice en termes d'ensoleillement. Enfin, l'espace est bien relié au bâtiment qui accueillera les OT de bureaux et qui comprend notamment la cuisine professionnelle.

L'espace numéro 1, sur lequel se trouvent aujourd'hui des cuves, offre un certain nombre d'opportunités techniques intéressantes pour l'AU : accès direct à de l'eau, des petites plateformes qui semblent dessiner déjà des espaces de circulation, un local fermé est déjà disponible. Le point négatif actuel est l'accès sur le quartier : il faudrait idéalement « ouvrir » des portes qui donnent directement accès sur la rue Jean-Baptiste Janssen. De façon générale, cet espace apparaît reculé et assez ombragé, ce qui n'est pas idéal pour de l'agriculture. On parlerait également d'agriculture hors-sol en extérieur pour cet espace. Pout être complètement attractif, cet espace devrait offrir une serre permettant de mener une agriculture plus contrôlée.



Types de production et analyse de la demande (prospects éventuels)

Comme signalé, les deux espaces pressentis pourront accueillir de l'agriculture hors sol. Cette contraintes nécessitera soit de prévoir la construction de bacs potagers (ou sacs géotextiles), soit, dans le cas de l'espace des cuves où la disposition le laisse présager, prévoir de mettre en œuvre un substrat de sol reconstitué, comme cela pourrait se faire pour une toiture intensive, avec une hauteur de minimum 30 cm de substrat.

Outre ces aspects techniques, il semble assez risqué de vouloir s'adresser à des projets professionnels, compte-tenu des espaces disponibles (mais aussi de la demande, cf. infra). C'est pourquoi, afin d'atteindre les objectifs recherchés d'ancrage dans le quartier, les productions envisagées devraient davantage être portées par des associations ou des comités de quartier rassemblant des habitants désireux de s'emparer de la thématique et de s'engager dans leur propre quartier. L'OT en agriculture urbaine devrait avant tout permettre de créer du lien entre les personnes.

En termes de production dite plus professionnelle, la situation se prêterait davantage au test d'une nouvelle manière de produire, une innovation qui nécessiterait un test grandeur nature. Afin de tenter de définir si des besoins spécifiques existent pour de l'agriculture urbaine hors sol, nous avons rencontré différentes personnes, qui sont en contact direct avec les producteurs et les lanceurs de potentiels futurs projets. Les retours que nous avons reçus sont particulièrement maigres, et ne sont pas fondés sur une analyse poussée de la situation. Il est en effet très difficile de savoir qui détient un projet potentiel et si les espaces disponibles sur le site de LionCity sont appropriés à ces projets. Néanmoins, à ce stade, les discussions menées avec les acteurs relais – GEL agriculture urbaine, centre de recherche ULB, Green Surf ULiège, Fédération des professionnels de l'AU - tendent à démontrer qu'il n'y a pas de demande concrète à ce niveau pour le moment. Il est évidemment difficile d'objectiver cette situation ; l'AMI pourra évidemment davantage objectiver cela, ou l'infirmier.

Nous avons également pris contact avec les pépinières urbaines portées par le **Centre d'Ecologie urbaine (CEU)**, afin de mener une réflexion sur la possibilité de tester une activité de pépinière hors sol, en pots, pour la production de plants d'arbres. Cette réflexion fait directement référence aux scénarios envisagés pour le futur projet AU sur le site rénové de LionCity. Il est évidemment tout à fait possible d'envisager une pépinière dans ces conditions, mais les arbres fruitiers seraient à exclure, car ils demandent une temporalité trop longue (3 ans) pour l'occupation temporaire. Par contre, des cultures de petits fruitiers (fraisiers, framboises, groseillers), à destination des particuliers par exemple ou à replanter ailleurs dans le quartier, en accord avec la commune, est un mode de fonctionnement que les pépinières citoyennes du CEU commencent à bien connaître. Le défi est cependant toujours de trouver les relais au sein du quartier pour faire vivre la pépinière et faire participer les citoyens. Aujourd'hui, il y a une activité en semaine avec une groupe porteur ainsi que des activités le week-end (greffes, plantations, etc.) ; pour cette activité, le pic de travail se situe entre novembre et mars. Les superficies nécessaires (quelques centaines de m²) correspondent aux surfaces identifiées et il n'y a pas besoin de serres.

Des contacts ont également été pris avec **Skyfarms**, qui détient une expérience dans la réalisation de potagers collectifs hors sol. Plusieurs de leurs projets ont été menés dans des conditions similaires à celles identifiées à LionCity. De façon tout à fait transparente, cette entreprise serait prête et motivée à investir un des espaces pour l'OT, mais nous signale que certaines conditions seraient nécessaires : disposer de la terre pour les bacs, d'un accès à l'eau, l'électricité, un petit local etc. Un tel acteur, avec leur expérience, pourrait, en partenariat avec un acteur associatif du quartier, lancer la dynamique. Un projet a d'ailleurs été mené avec le Début des Haricots à Anderlecht.

Au-delà de l'agriculture urbaine

Au regard de ces quelques éléments, il semble que la façon d'organiser l'OT en agriculture urbaine et la réussite de ces activités AU, seront fortement dépendantes de la façon dont sera menée l'OT dans son ensemble. L'esprit et les thématiques qui seront donnés au reste de l'OT en général seront interdépendants avec les activités AU. Il faudra veiller à créer des synergies avec ces autres occupations temporaires sur le site.

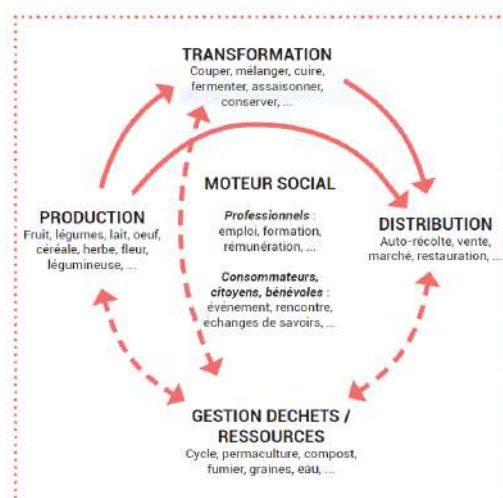
C'est pourquoi, la place de la thématique alimentation devrait avoir une place importante dans l'OT générale, potentiellement en lien direct avec les activités AU. De ce point de vue, le mess/la cantine, avec la cuisine professionnelle, devrait être un des lieux centraux de l'OT car c'est une façon "facile" de créer de la vie sur le site : cantine le midi, ateliers culinaires, projections en soirée etc. Cet espace sera sans doute central dans la convivialité qui sera créée sur le site. Mécaniquement, la vie et les activités que cet espace pourra accueillir, auront des répercussions positives sur les autres activités dont l'agriculture urbaine. A titre de comparaison, les occupations temporaires menées sur le site des anciennes casernes à Etterbeek-Ixelles ont fortement bénéficiés des projets « alimentaires » développés sur le site : « Kom' chez ta mère » pour une cuisine durable et accessible par exemple, les food truc pour faire vivre les soirées, la halle alimentaire/marché d'Agricovert avec livraison de paniers le mercredi, etc.).

Ainsi, dans une idée complémentaire à la vision plus large portée par CityDev pour le site mais aussi pour sa vision AU générale, l'AMI pourrait orienter un projet temporaire plus large, pas uniquement porté sur l'agriculture urbaine, mais plutôt sur le cycle nourricier en tant que tel, sur l'alimentation durable en général. D'ailleurs, cette conception du projet rejoint l'ancrage et l'identité historiques du site (cf. Diagnostic territorial et analyse du site pour une inscription de l'agriculture urbaine), considéré comme une cité nourricière par l'implantation de Delhaize, mais également par la production vivrière que ce site a permis durant la seconde guerre mondiale. Le site se développerait ainsi autour de plusieurs projets d'ampleurs variables en permettant de sensibiliser le quartier au cycle nourricier complet.

Ainsi, le site pourrait accueillir à la fois des projets :

- De production alimentaire dans une visée communautaire ou expérimentale ;
- De transformation alimentaire, en profitant de l'espace cuisine professionnelles ;
- De commercialisation et autres modes de distribution, ou bien de relais logistiques pour des acteurs du circuit-court ;
- De gestion des déchets et de réduction du gaspillage alimentaire.

L'installation d'une telle boucle, même temporairement, participerait à répondre aux objectifs visés par le PREC (Programme Régional en Economie Circulaire) et la stratégie Good Food : production locale, diminution des coûts et des émissions de CO₂ permettant de s'inscrire en circuit court, optimisation du territoire, et création de valeur ajoutée pour les Bruxellois. Au cœur de ce cycle s'inscrit le moteur social et l'objectif d'ouvrir le site de LionCity au quartier autour d'évènements, de rencontres, et d'échanges de savoir. On pourrait entrevoir dans ce cadre l'émergence d'un concept de « quartier fertile ».



De façon résumée, il nous semble pertinent de capitaliser sur la cuisine professionnelle comme un espace pouvant bénéficier à plusieurs types de projets en lien avec l'agriculture urbaine et l'alimentation : cuisine de quartier et atelier culinaires « durables », séances d'informations sur la thématique ou lieu de débats/films/conférence, transformation alimentaires pour de la réinsertion sociale (de type Refresh), lieu de rencontre pour les associations de quartier, etc.

Synergies à inciter ou explorer

L'occupation temporaire en général et en agriculture urbaine en particulier pourra éventuellement tisser des synergies avec les occupations temporaires qui se déroulent à proximité. Si nous n'avons pas pu ou réussi à contacter tous les acteurs concernés, il semble pertinent ici de mentionner ce qui est possible/envisageable et ce qui l'est moins :

- Les synergies possibles au sein du quartier avec les occupants déjà en place au niveau de l'OT « Up ! » semblent difficile à envisager pour l'agriculture urbaine spécifiquement, en termes de thématique (<https://upupup.be/>). Up ! est un projet de grande ampleur centré sur les formations et spectacle de cirque contemporain. Il pourrait être envisagé néanmoins qu'un porteur d'une OT agriculture urbaine puisse contribuer à rendre plus végétaliser l'espace extérieur occupé par Up !, par exemple avec les espaces potagers. Les contacts et relais d'Up ! vers les habitants et le tissu associatif du quartier pourront cependant être utiles, afin de capitaliser sur leur expérience.
- L'occupation temporaire qui se met en place du côté de la Gare de l'ouest ne semble pas donner de place particulière à la thématique de l'alimentation et de l'agriculture urbaine. La commune de Molenbeek gère l'occupation temporaire, qui vise essentiellement à permettre à différentes associations du quartier de mener leurs activités en journée et en soirée : (<https://sau.brussels/fr/actualites/molenwest-une-nouvelle-occupation-temporaire-cote-de-la-gare-de-louest-molenbeek>):
 - o Centrum West d'Broej : Maison de jeunes offrant une palette d'activité (sport, workshop, ateliers pour les jeunes, personnes âgées, femmes, etc.)
 - o Sport2be : Coach animeront des sessions sportives, gratuites et mixtes.
 - o Samen Voor Morgen : ASBL bilingue spécialisé dans l'activation des espaces publics et dans la création de liens sociaux (club de lecture, cours de cuisine, discussion, jeux divers, etc.)
 - o La Rue : Accompagnement dans la rénovation des bâtiments
 - o FabLab de la Maison des Cultures et de la Cohésion Sociale : Propose des ateliers de création et de fabrication en mettant à disposition des outils et machines.
 - o Antenne CQD Autour du Parc de l'Ouest et CRU Gare de l'Ouest : Antenne de communication à destination des citoyens
 - o ABEF : Nouvelle classe de soutien scolaire pour le niveau secondaire.

Au vu de ces deux occupations temporaires proches, l'identité alimentation et AU n'est pas assumée par ces deux OT. Il y aurait donc une place à prendre pour l'OT de LionCity. Etant donné le rôle de CityDev en tant que guichet unique pour les occupations temporaires, il serait intéressant de créer une plateforme informelle réunissant les trois OT afin de discuter des synergies possibles, des ponts qui pourraient être créés entre les différents types d'occupants.

Dans le quartier proche, nous identifions différents potagers qui pourraient orienter la façon de définir l'AMI ou bien prendre une place directement, en investissant les espaces de LionCity sur base de leur expérience. Nous avons contacté le Jardin4vents, qui semble particulièrement actif, notamment vers les habitants. Nous ne sommes pas encore parvenus à les rencontrer directement pour mener une discussion. Les autres potagers (Ursulines et Molenbabbel) semblent délaissés et les prises de contacts n'ont mené à rien (via facebook, pas trouvé d'adresse mail).

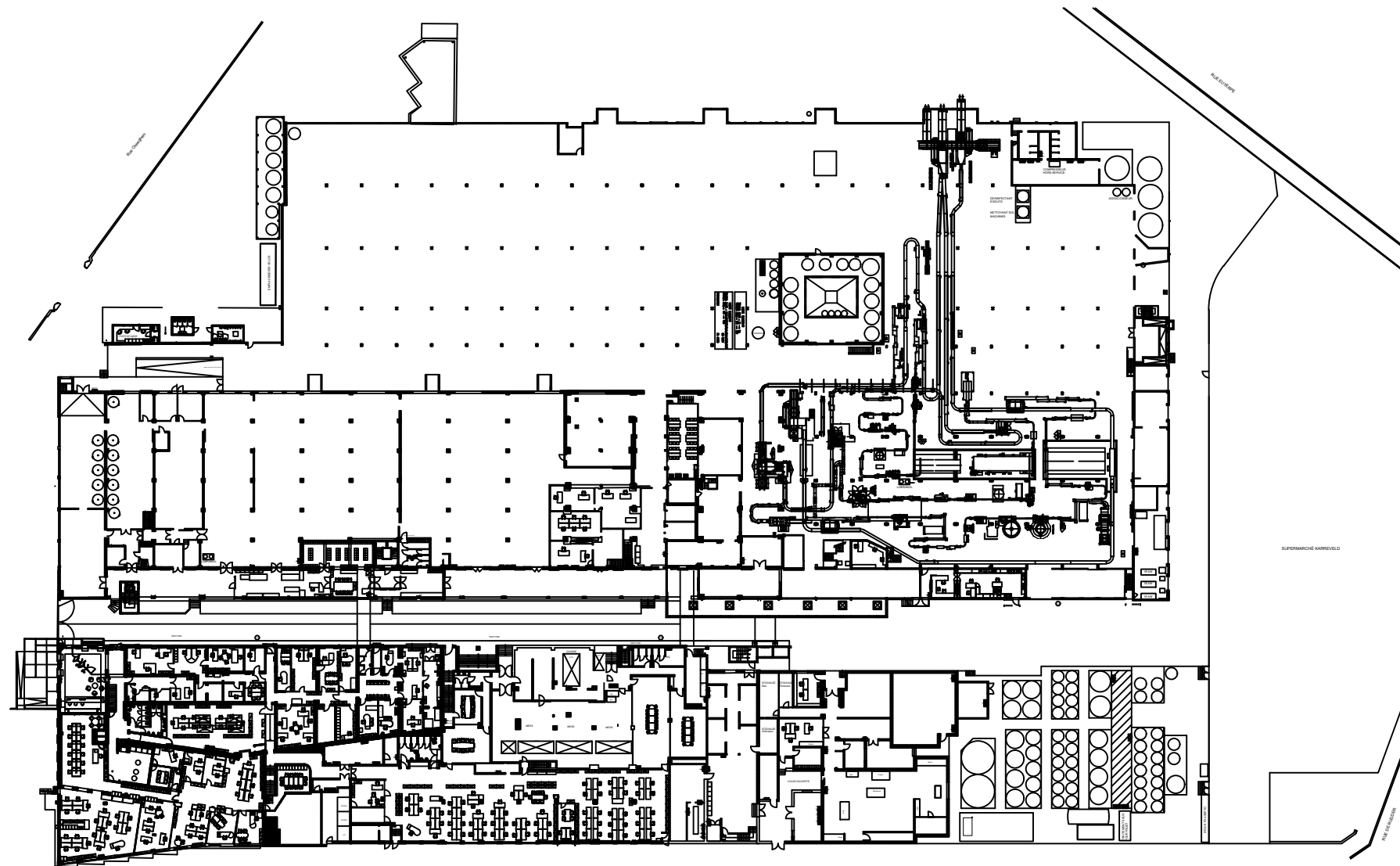
Conclusion : grandes orientations l'AMI

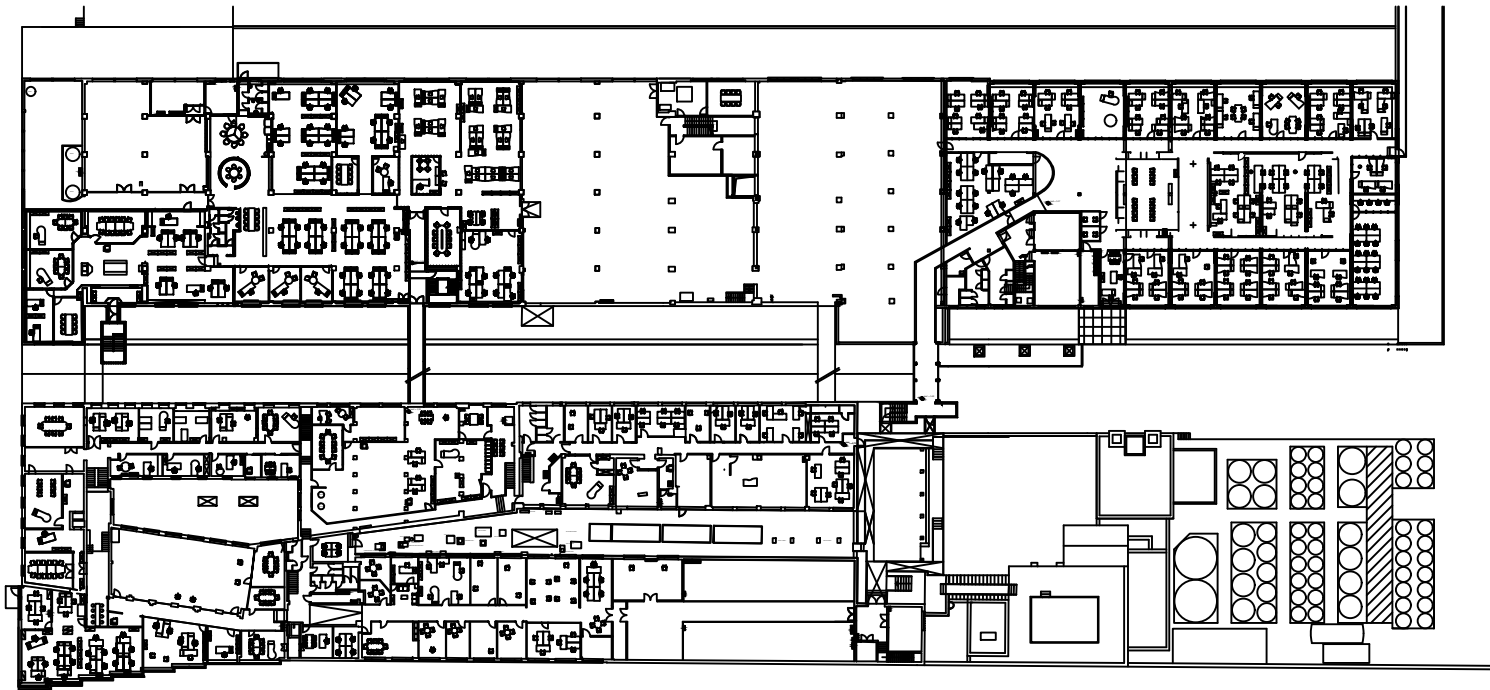
Au regard des quelques éléments énoncés dans cette mini étude, voici les recommandations qui peuvent être faites pour l'AMI de l'Ot à LionCity :

- Donner une orientation générale/identité « alimentation durable » à l'OT sur LionCity, notamment du fait du potentiel du site ;
- Pour ce qui est de l'agriculture urbaine, signifier qu'il existe deux espaces très différents : un approprié pour de l'AU citoyenne (espace n° 2) et un autre qui pourrait accueillir une entreprise souhaitant tester un nouveau système de culture hors sol en bénéficiant de conditions avantageuses (espace n° 1 cuves), mais en sachant qu'il n'y a pas de serre ou de bâtiment à cet endroit.
- Lister les bons acteurs relais pour diffuser l'AMI à la fois dans le quartier (pour prioriser ces acteurs ou leur réseau pour l'OT), à la fois en termes d'AU (GEL, FédéAU, SkyFarm, FAU, etc.) mais aussi chez les acteurs de l'occupation temporaire à Bruxelles (ASBL Communa, etc.)

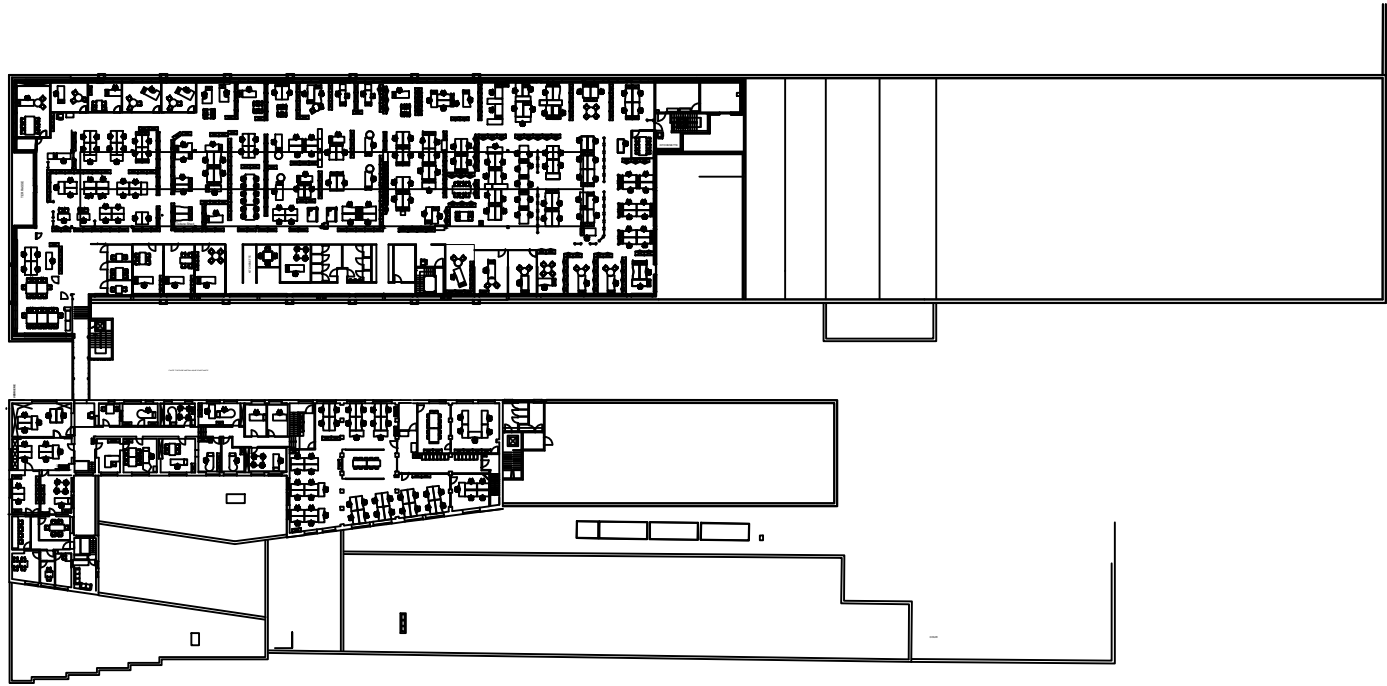
NB : il resterait à réaliser un mini benchmark d'OT en AU qui auraient lieu ailleurs, ou de techniques innovantes de productions qui pourraient être testées. Mais à voir si nécessaire car c'est les porteurs qui définiront leur projet.

Annexe 8





NIV +1



Niv +2

Annexe 9

Lion City

Rapport mission de consultation citoyenne

Phase 1



Janvier 2022





1. Ce que nous avons fait

Actions sur le terrain

- Rencontre bilatérales avec les habitants / acteurs du quartier ;
- Balade dans le quartier ;
- Présentation du projet lors d'un moment collectif.

Nous avons rencontré

- 1• Move asbl (cohésion sociale)
- 2• ALMK (Association des locataires de Molenbeek et Koekelberg)
- 3• Cellule de Rénovation urbaine - Commune de Molenbeek
- 4• Constat asbl
- 5• Ecole 9
- 6• Samen voor Morgen asbl
- 7• IEB
- 8• BRAL
- 9• Logement Molenbeekois
- 10• UP – Circus & Performing Arts (occupation temporaire sur le site LionCity)
- 11• Architectuur Plateform
- 12• Cultureghem

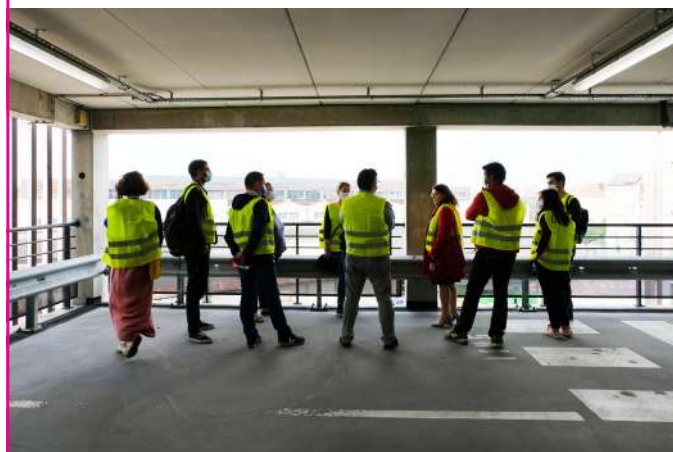
Processus en dehors de la mission

- **Novembre 2019** > Acquisition du site par citydev.brussels
- **Été 2020** > Schéma urbanistique : propose plusieurs scénarios et fixe les balises
- **2020-2022** > Définition du programme
- **Été 2022** > Lancement du marché de promotion
- **2025** > Dépôt du permis d'urbanisme
- **2027** > Démarrage du chantier (estimation)
- **2030** > Inauguration (estimation)

Moments d'échanges collectifs avec les habitants et les acteurs du quartier

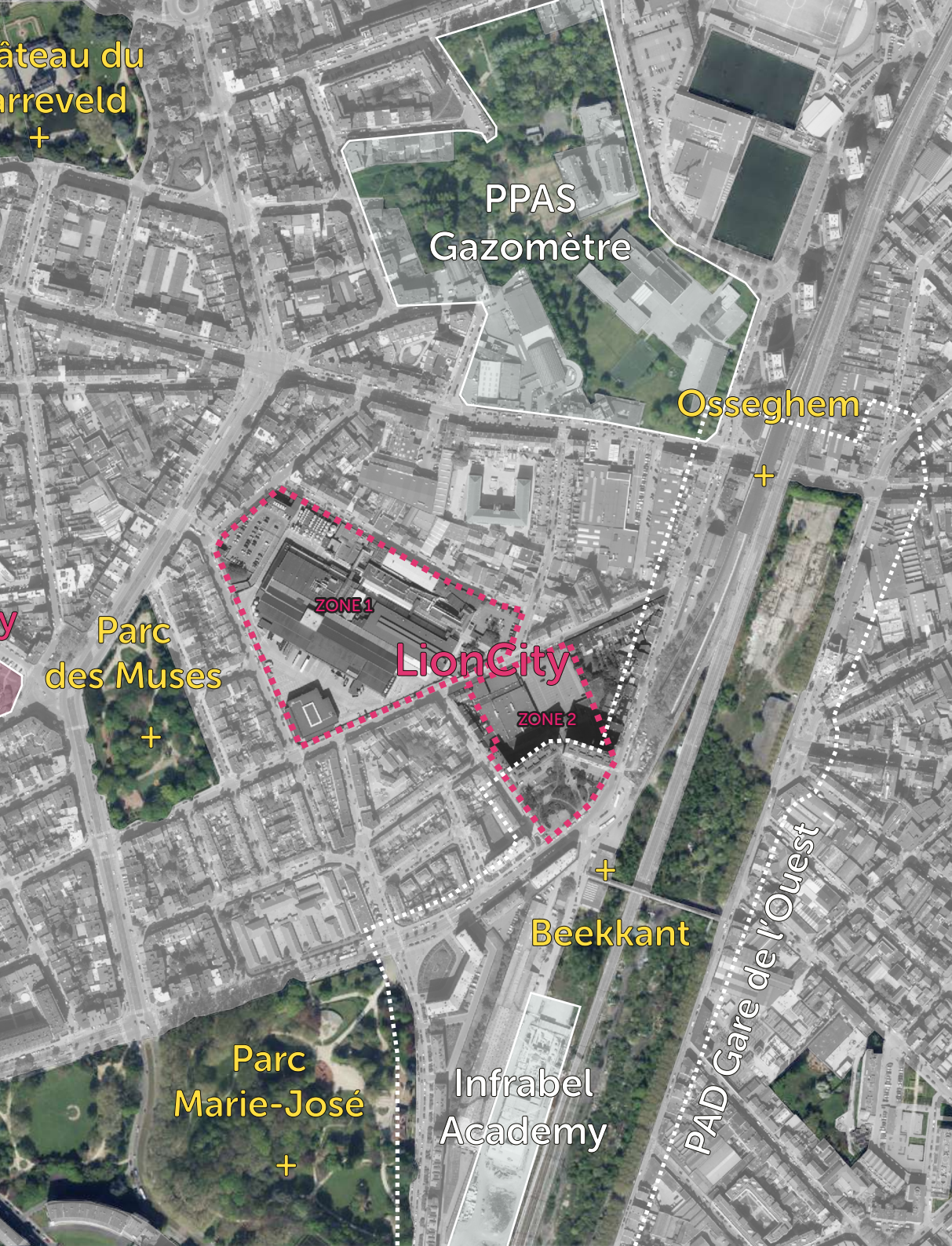


24/06/21 : visite de site et réunion d'information sur l'état d'avancement du projet



31/03/22 : réunion d'information sur l'état d'avancement du projet en vue du lancement du cahier des charges





2. Les thèmes abordés

Perception du quartier par les acteurs de terrain

Le site Delhaize est un lieu historique de production et de logistique dans le quartier. En effet, les frères Delhaize se sont installés à Molenbeek Saint-Jean en 1871. Jusqu'à il y a peu, le site abritait le siège social de la firme, un centre de distribution, une imprimerie. Le supermarché «Karreveld» est toujours présent sur le site aujourd'hui. Le site se compose de deux zones totalisant 4,4 ha. La zone 1 est très introvertie et presque entièrement entourée de murs et de grillages, empêchant tout dialogue avec l'espace public et le quartier. Les espaces non construits de cette zone sont principalement composés d'espaces non perméables (surtout de parkings et de zones logistiques). La zone 2 s'insère dans un îlot composé d'un tissu traditionnel et coupé par l'imprimerie Delhaize et les tours de logements sociaux. L'enjeu du projet est de parvenir à reconnecter ce site avec le quartier en offrant de la perméabilité et des espaces tournés vers ce dernier. Le projet propose une programmation mixte conciliant habitat et travail, mais surtout qualité de vie, avec une attention particulière pour la nature, la santé, le rapprochement des générations et la cohésion sociale (Etude de programmation pour le site LionCity - avril 2020).

Le programme proposé pour le projet LionCity est le suivant :

- Logement public (acquisitifs & social)
- Équipements (sport, cirque)
- Commerces (dont un nouveau Delhaize de 3200m²)
- Services aux habitants
- Activités économiques (ateliers, commerces, agriculture urbaine)

La consultation participative développée par Citydev sur le projet LionCity entend informer les habitants sur le projet, et alimenter le processus architectural en faisant remonter les préoccupations des riverains. Le tissu associatif du quartier autour de Beekkant n'est pas très développé, mais nous avons tout de même réussi à rencontrer une grande diversité d'acteurs et d'habitants, dans des formats diversifiés : rencontres bilatérales de certains acteurs chez eux ou en visio-conférence, rencontres spontanées durant le travail de terrain, visite du site Delhaize avec les habitantes et acteurs du quartier, réunions publiques d'informations.

— Périètre du projet LionCity

Lors de nos échanges, plusieurs thèmes ont été identifiés



Espace public



Rapport au sol



Activités économiques



Équipements



Mobilité

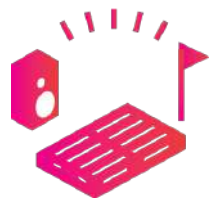


Patrimoine



Logements

Ces thématiques peuvent être abordées sur trois temporalités



Occupation temporaire



Projet définitif



Après le projet



Le site Delhaize est enclavé, entouré de murs et de grilles offrant très peu de liens avec le quartier. La plupart des logements ont des vues directes sur les futurs espaces publics potentiels du projet.



Espaces ouverts : des espaces verts accessibles à tous

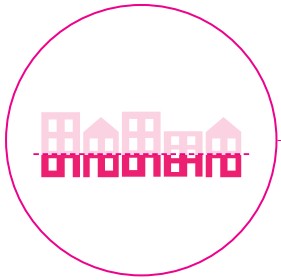
L'Ouest du quartier est plutôt bien doté en parcs publics : Parc des Muses, Parc Marie-José. Cependant, le site Delhaize constitue une nouvelle opportunité de **verdurer davantage le quartier**, d'autant plus que le site est actuellement très fortement minéralisé. De nombreux logements ont une vue sur un grand espace (actuellement de parking) sans y avoir accès.



↳ Le futur projet devra porter une attention particulière sur les espaces verts. Le schéma urbanistique prévoit une trame verte sur 25% du site. Il est important de prévoir des **espaces verts d'un seul tenant, inclusifs et accessibles à tous**. Ces espaces verts devront être durables et résilients (privilégier les espaces de pleine terre, favoriser l'infiltration des eaux de pluies etc.). Le schéma urbanistique prévoit à ce stade une connexion verte vers l'arrêt de Métro Beekkant (en collaboration avec la Société de logements Molenbeekois).



↳ Le PAD Gare de l'Ouest prévoit l'aménagement d'un parc. Ce dernier permettra de **fluidifier les connexions piétonnes Est-Ouest**. Le début des travaux est prévu pour 2024.



Rapport au sol et porosité du site : « Faire tomber les murs »

Le site Delhaize est actuellement **très centré sur lui même** et ne s'ouvre pas sur le quartier. Son rapport au sol est problématique puisque le site est **entouré de murs et de grilles**.



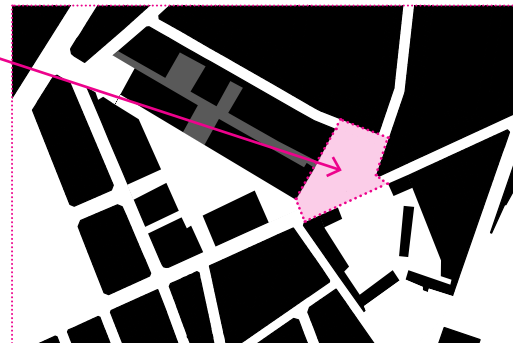
↳ Le projet pourrait être l'occasion de « **faire tomber les murs** » en créant davantage de porosité dans l'îlot, en lien avec des espaces publics verts (parcs, places, parvis). Le projet pourrait également avoir une attention particulière dans le **traitement des façades** en lien avec les rues existantes afin d'y créer une **animation et une ouverture sur le quartier**.



↳ Le désenclavement du site pourrait s'opérer avant la construction du projet définitif. Le mur et les grilles situés au coin de l'îlot de la zone 1, en lien avec l'occupation temporaire de UP, pourrait déjà par exemple être en partie démolie pour préfigurer les futurs espaces ouverts du projet. Ces démolitions pourraient faire l'objet d'un projet participatif avec les citoyens.



Situation actuelle

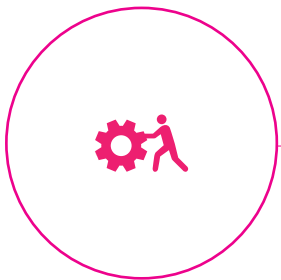


Potentiel de désenclavement du site



Proposition d'aménagement des espaces verts
(Schéma directeur - avril 2020)





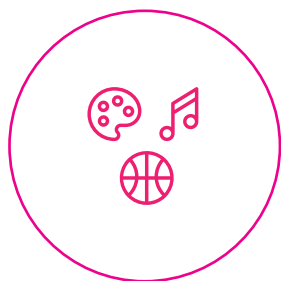
Activités productives et les logements : réfléchir la cohabitation

Certains acteurs ont mentionné que le fait de créer un projet mixte, où l'on travaille et où l'on vit est positif mais qu'il fallait accorder une importance particulière à l'**organisation urbaine** et architecturale de cette mixité. En effet, selon certains acteurs, la mixité verticale ne permet pas une cohabitation optimale car elle crée une séparation trop marquée entre les fonctions.



↳ Le projet doit prévoir une mixité qui favorise les **synergies entre les fonctions**. La hauteur des bâtiment devra se définir en fonction du contexte existant.

↳ Le projet devra assurer **un rapport au sol animé** pour les activités économiques afin d'éviter les murs aveugles sur une longue distance.



Équipements : « Il manque de tout dans le quartier ! »

Le quartier est en déficit en terme d'équipements. Ont été cités comme équipements manquant : une crèche, une maison de jeunes, une école de devoir, des locaux pour les associations, un restaurant social, un lieu de rencontre pour les habitants du quartier, une salle des fêtes etc. Une grande majorité des acteurs interrogés nous ont également mentionné qu'il manquait un **équipement collectif d'envergure** comme une **maison de quartier**, à l'image du centre communautaire Maritime.

Les acteurs ont également mentionné qu'il manquait **d'équipements récréatifs pour les jeunes**. Le COVID a notamment impacté le quotidien de ces derniers : manque d'activité sportive, décrochage scolaire etc. Le quartier **manque d'espaces de proximité** pour ce public (enfants, adolescents et jeunes adultes). De plus, beaucoup de familles nombreuses vivent dans le quartier, il est donc important d'avoir des lieux de loisirs de proximité (pour faciliter les déplacements et minimiser les coûts).

Plusieurs acteurs ont également mentionné le fait qu'il y avait une **fracture entre les jeunes et les personnes âgées** dans le quartier. Ces publics se fréquentent peu.

Enfin, il y a un **problème de cohabitation** entre l'École n°9 et l'Académie de musique. En effet, ces derniers partagent les mêmes locaux qui sont trop étroits pour accueillir les deux fonctions.



↳ L'occupation temporaire gérée par UP (Circus & Performing Arts) est très positive et permet déjà de combler en partie ce manque d'équipements communautaire dans le quartier. De plus, cet opérateur adopte une démarche inclusive, tournée vers le quartier et ses habitants.

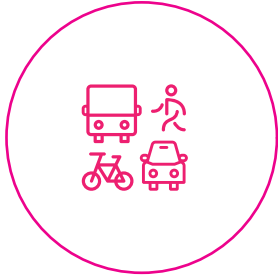
↳ Le programme du projet LionCity prévoit d'inclure des équipements sur le site dont un **d'envergure régionale**. L'enjeu pour le projet sera de trouver des **opérateurs pertinents et motivés** pour intégrer le projet et créer des liens avec les acteurs du quartier. A noter que l'opérateur de l'occupation temporaire sera potentiellement présent dans le projet définitif, ce qui est très positif. UP est un acteur ancré et précieux pour le quartier.



↳ Le projet pourra travailler sur l'hypothèse d'inclure un **équipement local** à destination des habitants comme par exemple une **maison de quartier**. Cet équipement pourrait être financé dans le cadre d'un programme de rénovation urbaine comme un Contrat de Quartier Durable.

↳ Le projet pourrait être une opportunité pour d'intégrer une programmation intergénérationnelle (logements, associations etc.).





Mobilité : favoriser les modes doux

Le site Delhaize est situé à proximité de la station de métro Beekkant, ce qui est un atout majeur. Cependant, le quartier n'est pas réellement aménagé pour les cyclistes. En effet, plusieurs acteurs ont mentionnés le fait que les rues autour du site n'avaient pas de pistes cyclables.



↳ Le projet devra privilégier les circulations piétonnes et cyclistes et minimiser la présence de la voiture au maximum.



↳ Il n'y a pas de CLM (Contrat local de Mobilité) prévu à ce stade pour la maille «Karreveld» : <https://mobilite-mobiliteit.brussels/fr/good-move/good-neighbourhood#clm>



Patrimoine : un site avec une histoire

Le site Delhaize est implanté dans le quartier depuis 1871. Ce dernier est donc chargé d'histoire et fait partie de l'imaginaire collectif.



↳ Une ligne du temps est en cours de réalisation dans le cadre du processus de consultation citoyenne. Cette dernière consiste à retracer de manière collective l'histoire du site Delhaize. L'idée est de la compléter à la fois par des recherches et par les archives personnelles des habitants du quartier. Une exposition pour présenter le résultat sera organisée au cours de l'année. Une première version de cette ligne du temps se trouve en ligne sur le site consult.citydev.brussels.



↳ Le projet devra privilégier le maintien d'éléments patrimoniaux comme par exemple le bâtiment de la direction. Un arbre remarquable situé à l'entrée du site pourrait également être maintenu voir mis en valeur. De plus, comme expliqué plus haut, l'ancienne voie ferrée qui passe entre les deux barres de logements sociaux devrait d'être réaménagée en voie piétonne et constituer la colonne vertébrale économique du projet.



Logements : une importante demande

Le quartier est actuellement très résidentiel. Il est également plutôt bien doté en logements sociaux. En effet, le quartier Karreveld est le 11^e quartier de la Région avec le plus de logement sociaux (23,66% contre 7,22% pour la Région). Historiquement, un grand nombre de logements ouvriers et sociaux se sont implantés dans le quartier en même temps que Delhaize.

Certains acteurs ont tout de même mentionné le fait que le quartier était en «grande souffrance sociale» et que certains logements sociaux étaient en très mauvais état.



↳ Le futur projet devra prévoir l'intégration de logements sociaux en plus des logements conventionnés développés par citydev.brussels.



↳ Une grande partie du parc de logements sociaux dans le quartier va être rénovée. C'est le cas des deux tours de logements à proximité du site Delhaize et des Tours Machtens situées le long du Boulevard Edmond Machtens.

Lion City



Annexe 9 bis

1 **1862** Nouvelle ceinture ferroviaire / Nieuwe spoorgordel

1867 Jules Delhaize crée la distinction moderne en Belgique avec ses projets d'administration à Bruxelles multiples au départ d'un entrapôt central.

1880 Les premiers travaux de construction de la commune de Molenbeek en 1880. De eerste werkzaamheden zijn in volle gang. De eerste wijk voor de bevoorrading werd in oktober 1880 bij de gemeente Molenbeek ingediend.

1883 Dehaize - Le Lion et installa son siège dès 1883. La société acquiert 1,5 hectare de terrain à Molenbeek. De eerste werken zijn in volle gang. De eerste wijk voor de bevoorrading werd in oktober 1880 bij de gemeente Molenbeek ingediend.

1895 E. Solvay affirme l'urgence de préparer l'avenir sur une base sociale appuyée sur l'intérêt de tous. Cette idée est aussi celle de l'Économie Sociale, inspirée par le libéralisme tel que l'entend J. Vieuwaut. E. Solvay heeft verklaard dat het dringend noodzakelijk is de toekomst voor te bereiden op een sociale basis die gebaseerd is op het belang van allen. Dit idee is ook dat van de "Sociale Economie", geïnspireerd door het liberalisme zoals verwoord door J. Vieuwaut.

1910 Nouveau plan pour l'industrieul Brussel met zijn verspreiden. Nieuw plan voor l'industrieul Brussel met zijn verspreiden.

1930 Moderniser l'outil. L'architecture nouvelle doit refléter la modernité de l'entreprise. Modernisering van het instrument. De nieuwe architectuur moet de moderniteit van het bedrijf reflecteren.

1940 Au cours de la seconde guerre mondiale, les fabrications de Delhaize sont contraintes de fermer leur porte. Delhaize Le Lion réconcilie son personnel. Elle organise des fêtes de Saint-Nicolas et soutient le Secours d'hiver. Tijdens de Tweede Wereldoorlog werden de fabrieken gedwongen te sluiten. Delhaize Le Lion sloot zijn personeel gerust. Het bedrijf organiseerde interklasfeesten en steunde Wintersteun.

1957-1980s Arrivée du « Supermarché » / Opkomst van de "Supermarkt"

2000 GROENE NETWERK. Het opzet bestaat uit een groene ruimte die openbaar is en om deze terreinen daarna zo harmonieus mogelijk met elkaar te verbinden.

1883-1914 Utopie épicière (Économie Sociale) | Kruidenier utopie (Sociale Economie) **1920-1945 Modernisation | Modernisering** **1957-1980s Essor de la voiture | Opkomst van de auto** **2000-... Vers une ville durable | Naar een duurzame stad**

The timeline strip includes the following key elements:

- 1883-1914:** Historical maps and photographs of early industrial and residential developments in Molenbeek, including the 'Le Lion' and 'Le Secours' areas.
- 1920-1945:** Architectural plans and photographs showing the modernization of the city's infrastructure, including the 'Le Lion' and 'Le Secours' areas.
- 1957-1980s:** Aerial photographs and architectural plans illustrating the impact of the automobile on urban planning, such as the 'Le Lion' and 'Le Secours' areas.
- 2000-...:** Contemporary architectural plans and photographs showing the development of a sustainable city, including the 'Le Lion' and 'Le Secours' areas.

RÉFÉRENCES DOCUMENTAIRES

BRUXELLES

BRUXELLES, 1883-1914. Archives de la Ville de Bruxelles, 1883-1914.

BRUXELLES, 1920-1945. Archives de la Ville de Bruxelles, 1920-1945.

BRUXELLES, 1957-1980s. Archives de la Ville de Bruxelles, 1957-1980s.

BRUXELLES, 2000-... Archives de la Ville de Bruxelles, 2000-...

BRUXELLES

BRUXELLES, 1883-1914. Archives de la Ville de Bruxelles, 1883-1914.

BRUXELLES, 1920-1945. Archives de la Ville de Bruxelles, 1920-1945.

BRUXELLES, 1957-1980s. Archives de la Ville de Bruxelles, 1957-1980s.

BRUXELLES, 2000-... Archives de la Ville de Bruxelles, 2000-...

BRUXELLES

BRUXELLES, 1883-1914. Archives de la Ville de Bruxelles, 1883-1914.

BRUXELLES, 1920-1945. Archives de la Ville de Bruxelles, 1920-1945.

BRUXELLES, 1957-1980s. Archives de la Ville de Bruxelles, 1957-1980s.

BRUXELLES, 2000-... Archives de la Ville de Bruxelles, 2000-...

Annexe 10

GARANTIE BANCAIRE À PREMIÈRE DEMANDE (pour les occupations temporaires d'envergure)

Madame, Monsieur,

Concerne : **garantie n° [•]**

Référence est faite à la convention [•] que vous avez conclue avec la société/association [•], ci-après dénommée [**« l'Occupant »/ « le Coordinateur »**].

La bonne exécution des engagements découlant de cette convention doit être assurée par une garantie bancaire d'un montant de [•].

Le montant figurant ci-dessous doit être revu tous les 5 ans par un avenant à la présente garantie pour tenir compte du montant révisé du canon conformément à la convention d'occupation temporaire.

En conséquence, d'ordre et pour compte de la société/association [•], nous nous engageons irrévocablement par la présente à vous payer, indépendamment de la validité et des effets juridiques de la convention en question, à première demande de votre part et sans faire valoir d'exception ni d'objection résultant de ce contrat, tout montant jusqu'à concurrence de [•] **EUR maximum**.

Le paiement aura lieu après réception, par lettre recommandée, de votre demande de paiement écrite dans laquelle vous attestez que l'emphytéote vous est redevable du montant réclamé en vertu de la convention susmentionnée.

Tout paiement effectué en exécution de la présente garantie réduira celle-ci à concurrence du montant payé.

Notre garantie est valable jusqu'à la date de fin du contrat majorée de 6 mois et s'éteint automatiquement et entièrement si votre demande de paiement écrite, accompagnée de l'attestation nécessaire, n'est pas en notre possession au plus tard deux mois après cette date.

La présente garantie bancaire reste d'application en cas de faillite, de dissolution, de liquidation judiciaire ou autre évènement analogue survenant à la société/association [•].

La présente garantie est soumise au droit belge. En cas de litige, compétence exclusive est attribuée aux tribunaux de Bruxelles.

Pour l'exécution des présentes et de leurs suites, notre banque fait élection de domicile à [•].