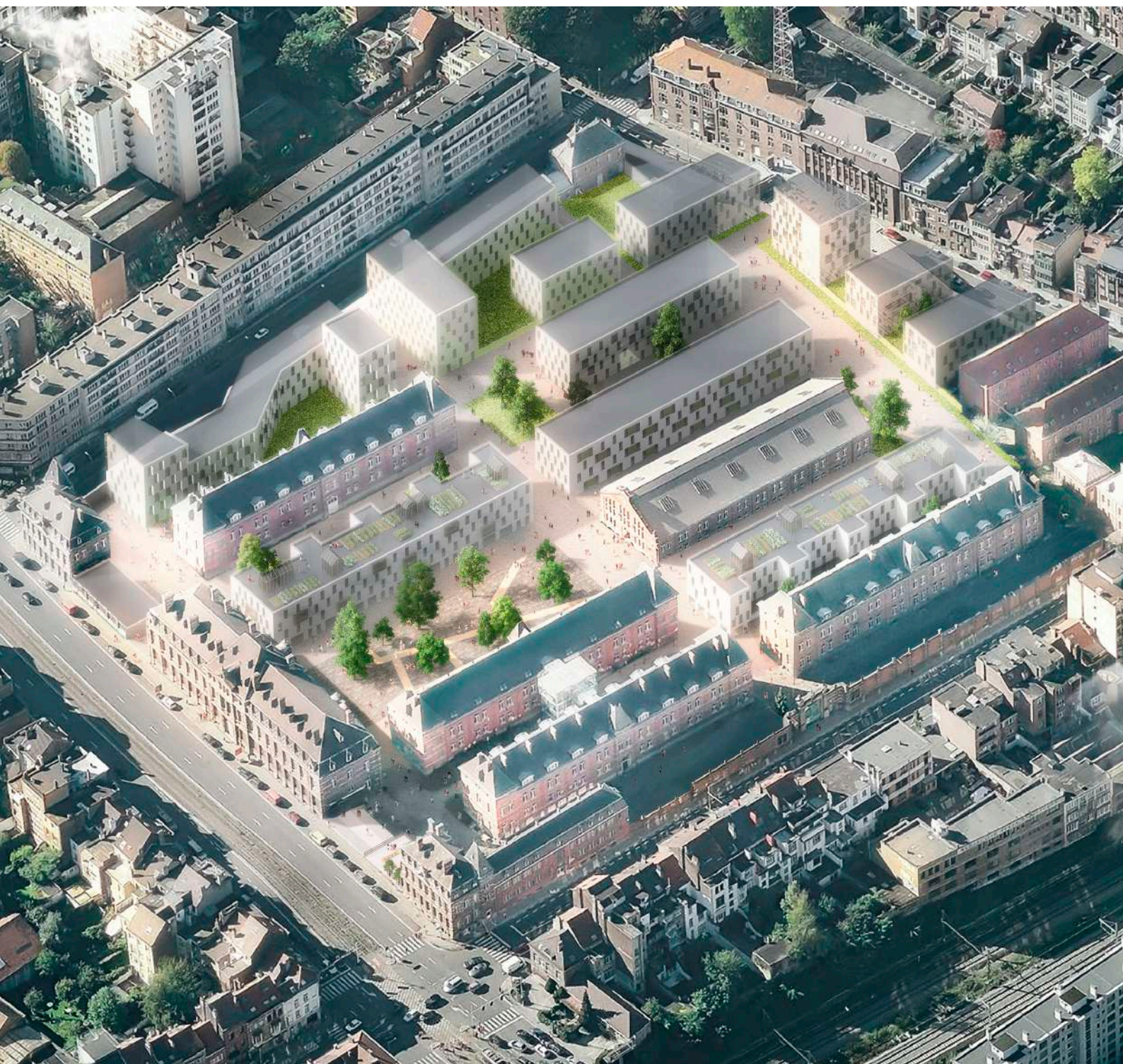


ÉTUDE DE DÉFINITION POUR LA RECONVERSION DE L'ANCIENNE ÉCOLE DE GENDARMERIE D'IXELLES

Etude réalisée à la demande de Bruxelles Développement Urbain–Service public régional de Bruxelles.

MARS 2016

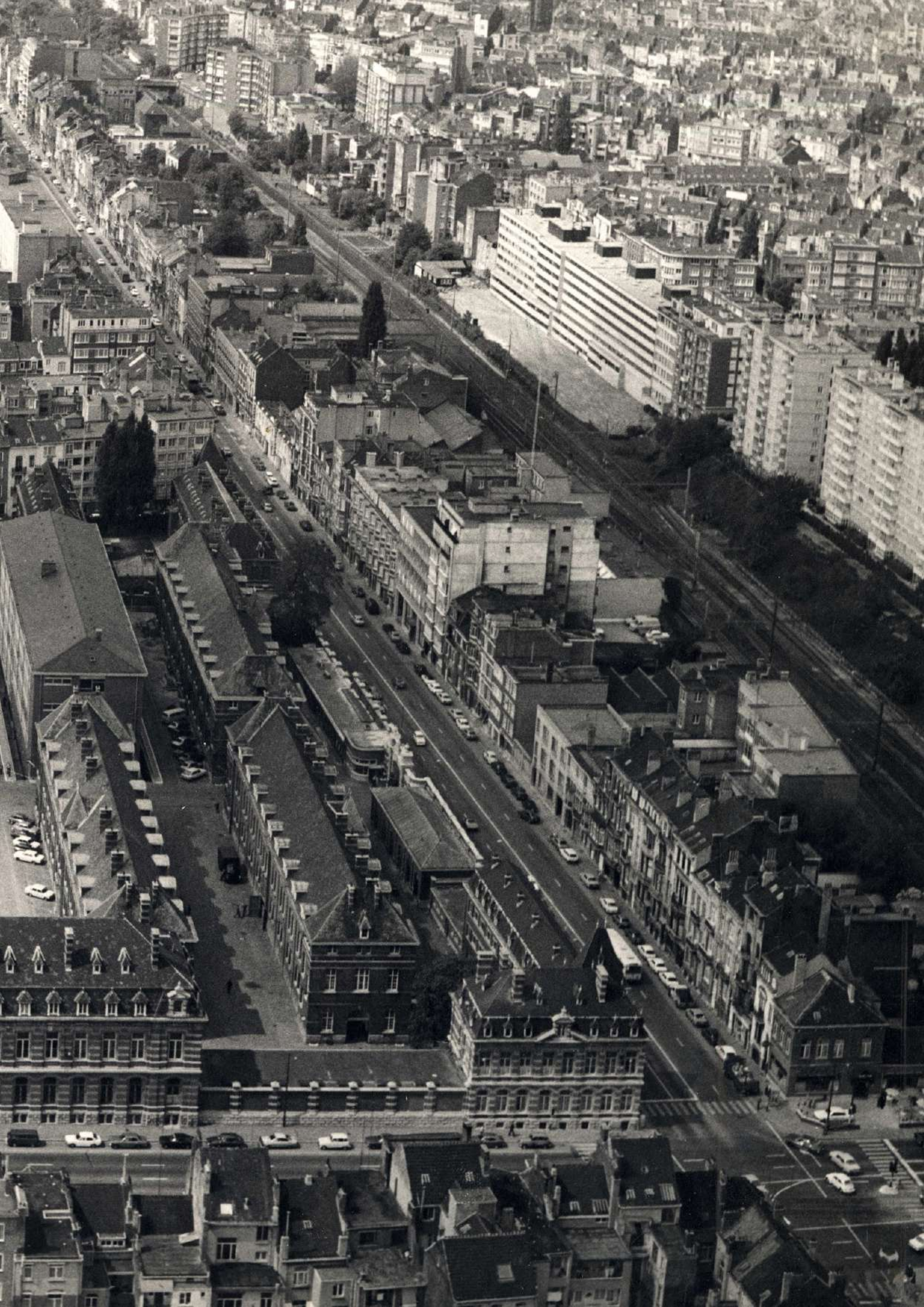


ÉTUDE DE DÉFINITION POUR LA RECONVERSION DE L'ANCIENNE ÉCOLE DE GENDARMERIE D'IXELLES

Etude réalisée à la demande de Bruxelles Développement Urbain – Service public régional de Bruxelles.

MARS 2016











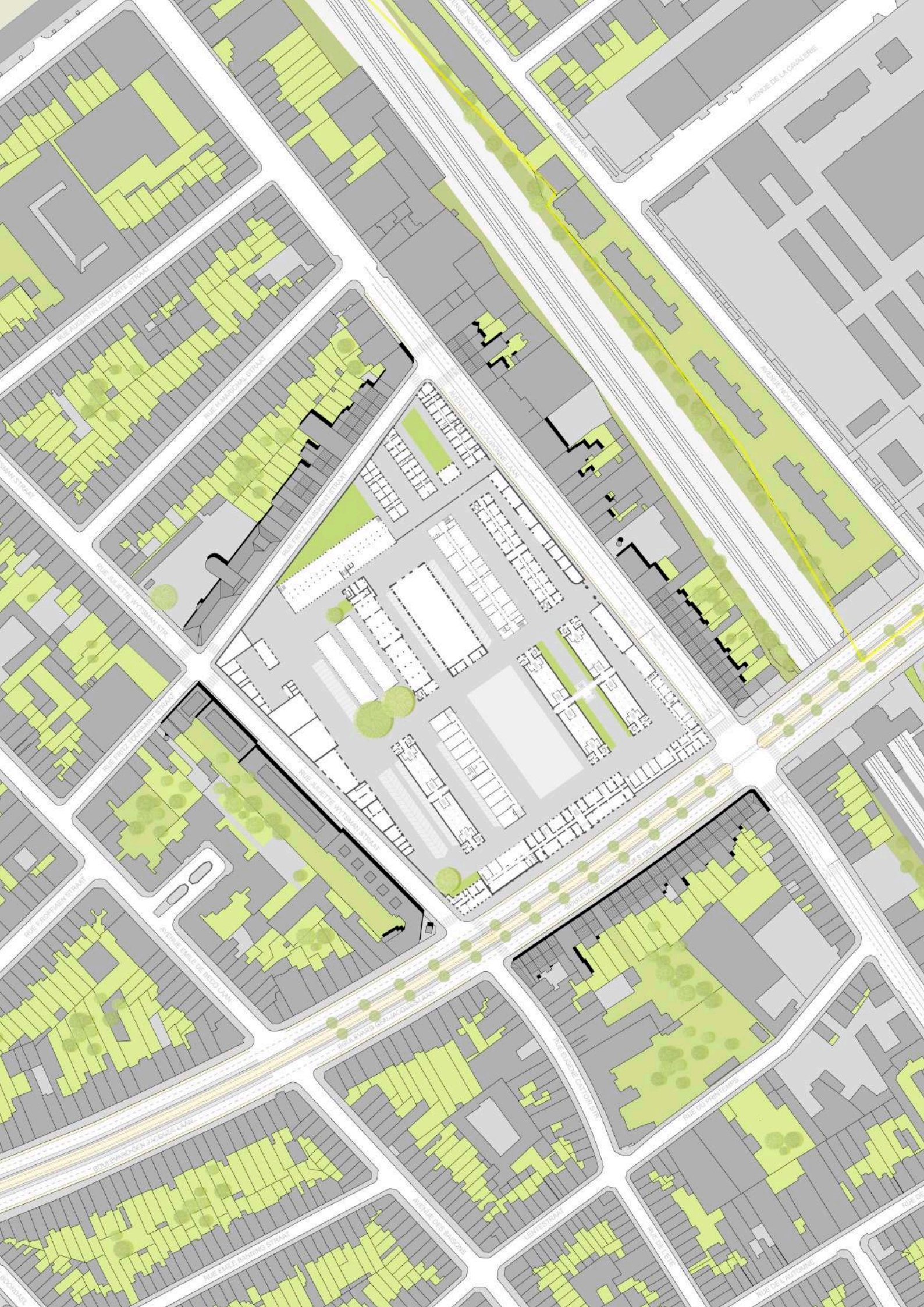


TABLE DES MATIÈRES

| | |
|---|-----------|
| 1. INTRODUCTION, CONTEXTE ET STATUT DE L'ÉTUDE | 15 |
| 1.1. EVALUATION PATRIMONIALE COUPLÉE À UNE RECHERCHE PAR LE PROJET | 15 |
| 1.2. UNE OPPORTUNITÉ FONCIÈRE DANS UN CONTEXTE DE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE | 15 |
| 1.3. ANTICIPER SUR LES ASPECTS OPÉRATIONNELS | 16 |
| 1.4. LOCALISER LE PROJET FEDER | 16 |
| 1.5. DÉFINIR LES SCÉNARIOS ENVISAGEABLES | 16 |
| | |
| 2. APPROCHE MÉTHODOLOGIQUE | 19 |
| 2.1. PHASAGE DE L'ÉTUDE | 19 |
| 2.2. COMITÉ D'ACCOMPAGNEMENT | 20 |
| 2.3. APPROCHES INDEPENDANTES DES SITES MAIS DANS UNE VISION GLOBALE | 20 |
| 2.4. OUTILS DÉVELOPPÉS | 20 |
| OUTILS UTILISÉS EN PHASE 1 | |
| OUTILS UTILISÉS EN PHASE 2 | |
| 2.5. RÉSULTATS À L'ISSUS DE LA PHASE 2: 4 SCÉNARIOS CONTRASTÉS | 25 |
| | |
| 3. VALORISATIONS DU SITE | 27 |
| 3.1. QUELQUES ÉLÉMENTS GÉNÉRAUX DE DESCRIPTION | 27 |
| DESCRIPTION DE L'ANCIENNE ECOLE DE GENDARMERIE | |
| TOPOGRAPHIE | |
| PARCELLAIRE | |
| PATRIMOINE | |
| ENCEINTE | |

| | |
|---|-----------|
| 3.2. PRINCIPES GÉNÉRAUX POUR LA RECONVERSION DES SITES DES CASERNES | 32 |
| EVALUATION PATRIMONIALE DE LA SITUATION EXISTANTE COMME POINT DE DÉPART | |
| POSSIBILITÉ D'INTERVENIR SUR LES LOGIS ET BATIMENTS DU BOULEVARD GÉNÉRAL JACQUES _ VARIANTES ÉTUDIÉES | |
| POROSITÉ PIÉTONNE DU SITE ET PARCOURS PUBLICS À TRAVERS L'AXE CENTRAL | |
| PROGRAMMATION DOMINANTE DE LOGEMENTS ETUDIANTS, D'ÉQUIPEMENTS UNIVERSITAIRES ET D'ÉQUIPEMENTS LOCAUX / MISE EN RÉSONANCE DES EQUIPEMENTS AUTOUR DE L'ESPACE CENTRAL | |
| LOCALISATION DU PROGRAMME FEDER | |
| ESQUISSE ARCHITECTURALE PROGRAMME FEDER | |
| UNE FORME URBAINE ET UN ESPACE PUBLIC IDENTIFIABLE | |
| LA MATRICE DE COMPOSITION INITIALE DU SITE COMME MATRICE DE TRANSFORMATION | |
| 3.3. CITÉ INTERNATIONALE ETUDIANTE : UNE TENTATIVE DE DEFINITION | 45 |
| 3.4. SCÉNARIOS DE RECONVERSION | 46 |
| MATRICE DES SCÉNARIOS | |
| SCÉNARIO 01: PATRIMONIAL STRICT, CITÉ INTERNATIONALE ET FRANGE HABITÉES | |
| SCÉNARIO 02: PATRIMONIAL, 100% CITÉ INTERNATIONALE | |
| SCÉNARIO 03: PATRIMONIAL, CITÉ INTERNATIONALE ET FRANGE HABITÉES | |
| SCÉNARIO 03: PATRIMONIAL LIGHT, CITÉ INTERNATIONALE ET FRANGE HABITÉES | |

4. OPÉRATIONNALISATION **89**

| | |
|--|-----------|
| 4.1. MODÈLES POTENTIELS POUR LE DÉVELOPPEMENT DU SITE IXELLOIS | 89 |
| LA RÉGION VEND OU CÈDES DES DROITS RÉELS AUX UNIVERSITÉS(ULB-VUB) | |
| LA RÉGION DÉVELOPPE LE SITE ET GÈRE L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS | |
| 4.2. FOCUS SUR L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS | 91 |
| PROJET PORTÉ PAR LA BRUSSELS UNIVERSITY ALLIANCE | |
| PROJET PORTÉ PAR UNE MULTIPLICITÉ D'ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR | |
| LOGEMENT ÉTUDIANT PUBLIC | |
| GESTION PRIVÉE AVEC DES CRITÈRES PUBLICS. | |
| 4.3. PROCÉDURES URBANISTIQUES, QUALITÉ DE L'ESPACE PUBLIC ET COHÉRENCE D'ENSEMBLE | 92 |
| 4.4. ÉVALUATION DES COÛTS PUBLICS LIÉS À LA MISE EN OEUVRE DU PROJET CASERNE | 94 |
| 4.5. TIMING ET PHASAGE | 95 |

5. ÉLÉMENTS DE CONCLUSION **99**

1. INTRODUCTION, CONTEXTE ET STATUT DE L'ÉTUDE

La présente étude est le résultat d'une commande du Service Public Régional de Bruxelles et s'inscrit dans le cadre de la mise en oeuvre d'une Cité étudiante internationale. Suivant les termes du cahier des charges, l'étude vise principalement « à évaluer la faisabilité et les modalités en vue d'affecter le site en une cité étudiante internationale comprenant logements étudiants, espaces pour les chercheurs, spin-off, logements moyens, écoles supérieures, commerces, bureaux, tout en l'intégrant aux quartiers environnants et au tissu urbain et en prenant compte de son intérêt patrimonial dans le cadre de son aménagement ».

Cet objectif entre en résonance avec l'Accord régional de Majorité 2014/2019 qui identifie le site de la Caserne d'Ixelles (ancienne Ecole de Gendarmerie) comme un des dix nouveaux quartiers à initier en vue d'accueillir la croissance démographique et de renforcer l'attractivité de la Région de Bruxelles-Capitale. Ainsi l'Accord de majorité précise que le site « présente des potentialités de reconversion permettant l'implantation d'une cité internationale universitaire et d'un nouveau quartier ».

Au-delà de ces objectifs, différents éléments caractérisent le cadre de réalisation et le statut de cette étude. Ces éléments sont décrits dans les points suivants.

1.1 EVALUATION PATRIMONIALE COUPLÉE À UNE RECHERCHE PAR LE PROJET

La réalisation de cette étude est l'occasion de préciser la valeur patrimoniale des bâtiments composant l'Ancienne Ecole de Gendarmerie d'Ixelles, fondée en 1906 et achevée en 1909.

Cette caserne est la dernière d'un ensemble plus vaste de casernes et d'établissements militaires établis le long du boulevard militaire sur Etterbeek et Ixelles et comprenant :

- la caserne du Charroi (Arsenal – 1901),
- la caserne de l'artillerie (Rolin – 1877-1883, démolie en 1993),
- les casernes de cavalerie (Géruzet et de Witte de Haelen – 1875-1882),
- la Plaine des Manœuvres (terrain aujourd'hui occupé par la VUB et l'ULB),
- la gare militaire (1906 – partiellement démolie)
- l'hôpital militaire (1882-1888 – en très grande partie démolie en 2002).

L'étude de définition est l'occasion de se prononcer de manière plus complète sur la valeur patrimoniale du site et des bâtiments implantés sur celui-ci, tout en menant une recherche par le projet sur les opportunités en termes de réaffectation par le logement familial et le logement étudiant.

L'évaluation patrimoniale a également certaines limites dans la mesure où une visite du site n'a pu être organisée durant la temporalité de cette étude et que l'état sanitaire des bâtiments n'a pas pu être vérifié.

1.2. UNE OPPORTUNITÉ FONCIÈRE DANS UN CONTEXTE DE CROISSANCE DÉMOGRAPHIQUE

Étant donné sa localisation dans le tissu urbain, à deux pas du pôle de transports de la Gare d'Etterbeek, l'Ancienne Ecole de Gendarmerie constitue une opportunité foncière unique par rapport à sa localisation dans un tissu urbain dense, à la qualité actuelle de sa desserte en transports publics, à la proximité de pôles de services existants, etc.

Compte tenu de ces facteurs, de la maîtrise foncière publique actuelle par l'Etat fédéral ainsi que de la croissance démographique, l'ambition territoriale de la Région de Bruxelles-Capitale est dès lors d'imaginer sur les sites considérés un projet urbain de qualité intégrant le logement, des équipements et des commerces de proximité. Cette reconversion est rendue possible par les prescriptions du PRAS.

En effet, le site de l'ancienne Ecole de Gendarmerie est affecté au PRAS en « Zone d'équipements d'intérêt collectif ou de service public ».

Cette affectation ouvre la possibilité d'une reconversion du site :

- vers des équipements publics ;
- vers le logement, moyennant Mesures Particulières de Publicité ;
- moyennant Mesures Particulières de Publicité, vers le commerce qui soit l'accessoire des fonctions principales.

Les prescriptions littérales prévoient également que moyennant PPAS, cette zone peut bénéficier des prescriptions particulières applicables en "Zone de Forte Mixité".

1.3. ANTICIPER SUR LES ASPECTS OPÉRATIONNELS

La réalisation de cette étude est également une occasion d'anticiper les actions que la Région aura à mener au niveau opérationnel. En effet, à ce jour, un accord existe entre l'Etat fédéral et la Région de Bruxelles-Capitale sur l'acquisition du terrain de l'ancienne Ecole de Gendarmerie par la Société d'Aménagement Urbain (accord Beliris en date du 26 février 2016).

La Région devra avec le concours de l'Etat fédéral, entreprendre différentes actions afin de garantir d'une part, la possibilité de réaliser le programme FEDER, et d'autre part, la réaffectation souhaitée d'une programmation à dominante résidentielle.

L'étude de définition est donc également l'occasion de réfléchir aux actions que la Région pourrait mener, de même qu'aux modalités de mise en œuvre d'une réaffectation orientée principalement vers le logement étudiant et dans une moindre mesure vers le logement familial.

1.4. LOCALISER LE PROJET FEDER

Dans le cadre de la programmation FEDER 2014-2020, le Gouvernement régional bruxellois a décidé en date du 20 mai 2015 d'octroyer à la Brussels University Alliance (BUA-ULB-VUB) un budget d'un peu moins de 12 millions d'euros pour la réalisation sur le site de l'Ancienne Ecole de Gendarmerie d'une opération pilote de construction de 150 logements étudiants et de salles d'études exemplaires sur le plan environnemental. L'étude de faisabilité est ainsi l'occasion de réfléchir à une ouverture du site à partir d'un premier projet concret dont il est été demandé par l'Administration et le Cabinet du Ministre-Président que l'implantation soit déterminée dans le cadre de l'étude de faisabilité.

1.5. DEFINIR LES SCÉNARIOS ENVISAGEABLES

Enfin, il est important de souligner ici que l'étude ne vise pas à conclure sur la réalisation d'un seul et unique projet mais au contraire, elle vise à retenir les scénarios urbanistiques et patrimoniaux envisageables.

Elle ne se prononce ainsi clairement pas sur les scénarios à mettre en œuvre mais conclut néanmoins au niveau de principes :

- sur des aspects patrimoniaux;
- sur des principes urbanistiques (modalités d'implantation, volumétries, statut des espaces publics, etc..);
- sur les grands principes de programmation urbaine
- sur les conditions architecturales et urbanistiques de réaffectation effective de certains bâtiments à conserver;
- sur les pistes pour l'opérationnalisation d'une réaffectation qui cadre dans les exigences programmatiques, urbanistiques et patrimoniales souhaitées par la Région .

Ce document constitue le rapport final de l'étude et est structuré dans un objectif de synthèse.

2. APPROCHE MÉTHODOLOGIQUE

2.1. PHASAGE DE L'ETUDE

L'étude a été menée suivant une méthodologie très précise décrite dans le cahier des charges et complétée par l'association momentanée au moment de l'offre.

Celle-ci se découpe en quatre grandes phases (Etat des lieux, Scénarisation, Opérationnalisation, Rédaction du rapport) auxquelles une phase 0 de prise de contacts et d'ajustement de la méthodologie a été rajoutée. Entre les différentes phases, des réunions du Comité d'Accompagnement ont été organisées de manière à mettre en débat les éléments de même qu'à entendre les avis et conseils formulés par les différents intervenants du Comité d'Accompagnement.

Des contacts bilatéraux réguliers ont par ailleurs eut lieu entre le Cabinet du Ministre-Président Vervoort, le bureau d'études et les représentants de l'ULB-VUB (Brussels University Alliance, les Recteurs des deux Universités, etc.).

De manière très classique, la première phase a consisté à dresser un état des lieux de la situation existante.

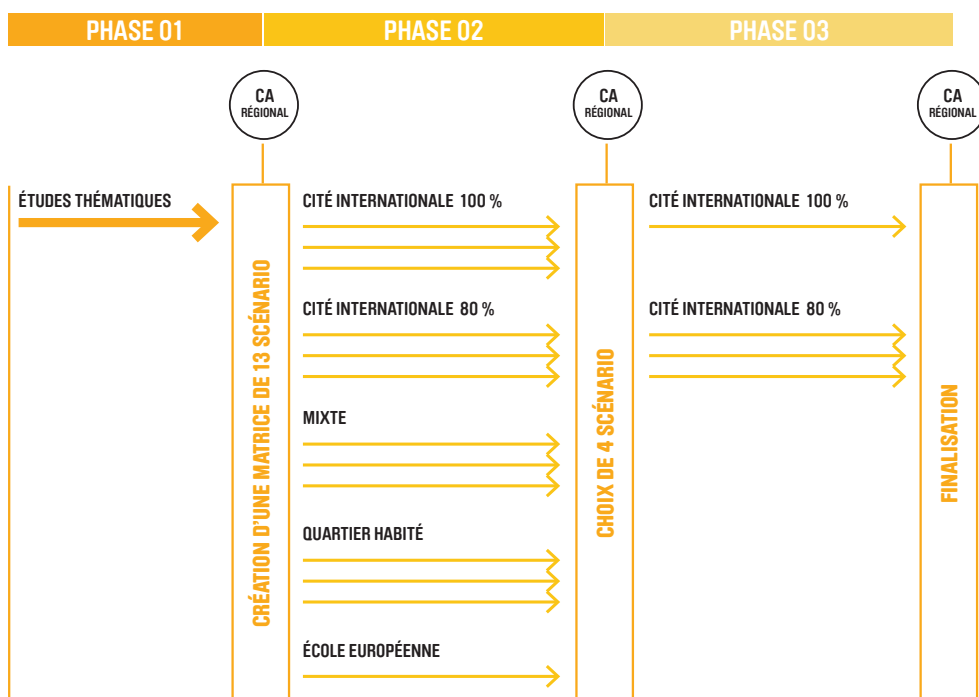
Cet état des lieux a porté sur les aspects architecturaux, urbanistiques, de programmation et de patrimoine. Cette première phase a été complétée par une étude relative au marché du logement étudiant ainsi

qu'aux besoins en équipements. Un benchmark du modèle de "Cité Internationale" étudiante a également été réalisé afin de mieux cerner ce que recouvre cette appellation.

Compte tenu de la spécificité de l'objet de l'étude (une ancienne Ecole de Gendarmerie devenue une caserne de la Police fédérale), la première phase a permis de constituer un fond de plans architectural et urbanistique inexistant à ce jour, et donc à véritablement découvrir et révéler les caractéristiques physiques du site.

La phase suivante a porté sur une large scénarisation programmatique et urbanistique des possibilités de réaffectation du site. Cette phase a été découpée en deux moments de réunion avec le Comité d'Accompagnement afin de réellement engager une discussion avec celui-ci sur les options à retenir. A l'issue de cette phase, quatre scénarios de réaffectation ont été retenus et détaillés au cours de la Phase 3, avec une préférence pour le "scénario 3". La troisième phase qui portait également sur l'opérationnalisation a permis de mettre en avant les diverses formules de mise en œuvre des scénarios retenus. Cette phase n'a pas conclu sur la mise en avant d'une formule par rapport à une autre.

La quatrième phase a consisté à réaliser le rapport final se présentant sous forme de synthèse.



2.2.COMITÉ D'ACCOMPAGNEMENT

L'étude a été pilotée par le Service public régional de Bruxelles / Développement urbain – Direction Etudes et Planification.

Un Comité d'Accompagnement a été composé et a suivi l'étude au cours de ses différentes phases.

Ce Comité d'Accompagnement était constitué de :

- >représentants du Cabinet du Ministre-Président R.Vervoort ;
- >représentants du SPRB –Développement urbain – Direction Etudes et Planification ;
- >représentants du SPRB Développement urbain –Direction des Monuments et Sites ;
- > représentants de la Société d'Aménagement Urbain (SAU);
- >représentants de la Commune d'Ixelles;
- > du Maître Architecte et/ou sa représentante;
- >représentants de l'association momentanée –MSA-Idea Consult-Origin, désignée pour mener à bien l'étude.

Par ailleurs, tout au long de l'étude, des contacts formels et informels de travail ont été établis avec des représentants de l'ULB et de la VUB.

2.3. APPROCHES INDEPENDANTES DES TROIS SITES MAIS DANS UNE VISION GLOBALE

L'étude a porté sur la programmation de trois sites :

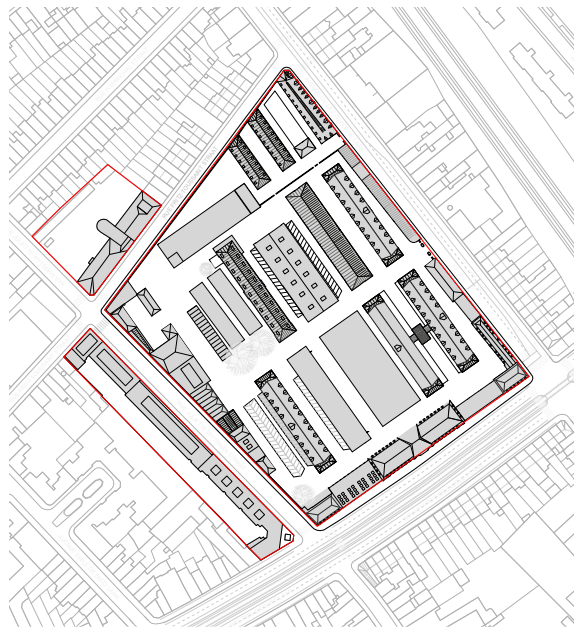
- Le site de l'Ancienne Caserne de Gendarmerie (dénommé aujourd'hui le Complexe Couronne) occupant un îlot complet entre l'avenue de la Couronne, la rue J.Wytsman, la rue F.Toussaint et le boulevard G.Jacques;
- Un immeuble résidentiel et historiquement destiné au logement des gendarmes, située sur le versant Ouest de la rue J.Wytsman entre le boulevard G.Jacques et la rue F.Toussaint (étrangement cet immeuble ne possède aucune entrée à rue !);
- Les deux immeubles mitoyens situés 43-47 rue J.Wytsman et jusqu'il y a peu occupés

par la Police fédérale.

Ces trois sites sont des propriétés de l'Etat fédéral et constituent à cet égard un ensemble foncier historiquement lié au fonctionnement de la Caserne Couronne.

Pour les besoins de l'étude, nous avons considéré ces trois ensembles comme formant des entités indépendantes.

En effet, le programme de Cité Internationale étudiante est destiné à être localisé dans l'ancienne caserne et les deux autres immeubles ont été intégrés à l'étude parce que la Régie des Bâtiments souhaite s'en dessaisir. Pour ces deux autres implantations, afin de simplifier l'étude, seuls des programmes résidentiels purs ont été envisagés.



3 PÉRIMÈTRES

2.4.OUTILS DÉVELOPPÉS

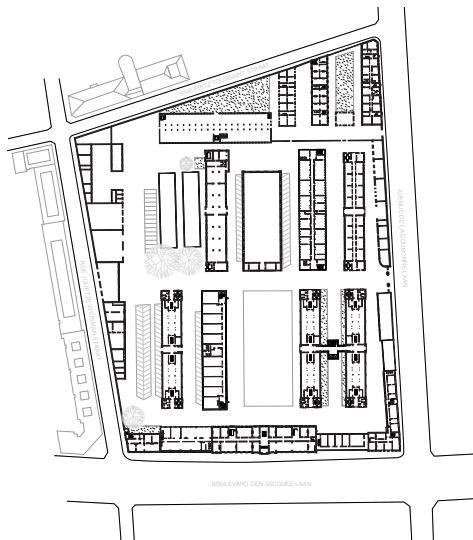
Plusieurs outils ont été développés afin de faire face à la complexité des enjeux soulevés par la reconversion du site.

Puisque le rapport final est une synthèse du travail réalisé au cours de cette étude, les différents outils ne sont décrits ici que sommairement en lien avec les phases au cours desquelles ils ont été mobilisés.

> OUTILS UTILISÉS EN PHASE 1 (ET MIS EN ANNEXE)

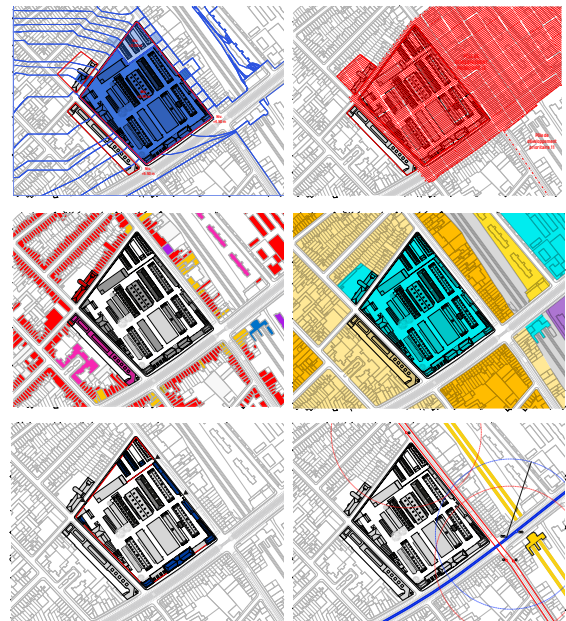
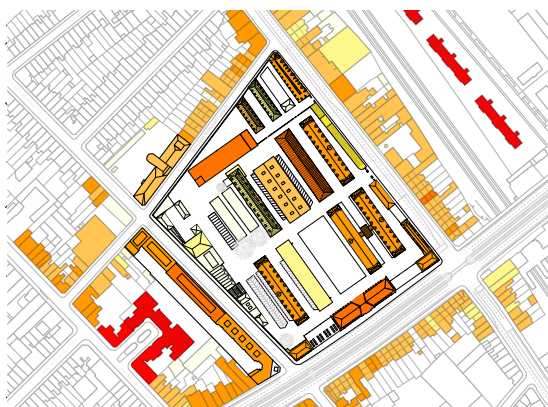
- **DOCUMENTS DE BASE**

Au cours de la première phase, nous avons constitué un fond de plans de base pour le site de l'Ancienne Ecole de Gendarmerie. Ce fond de plan a été détaillé tant à l'échelle du site qu'à l'échelle des différents bâtiments. Si des plans partiels existaient bel et bien, ils nous a fallu néanmoins procéder à un travail de recollement des plans afin de disposer d'une vue d'ensemble complète sur l'architecture des bâtiments.



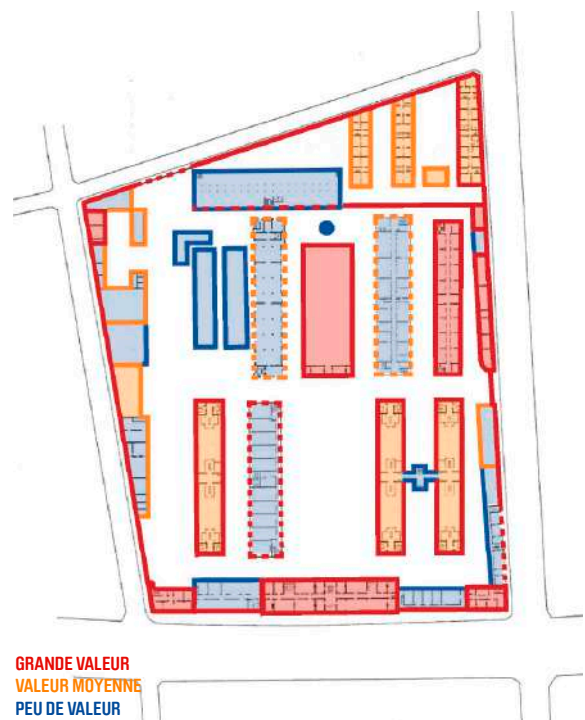
- **ATLAS DE CARTES**

En complément au travail mené à l'échelle architecturale des bâtiments, un travail factuel de description du contexte urbanistique a également été réalisé. Ce travail, est assemblé dans un atlas de cartes descriptives balayant de manière exhaustive des thèmes tels que la structure du foncier, le zonage du PRAS, les rapports volumétriques aux immeubles voisins, etc..



- **ÉVALUATION PATRIMONIALE**

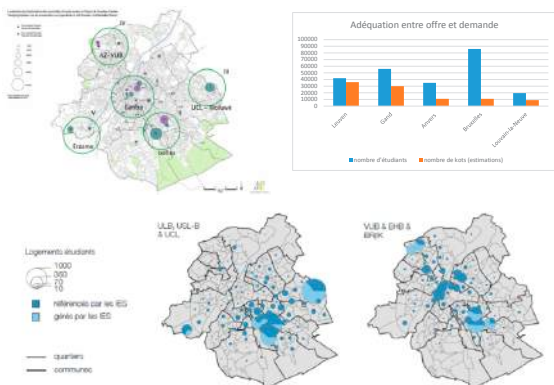
Une évaluation patrimoniale des différents bâtiments a été menée par le bureau Origin. La valeur de cette étude est néanmoins limitée dans le sens où une visite des bâtiments n'a pu être organisée compte tenu du relèvement du niveau de la sécurité des bâtiments occupés par la Police fédérale. Cette étude permet toutefois de donner une première approche des interventions architecturales envisageables au niveau des scénarios de reconversion.



- **ÉTUDE DE MARCHÉ « LOGEMENTS ÉTUDIANTS » EN RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE**

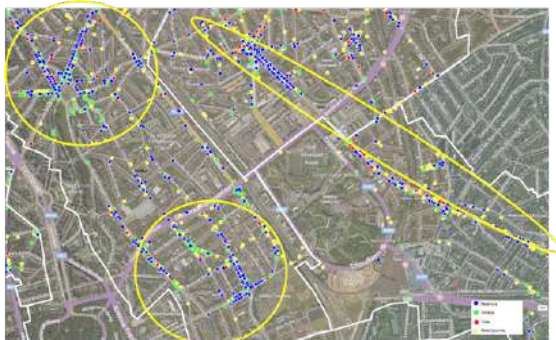
L'étude de marché a permis de prendre connaissance de l'ensemble des projets bruxellois en cours et de caractériser le marché de logements étudiants en Région de Bruxelles-Capitale.

Nous renvoyons le lecteur désireux d'approfondir le sujet à l'annexe correspondante.



- **ÉTUDE « ÉQUIPEMENTS »**

L'étude relative aux équipements s'est basée sur les analyses réalisées par l'ADT et s'est principalement attardée sur les enjeux liés aux équipements universitaires. Elle conclut également à des recommandations en termes d'implantation d'équipements d'accompagnement liés aux nouveaux développements résidentiels sur les sites.



- **ÉTUDE « BENCHMARK DE CAS EXEMPLAIRES BELGES DE RECONVERSION D'UNITÉS FONCIÈRES »**

La reconversion de l'ancienne Ecole de Gendarmerie pose l'enjeu du maintien ou non de la cohérence architecturale d'ensemble liée à son inscription dans une unité foncière. Afin de nourrir la réflexion, une étude de reconversion de sites analogues en Belgique a été menée afin d'identifier les éléments de processus de projet de manipulation foncière permettant de garantir la cohérence architecturale et patrimoniale d'ensemble. Trois exemples belges récents ont ainsi été finement étudiés. Il s'agit de la reconversion de l'Hôpital Militaire à Anvers, la reconversion de l'ancien Hôpital Militaire d'Ostende et la réaffectation d'un ancien site d'ateliers ferroviaires Centrale Werkplaatsen à Louvain (étude également reprise dans les annexes).













| | HOPITAL MILITAIRE _ OSTENDE | GROEN KWARTIER _ ANTWERPEN | CENTRALE WERKPLAATSEN _ LEUVEN |
|-----------------------------|-----------------------------|----------------------------|--------------------------------|
| SITES | | | |
| PARCELLAIRE | | | |
| BÂTIMENTS & ESPACES PUBLICS | | | |

> OUTILS UTILISÉS EN PHASE 2

Au cours de la deuxième phase d'études, des outils ont été mis au point pour définir un cadre logique aux scénarios urbanistiques de même que pour les développer et tester leur pertinence.

- **MATRICE DES INTERVENTIONS POSSIBLES**

Afin d'envisager les scénarios de reconversions possibles pour le site de l'Ancienne Ecole de Gendarmerie, une matrice a été mise au point qui permet de générer et gérer la complexité des interventions possibles en fonction, d'une part d'un "interventionnisme" progressif sur le patrimoine et d'autre part d'une augmentation croissante de la part de logements étudiants dans le projet.

| | → - PATRIMONIAL | | |
|---------------------------|---|--|---|
| | PATRIMONIAL STRICT | PATRIMONIAL | PATRIMONIAL LIGHT |
| 100 % CITÉ INTERNATIONALE |  |  |  |
| 80 % CITÉ INTERNATIONALE |  |  |  |
| MIXTE |  |  |  |
| QUARTIER HABITÉ |  |  |  |

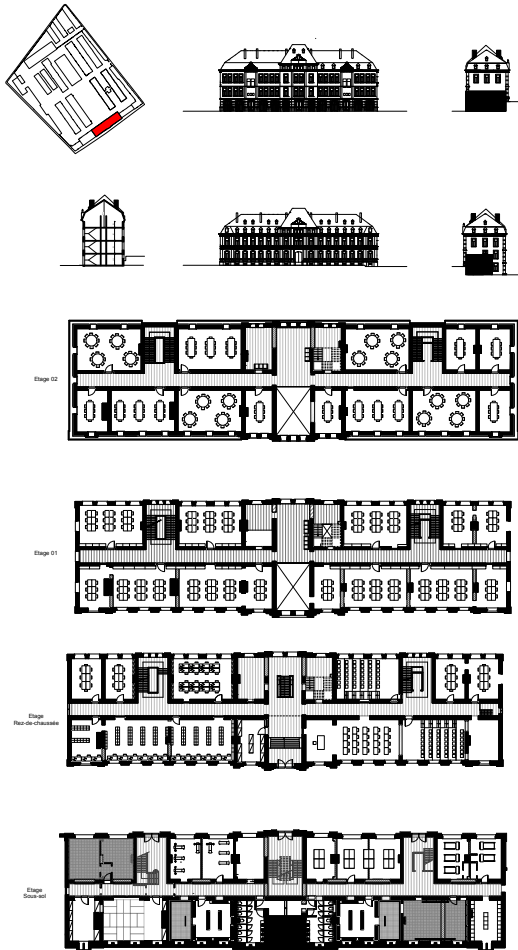
+ MIXITÉ ←

PLANS

Les divers scénarios ont été développés à partir des outils de l'architecte à savoir des plans, coupes, élévations, etc. Chaque scénario a ainsi été testé à deux échelles :

- l'échelle de l'intervention architecturale afin de tester l'impact d'un scénario sur les bâtiments existants;
- l'échelle de l'intervention urbanistique afin d'illustrer le potentiel de développement d'un scénario sur l'ensemble du site concerné.

Les scénarios retenus sont représentés plus loin dans ce document.



MODÈLE DE CALCUL FINANCIER

Le développement des scénarios a permis au cours de la première partie de la Phase 2 de générer des scénarios qui ont été comparés et discutés en Comité d'Accompagnement.

Afin d'aider à la prise de décision, un modèle de calcul économique a été mis au point qui permet de calculer les valeurs du foncier sur les différents sites, ainsi que les coûts de réalisation des différentes composantes des projets.

Les valeurs du foncier sont à chaque fois définies avec un schéma de calcul résiduel. Le calcul résiduel calcule la valeur foncière en fonction du projet qui peut y être réalisé. Pour des raisons de confidentialité des informations, ce modèle de calcul financier n'est pas intégré au rapport.

| SD 64.2 - attribution résiduelle des aires et équipements. Réseaux logements | | | |
|--|-----------------------|-----------------------------------|---------------|
| COUTS DEVELOPPEMENT IMMOBIELIER | | REVENUS DEVELOPPEMENT IMMOBIELIER | |
| ACQUISITION | | | |
| coût de terrain et bâtiment | 0 € | 0 € | 0 € |
| droits d'urbanisme | 28.000 m ² | 0 € | 0 € |
| | 0 € | 12,5% | 0 € |
| | | | € 0,00 |
| VALORISATION | | | € 234.120 |
| déduction | | | |
| déduction bâtiments | 10.742 m ² | 20 €/m ² | 214.880 |
| déduction mur | 982 m ² | 40 €/m ² | 39.280 |
| ajustement et relief | | | |
| | | | |
| AMENAGEMENT | | | € 3.238.000 |
| aménagement paysag. jardins | 34.000 m ² | 50 €/m ² | € 1.700.000 |
| aménagement abri des vélos | 3.200 m ² | 100 €/m ² | € 300.000 |
| contribution aux implantants | 961 tag | 2.000 €/tag | € 1.122.000 |
| IMMOBIELIER | | | € 80.233.792 |
| renovation mur | 50 m ² | 5% | € 41.162 |
| coût aires | | | € 16.000.000 |
| fonction aires | | | € 3.534.000 |
| constructions neuves app. | 57.000 m ² | 1.050 €/m ² | € 59.850.000 |
| contribution neuves implant. | 2 m ² | 950 €/m ² | € 0,00 |
| FRAIS ACCESSOIRES | | | € 38.337.870 |
| commercialisation | € 164.340.200 | 2% | € 3.286.804 |
| architecture & contrôle des travaux | € 60.230.702 | 8% | € 4.818.463 |
| feuille architecturale | | | |
| financement | € 63.228.340 | 4% | € 11.189.762 |
| marge bénéficiaire | € 63.228.340 | 20% | € 18.845.270 |
| | | | 121.666.760 |
| | | | € 154.340.200 |
| | | | € 31.298.420 |
| | | | € 12.076.390 |
| | | | € 1.392.000 |
| | | | € 12.076.390 |

| SD 64.2 | | | |
|--------------------------------------|---------------------------|-------------------------|--------------|
| COUTS PUBLICS | | REVENUS PUBLICS | |
| EQUIPEMENT | | | |
| coût patrimonial | 10.112 m ² | 180,952€/m ² | € 1.831.000 |
| coût bâtiments accolés et entrée | | | € 3.844.000 |
| fonction générale | 3.500 m ² | 250 €/m ² | € 875.000 |
| fonction bâtiments accolés et entrée | 5.800 m ² | 250 €/m ² | € 1.450.000 |
| nouveau coaltar | 812 m ² | 1.000 €/m ² | € 812.000 |
| équipements route | 700 m ² | 1.050 €/m ² | € 735.000 |
| SOLDE OPERATION LOGEMENT | | | € 4 |
| FINANCEMENT | 13.811.000 m ² | 4% | € 1.687.360 |
| | | | 15.664.102 |
| | | | 1.392.000 |
| | | | € 12.076.390 |
| | | | € 3.392.000 |
| | | | € 12.076.390 |

2.5. RÉSULTATS À L'ISSUS DE LA PHASE 2: 4 SCÉNARIOS CONTRASTÉS

A l'issue du travail de scénarisation, 4 scénarios différenciés en termes de rapport au patrimoine ont été retenus par la Comité d'Accompagnement.

Le "scénario 1" part d'une approche très conservatrice en termes de patrimoine et prépose une rénovation des bâtiments construits après la Seconde Guerre Mondiale, de part et d'autre du Manège. Le programme est un programme principalement composé de logements étudiants avec une ceinture de logements familiaux à l'arrière du site.

Le "scénario 2" propose une démolition reconstruction de tous les bâtiments construits après la Seconde Guerre Mondiale. Le programme est exclusivement composé de logements étudiants avec des équipements d'accompagnement.

Le "scénario 3" propose une démolition reconstruction de tous les bâtiments construits après la Seconde Guerre Mondiale. Le programme est un programme principalement composé de logements étudiants avec une ceinture de logements familiaux à l'arrière du site.

Le "scénario 4" est identique dans son approche au "scénario 3" à la différence qu'il prévoit une reconstruction des logis dans une forme en rupture avec les implantations d'origine.

Les scénarios choisis ont été approfondis et opérationnalisés au cours de la phase 3. Aucun nouvel outil n'a ainsi été développé au cours de cette phase.



SCÉNARIO 01: PATRIMONIAL STRICT, CITÉ INTERNATIONALE ET FRANGES HABITÉES



SCÉNARIO 02: PATRIMONIAL, 100% CITÉ INTERNATIONALE



SCÉNARIO 03: PATRIMONIALE, CITÉ INTERNATIONALE ET FRANGE HABITÉES



SCÉNARIO 04: PATRIMONIAL LIGHT, CITÉ INTERNATIONALE ET FRANGE HABITÉES

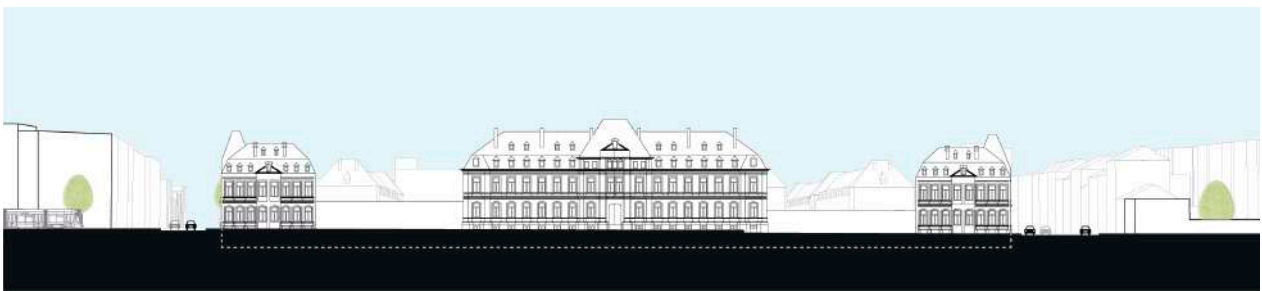
3. VALORISATION DU SITE

3.1. QUELQUES ÉLÉMENTS GÉNÉRAUX DE DESCRIPTION

Les pages suivantes reprennent quelques éléments de description très factuels de l'Ancienne Ecole de Gendarmerie inscrite dans son contexte urbain immédiat.

Par définition, le site de l'Ancienne Ecole de Gendarmerie (aujourd'hui le Complexe Couronne) est un site hors de portée de l'espace public, mis à distance par rapport à la ville et à ses habitants. D'une certaine manière, ce site est organisé comme une « ville dans la ville », avec sa propre logique d'organisation et de composition spatiale.

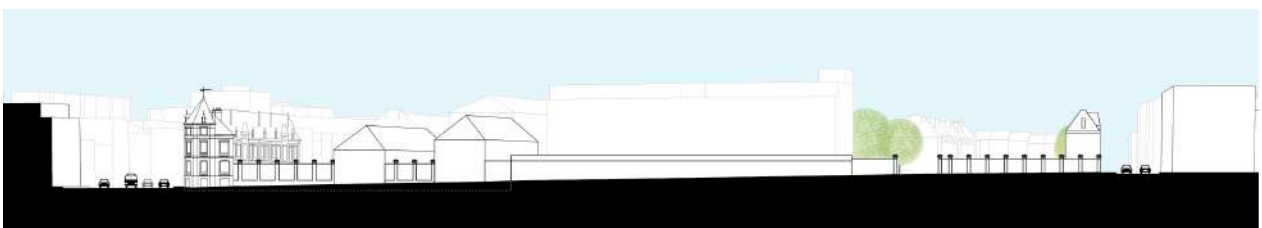
Avant de rentrer dans les discussions relatives aux scénarios de reconversion, il nous a donc semblé important d'aborder ici quelques éléments généraux de description. Ces éléments relèvent de l'état des lieux en même temps qu'ils amorcent la discussion ultérieure relative aux scénarios de reconversion.



ELÉVATION BOULEVARD GÉNÉRAL JACQUES



ELÉVATION AVENUE DE LA COURONNE



ELÉVATION RUE FRITZ TOUSSAINT



ELÉVATION RUE J. WYTMANS

> DESCRIPTION DE L'ANCIENNE ECOLE DE GENDARMERIE

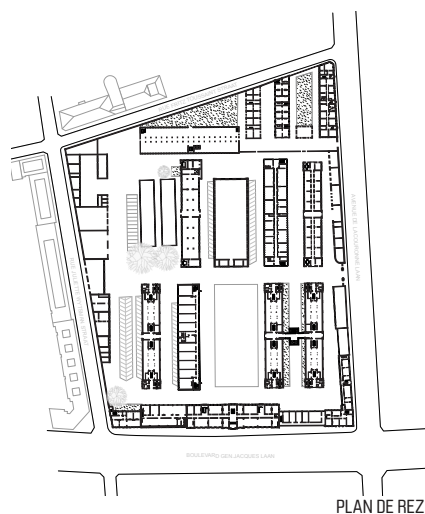
Cette description se base sur l'état actuel de l'ancienne Ecole de Gendarmerie. Pour l'historique complet du site et de ses évolutions, nous renvoyons le lecteur à l'annexe consacrée à l'étude patrimoniale menée par le bureau Origin. Le site de l'ancienne Ecole de Gendarmerie se déploie sur approximativement 4 hectares. L'ancienne Ecole se déploie sur l'entiereté de l'îlot avec une définition de ses limites par des bâtiments et un mur d'enceinte, et une occupation de l'intérieur de l'îlot par divers bâtiments.

A front de boulevard Général Jacques se déploient trois bâtiments principaux : le bâtiment principal (« A ») qui abritait l'Administration de l'ancienne Ecole, le mess des sous-officiers (« B ») à l'angle de la rue J. Wytzman, et le pavillon des officiers à l'angle de l'avenue de la Couronne (« C »).

A l'intérieur du site, une succession de « logis » d'époque (« D », « F », « G », « L ») réaffectés aujourd'hui en bureaux complétés d'une série d'immeubles plus récents construits dans l'après deuxième guerre mondiale (« E », « H », « I »). Dans l'axe de cet ensemble se trouve le manège, autrefois une manège équestre qui sert aujourd'hui de pour la parcase des véhicules de la Police fédérale.

En ceinture de cet ensemble de bâtiments se trouvent les anciens logis des gendarmes mariés (« S », « T », « V ») groupés autour de jardins collectifs. Seuls subsistent aujourd'hui trois des six logis d'origine. Trois de ces logis ont fait place à un immeuble de bureaux (« R ») construits perpendiculairement à l'axe de composition du site. Accolé au mur d'enceinte de la rue J. Wytzman se trouvaient les dépendances (« P »).

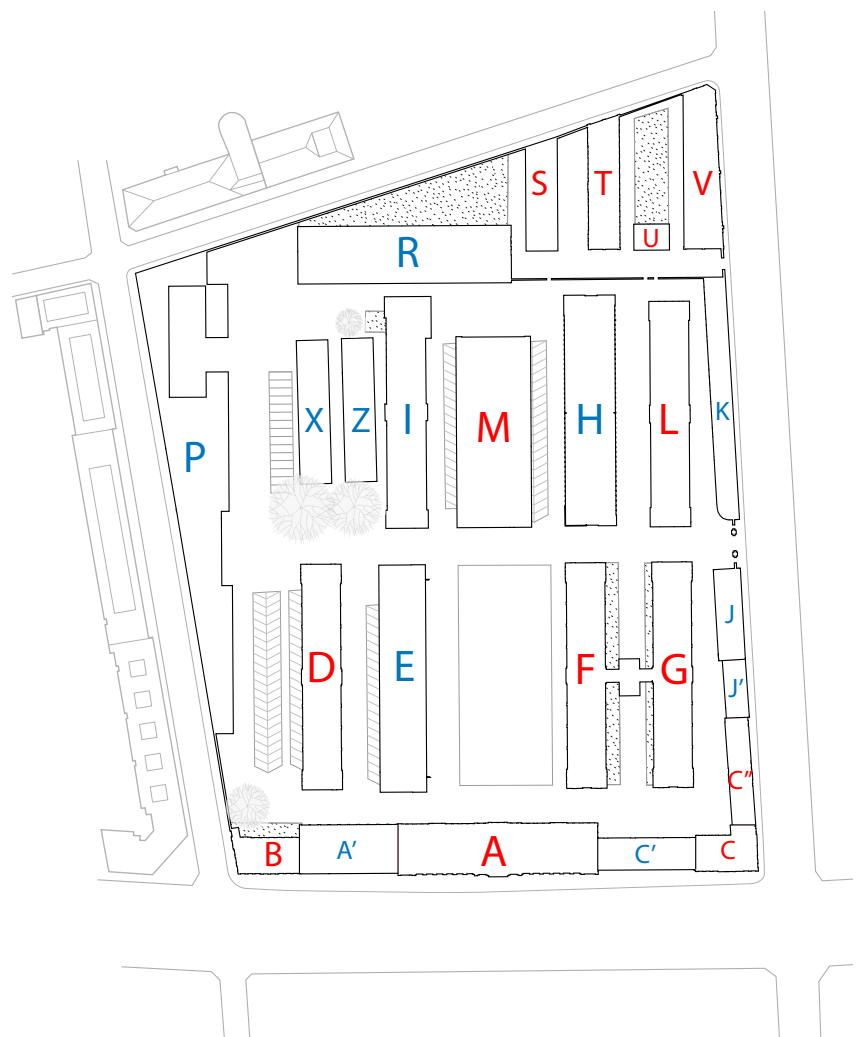
L'ensemble totalise aujourd'hui approximativement 45.000 m² hors sol de bâti.



PLAN DE REZ



DIMENSIONS



NOMENCLATURE

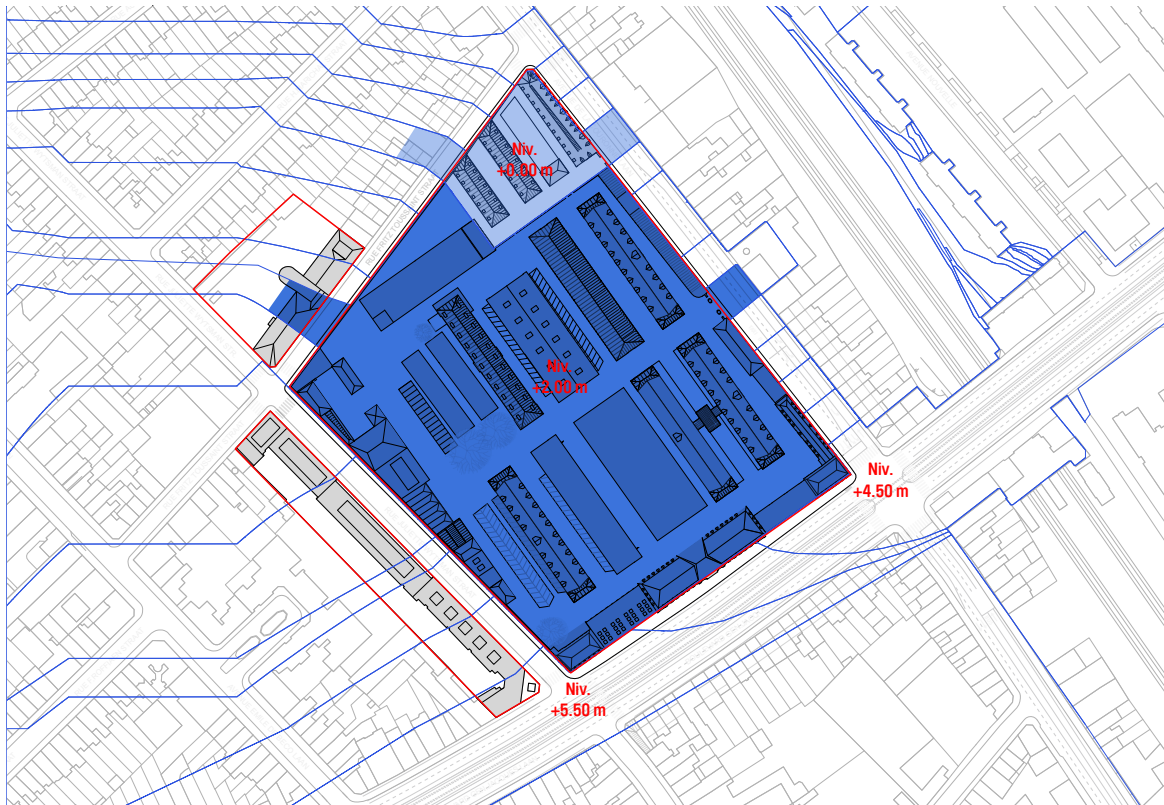
| BATIMENT | NIVEAU | SUPERFICIE PLATEAU - M2 | SUPERFICIE TOTALE - M2 |
|------------|--------|-------------------------------|------------------------------|
| A | | | 4000 |
| | -1 | 1000 | |
| | REZ | 1000 | |
| | 1 | 1000 | |
| | 2 | 1000 | |
| A' | | | 470 |
| | REZ | 470 | |
| B | | | 1000 |
| | -1 | 250 | |
| | REZ | 250 | |
| | 1 | 250 | |
| | 2 | 250 | |
| C | | | 1000 |
| | -1 | 250 | |
| | REZ | 250 | |
| | 1 | 250 | |
| | 2 | 250 | |
| C' | | | 315 |
| | REZ | 315 | |
| C'' | | | 1000 |
| | -1 | 250 | |
| | REZ | 250 | |
| | 1 | 250 | |
| | 2 | 250 | |
| D | | | 2478 |
| | REZ | 885 | |
| | 1 | 885 | |
| | 2 | 708 | |
| E | | | 2800 |
| | R+2 | 2800 | |
| F * | | | 2478 |
| | REZ | 885 | |
| | 1 | 885 | |
| | 2 | 708 | |
| G * | | | 2478 |
| | REZ | 885 | |
| | 1 | 885 | |
| | 2 | 708 | |
| H | | | 3640 |
| | R+2 | 3640 | |
| I | | | 3744 |

* sans mezzanine

| BATIMENT | NIVEAU | SUPERFICIE PLATEAU - M2 | SUPERFICIE TOTALE - M2 |
|-----------|--------|-------------------------------|------------------------------|
| | R+2 | 3744 | |
| J | | | 245 |
| | REZ | 245 | |
| J' | | | 145 |
| | REZ | 145 | |
| K | | | 530 |
| | REZ | 530 | |
| L | | | 3460 |
| | -1 | 865 | |
| | REZ | 865 | |
| | 1 | 865 | |
| | 2 | 865 | |
| M | | | 1400 |
| | REZ | 1400 | |
| P | | | 2200 |
| | REZ | 2000 | |
| R | | | 7875 |
| | R+5 | 6750 | |
| | SSOL | 1125 | |
| S | | | 1587 |
| | -1 | 345 | |
| | REZ | 345 | |
| | 1 | 345 | |
| | 2 | 345 | |
| | 3 | 207 | |
| T | | | 1440 |
| | -1 | 400 | |
| | REZ | 400 | |
| | 1 | 400 | |
| | 2 | 240 | |
| U | | | 90 |
| | REZ | 90 | |
| V | | | 2214 |
| | -1 | 615 | |
| | REZ | 615 | |
| | 1 | 615 | |
| | 2 | 369 | |
| X | | | 455 |
| | REZ | 455 | |
| Z | | | 455 |
| | REZ | 455 | |

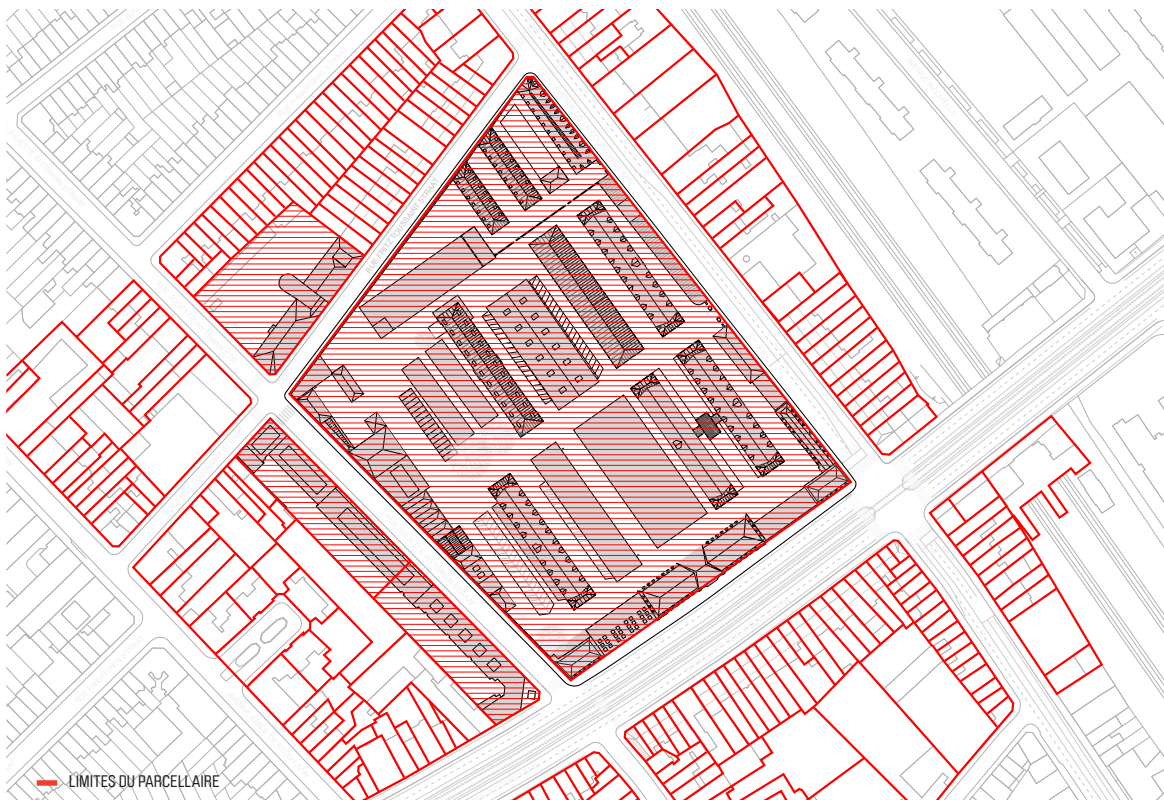
TOTAL = 47.499 m2

**TOTAL
HORS-SOL = 44.149 m2**



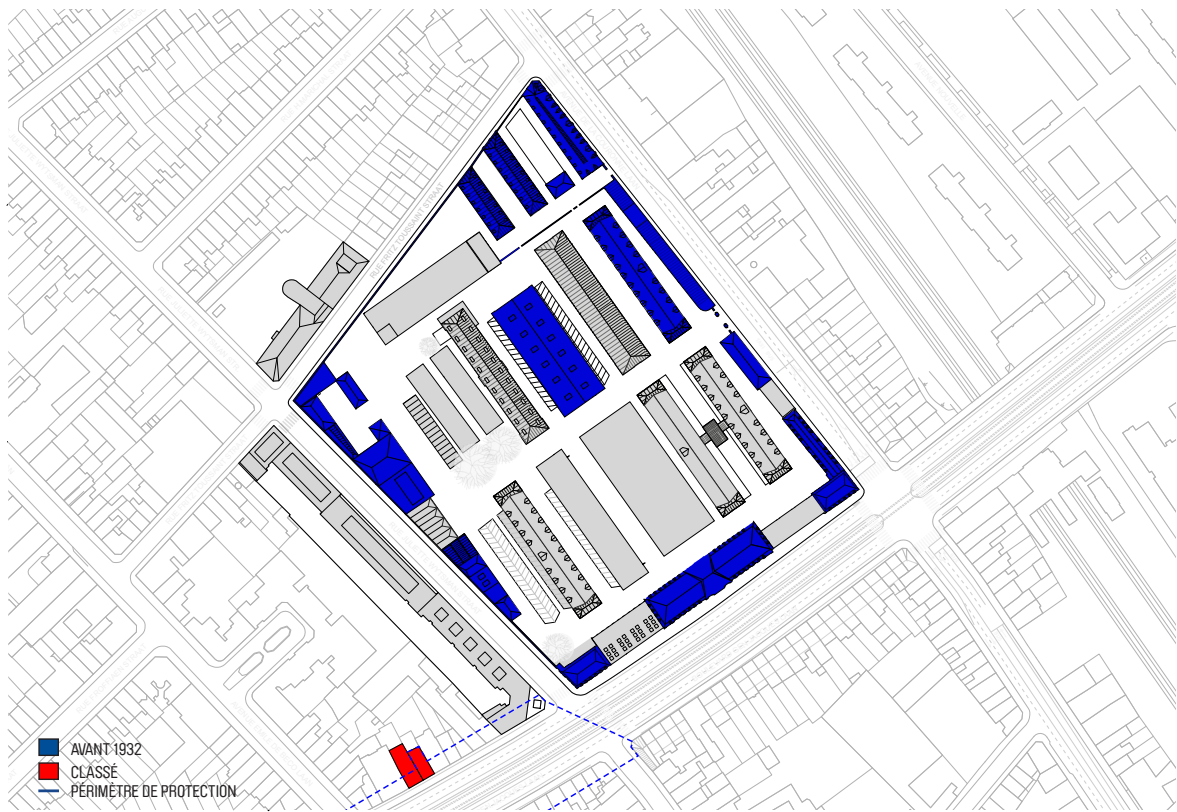
> TOPOGRAPHIE

L'ensemble du site se déploie quasiment horizontalement à partir des accès de plain-pied de la rue F.Toussaint et de l'avenue de la Couronne. En raison de la topographie, ce plateau est situé approximativement 4,5 mètres plus bas que le niveau du boulevard G.Jacques. Au sein même de l'enceinte de l'Ancienne Ecole, l'ensemble du logis des gendarmes mariés est situé 2mètres plus bas que le grand plateau intérieur.



> PARCELLAIRE

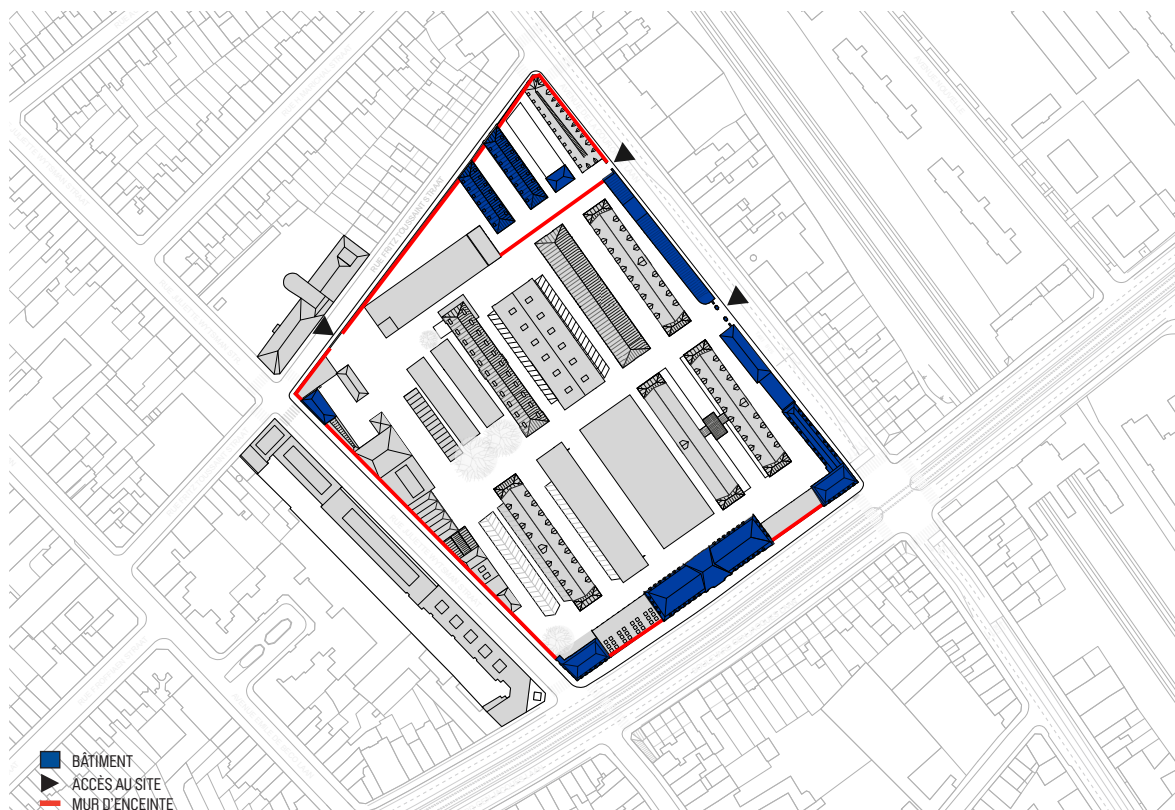
Le site de l'Ancienne Caserne se déploie sur une parcelle unique. Le plan informe également de la structure parcellaire des immeubles rue J.Wytsman et rue F.Toussaint. Le parcellaire unique est une opportunité par rapport à l'acquisition du terrain dans le site où il facilite celle-ci. Il est par contre un enjeu par rapport à la reconversion du site dans la mesure où la reconversion passera éventuellement par un lotissement en différentes parcelles.



> PATRIMOINE

La carte ci-dessus informe de l'absence de bâtiment classé sur le site.

Cette observation n'oblère cependant pas de considérer la valeur patrimoniale historique de certains bâtiments d'époque. Les bâtiments d'origine repris datant d'avant 1932 sont ainsi repris à l'inventaire légal du patrimoine légal de la Région.



> ENCEINTE

La définition des limites de l'Ancienne Ecole de Gendarmerie passe par la mise en place de différents dispositifs : bâtiments et mur d'enceinte. La reconversion du site, et sa nécessaire ouverture physique liée au programme de logements familiaux et étudiants, passe par la nécessaire mise en question de certains de ses dispositifs.

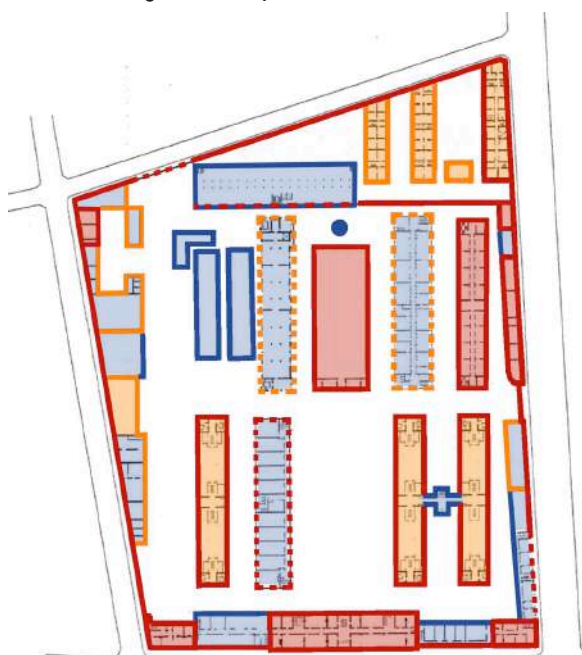
3.2 PRINCIPES GÉNÉRAUX POUR LA RECONVERSION DU SITE DES CASERNES

Les pages suivantes détaillent les principes d'interventions urbanistiques et patrimoniales qui ont été suivis pour envisager la reconversion du site.

De l'activation de ces principes découlent les quatre scénarios détaillés dans les pages suivantes.

> EVALUATION PATRIMONIALE DE LA SITUATION EXISTANTE COMME POINT DE DÉPART

Les ouvrages qui sont considérés comme étant de grande valeur, sont les bâtiments prestigieux donnant sur le boulevard Général Jacques, le mur d'enceinte, les bâtiments d'angles, le manège, le corps-de-garde et le bâtiment du mess des officiers. Ce dernier logis est le seul à ne pas avoir été transformé lourdement dans les années 2000, au contraire des autres logis où uniquement les enveloppes extérieures sont considérées comme étant de grande valeur. L'emplacement de l'ancien logis de 1906, détruit lors des bombardements de 1943, est aussi de grande valeur pour la lisibilité du site (pointillé sur le plan graphique).



GRANDE VALEUR
VALEUR MOYENNE
PEU DE VALEUR

ANALYSE DU PATRIMOINE BATI

Les bâtiments des gendarmes mariés sont considérés comme de moyenne valeur. L'architecture de ces bâtiments est beaucoup plus sobre que celles des bâtiments considérés de grande valeur. Néanmoins, leur implantation et la volumétrie sont importantes pour la lisibilité et l'histoire du site. Le même raisonnement est valable pour les annexes. Ces deux types de bâtiments, annexes et clos des mariés, définissent en effet le site en lui donnant sa forme rectangulaire, typique pour les casernes bruxelloises de l'époque.



CHRONOLOGIE DES CAMPAGNES DE CONSTRUCTION

L'implantation des deux anciens bâtiments de logis se situant à côté du manège sont aussi de moyenne valeur. Bien que construits plus tard que les autres logis, ceux-ci étaient déjà présents sur les plans historiques de l'architecte Van Dievoet et sont placés dans la même logique que les autres bâtiments de logis. Plusieurs bâtiments, façades et intérieurs ont peu de valeur patrimoniale. Il s'agit essentiellement de bâtiments datant d'après les années 1960'.

< Le document ci contre permet de visualiser la valeur des ouvrages :

- Implantation au moyen de pointillés
- Enveloppe extérieure/volumétrie au moyen du contour épais
- Espaces intérieurs (surtout les structures et l'organisation des circulations et des distributions) au moyen de l'aplatissement de couleur.

Sur cette base, les scénarios de reconversion du site pourront être élaborés en veillant à valoriser les atouts du site de l'Ancienne Ecole de Gendarmerie.

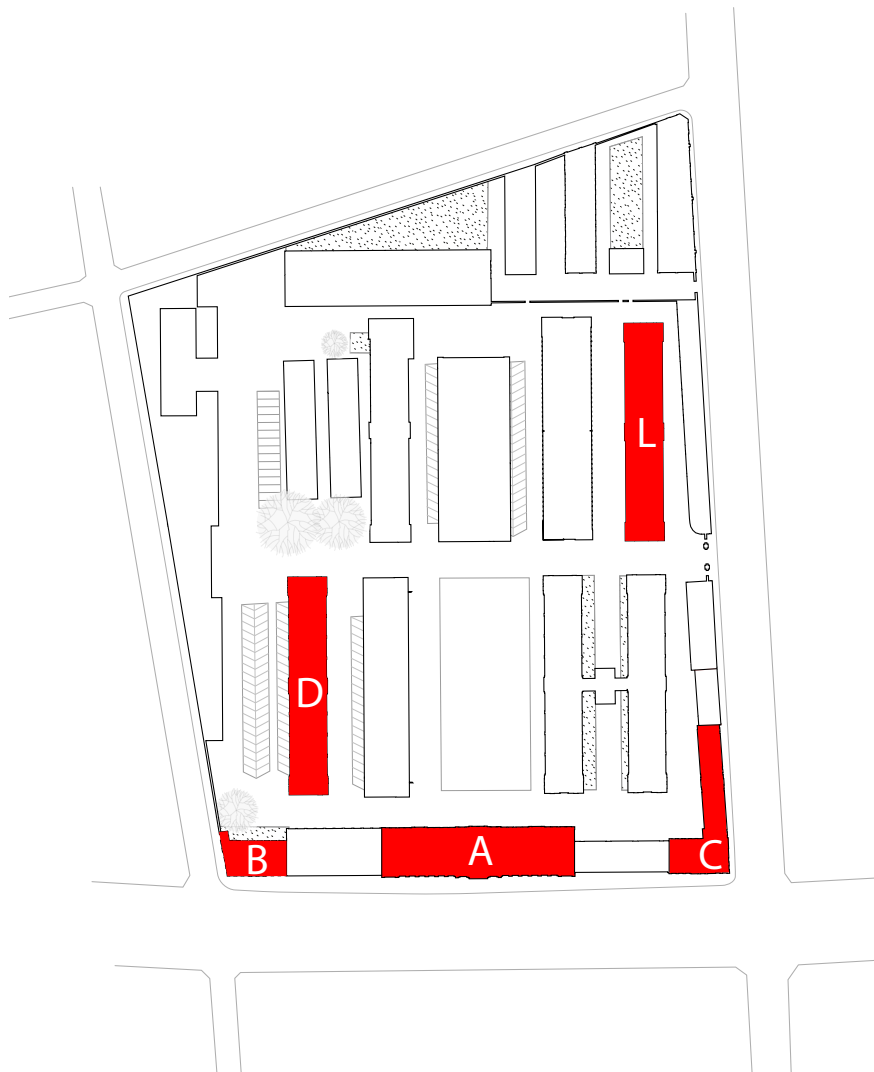
> POSSIBILITÉ D'INTERVENIR SUR LES LOGIS ET LES BÂTIMENTS BOULEVARD GÉNÉRAL JACQUES_ VARIANTES ÉTUDIÉES

Afin d'envisager le potentiel de reconversion de certains bâtiments identifiés dans l'étude patrimoniale, une étude architecturale détaillée a été réalisée en vue de déterminer les modalités de réaffectations de certains bâtiments :

- En logements étudiants : bâtiments D et L;
- En logements pour chercheurs : bâtiment B et C;
- En Maison internationale de la Région de Bruxelles-Capitale : bâtiment A.

Les différentes variantes étudiées figurent ci-dessous. Elles ne doivent pas être considérées comme des projets mais comme des pré-esquisses permettant de vérifier les conditions architecturales de la réaffectation de certains bâtiments.

Pour le bâtiment D, compte tenu du fait que celui-ci fera l'objet d'une rénovation dans le cadre de la programmation FEDER (voir infra), l'esquisse a consisté à vérifier la possibilité d'articuler ce bâtiment à un bâtiment neuf orienté vers la cour centrale de l'ancienne Ecole.

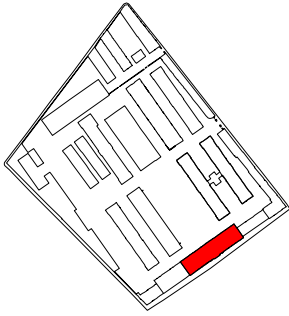


LOCALISATION DES BATIMENTS ETUDIÉS

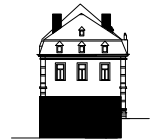
BATIMENT A

4000 m² (1000 m² / étage)

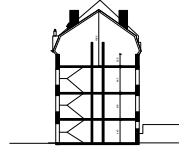
Equipements sports et études



Façade nord-ouest



Façade nord-est



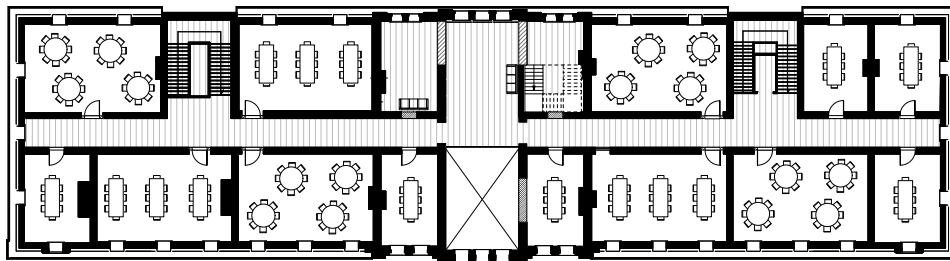
Coupe latérale



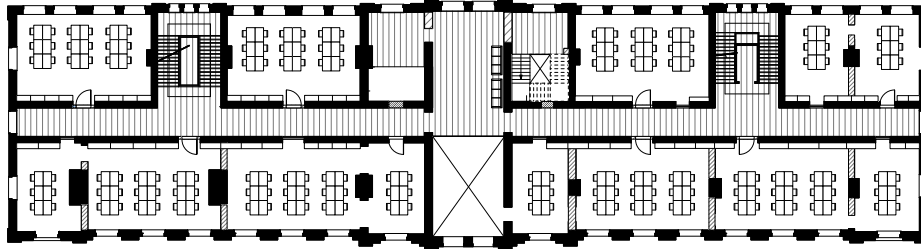
Façade sud-est



Façade sud-ouest



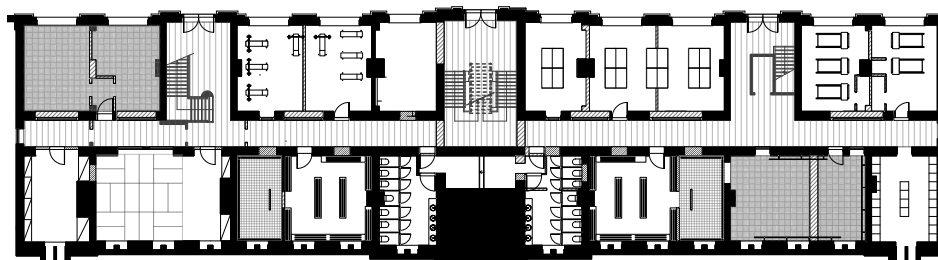
R+2



R+1



R0



R-1

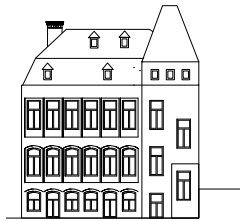
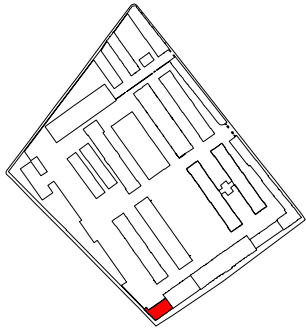


BATIMENT B

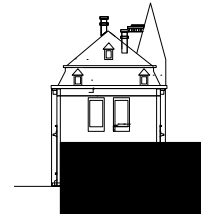
1000 m² (250 m² / étage)

7 Logements pour chercheurs

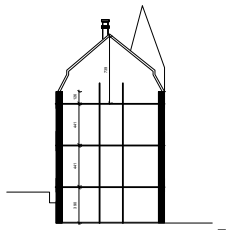
5 x 1ch, 2 x 2ch



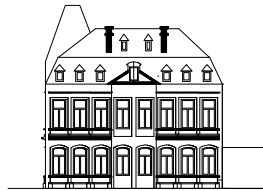
Façade nord-ouest



Façade nord-est



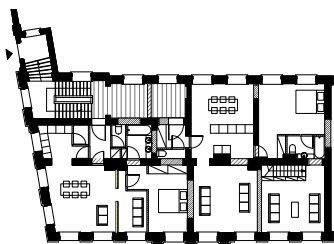
Coupe latérale



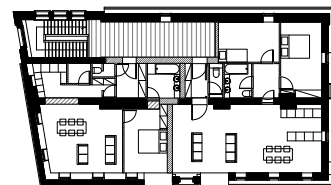
Façade sud-est



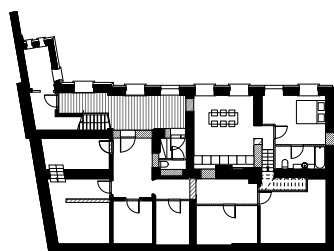
Façade sud-ouest



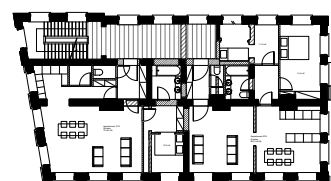
R 0



R+2



R -1



R+1

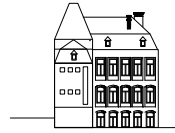
④

BATIMENT C

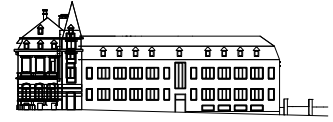
1000 m² (250 m² / étage)

14 Logements pour chercheurs

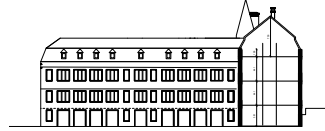
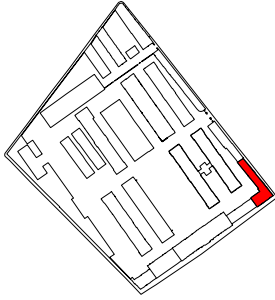
3 x 1ch, 4 x 2ch, 7 x 3ch



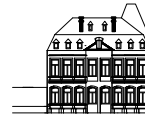
Façade nord-ouest



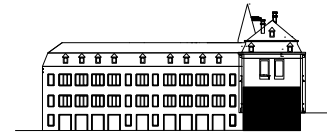
Façade nord-est



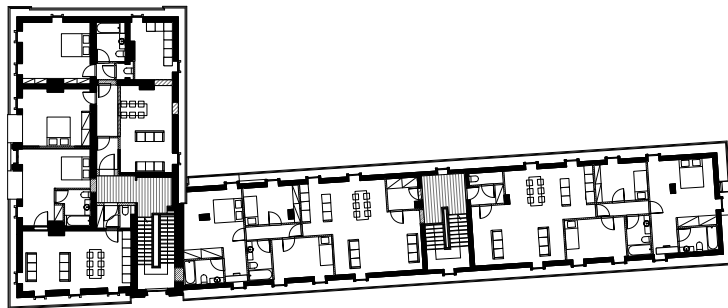
Coupe latérale



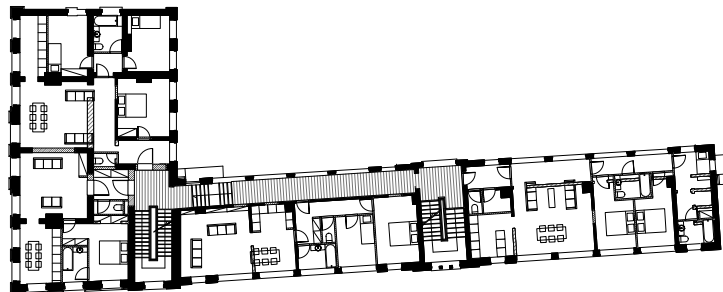
Façade sud-est



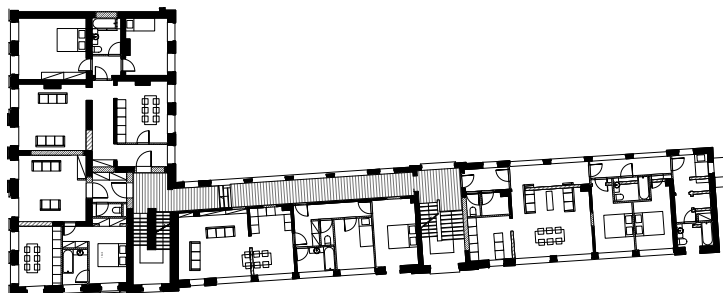
Façade sud-ouest



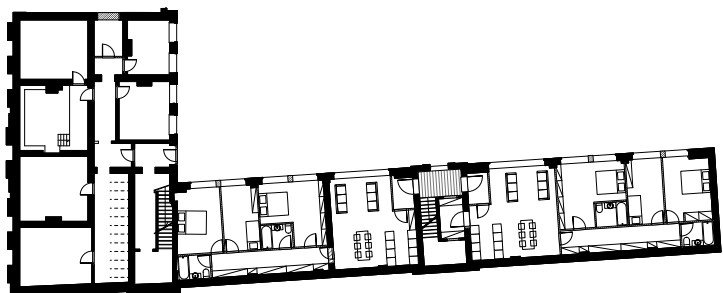
R+2



R+1



R0



R-1

Boulevard Général Jacques

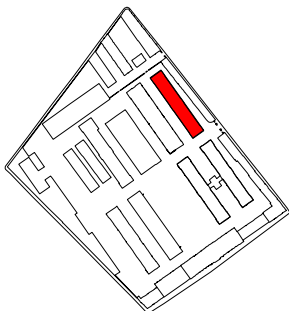


BATIMENT L

2655 m² (885 m² / étage)

88 Logements étudiants

72 chambres, 16 studios



Façade nord-est



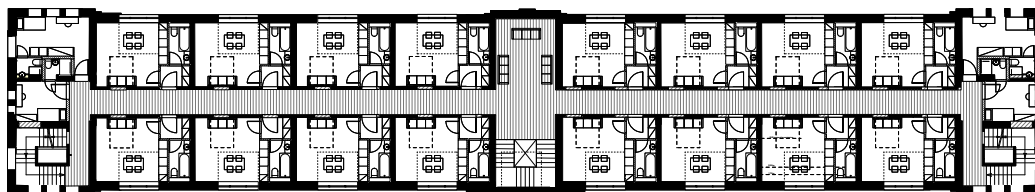
Façade sud-est



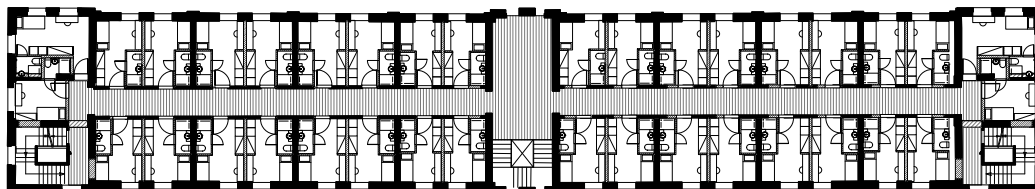
Façade sud-ouest



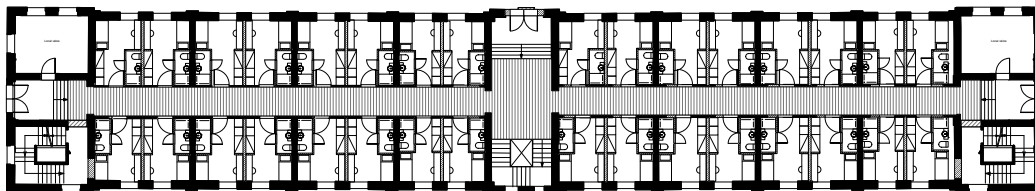
Façade nord-ouest



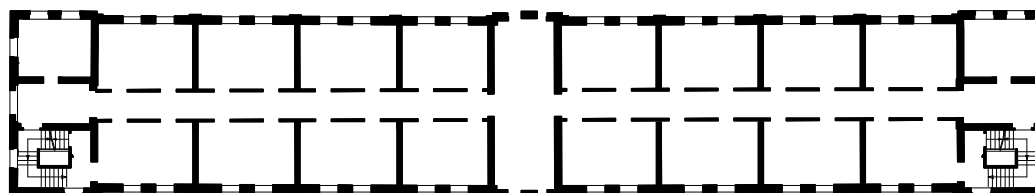
R+2



R+1



R 0

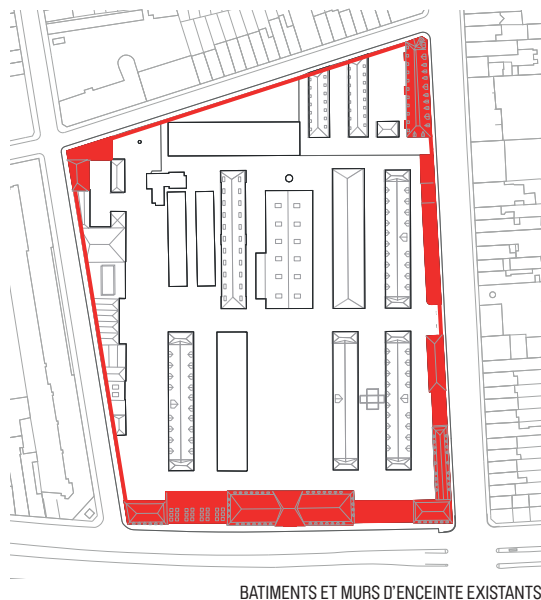


R -1



> POROSITÉ PIÉTONNE DU SITE ET PARCOURS PUBLICS À TRAVERS L'AXE CENTRAL

Le site est aujourd'hui par définition un site infranchissable.



BÂTIMENTS ET MURS D'ENCEINTE EXISTANTS

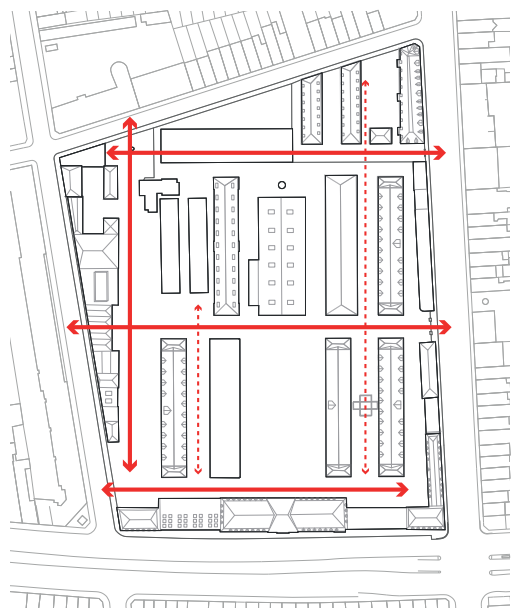
S'agissant d'envisager la reconversion du site à partir de fonctions publiques et résidentielles, il s'agira donc de rendre le site traversable et franchissable par les modes actifs.

La reconversion du site à partir d'un programme de cité internationale étudiante est donc l'occasion de rendre poreux l'îlot concerné.

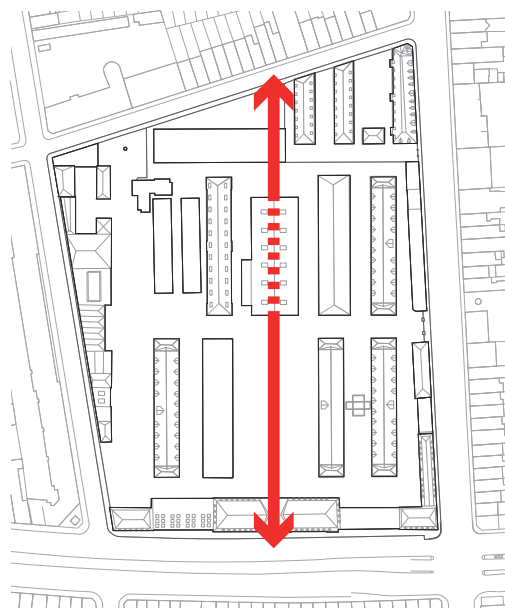
Les liens activant l'intégration urbaine du site de l'ancienne Ecole seront de deux natures:

1. Il y aura d'une part des liens empruntant l'espace public extérieur et permettant de relier transversalement l'avenue de la Couronne à la rue J.Wytsman, le boulevard G.Jacques à la rue F.Toussaint;

2. Il y a d'autre part la possibilité de réaliser un lien spatial à travers les bâtiments, en particulier à travers le bâtiment principal du boulevard G.Jacques (réaffecté en Maison internationale) vers le "court" central et le Manège. Ce lien permettra l'insertion urbaine du complexe réaffecté de même qu'il permet d'activer le long de celui-ci la possibilité de localiser des programmes universitaires et des services public.



POROSITÉ PIÉTONNE



PARCOURS PUBLIC A TRAVERS L'AXE CENTRAL

> PROGRAMMATION DOMINANTE DE LOGEMENTS ETUDIANTS, D'ÉQUIPEMENTS UNIVERSITAIRES ET D'ÉQUIPEMENTS LOCAUX/ MISE EN RÉSONANCE DES EQUIPEMENTS AUTOUR DE L'ESPACE CENTRAL

Le travail de reconversion se fait dans le cadre des affectations prévues par le PRAS. En complément, l'intérêt de la Région pour le site est clairement d'y réaliser une Cité internationale étudiante complétée par un programme de logements moyens.

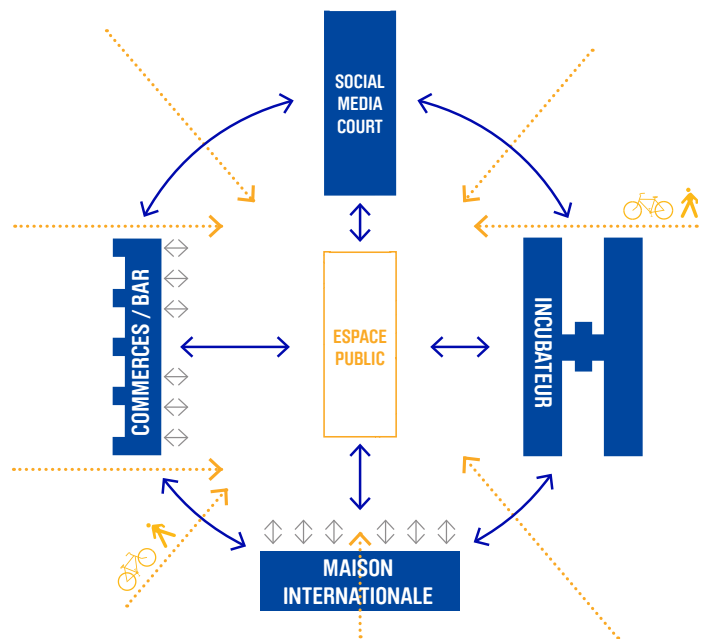
C'est donc au regard de cette programmation dominante que les scénarios de reconversion ont été développés.

Pour créer une urbanité perçue et thématiser la vocation internationale et d'échanges du nouveau quartier, il faut également pouvoir implanter des activités qui généreront des flux susceptibles de se croiser et de faire émerger un sentiment d'intensité de l'espace public.

Il est proposé d'organiser ce centre actif au cœur du nouveau quartier à partir d'une cour située au centre de différentes fonctions, suivant un modèle de « Social court ».

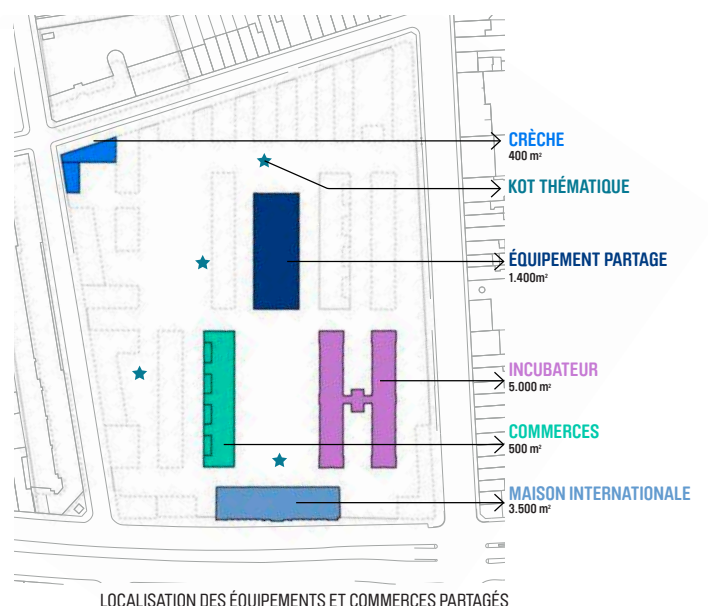
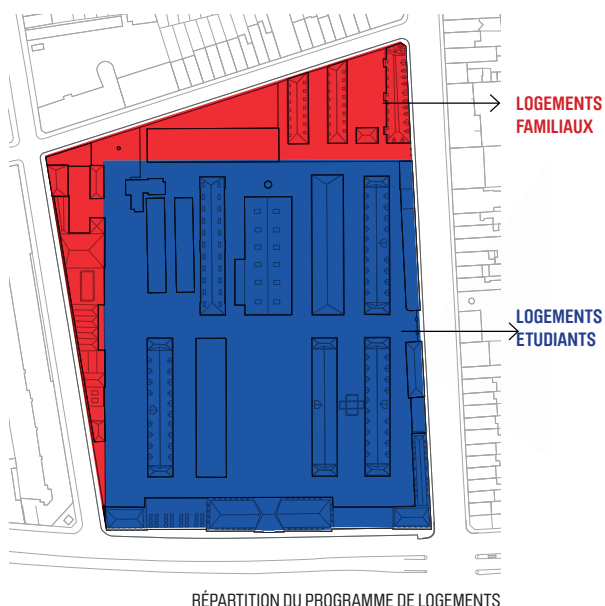
Autour de cette place centrale se trouveraient disposés :

- Un équipement partagé localisé dans l'ancien manège pouvant héberger tant des activités culturelles que des activités sportives;
- Un incubateur de recherche (situés dans les immeubles « F » et « G » récemment rénovés);



- La Maison Internationale de la Région de Bruxelles-Capitale localisée dans le bâtiment principale à front du boulevard G. Jacques;
- des espaces de co-création et de diffusion situés dans les différentes résidences étudiantes;
- des commerces horeca organisés autour de l'espace central.

Nous renvoyons le lecteur aux annexes pour une définition plus précise des équipements envisagés.



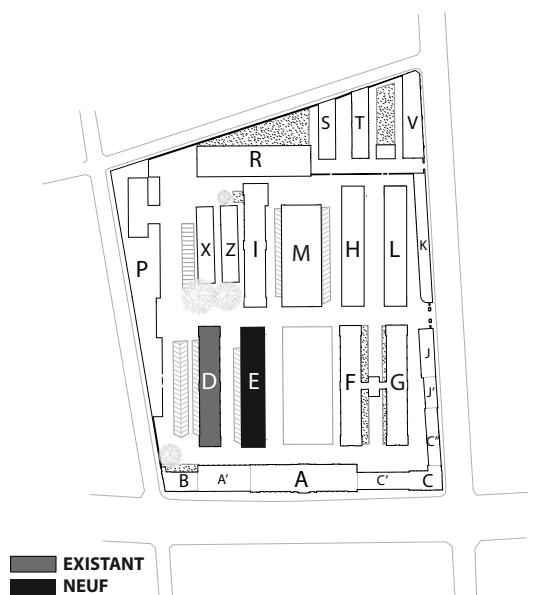
> LOCALISATION PROGRAMME FEDER

Le Gouvernement régional a octroyé aux universités ULB-VUB un subside FEDER en vue de réaliser un premier projet de logements étudiants et d'équipements.

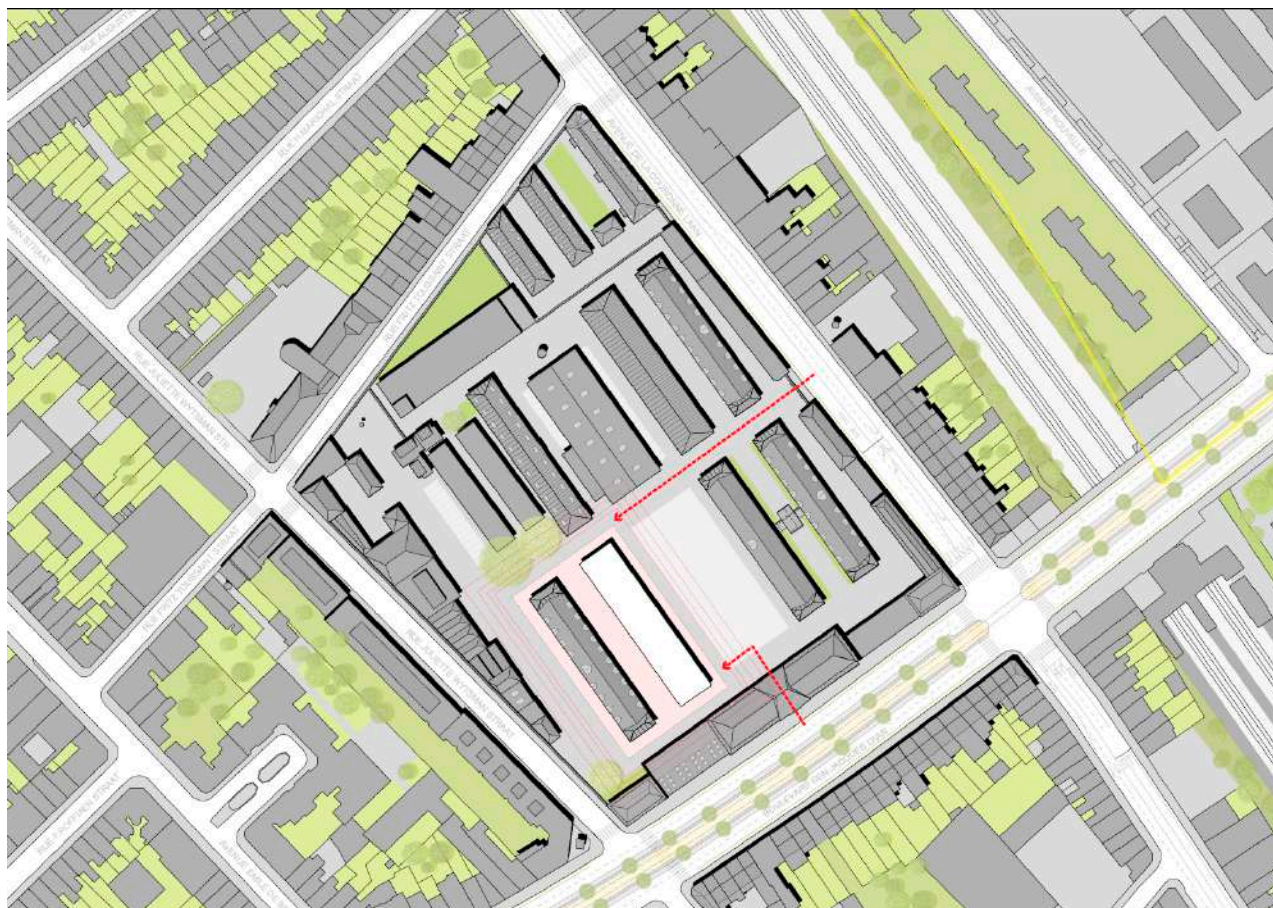
Un travail de formalisation architectural a été réalisé en vue de définir le volume bâti correspondant au programme et au budget énoncés (voir Annexes). Sur cette base, différentes localisations ont été envisagées et une localisation privilégiée a été décidée en concertation avec d'une part les membres du Comité d'Accompagnement, d'autre part les porteurs de projets ULB-VUB. S'agissant de réaliser un projet exemplaire au niveau environnemental, le choix de la localisation du projet s'est porté sur les immeubles actuels « D » et « E ». Ce choix permet en effet d'envisager :

- à l'emplacement du bâtiment « E », la construction d'un bâtiment neuf de logements étudiants, avec rez-de-chaussée actif orienté sur la place centrale ;
- la rénovation du bâtiment D en y intégrant du logement étudiants et en envisageant des liaisons avec le nouvel immeuble implanté le long de la place.

Cette localisation permet d'activer rapidement le coeur du site en particulier la place centrale. Elle permet également à certaines activités de la Police fédérale localisées dans le bâtiment R de rester un certain moment en activités.



LOCALISATION DU PROGRAMME FEDER



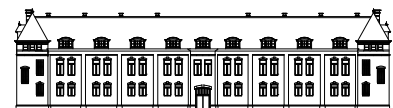
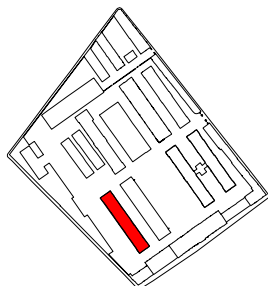
> ESQUISSE ARCHITECTURALE PROJET FEDER

BATIMENT D

2655 m² (885 m² / étage)

228 Logements étudiants (88 existants, 140 nouveaux)

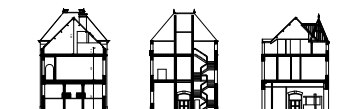
8 maisonnettes, 172 chambres, 18 studios



Façade nord-est



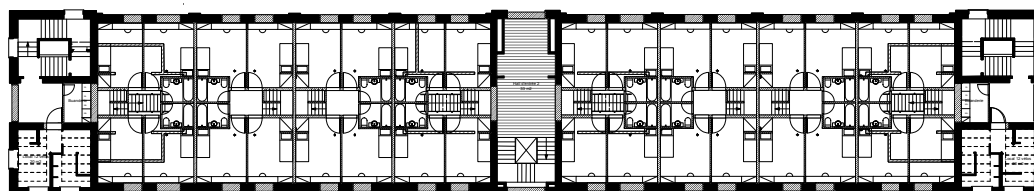
Façade sud-ouest



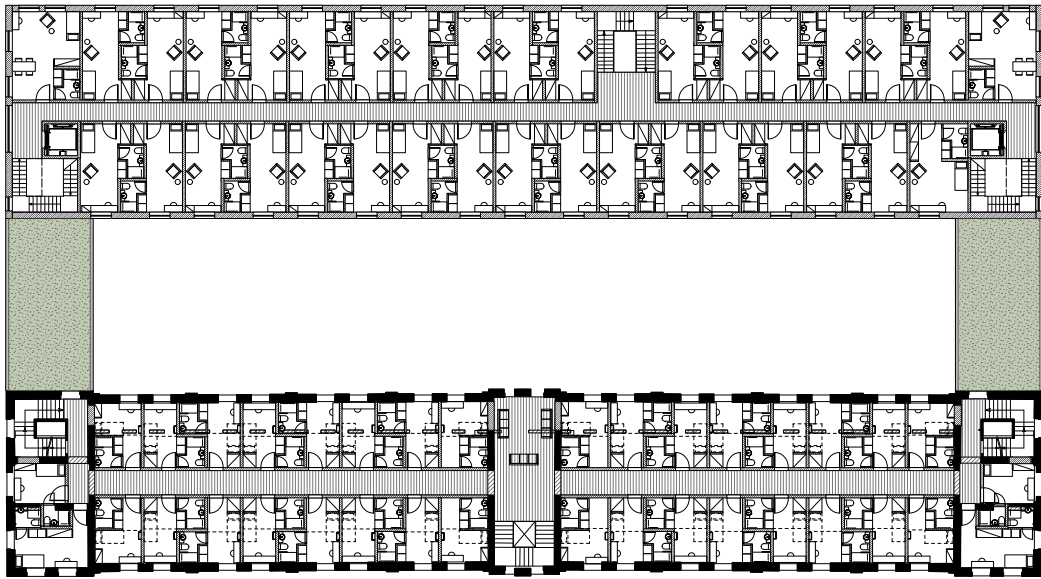
Coupes latérale



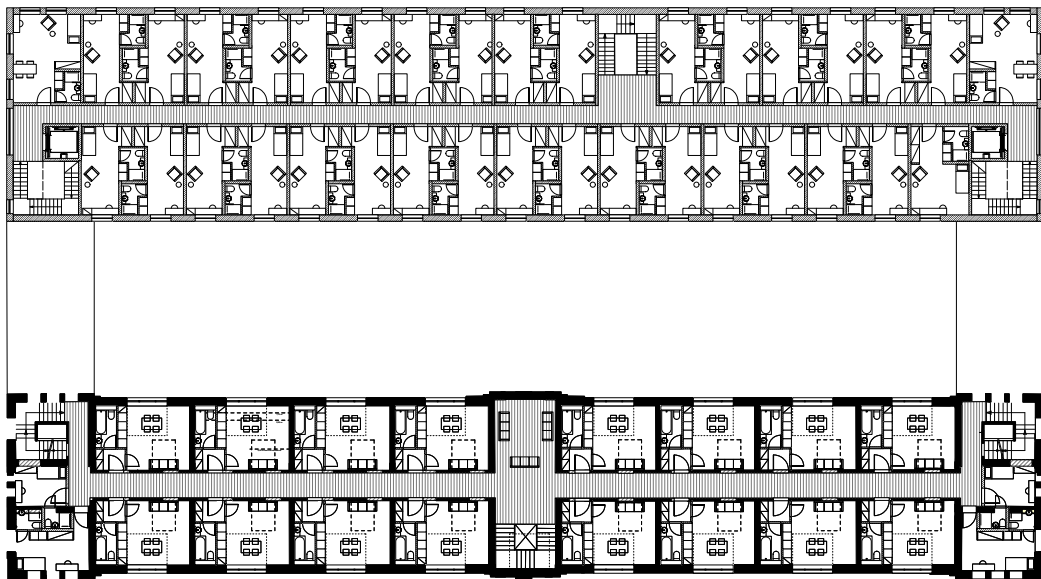
R0



Mézzanine



R+1



R+2



> UNE FORME URBAINE IDENTIFIABLE

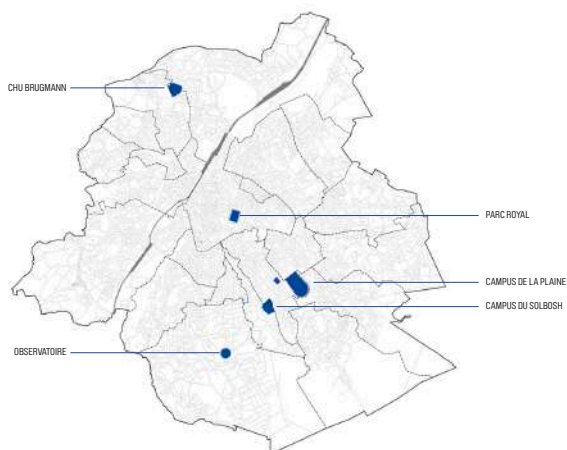
La réalisation d'une Cité internationale universitaire est un fait unique en Région de Bruxelles-Capitale.

Il s'agit de créer à l'emplacement de l'ancienne Ecole de Gendarmerie un lieu exceptionnel qui combine logements étudiants, équipements universitaires et équipements partagés ouverts sur la ville, espaces dédiés à l'innovation, au partage des savoirs, etc...

Au-delà, la dimension internationale se distingue par un accent qui devra être mis sur les aspects culturels, au niveau des échanges qu'elle devra permettre entre étudiants internationaux, étudiants belges, bruxellois.

A cet égard, si la mixité des fonctions et des programmes est prônée, celle-ci se combine néanmoins avec l'idée de combiner le programme de la Cité internationale à un espace public et à une forme urbaine identifiable.

A titre d'exemple, et afin d'illustrer cette idée, nous reprenons ci-contre une série de lieux bruxellois correspondant à cette idée.



CAMPUS DU SOLBOSCH, IXELLES



CHU BRUGMANN, LAEKEN



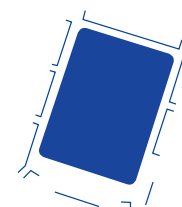
CAMPUS DE LA PLAINE, IXELLES



OBSERVATOIRE ROYALE DE BELGIQUE, UCCLÉ



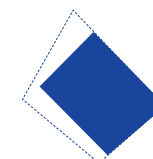
PARC ROYAL, BRUXELLES



CITÉ INTERNATIONALE



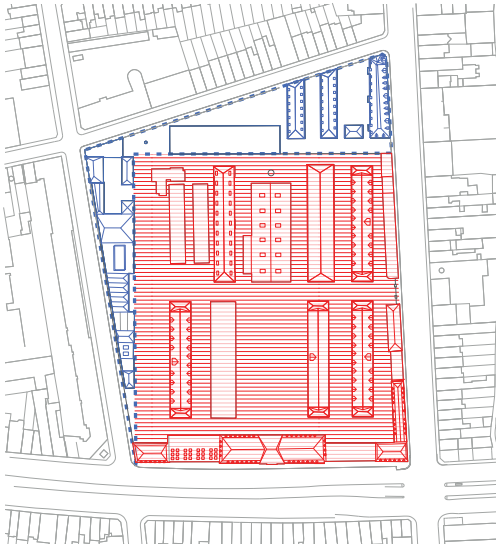
vs



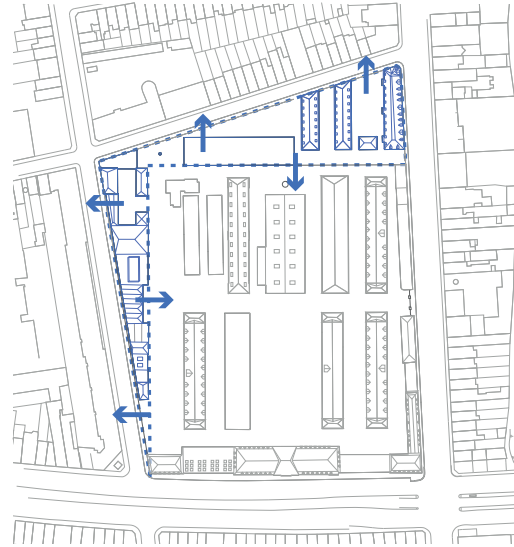
> LA MATRICE DE COMPOSITION INITIALE DU SITE COMME MATRICE DE TRANSFORMATION

Afin de clarifier les conditions de transformations et d'évolution du site, nous proposons de baser les scénarios étudiés dans le cadre de cette étude de faisabilité sur la matrice de composition initiale du site.

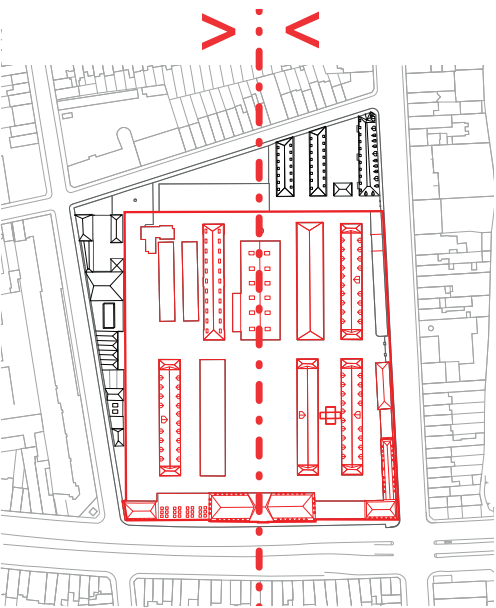
Cette matrice est décrite dans les schémas développés ici.



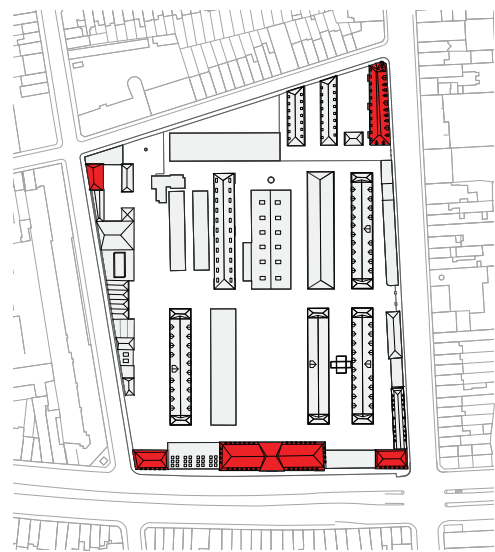
Il s'agit d'une part de considérer que la forme générale d'organisation de l'ancienne Ecole de Gendarmerie résulte de l'insertion d'une forme carré dans une forme trapézoïdale déterminée par la géométrie des rues et espaces publics bordant le site ;



Il s'agit enfin de considérer que les immeubles situés dans l'épaisseur entourant ce carré articulent en réalité cet espace central à son contexte urbain immédiat, en s'adressant à ses deux contextes.



Il s'agit d'autre part de considérer qu'au sein du carré, la composition est guidée par la symétrie axée sur le Manège, et que celle-ci conditionne l'implantation des logis et des futurs bâtiments ;



Enfin, l'étude patrimoniale a montré l'importance des constructions d'angles, de style architectural identique, qui ensemble déterminent un bornage du site, contribuant à sa lecture et à sa compréhension comme un ensemble architectural cohérent.

3.3. CITÉ INTERNATIONALE ETUDIANTE : UNE TENTATIVE DE DEFINITION

Afin de clarifier la notion de Cité Internationale étudiante, une étude comparative a été menée dans le cadre de l'étude de programmation. Ainsi trois exemples européens significatifs ont été étudiés :

- la Cité Universitaire Internationale de Paris, fondatrice du concept ;
- la Cité internationale Paul Ricoeur récemment construite à Rennes ;
- la International Student City de Copenhague.

Cette étude a principalement porté sur les aspects de programmation, de gestion et de financement.

Conscient des limites d'un tel travail ainsi que de la nécessité de contextualiser le concept, nous proposons ici l'hypothèse de concevoir la Cité internationale bruxelloise sous trois angles

- l'angle de la forme urbaine ;
- l'angle de la programmation ;
- l'angle du financement et de la gestion.

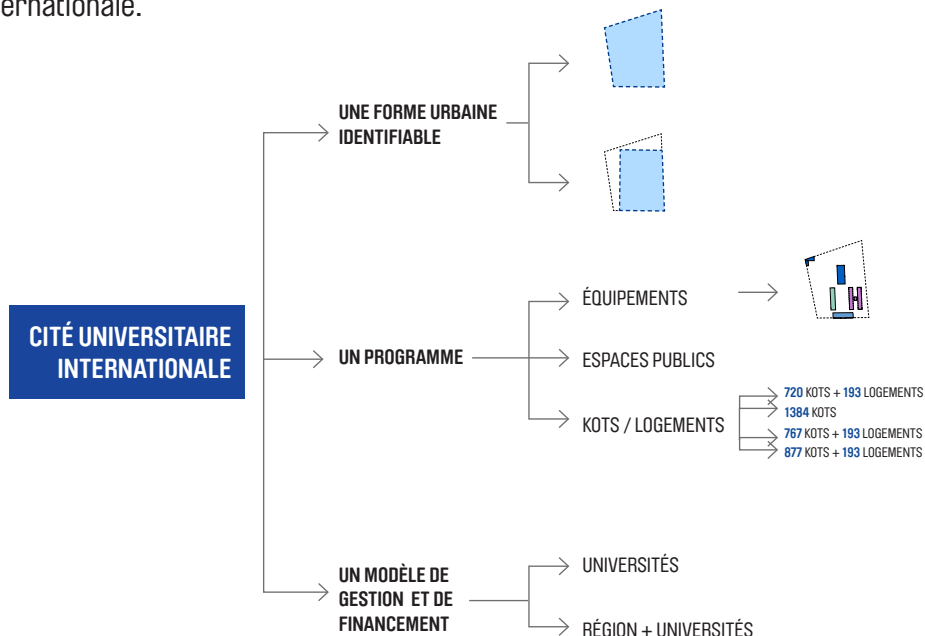
L'angle de la **forme urbaine** a été expliqué précédemment. Il s'agit pour nous d'envisager les aspects de lisibilité et d'identification de l'espace dédié à la Cité internationale. Plutôt que de mélanger les programmes dédiés à d'autres programmes plus génériques (le logement familial par exemple), nous mettons l'accent sur la nécessité d'identifier spatialement et formellement le lieu affecté à la Cité internationale.

La question de la forme urbaine induit également une réflexion par rapport au bâti: la Cité internationale bruxelloise ne pourra pas être une cité comme à Paris composée de « maisons » nationales construites ex-nihilo. Il s'agira au contraire d'un processus de recyclage et de réinterprétation à partir d'opérations de rénovations et d'opérations de constructions neuves dans une typologie bâtie inspirée de la typologie des logis.

La question de la **programmation** se décline sous trois sous-angles :

- celui des équipements dédiés et thématiquement en lien avec la Cité internationale ;
- celui de l'espace public, et en particulier l'espace public central (le « Social court ») articuland et thématissant les programmes bâtis en lien avec la Cité internationale ;
- celui du logement étudiants (« kots ») qui s'installe en nombre autour de l'espace central de la future Cité. Dans trois des quatre scénarios, ce logement dédiés aux étudiants internationaux et nationaux est complété par du logement familial situé en bordure du site.

Les choix qui seront fait en matière de **financement** de l'infrastructure bâtie, des espaces publics, des équipements, etc..ainsi que la question de la gestion du site sont des éléments qui spécifieront également la Cité Internationale étudiante dans sa version bruxelloise.



3.4. SCÉNARIOS DE RECONVERSION

Les pages suivantes sont consacrées à la déclinaison des quatre scénarios retenus par le Comité d'Accompagnement à l'issue de la Phase 2 de l'étude.

> MATRICE DES SCÉNARIOS

La matrice se trouvant ci-dessous illustre bien le choix fait de décliner la programmation sur base d'une empreinte prédominante de la fonction résidentielle étudiante. Ainsi les scénarios programmatiques donnant plus de place à la mixité des programmes (scénarios « Mixte » et « Quartier habité ») n'ont pas été retenus par le Comité d'Accompagnement.

Les deux scénarios programmatiques retenus correspondent à une emprise au sol de respectivement 80% à 100% du programme « étudiant ». Le seuil de 80% d'emprise au sol du programme « étudiant » correspond au seuil minimal pour atteindre une masse critique significative de logements étudiants.

En terme « d'interventionnisme » patrimonial, les trois approches ont fait l'objet de déclinaisons.

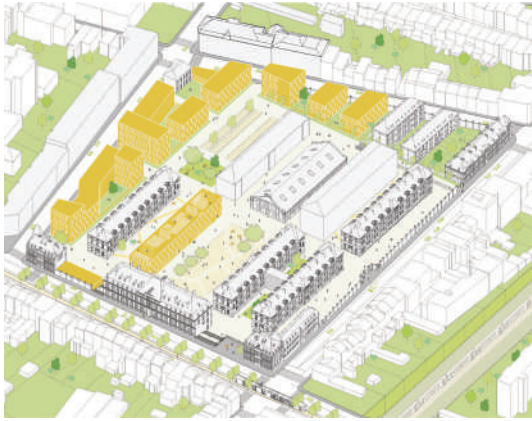
Le scénario « patrimonial strict » correspond à un scénario dans lequel une très grande partie des immeubles existants sont conservés et rénovés.

Le scénario « patrimonial » suit les recommandations de l'étude patrimoniale en matière de conservation et valorisation des éléments bâtis.

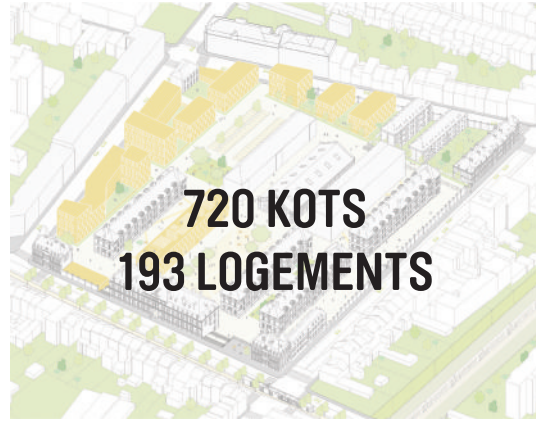
Le scénario « patrimonial light » est le plus interventionniste et propose de ne conserver qu'exclusivement les immeubles d'origine.

La déclinaison de ces quatre scénarios permet au final de décliner quatre programmations différentes qui peuvent ensuite être mises en perspective par rapport aux enjeux de faisabilité économique et de faisabilité financière.

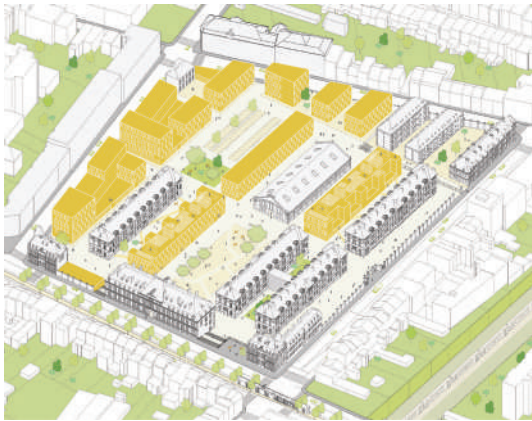
| | PATRIMONIAL STRICT | PATRIMONIAL | PATRIMONIAL LIGHT |
|---------------------------|--------------------|-------------|-------------------|
| 100 % CITÉ INTERNATIONALE | | | |
| 80 % CITÉ INTERNATIONALE | | | |
| MIXTE | | | |
| QUARTIER HABITÉ | | | |



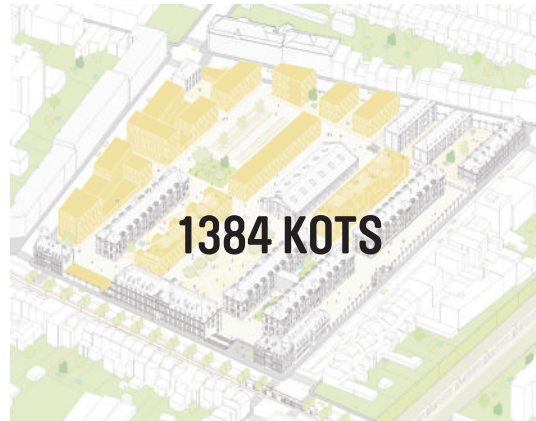
01. PATRIMONIAL STRICT
CITÉ INTERNATIONALE ET FRANGES HABITÉES



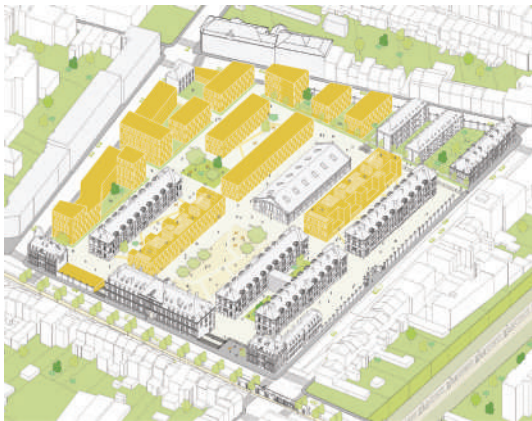
720 KOTS
193 LOGEMENTS



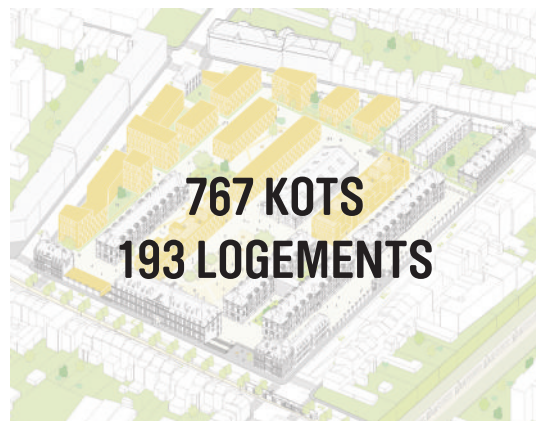
02. PATRIMONIAL
100 % CITÉ INTERNATIONALE



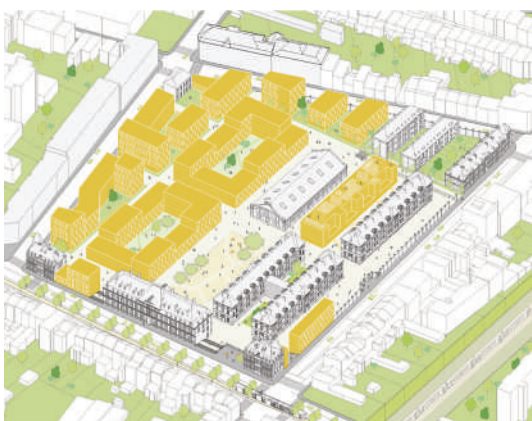
1384 KOTS



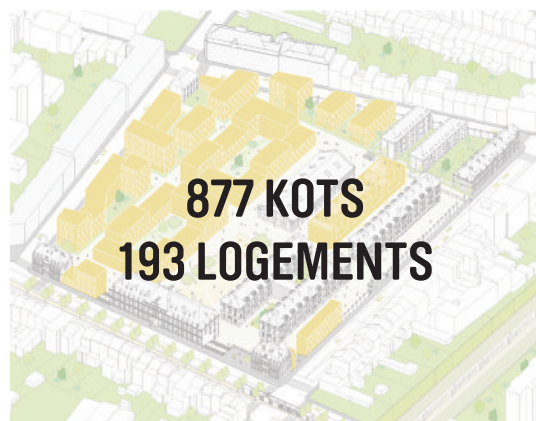
03. PATRIMONIAL
CITÉ INTERNATIONALE ET FRANGES HABITÉES



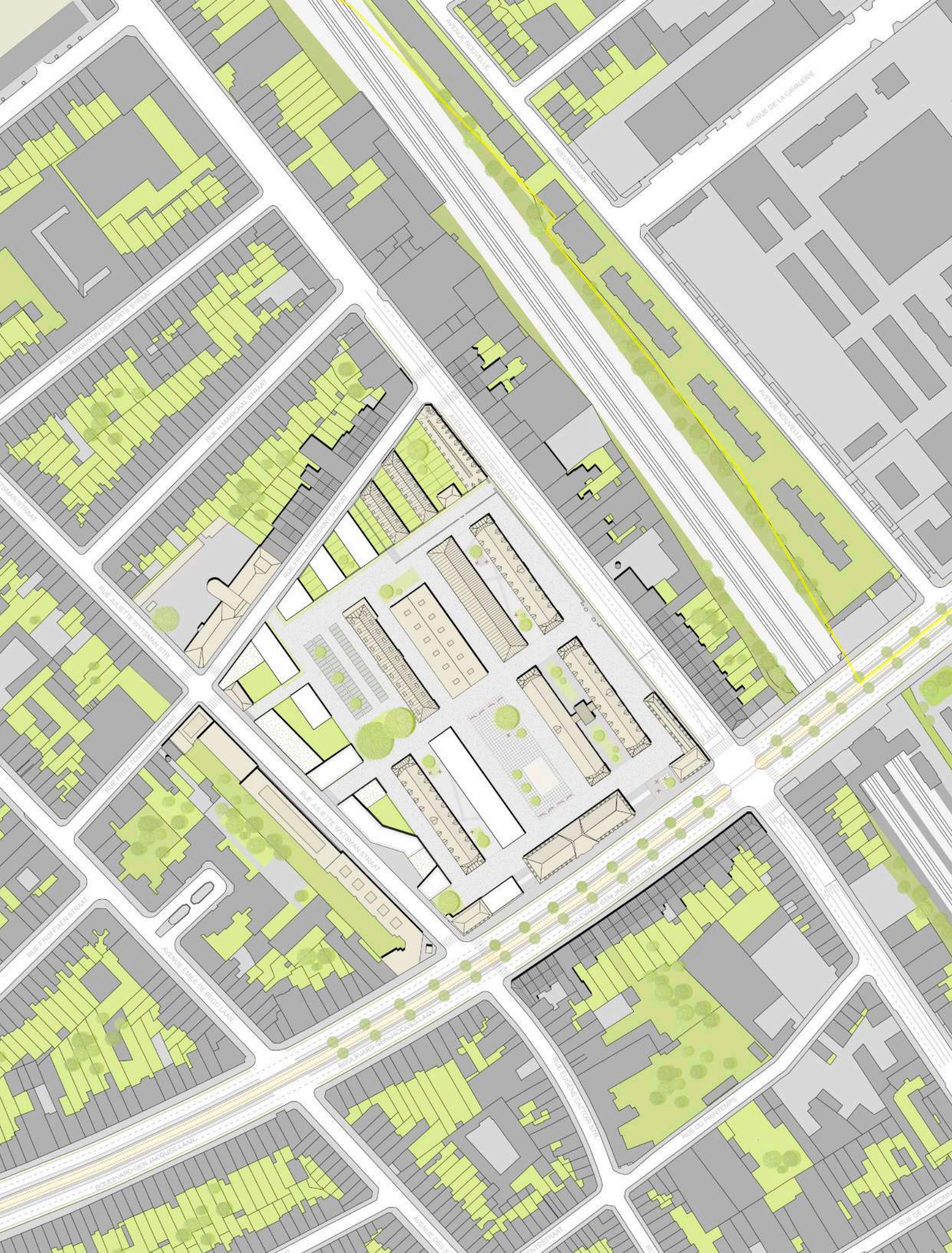
767 KOTS
193 LOGEMENTS



04. PATRIMONIAL LIGHT
CITÉ INTERNATIONALE ET FRANGES HABITÉES



877 KOTS
193 LOGEMENTS



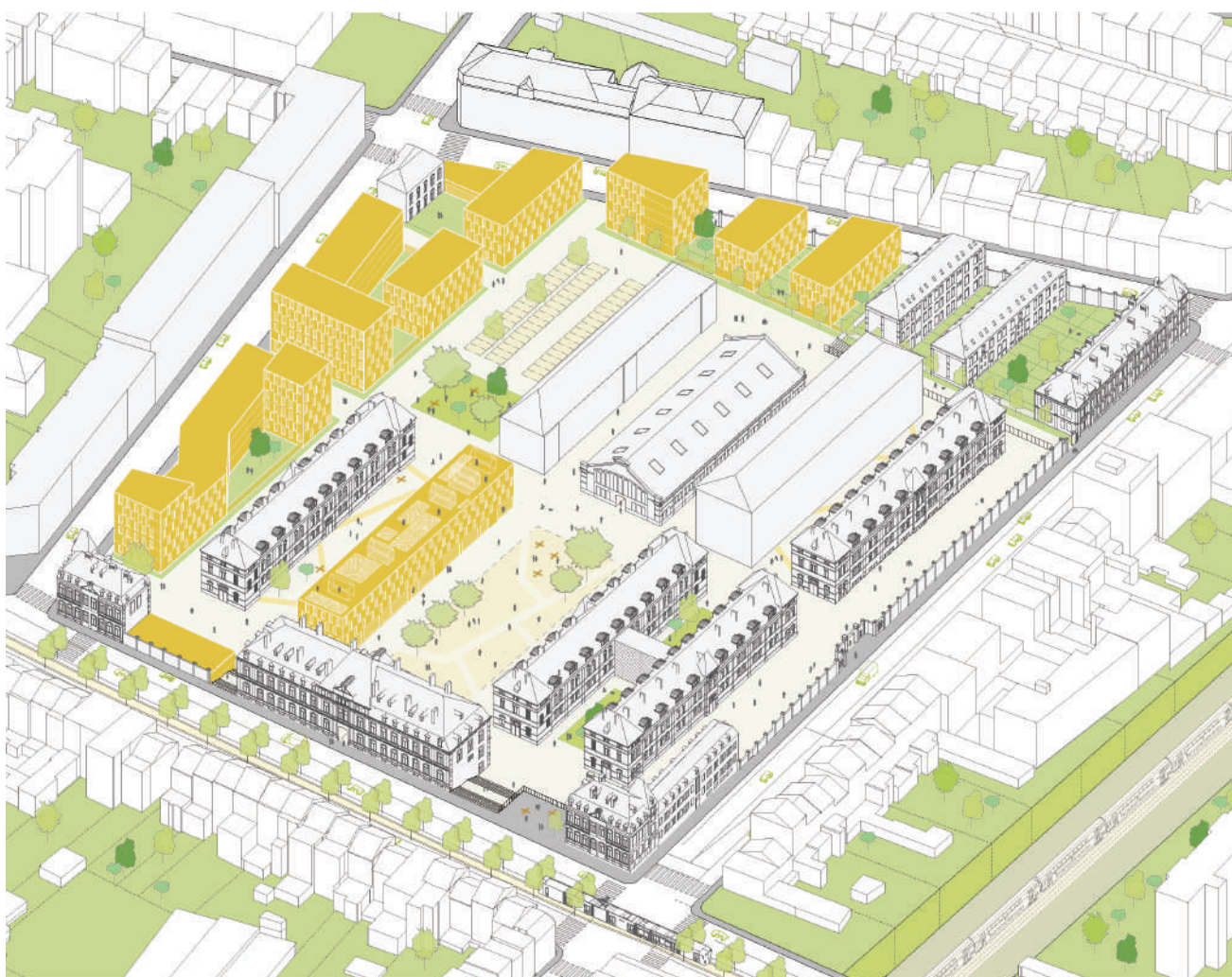
SCÉNARIO 01. PATRIMONIAL STRICT
CITÉ INTERNATIONALE ET FRANGE HABITÉES

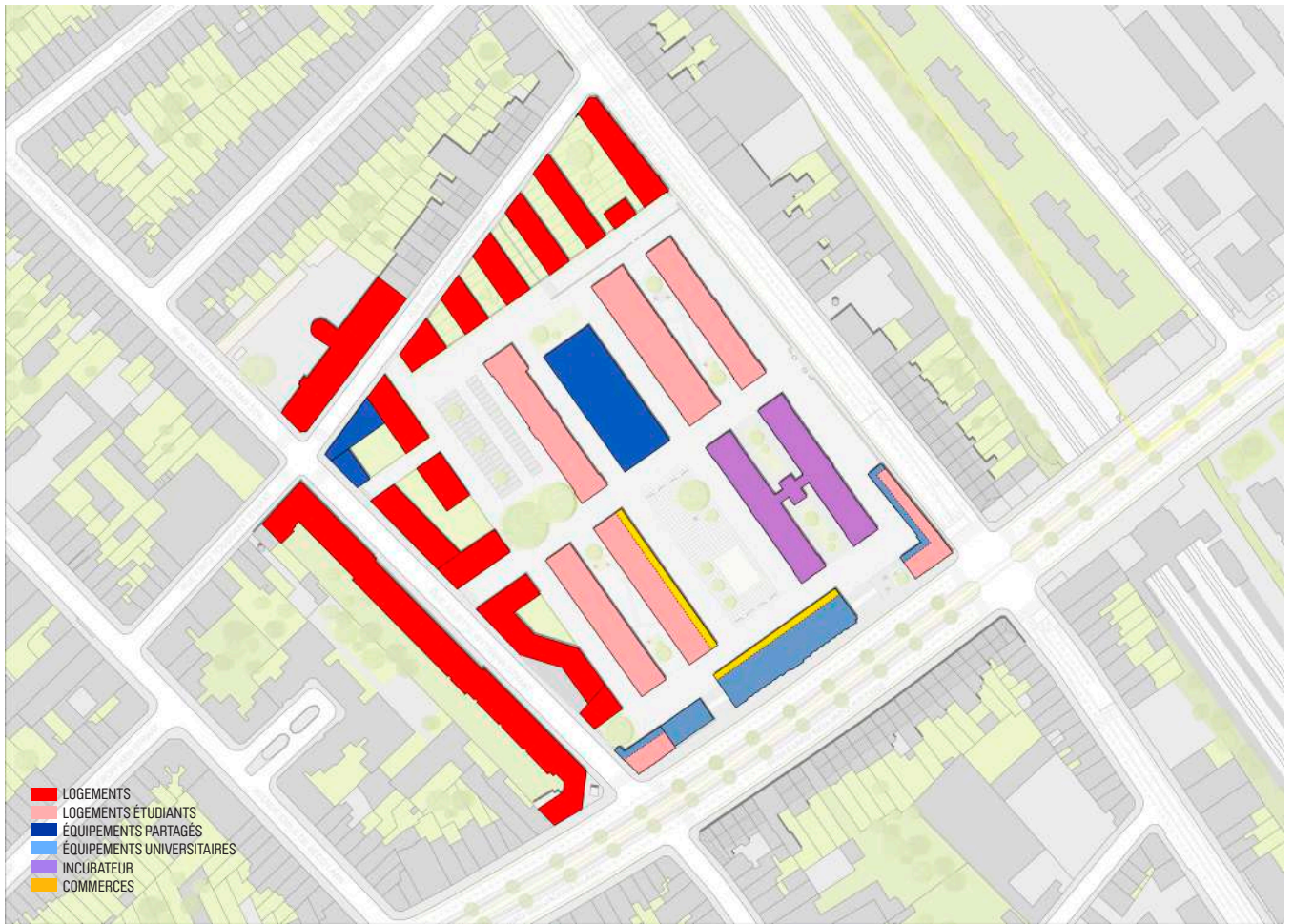
> SCÉNARIO 01: PATRIMONIAL STRICT CITÉ INTERNATIONALE ET FRANGE HABITÉES

Ce scénario prévoit une mise en œuvre des principes énoncés au chapitre 3.3 de même qu'une programmation mixte avec du logement étudiant dans la partie centrale du site et des franges habitées par de nouveaux développements résidentiels.

Dans la partie centrale du site, bien que l'étude patrimoniale ait conclu au peu d'intérêt de ces bâtiments, les immeubles I et H sont conservés et réaffectés à des logements étudiants. Il s'agit ici d'envisager une rénovation basée sur l'économie de moyens et la possibilité de réhabiliter ces immeubles à partir du maintien de leur structure portante.

Ce scénario permet la réalisation sur le site de +/- 720 logements étudiants (« kots ») et un peu moins de 200 logements familiaux localisés en périphérie du site. Les parkings destinés aux différents programmes (équipements, logements familiaux, incubateur, visiteurs, etc...) sont situés en dessous des nouveaux développements résidentiels périphériques.





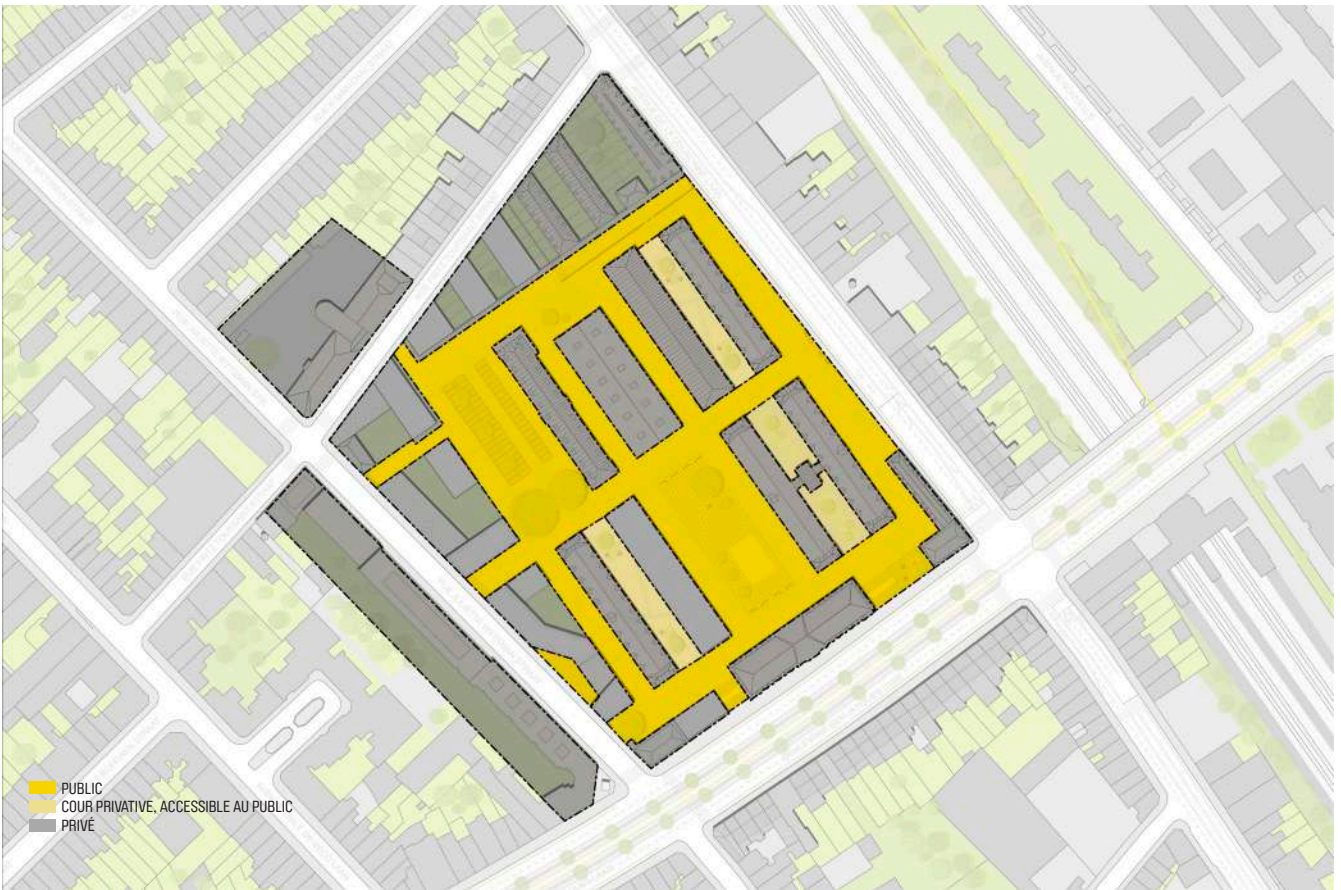
PROGRAMMATION



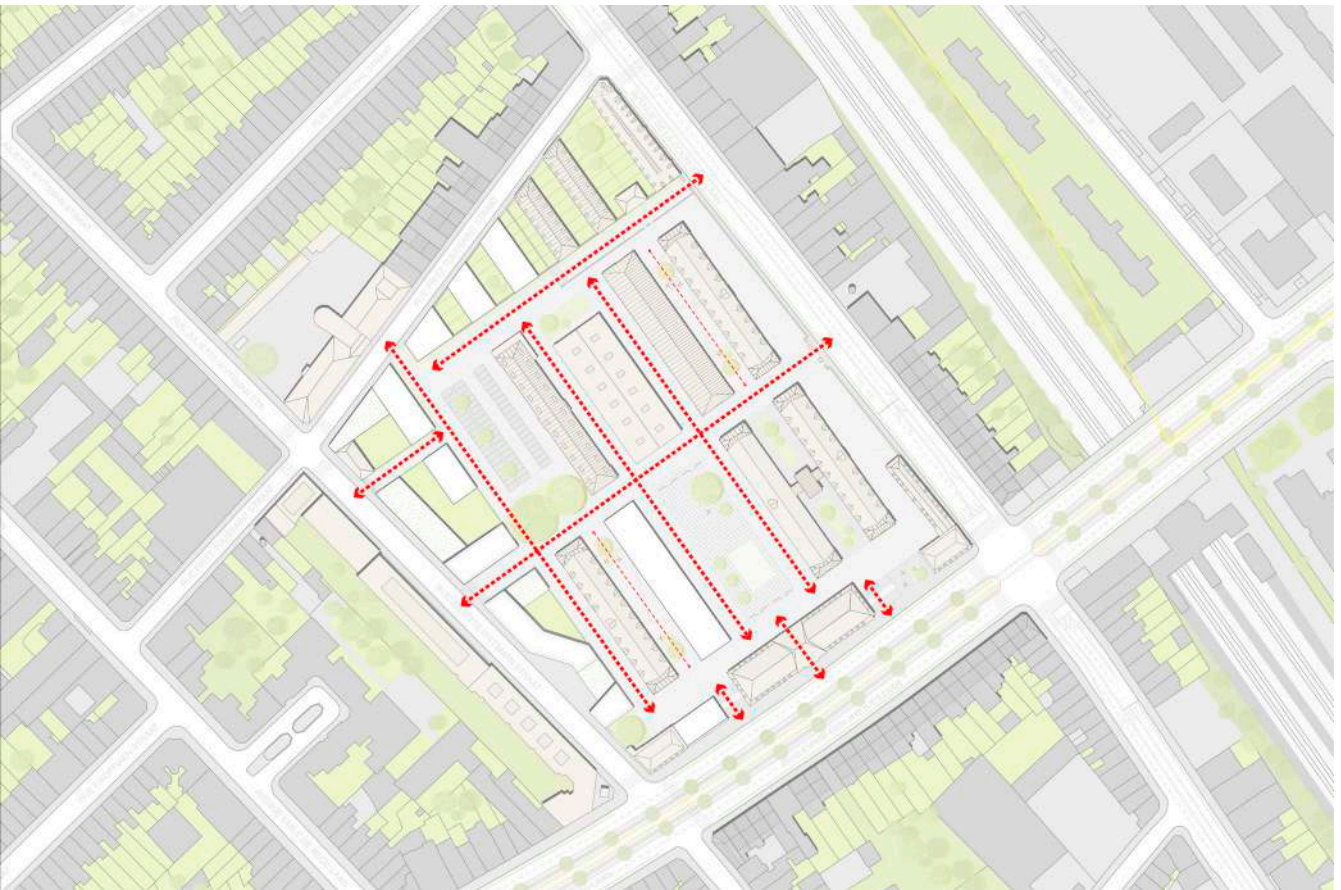
NOMENCLATURE

| BATIMENT | LOGEMENTS M2 | LOGEMENTS ETUDIANTS M2 | EQUIPEMENTS UNIVERSITAIRES M2 | EQUIPEMENTS EXTRA UNIF M2 | COMMERCE M2 | BUREAUX M2 | SOUS SOL M2 |
|-----------------|--------------|------------------------|-------------------------------|---------------------------|-------------|--------------------|---------------|
| A | | | 3.500 | | 500 | | |
| A' | | | | | | | |
| B | | 750 | 250 | | | | |
| C | | 750 | 250 | | | | |
| C' | | | | | | | |
| C'' | | 750 | 250 | | | | |
| D | | 2.478 | | | | | |
| E | | | | | | | |
| F | | | | | | 2.478 | |
| G | | | | | | 2.478 | |
| H | | 3.640 | | | | | |
| I | | 3.744 | | | | | |
| J | | | | | | | |
| J' | | | | | | | |
| K | | | | | | | |
| L | | 2.595 | | | | | |
| M | | | | 1.400 | | | |
| P | | | | 400 | | | |
| R | | | | | | | |
| S | 1.242 | | | | | | |
| T | 1.040 | | | | | | |
| U | 90 | | | | | | |
| V | 1.599 | | | | | | |
| X | | | | | | | |
| Z | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| 1 | 3.700 | | | | | | |
| 2 | 1.500 | | | 239 | | | |
| 3 | 5.100 | | | | | | |
| 4 | 5.100 | | | | | | |
| 5 | | | 550 | | | | |
| 7 | | 3.300 | | | 1.166 | | |
| | | | | | | | |
| SS TOTAL | 19.371 | 18.007 | 4.800 | 2.039 | 1.666 | 4.956 | - |
| | | | | | | | |
| | | | | | | TOTAL H.SOL | 50.839 |
| | | | | | | | |
| | 14.000 | | | | | | |
| | 4.500 | | | | | | |
| | | | | | | | |
| SS TOTAL | 37.871 | 18.007 | 4.800 | 2.039 | 1.666 | 4.956 | - |
| | | | | | | | |
| | | | | | | TOTAL H.SOL | 69.339 |

**720 KOTS
+ 193 LOGEMENTS**



DÉLIMITATION DES ESPACES PUBLICS ET LOTS PRIVATIFS



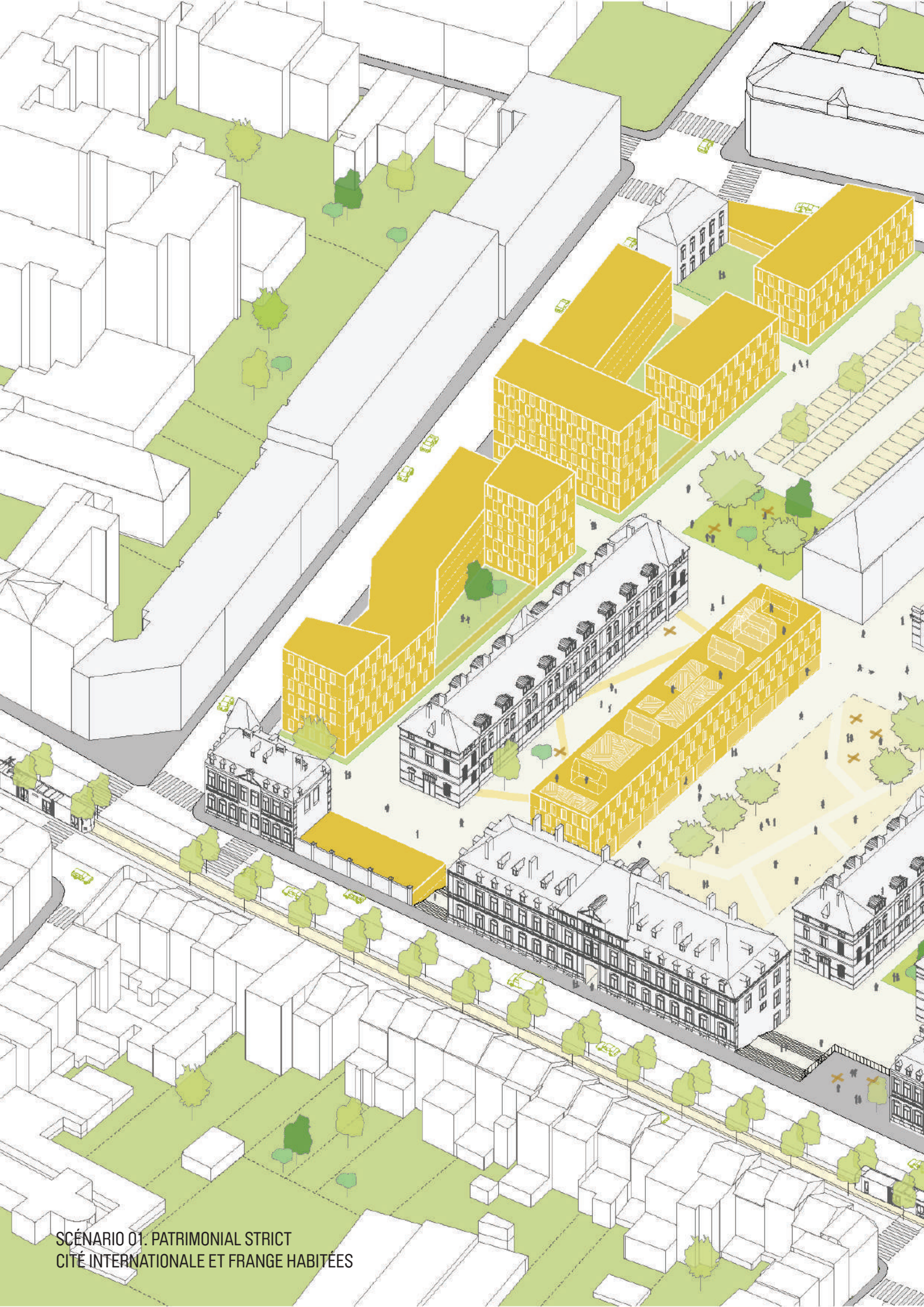
POROSITÉ PIÉTONNE DU SITE



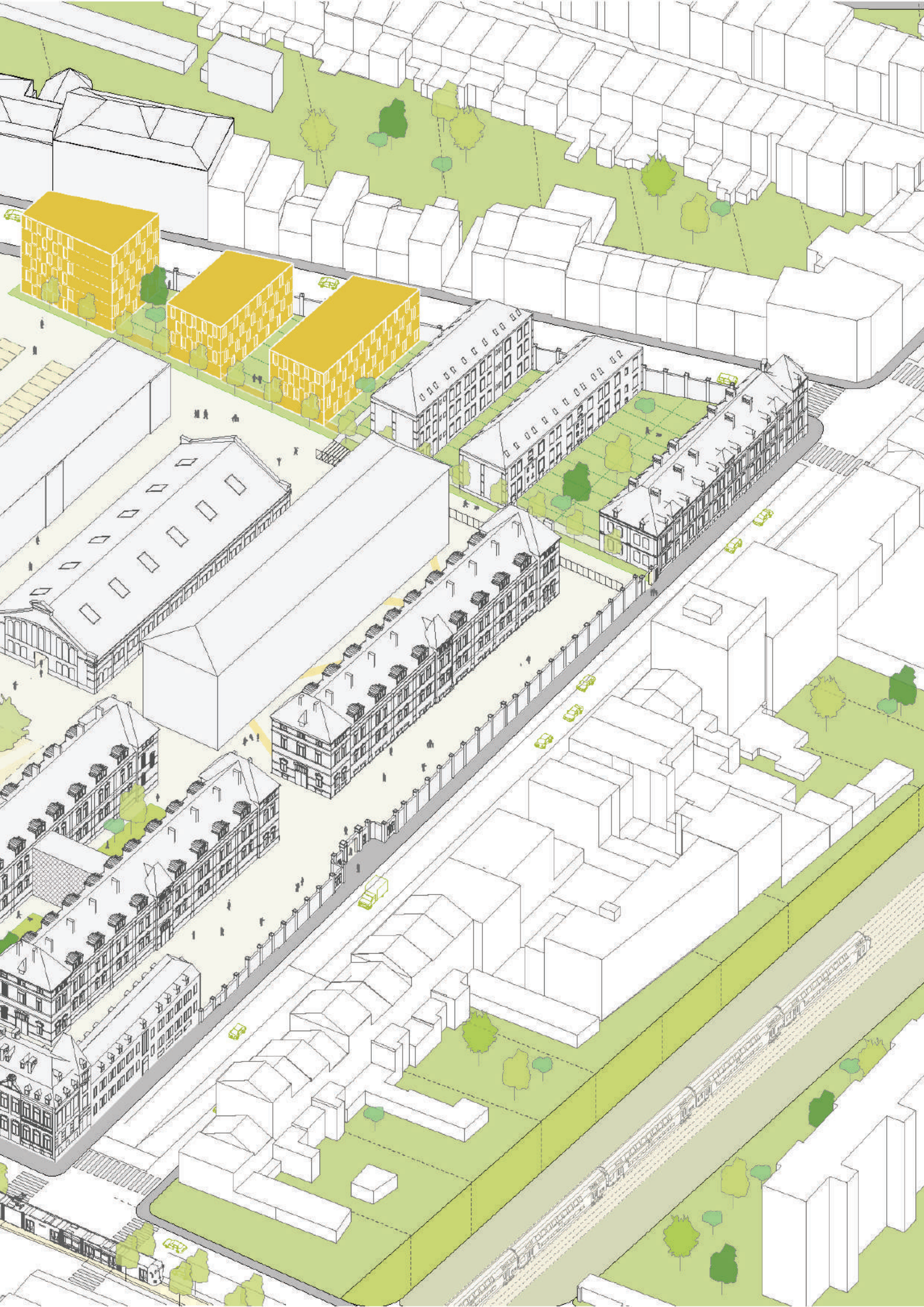
ESPACES VERTS



LOCALISATION DES PARKINGS SOUTERRAINS
(LES HACHURES BLEUES REPRÉSENTENT L'EMPRISE POTENTIELLE DES PARKINGS SOUTERRAINS, SUR UN NIVEAU -1)



SCÉNARIO 01. PATRIMONIAL STRICT
CITÉ INTERNATIONALE ET FRANGE HABITÉES





SCÉNARIO Q1. PATRIMONIAL STRICT
CITÉ INTERNATIONALE ET FRANGE HABITÉES





SCÉNARIO 02. PATRIMONIAL
100% CITÉ INTERNATIONALE

> SCÉNARIO 02: PATRIMONIAL 100% CITÉ INTERNATIONALE

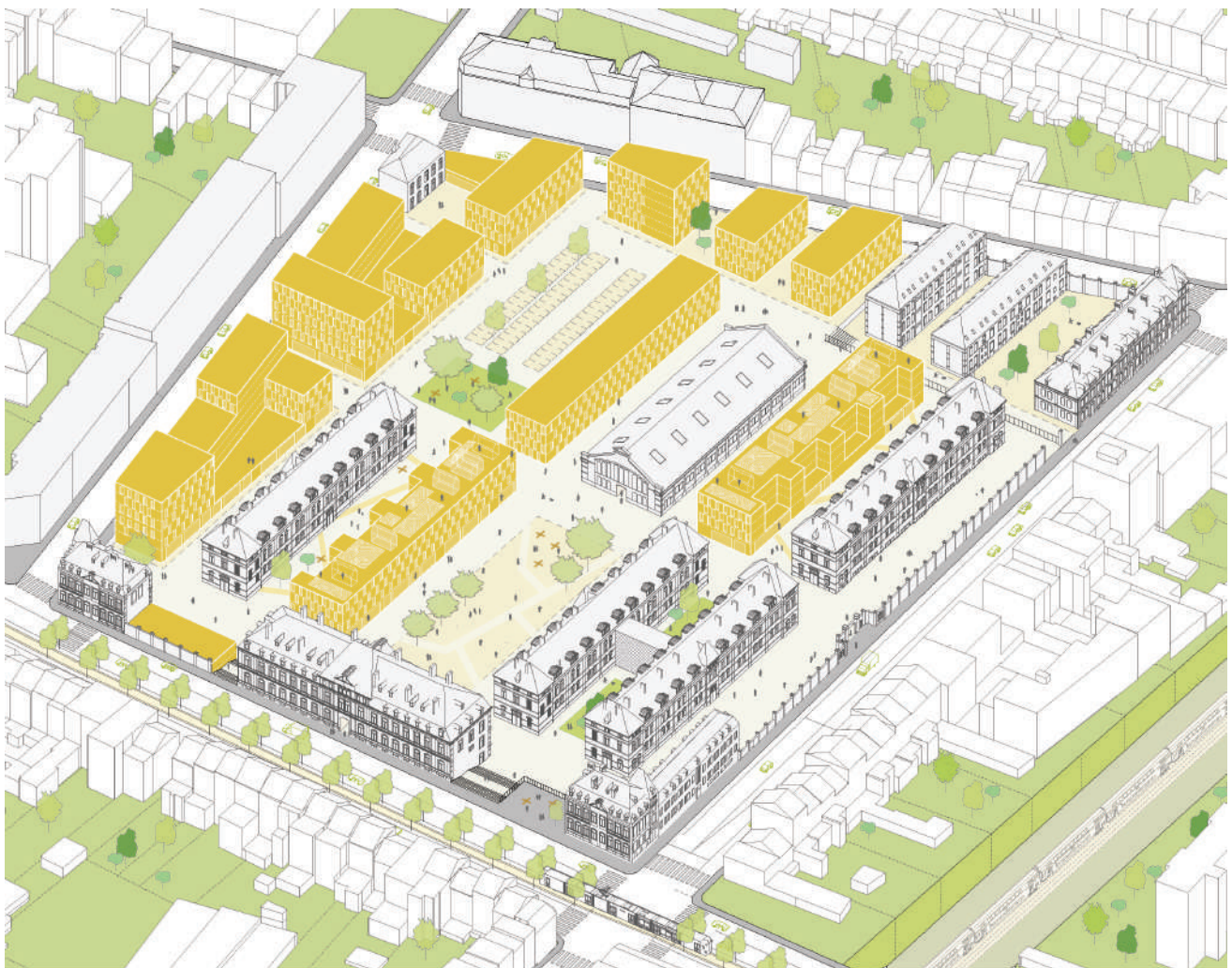
Ce scénario prévoit une mise en œuvre des principes énoncés au chapitre 3.3 de même qu'une programmation résidentielle exclusivement étudiante.

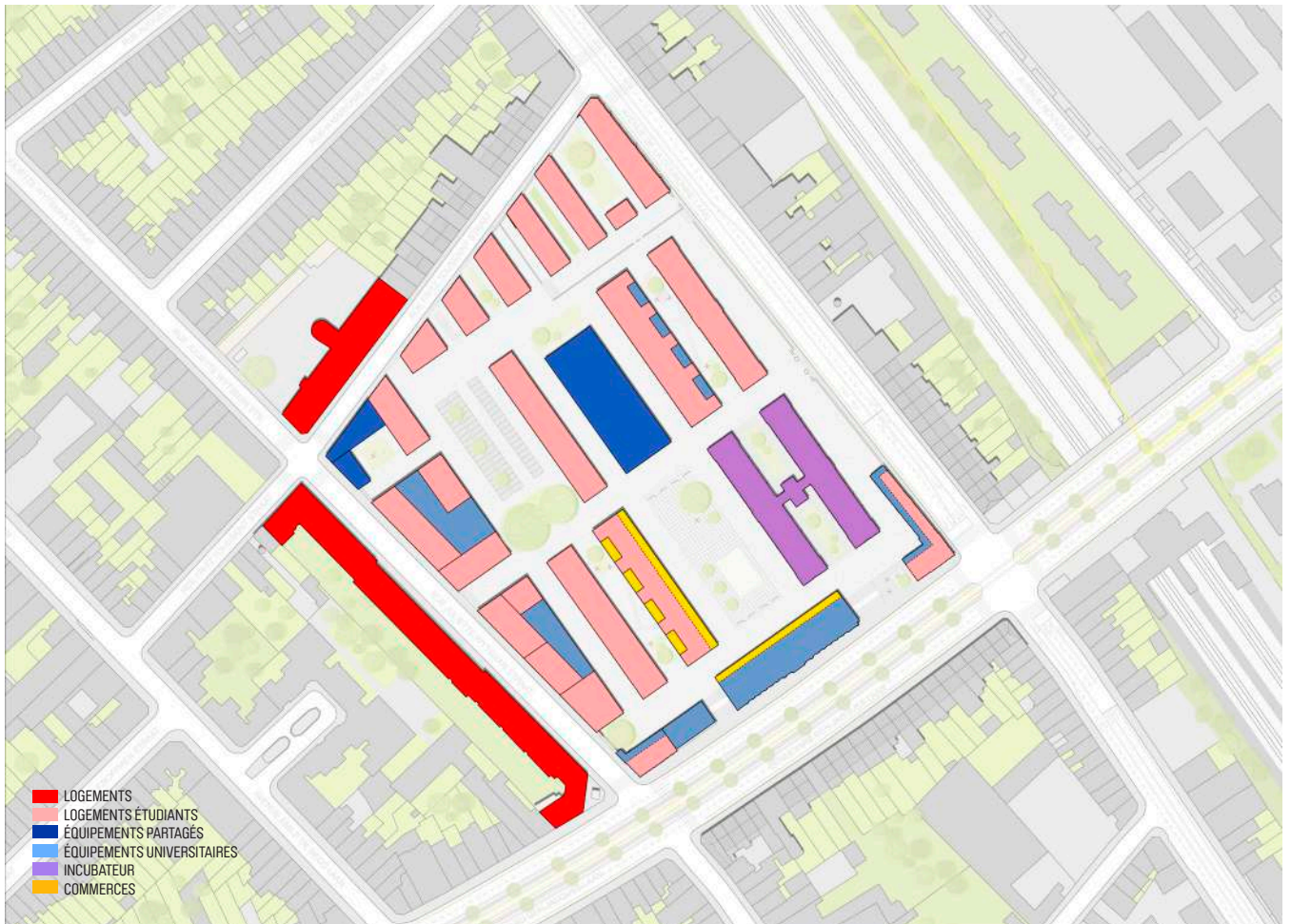
Les immeubles I et H sont démolis et remplacés par des constructions neuves.

Ce scénario permet la réalisation sur le site d'un peu moins de 1400 logements étudiants ce qui constitue une masse critique très importante de logements de ce type.

Les parkings destinés aux différents programmes (équipements, logements familiaux, incubateur, visiteurs, etc...) sont situés en dessous des nouveaux développements résidentiels périphériques.

D'un point de vue financier, ce scénario est celui qui est le plus couteux pour les pouvoirs publics dans la mesure où il intègre le plus d'équipements et il nécessite une acquisition entière du site, sans revente puis qu'il ne développe que du logement étudiant.





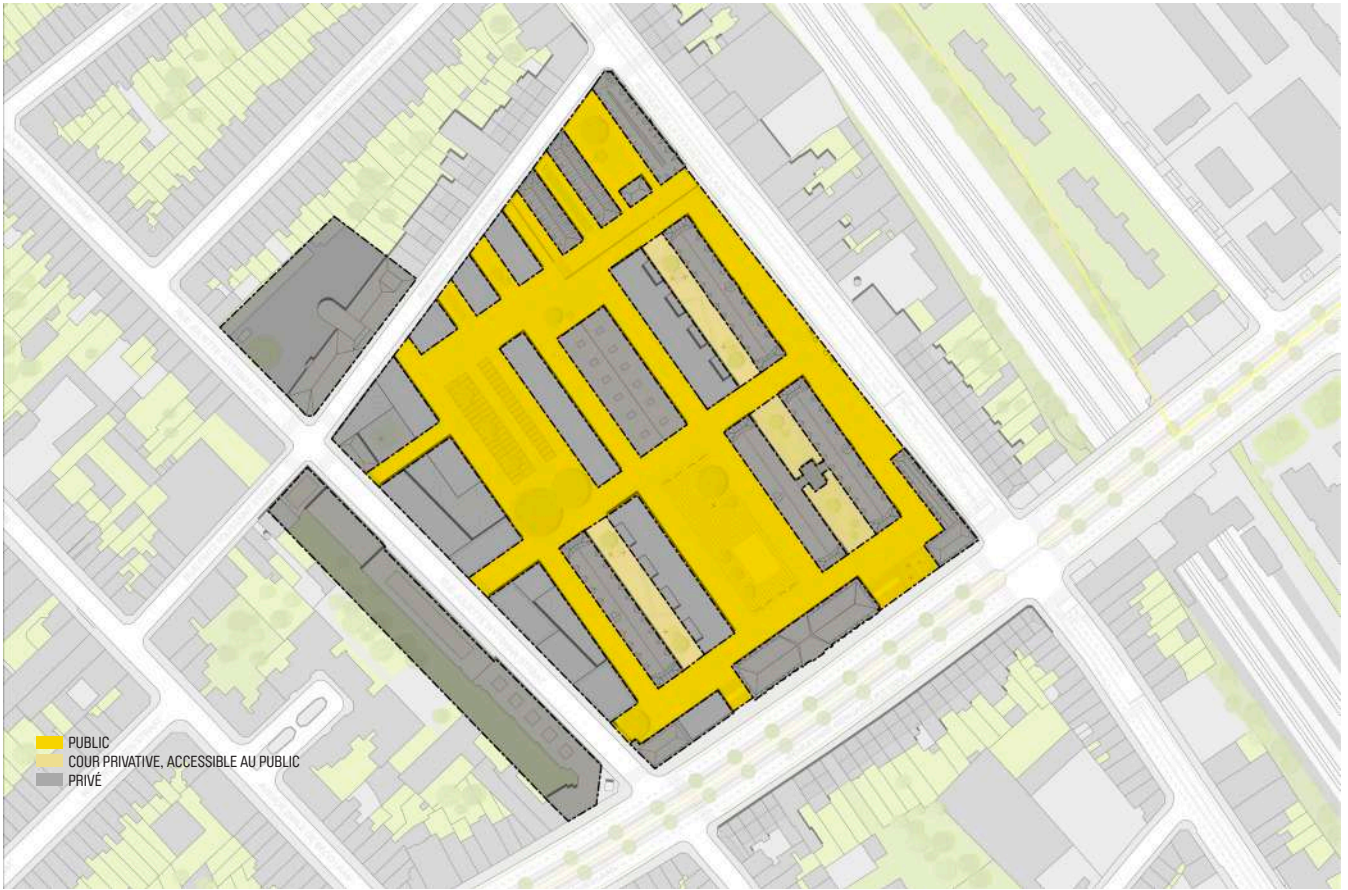
PROGRAMMATION



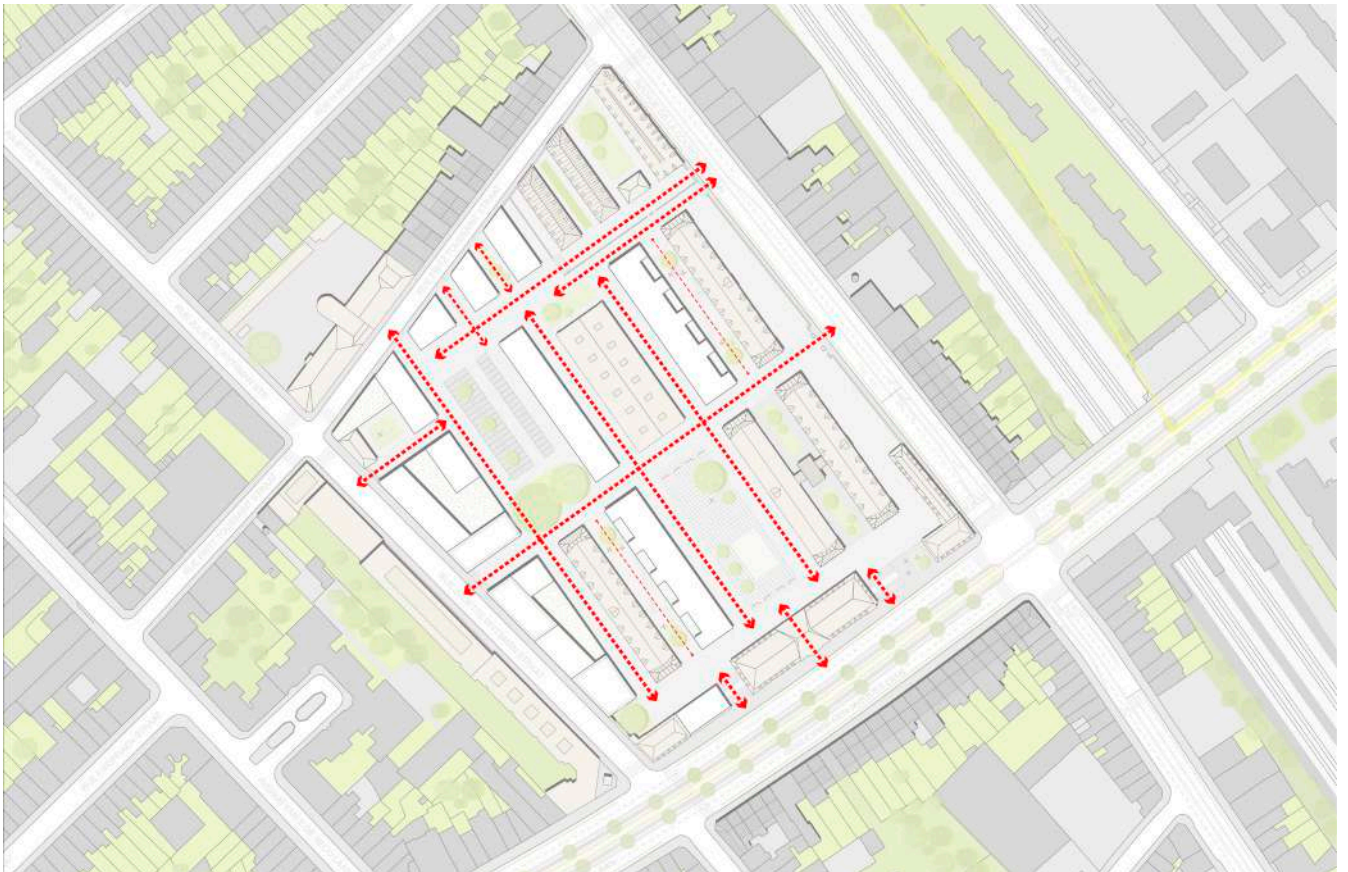
NOMENCLATURE

| BATIMENT | LOGEMENTS M2 | LOGEMENTS ETUDIANTS M2 | EQUIPEMENTS UNIVERSITAIRES M2 | EQUIPEMENTS EXTRA UNIF M2 | COMMERCE M2 | BUREAUX M2 | SOUS SOL M2 |
|-----------------|-----------------|------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|----------------|--------------------|----------------|
| A | | | 3.500 | | 500 | | |
| A' | | | | | | | |
| B | | 750 | 250 | | | | |
| C | | 750 | 250 | | | | |
| C' | | | | | | | |
| C'' | | 750 | 250 | | | | |
| D | | 2.478 | | | | | |
| E | | | | | | | |
| F | | | | | | 2.478 | |
| G | | | | | | 2.478 | |
| H | | | | | | | |
| I | | | | | | | |
| J | | | | | | | |
| J' | | | | | | | |
| K | | | | | | | |
| L | | 2.595 | | | | | |
| M | | | | 1.400 | | | |
| P | | | | 400 | | | |
| R | | | | | | | |
| S | | 1.242 | | | | | |
| T | | 1.040 | | | | | |
| U | | 90 | | | | | |
| V | | 1.599 | | | | | |
| X | | | | | | | |
| Z | | | | | | | |
| 1 | | 3.700 | | | | | |
| 2 | | 1.500 | | 239 | | | |
| 3 | | 4.000 | 1.589 | | | | |
| 4 | | 4.668 | 1.415 | | | | |
| 5 | | | 550 | | | | |
| 6 | | | | | | | |
| 7 | | 2.976 | 1.166 | | | | |
| 8 | | 3.504 | | | | | |
| 9 | | 2.976 | | | 1.166 | | |
| SS TOTAL | - | 34.618 | 8.970 | 2.039 | 1.666 | 4.956 | - |
| | | | | | | TOTAL H.SOL | 52.249 |
| | 14.000 | | | | | | |
| | 4.500 | | | | | | |
| SS TOTAL | 18.500 | 34.618 | 8.970 | 2.039 | 1.666 | 4.956 | - |
| | | | | | | TOTAL H.SOL | 70.749 |

1384 KOTS



DÉLIMITATION DES ESPACES PUBLICS ET LOTS PRIVATIFS



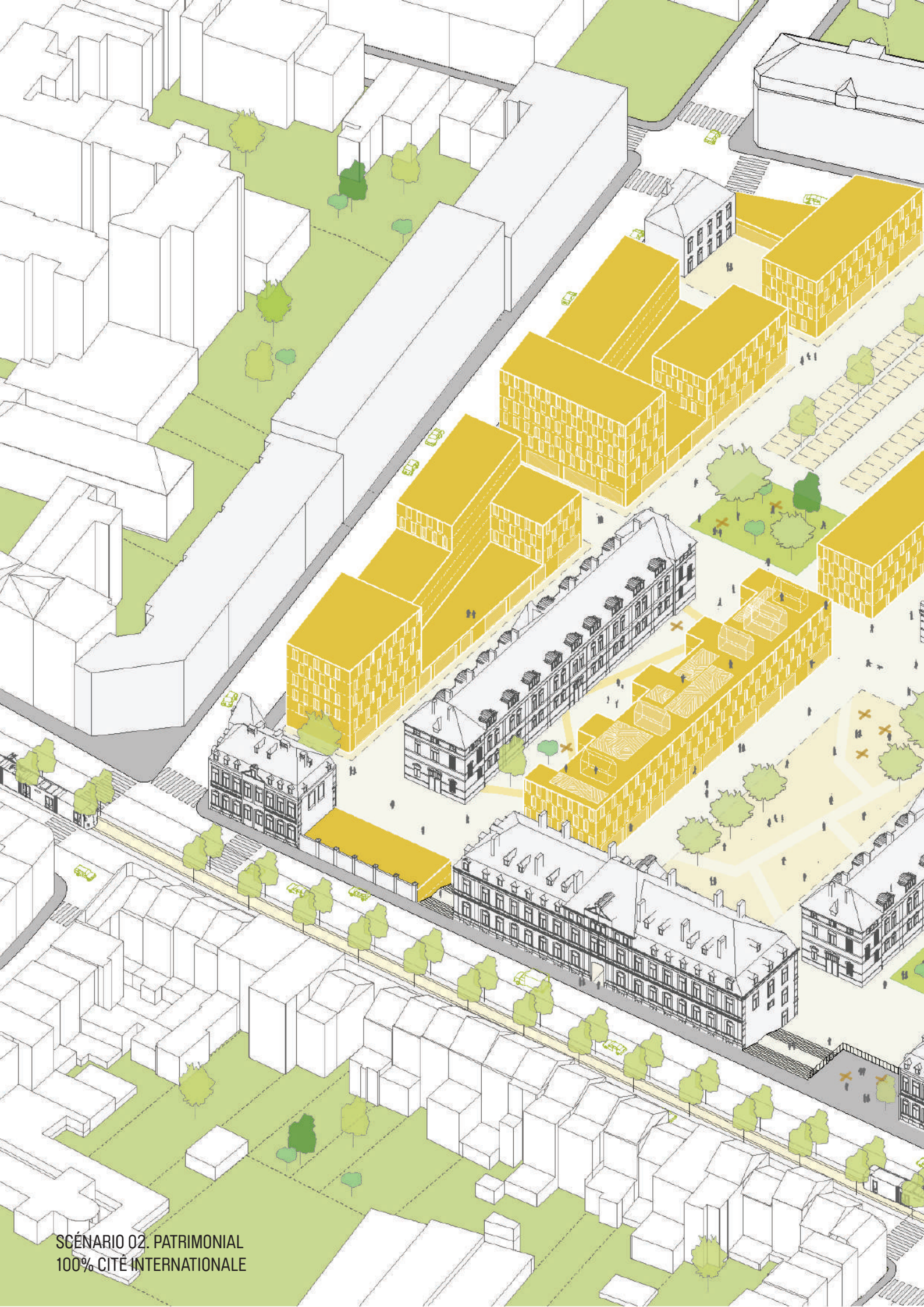
POROSITÉ PIÉTONNE DU SITE



ESPACES VERTS



LOCALISATION DES PARKINGS SOUTERRAINS







SCÉNARIO 02. PATRIMONIAL
100% CITÉ INTERNATIONALE





SCÉNARIO 03 PATRIMONIAL
CITÉ INTERNATIONALE ET FRANGES HABITÉES

> SCÉNARIO 03 PATRIMONIAL CITÉ INTERNATIONALE ET FRANGES HABITÉES

Ce scénario prévoit une mise en œuvre des principes énoncés au chapitre 3.3 de même qu'une programmation mixte avec du logement étudiants dans la partie centrale du site et des franges habitées par de nouveaux développements résidentiels.

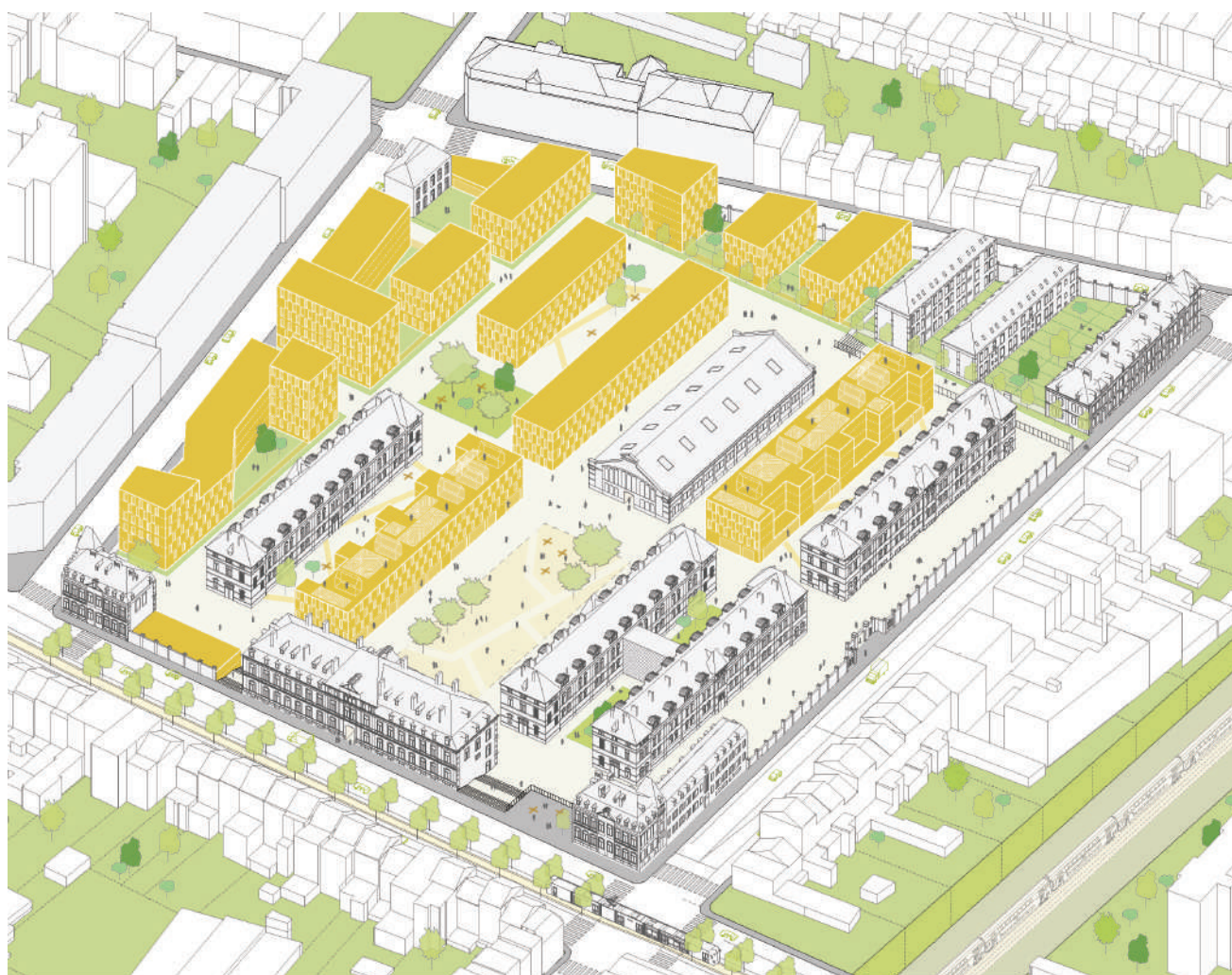
Les immeubles I et H sont démolis et remplacés par des constructions neuves.

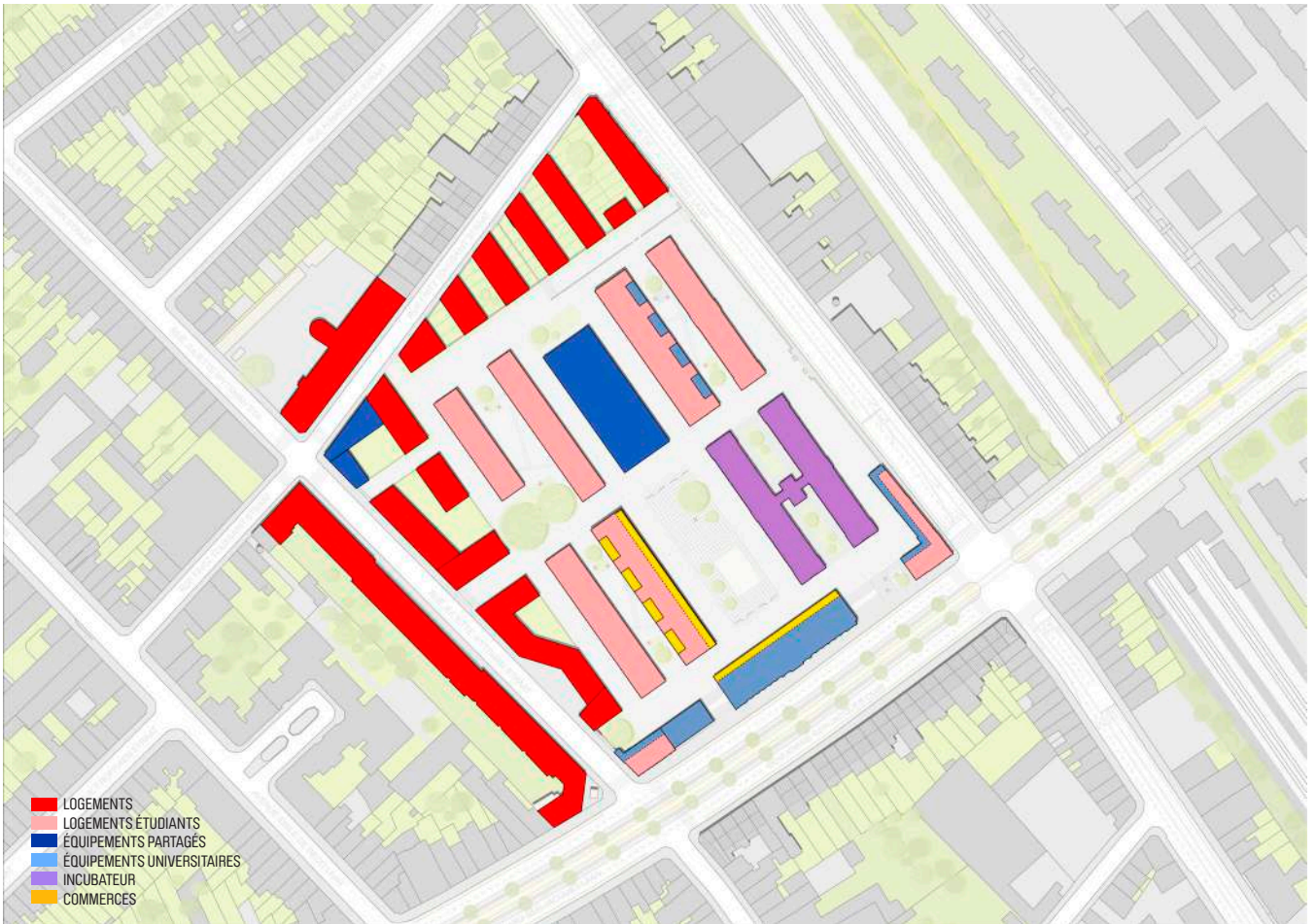
Ce scénario permet la réalisation sur le site de +/- 770 logements étudiants (« kots ») et un peu moins de 200 logements familiaux localisés en périphérie du site. Les parkings destinés aux différents programmes (équipements, logements familiaux, incubateur, visiteurs, etc...) sont situés en dessous des nouveaux développements résidentiels périphériques.

Ce scénario constitue le scénario préférentiel de l'étude.

En effet :

- Il suit à la lettre les recommandations de l'étude patrimoniale du site ;
- Il permet de combiner constructions neuves et rénovations de bâtiments à valeur patrimoniale avérée ;
- Il permet une densification appropriée et raisonnée du site ;
- D'un point de vue financier, il est dans les scénarios qui envisagent des constructions neuves, le scénario qui génère le plus de valeur pour le site.





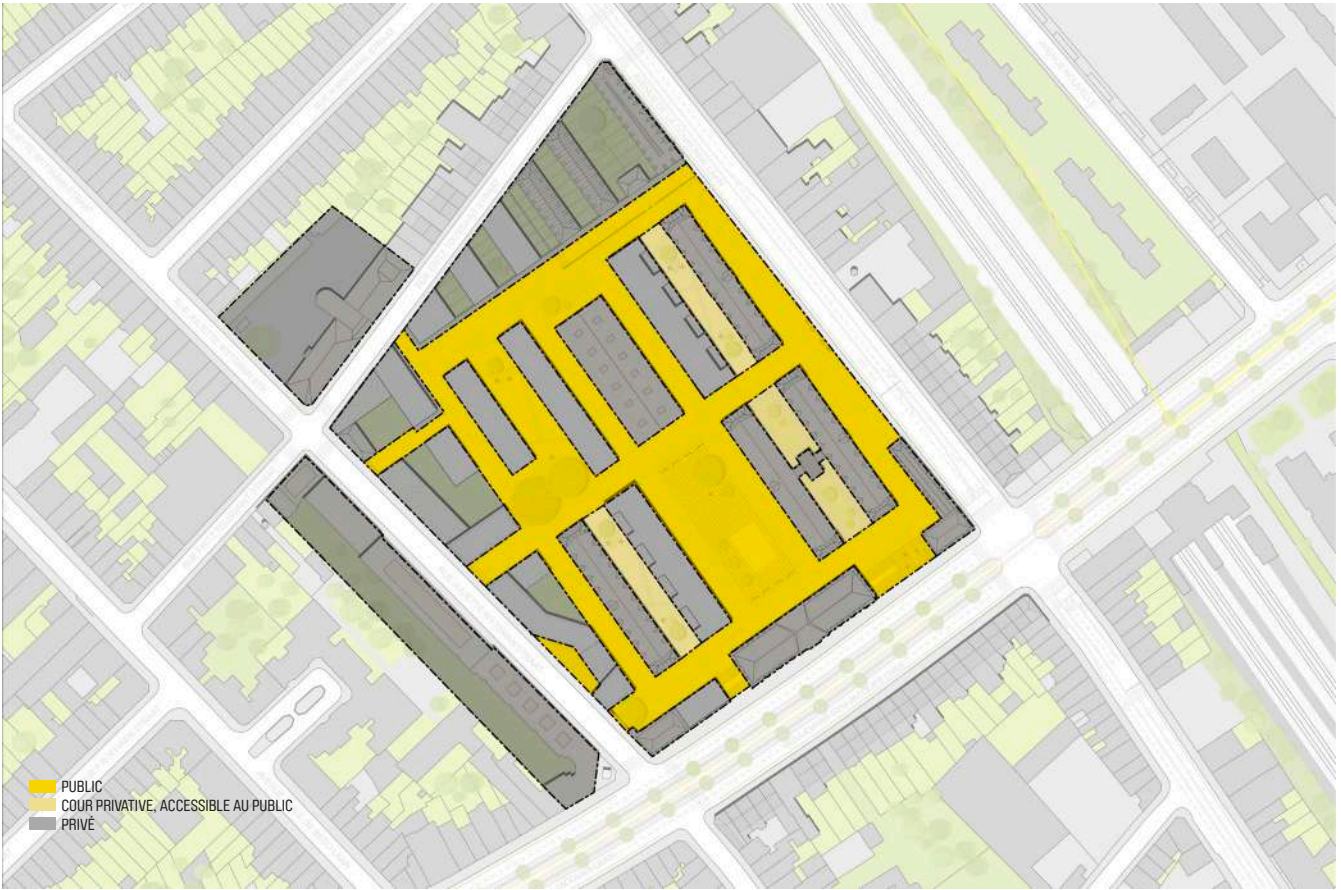
PROGRAMMATION



NOMENCLATURE

| BATIMENT | LOGEMENTS M2 | LOGEMENTS ETUDIANTS M2 | EQUIPEMENTS UNIVERSITAIRES M2 | EQUIPEMENTS EXTRA UNIF M2 | COMMERCE M2 | BUREAUX M2 | SOUS SOL M2 |
|-----------------|-----------------|------------------------------|-------------------------------------|---------------------------------|----------------|--------------------|----------------|
| A | | | 3.500 | | 500 | | |
| A' | | | | | | | |
| B | | 750 | 250 | | | | |
| C | | 750 | 250 | | | | |
| C' | | | | | | | |
| C'' | | 750 | 250 | | | | |
| D | | 2.478 | | | | | |
| E | | | | | | | |
| F | | | | | | 2.478 | |
| G | | | | | | 2.478 | |
| H | | | | | | | |
| I | | | | | | | |
| J | | | | | | | |
| J' | | | | | | | |
| K | | | | | | | |
| L | | 2.595 | | | | | |
| M | | | | 1.400 | | | |
| P | | | | 400 | | | |
| R | | | | | | | |
| S | 1.242 | | | | | | |
| T | 1.040 | | | | | | |
| U | 90 | | | | | | |
| V | 1.599 | | | | | | |
| X | | | | | | | |
| Z | | | | | | | |
| 1 | 3.700 | | | | | | |
| 2 | 1.500 | | | 239 | | | |
| 3 | 5.100 | | | | | | |
| 4 | 5.100 | | | | | | |
| 5 | | | 550 | | | | |
| 6 | | | - | | | | |
| 7 | | 2.976 | 1.166 | | | | |
| 8 | | 3.504 | | | | | |
| 9 | | 2.976 | | | 1.166 | | |
| 10 | | 2.400 | | | | | |
| SS TOTAL | 19.371 | 19.179 | 5.966 | 2.039 | 1.666 | 4.956 | - |
| | | | | | | TOTAL H.SOL | 53.177 |
| | 14.000 | | | | | | |
| | 4.500 | | | | | | |
| SS TOTAL | 37.871 | 19.179 | 5.966 | 2.039 | 1.666 | 4.956 | - |
| | | | | | | TOTAL H.SOL | 71.677 |

**767 KOTS
+ 193 LOGEMENTS**



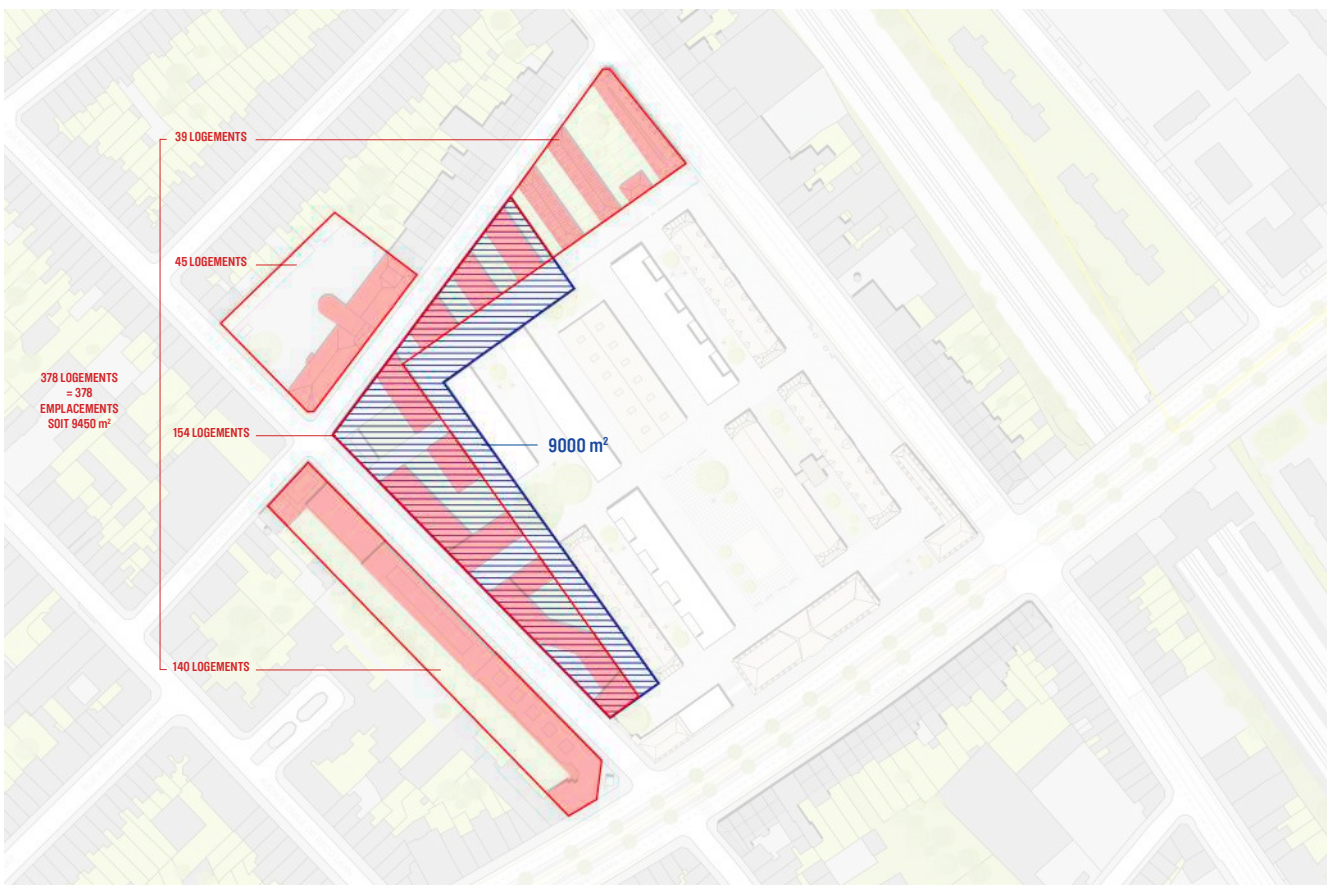
DÉLIMITATION DES ESPACES PUBLICS ET LOTS PRIVATIFS



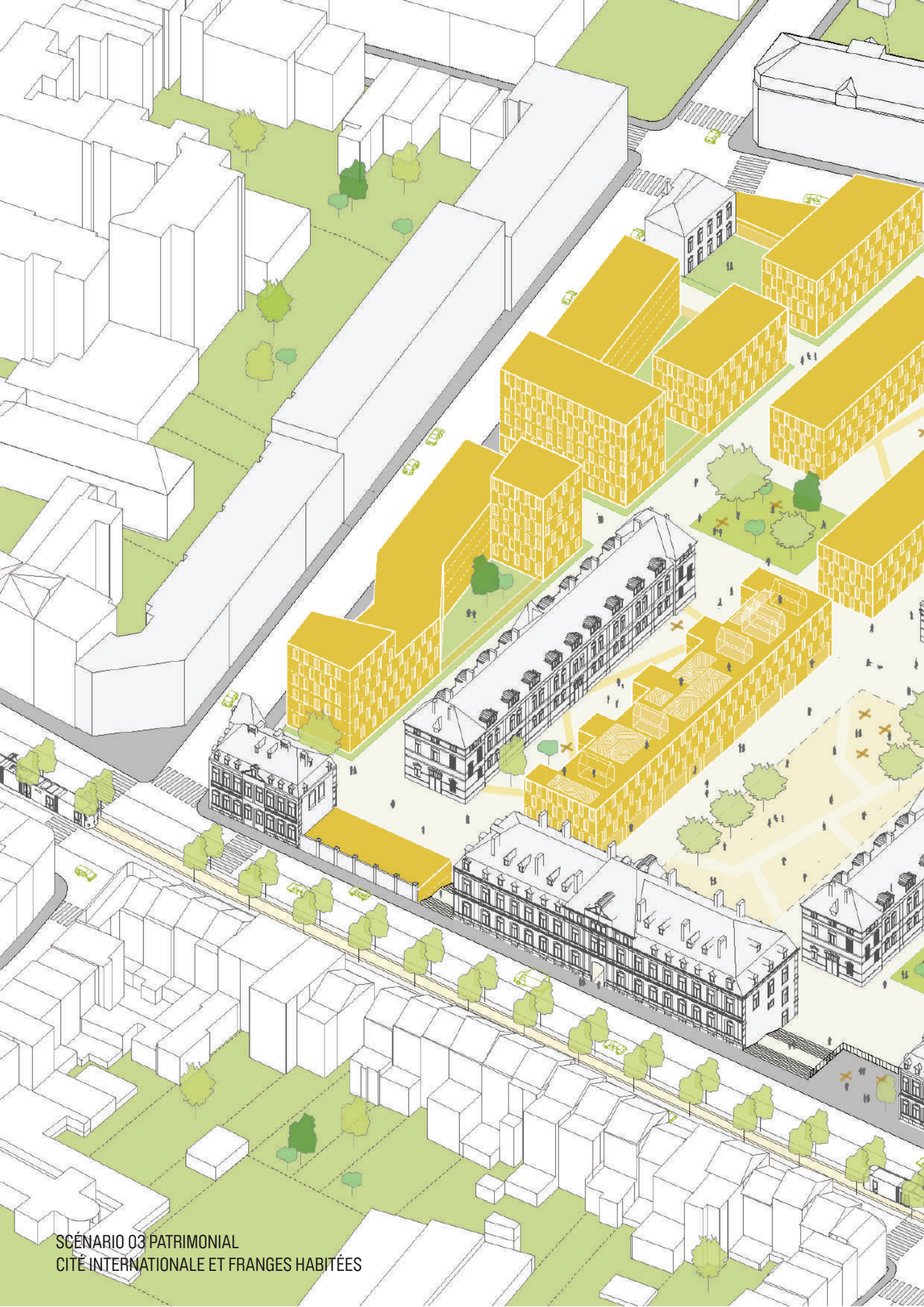
POROSITÉ PIÉTONNE DU SITE



ESPACES VERTS



LOCALISATION DES PARKINGS SOUTERRAINS
(LES HACHURES BLEUES REPRÉSENTENT L'EMPRISE POTENTIELLE DES PARKINGS SOUTERRAINS, SUR UN NIVEAU -1)



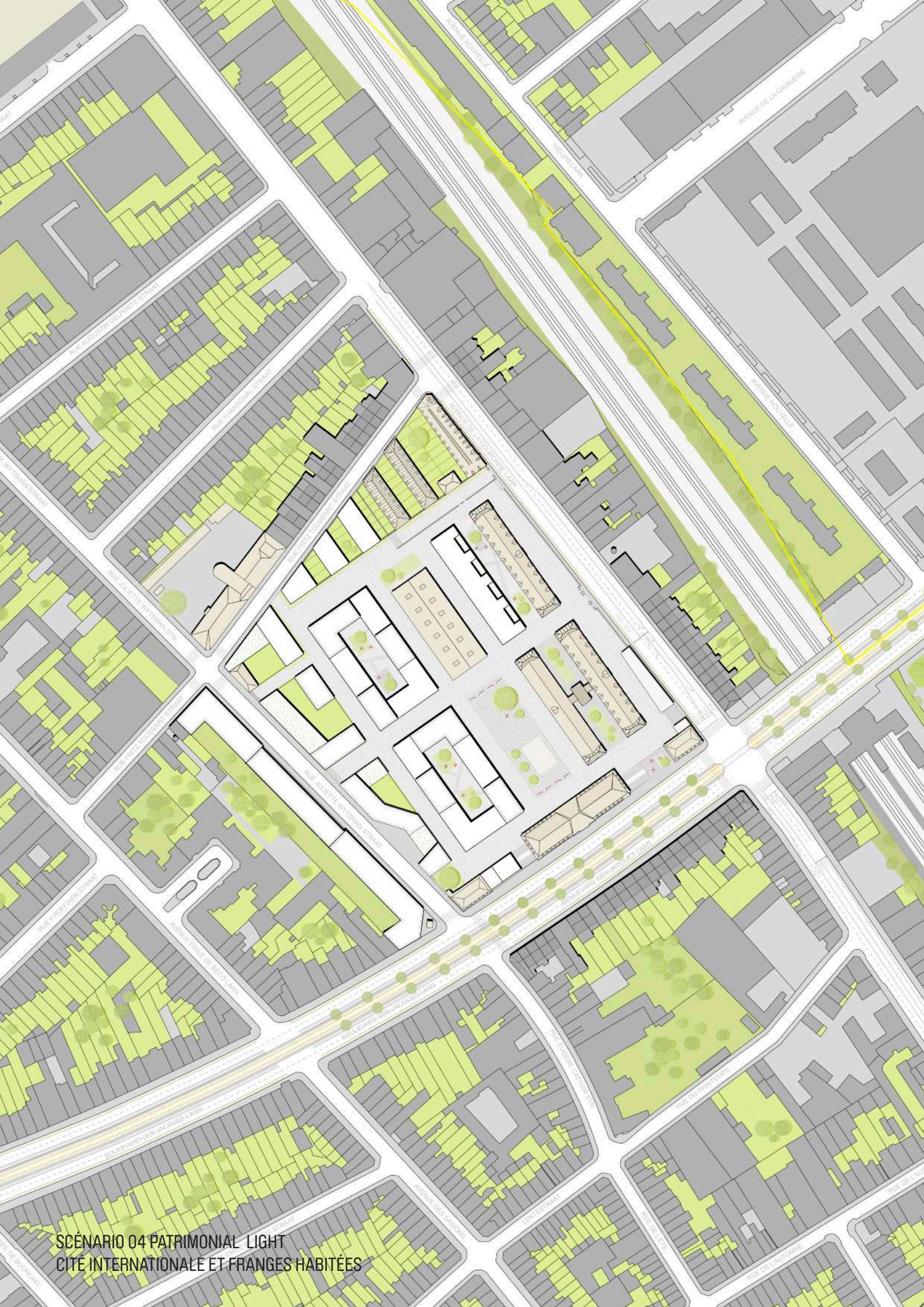
SCÉNARIO 03 PATRIMONIAL
CITÉ INTERNATIONALE ET FRANGES HABITÉES





SCÉNARIO 03 PATRIMONIAL
CITÉ INTERNATIONALE ET FRANGES HABITÉES





SCÉNARIO 04 PATRIMONIAL LIGHT
CITÉ INTERNATIONALE ET FRANGES HABITÉES

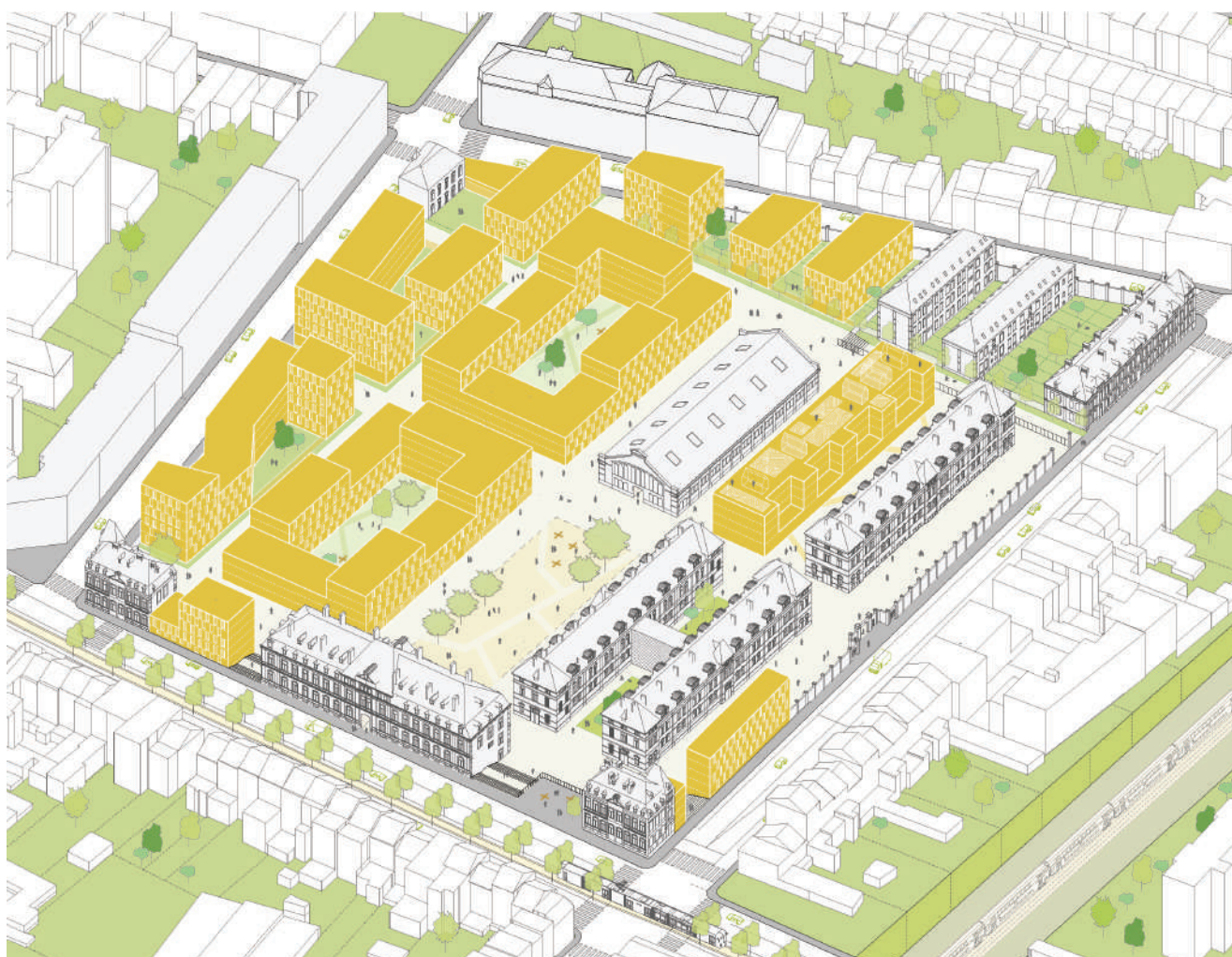
> SCÉNARIO 04: PATRIMONIAL LIGHT CITÉ INTERNATIONALE ET FRANGES HABITÉES

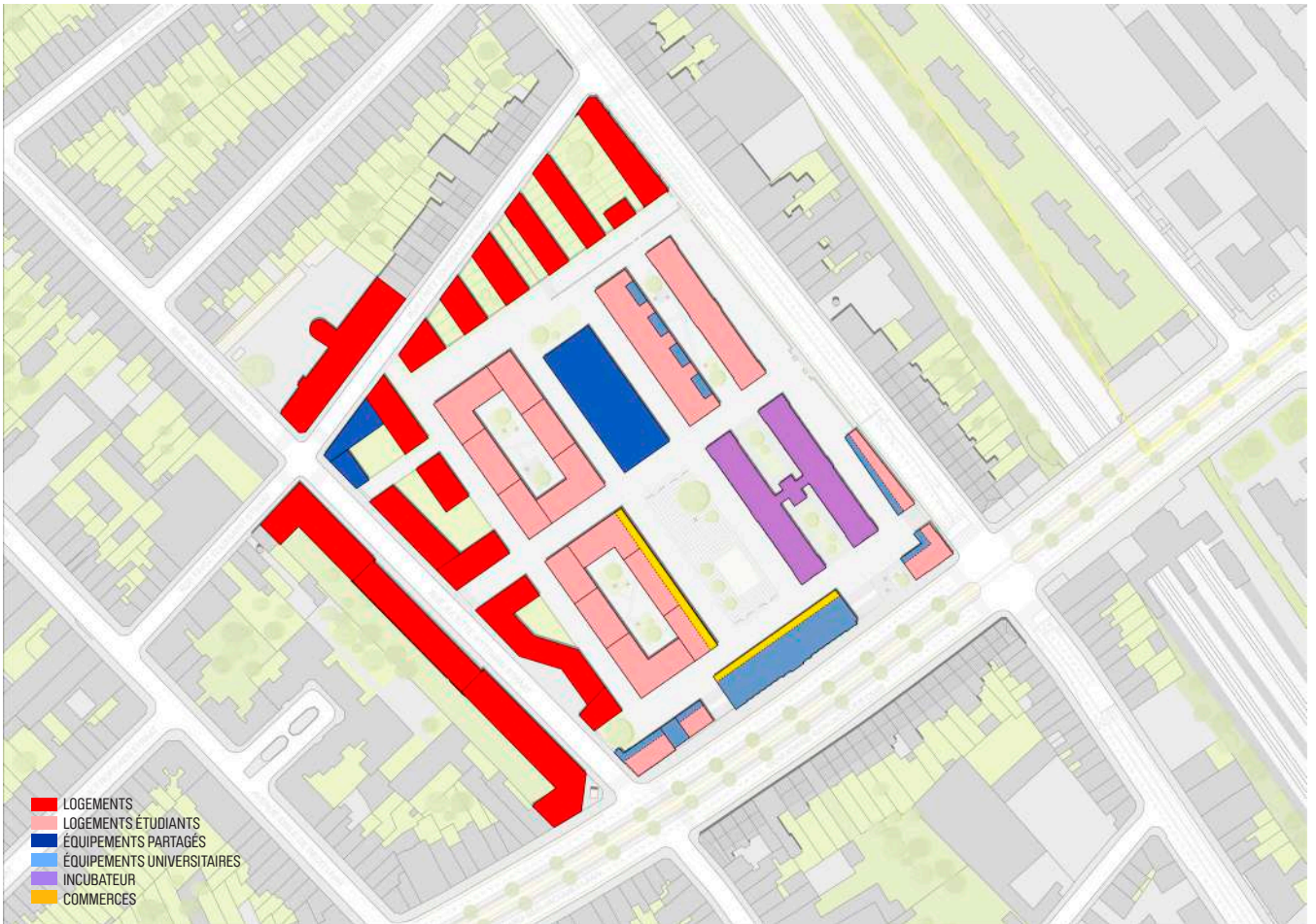
Ce scénario prévoit une mise en œuvre des principes énoncés au chapitre 3.3 de même qu'une programmation mixte avec du logement étudiants dans la partie centrale du site et des franges habitées par de nouveaux développements résidentiels.

Les immeubles I et H, D et E sont démolis et remplacés par des constructions neuves.

Ce scénario permet la réalisation sur le site de +/- 880 logements étudiants (« kots ») et un peu moins de 200 logements familiaux localisés en périphérie du site. Les parkings destinés aux différents programmes (équipements, logements familiaux, incubateur, visiteurs, etc...) sont situés en dessous des nouveaux développements résidentiels périphériques.

Clairement, cette variante est celle qui présente le moins grand assentiment de la part du Comité d'Accompagnement du fait de la démolition importante des bâtiments existants et de la densification massive par de nouvelles constructions.





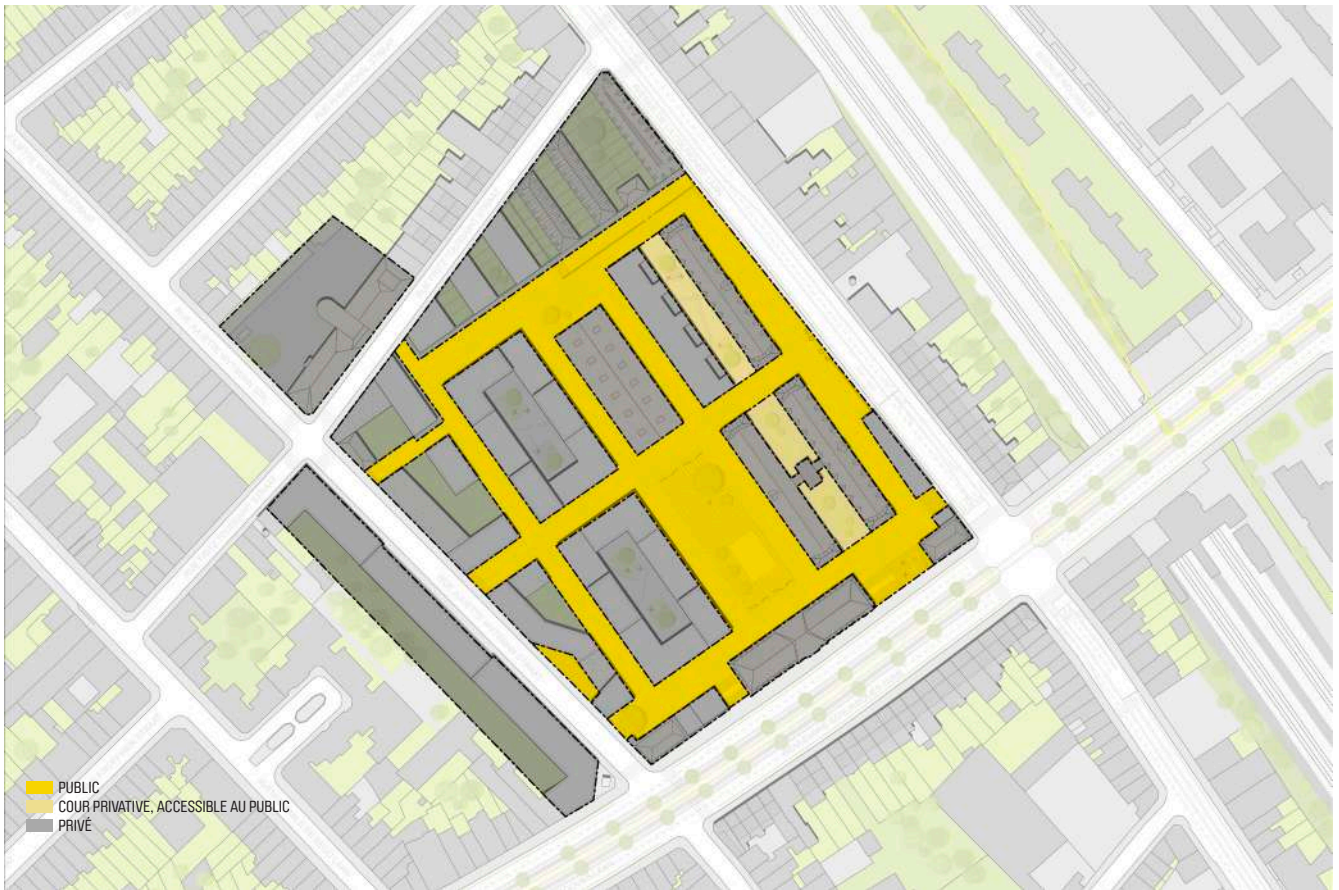
PROGRAMMATION



NOMENCLATURE

| BATIMENT | LOGEMENTS M2 | LOGEMENTS ETUDIANTS M2 | EQUIPEMENTS UNIVERSITAIRES M2 | EQUIPEMENTS EXTRA UNIF M2 | COMMERCE M2 | BUREAUX M2 | SOUS SOL M2 |
|-----------------|--------------|------------------------|-------------------------------|---------------------------|-------------|--------------------|---------------|
| A | | 3.500 | | | 500 | | |
| A' | | | | | | | |
| B | | 750 | 250 | | | | |
| C | | 750 | 250 | | | | |
| C' | | | | | | | |
| C'' | | | | | | | |
| D | | | | | | | |
| E | | | | | | | |
| F | | | | | | 2.478 | |
| G | | | | | | 2.478 | |
| H | | | | | | | |
| I | | | | | | | |
| J | | | | | | | |
| J' | | | | | | | |
| K | | | | | | | |
| L | | 2.595 | | | | | |
| M | | | | 1.400 | | | |
| P | | | | 400 | | | |
| R | | | | | | | |
| S | 1.242 | | | | | | |
| T | 1.040 | | | | | | |
| U | 90 | | | | | | |
| V | 1.599 | | | | | | |
| X | | | | | | | |
| Z | | | | | | | |
| | | | | | | | |
| 1 | 3.700 | | | | | | |
| 2 | 1.500 | | | 239 | | | |
| 3 | 5.100 | | | | | | |
| 4 | 5.100 | | | | | | |
| 5 | | 510 | 550 | | | | |
| 6 | | - | - | | | | |
| 7 | | 2.976 | 1.166 | | | | |
| 8 | | 8.842 | | | | | |
| 9 | | 800 | | | 842 | | |
| 10 | | 1.215 | 405 | | | | |
| | | | | | | | |
| SS TOTAL | 19.371 | 21.938 | 2.621 | 2.039 | 1.342 | 4.956 | - |
| | | | | | | TOTAL H.SOL | 52.267 |
| | 14.000 | | | | | | |
| | 4.500 | | | | | | |
| | | | | | | | |
| SS TOTAL | 37.871 | 21.938 | 2.621 | 2.039 | 1.342 | 4.956 | - |
| | | | | | | TOTAL H.SOL | 70.767 |

**877 KOTS
+ 193 LOGEMENTS**



DÉLIMITATION DES ESPACES PUBLICS ET LOTS PRIVATIFS



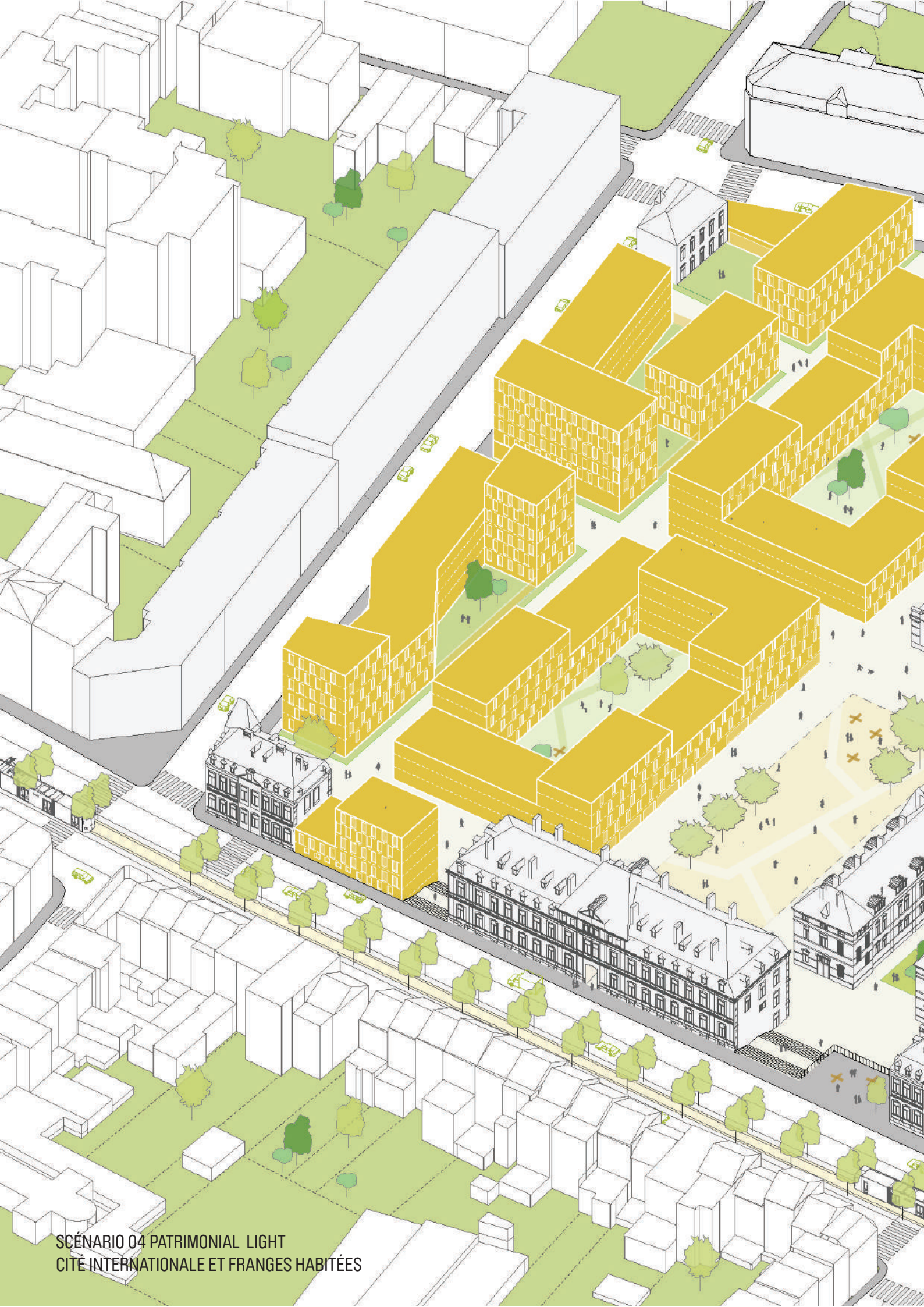
POROSITÉ PIÉTONNE DU SITE



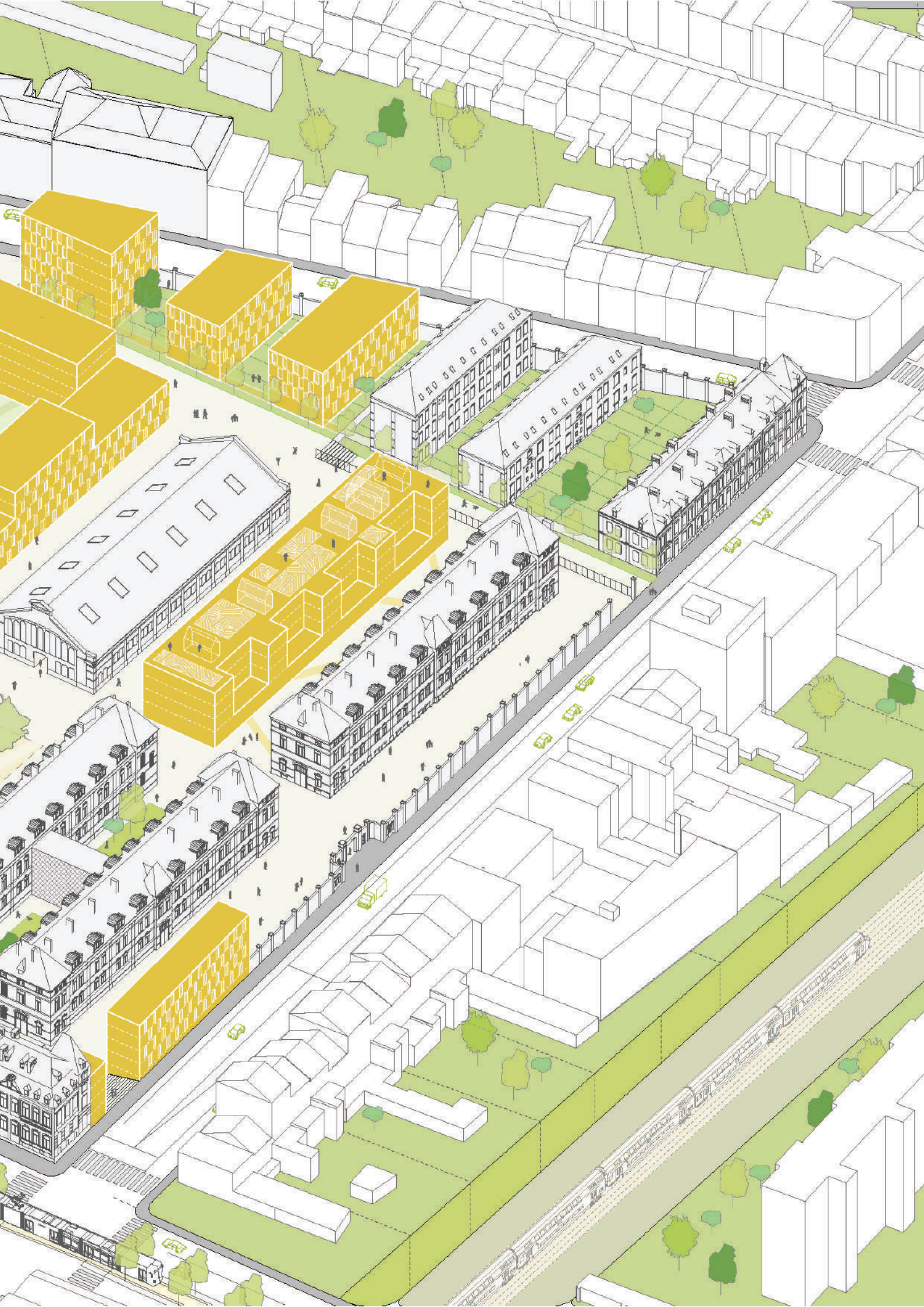
ESPACES VERTS



LOCALISATION DES PARKINGS SOUTERRAINS
(LES HACHURES BLEUES REPRÉSENTENT L'EMPRISE POTENTIELLE DES PARKINGS SOUTERRAINS, SUR UN NIVEAU-1)



SCÉNARIO 04 PATRIMONIAL LIGHT
CITÉ INTERNATIONALE ET FRANGES HABITÉES





SCÉNARIO 04 PATRIMONIAL LIGHT
CITÉ INTERNATIONALE ET FRANGES HABITÉES



4. OPERATIONNALISATION

4.1. MODÈLES POTENTIELS POUR LE DÉVELOPPEMENT DU SITE IXELLOIS

Le modèle adopté pour le développement du site des Casernes va dépendre des objectifs poursuivis. Ceux-ci pourraient se formuler de la façon suivante :

- Il s'agit de garantir l'occupation a minima partielle du site par des étudiants et des chercheurs internationaux. Cette optique est favorisée ou davantage garantie dans le cas d'une attribution publique et/ou universitaire des logements ;
- Il s'agit de garantir la qualité et la cohérence architecturale d'ensemble du projet et le maintien des éléments patrimoniaux. Dès lors, une stratégie urbanistique et de gouvernance régionale vis-à-vis des porteurs de projets doit être élaborée et assurée ;
- Sur base du benchmark des "Cités internationales" (voir Annexes), il s'agit d'ouvrir le projet à l'ensemble des établissements d'enseignement supérieur, sur le modèle français (CIUP et CROUS en France).

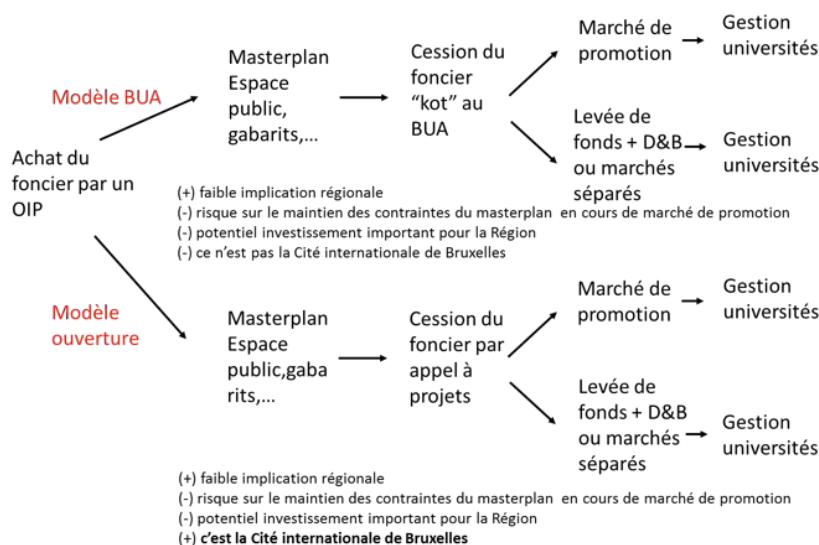
Suivant ces objectifs, deux grands modèles se dégagent pour le développement immobilier :

- La Région cède le terrain aux Universités qui développent (via levée de fonds ou marché de promotion) et assurent l'attribution des logements qui leur reviennent ;
- La Région développe et gère l'attribution des logements ou la délègue aux établissements partenaires.

Dans chacun de ces deux cas de figure, l'espace ouvert doit rester un espace public si l'on veut s'inspirer des modèles de cités universitaires internationales et créer des connexions entre le monde de la recherche et les territoires dans lesquels ils s'inscrivent.

> LA RÉGION CÈDE DES DROITS RÉELS AUX UNIVERSITÉS(ULB-VUB)

Le schéma ci-dessous expose d'une part un modèle dans lequel la Région cède à un montant à déterminer des droits réels sur le foncier en donnant l'exclusive au Brussels University Alliance et, d'autre part, un modèle où la cession du foncier est réalisée par appel à projet, modèle dit « d'ouverture ». L'ouverture aux différents établissements apparaît comme une condition nécessaire même si non suffisante d'une qualification « internationale » de la Cité. Ensuite, un développement parcelle par parcelle ou bâtiment par bâtiment est susceptible de poser des problèmes de cohérence architecturale globale, de gestion de chantier, etc. Autre difficulté : le nombre limité de bâtiments.



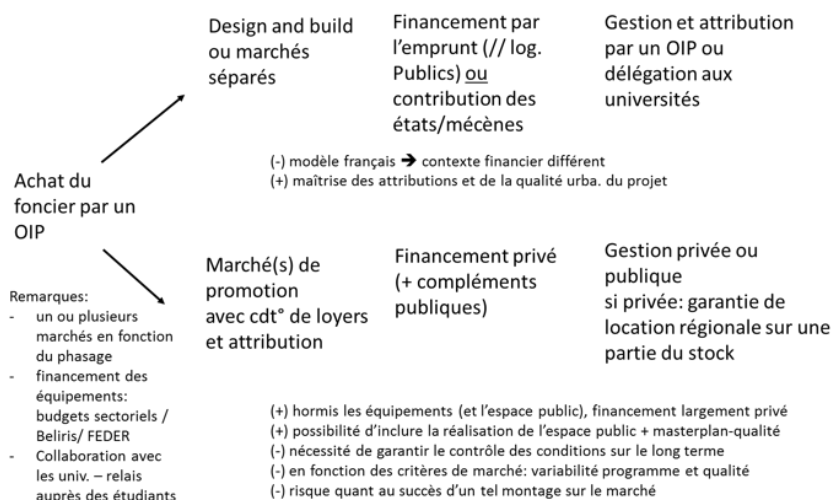
> LA RÉGION DÉVELOPPE LE SITE

Seconde hypothèse, la Région développe elle-même l'ensemble du site. Cette option est privilégiée par la Région compte du fait que les terrains sont en cours d'acquisition.

Deux options sont dès lors possibles :

- soit elle réalise un Design and build ou des marchés séparés en finançant la réalisation par l'emprunt ou le mécénat (modèle français) ;
- soit elle passe un marché de promotion avec des conditions sur les loyers et les attributions. Dans le second cas, la maintenance des biens peut-être jointe aux marchés.

Eut égard aux moyens financiers nécessaires à un tel développement, l'adossement de financement privé est séduisant, d'autant que la Région a une grande expérience des marchés de promotion. Notons toutefois la spécificité du logement de ce projet dont la destination doit pouvoir rester dans le long terme ciblée vers les étudiants (internationaux notamment) et dans des conditions d'accessibilité raisonnables si pas limitées aux plafonds pratiqués par les établissements.



4.2.FOCUS SUR L'ATTRIBUTION DES LOGEMENTS

Deux possibilités sont envisagées en matière d'attribution des logements, l'une suivant l'hypothèse d'une opération portée par le BUA, l'autre suivant l'hypothèse d'une multiplicité d'établissements.

> PROJET PORTÉ PAR LA BRUSSELS UNIVERSITY ALLIANCE

Du point de vue de l'attribution

Les dossiers sont introduits on-line. Ils passent par la Commission des Admissions, organe conjoint de l'ULB et la VUB. S'en suit l'attribution du logement.

Du point de vue de la gestion et de la maintenance

Les universités ou les développeurs se chargent de la gestion et de la maintenance.

Forces et faiblesses

Du point de vue des avantages, relevons que la Région n'a plus, voir pas d'implication dans la gestion. Ceci étant, l'influence sera également plus négligeable sur la garantie d'obtenir des quotas d'étudiants internationaux, sur les critères d'attribution et de façon générale, sur les conditions de location (émises et contrôlées par les deux universités).

> PROJET PORTÉ PAR UNE MULTIPLICITÉ D'ÉTABLISSEMENTS D'ENSEIGNEMENT SUPÉRIEUR

L'attribution pourrait alors passer par une plateforme créée à cet effet dans un modèle proche de celui de la CIUP.

Du point de vue de l'attribution

Les demandes sont introduites on-line sur le site WEB de la Cité Internationale, le lien étant référencé depuis les sites des hautes écoles et des universités bruxelloises. La gestion des places et des attributions se fait au travers de cette plateforme. Elle est également le lieu où

se définissent les quotas éventuels pour chaque haute école ou université. L'attribution est ensuite signifiée à l'étudiant.

Du point de vue de la gestion et de la maintenance

Soit chaque université et haute école s'occupe de son propre bâtiment, soit la plateforme ou les développeurs prennent ces dimensions en charge.

Forces et faiblesses

Au nombre des désavantages, comptons la nécessité de créer et de financer la plateforme (asbl).

Ce système maintient le peu d'implication de la Région dans la gestion en tant que telle.

> LOGEMENT ÉTUDIANT PUBLIC

Il se pourrait également que le projet soit géré par une « Agence immobilière sociale étudiant – AISE ».

Du point de vue de l'attribution

Dans ce cas, l'introduction des demandes continue à se faire « on-line », à partir du site web de la Cité Internationale et des sites des hautes écoles et des universités. Par contre, c'est l'AISE qui priorise les demandes, suivant un modèle similaire à celui qu'elles adoptent pour le logement locatif à finalité sociale. Elle signifie à l'étudiant l'attribution.

Du point de vue de la gestion et de la maintenance

L'AISE assure la gestion, mais des contrats de maintenance sont possibles avec des sociétés privées, dépendant notamment du mode de production de l'immobilier (marché de promotion ou DandB).

Forces et faiblesses

Le grand avantage réside dans le fait que les conditions d'attribution sont entièrement définies par la Région, dans le cadre d'une politique de logement des étudiants internationaux.

Parmi les fragilités d'un tel modèle, citons qu'il nécessite de créer et de financer l'AISE, laquelle devrait assumer un nouveau métier. La Région se trouverait largement impliquée. Le soutien des universités par rapport à un tel outil n'est pas complètement assuré. Il pourrait y avoir des conflits avec les listes propres aux universités. Cette option nécessite donc un partenariat fort avec les universités qui sont des relais auprès des demandeurs. C'est recréer un adresse en plus à laquelle l'étudiant devra s'adresser, en plus de toutes celles qu'il doit déjà couvrir pour obtenir un logement à l'heure actuelle.

> GESTION PRIVÉE AVEC DES CRITÈRES PUBLICS.

Dans ce cas, c'est un opérateur privé qui prend en charge la gestion des logements créés.

Du point de vue de l'attribution

Les demandes sont toujours introduites on-line à partir du site de la Cité Internationale et des sites des différentes universités et hautes écoles. Mais elles arrivent sur une plateforme relais rassemblant les universités, les hautes écoles et la Région. L'attribution est alors seulement signifiée.

Du point de vue de la gestion et de la maintenance

Les développeurs assurent la maintenance et la gestion selon les clauses incluses dans le cahier des charges des Design and Build.

Forces et faiblesses

Point positif, les conditions d'attribution sont définies dans le marché de promotion. La Région a donc un rôle central dans leur formulation. Une fois cette étape franchie, la délégation de la gestion et des attributions au privé peut être plus ou moins forte. Ainsi, la plateforme pourrait attribuer mais les loyers seraient payés au développeur, etc.

Subsiste néanmoins un risque sur le respect des contraintes à plus long terme et sur le portage financier induit par ces contraintes. Un subside pourrait alors s'avérer nécessaire. Comme dans l'hypothèse précédente, un partenariat fort avec les hautes écoles et les universités doit être construit pour mener à bien ce type d'opérations, en s'assurant qu'elles jouent bien leur rôle de relais par rapport aux demandeurs.

4.3. PROCÉDURES URBANISTIQUES, QUALITÉ DE L'ESPACE PUBLIC ET COHÉRENCE D'ENSEMBLE

La division parcellaire du site ne sera pas soumise à un permis de lotir compte-tenu du caractère déjà partiellement bâti du terrain (voir note "ASAP" dans les annexes). Quel que soit le modèle de développement immobilier choisi, il serait probablement opportun d'adopter un Schéma Directeur (de type nouvelle mouture COBAT) qui guide les orientations d'aménagements du site. Celui-ci devrait préciser les attentes patrimoniales sur le site, définir les espaces publics, déterminer des fourchettes pour les gabarits des constructions neuves, affiner la programmation du site et des divers bâtiments en articulant celle-ci avec celle des autres campus. Il pourrait également avancer une série de critères architecturaux. La mise en oeuvre des projets immobiliers peut toutefois être entamée en l'absence d'un tel outil.

Pour la mise en oeuvre de l'espace public, deux cas de figures sont envisageables selon le modèle de développement immobilier :

Un marché de promotion ou un Design and Build unique

Dans ce cas, la première option consiste à une réalisation intégrée de l'espace public. Il est également imaginable de séparer le marché relatif à l'espace public de celui qui porte sur la réalisation des bâtiments. Cette solution donne nettement plus de maîtrise à la Région. Elle est cependant peu souhaitée par les promoteurs.

Plusieurs marchés de promotion ou design and build

Deux chemins s'ouvrent alors. Soit un marché séparé est passé par la Région pour l'espace public. Soit il est demandé à chaque opérateur de réaliser la partie de l'espace public qui le concerne.

Cette solution présente néanmoins un double risque qu'il est indiqué de ne pas courir : voir un espace public sous-financé dans l'ensemble de l'opération ou risquer qu'il ne suive aucune cohérence d'ensemble. Enfin, il est encore possible d'opter pour un concours accompagné d'une chambre de qualité. C'est le modèle suivi pour la réalisation des reconversions d'hôpitaux en Flandre. Elle donne de bons résultats.

4.4.ÉVALUATION DES COÛTS PUBLICS LIÉS À LA MISE EN OEUVRE DU PROJET CASERNE

En février 2016, la Région de Bruxelles-Capitale concluait un accord avec la Régie fédérale des bâtiments scellant l'échange du site des casernes d'Ixelles (intramuros) à 30M€. L'exercice synthétisé dans le tableau page suivante évalue les coûts publics liés au développement du site selon les 4 scénarii urbanistiques développés dans l'étude :

-Sont ainsi sommés les divers coûts : l'acquisition du site droit d'enregistrement inclus, sa viabilisation, une estimation des coûts de construction et rénovations des équipements universitaires et non-universitaires, les subsides à la brique liés à un développement de logement conventionné (sur base d'une estimation coût-recette propre et d'une part de 30% de logement conventionné).

-Au niveau des recettes régionales, on retrouve la cession de terrains et les charges

d'urbanisme. Les incidences foncières attendues ont été calculées selon la méthode du compte à rebours du promoteur : partant de la valeur du bien sur le marché (qui varie entre un kot, un logement standard ou de standing, des bureaux etc), une fois la construction ou la rénovation financée ainsi qu'une marge bénéficiaire, quel montant reste disponible pour l'acquisition du terrain ou de la carcasse du bâtiment ? Les prix de vente retenus sont les suivants :

- Logements neufs : 3000€/m²
- Logements rénovés : 2800€/m²
- Kot étudiants neuf : 400€/m² pour 20m²
- Kot étudiants rénovés : 350€/m²

-La différence entre les recettes et les coûts donnent les coûts publics finaux et réels liés à l'opération. Ils varient entre 31, pour le scénario 4, et 44M€ pour le scénario 2. Deux grandes variables pour expliquer ces différences :

- Le logement étudiant offre des incidences foncières inférieures au logement classique. Le scénario 2 qui ne compte que du logement étudiant est donc défavorisé.

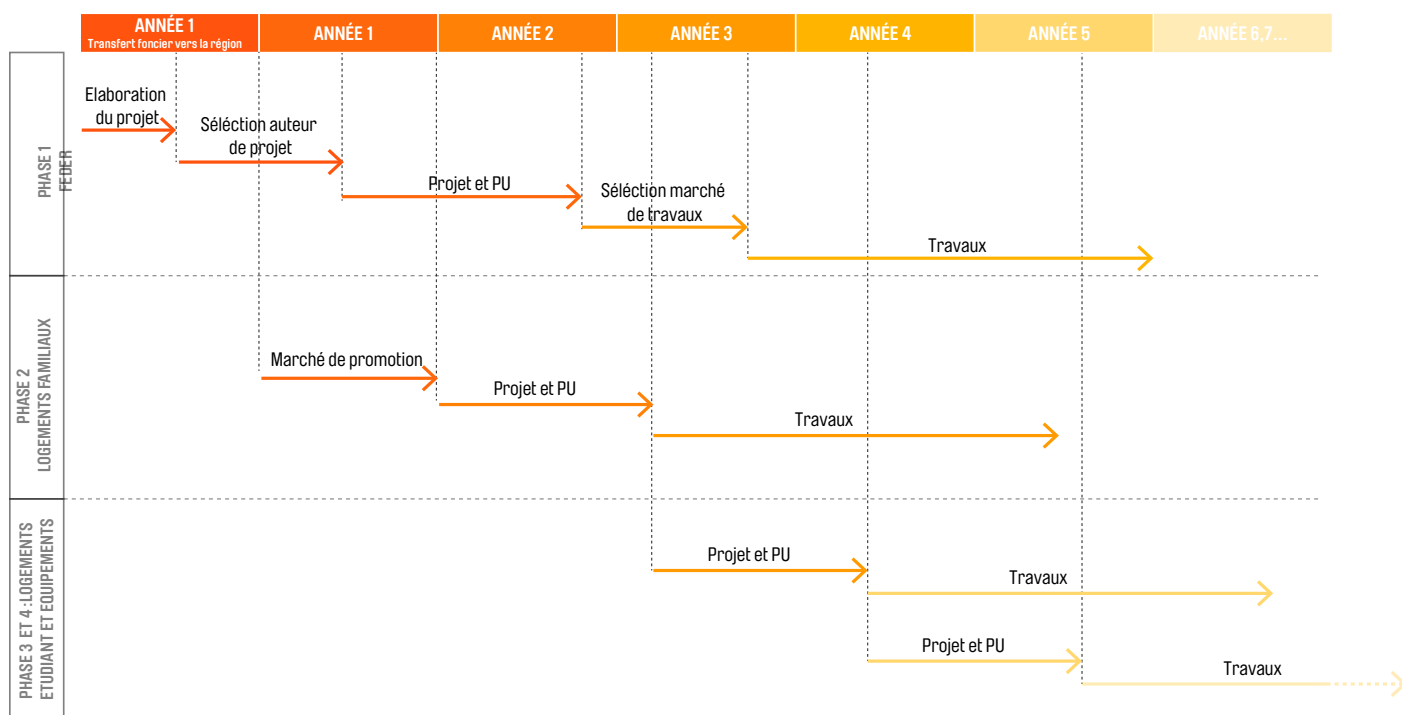
| | M2 PROGRAMME | | | | RATIOS | MONTANTS | | | |
|---------------------------------------|--------------|--------|--------|--------|------------------------|---------------------|---------------------|---------------------|---------------------|
| | sc1 | sc2 | sc3 | sc4 | | sc1 | sc2 | sc3 | sc4 |
| COÛTS PUBLICS | | | | | | 49.931.580 € | 56.174.681 € | 52.781.304 € | 48.865.819 € |
| Acquisition foncière (ttc) | | | | | | 33.750.000 € | 33.750.000 € | 33.750.000 € | 33.750.000 € |
| Coût de viabilisation (ttc) | | | | | | 3.663.359 € | 4.377.883 € | 4.042.667 € | 3.942.730 € |
| Coût de démolition | 14.890 | 22.274 | 22.274 | 25.752 | 37 €/m ² | 543.485 € | 813.001 € | 813.001 € | 939.948 € |
| Coût d'aménagement espace public | 20.269 | 23.317 | 21.021 | 20.567 | 146 €/m ² | 2.959.274 € | 3.404.282 € | 3.069.066 € | 3.002.782 € |
| Coût d'aménagement parking | 1.100 | 1.100 | 1.100 | 0 | 146 €/m ² | 160.600 € | 160.600 € | 160.600 € | 0 € |
| Équipements universitaires ttc | | | | | | 6.462.066 € | 15.297.086 € | 8.932.481 € | 5.116.934 € |
| rénovation équipement univ | 4.250 | 4.250 | 4.250 | 500 | 1.000 €/m ² | 4.250.000 € | 4.250.000 € | 4.250.000 € | 500.000 € |
| neuf équipement universitaire | 550 | 4.720 | 1.716 | 2.121 | 1.700 €/m ² | 935.000 € | 8.024.000 € | 2.917.200 € | 3.605.700 € |
| honoraires (10%) | | | | | | 518.500 € | 1.227.400 € | 716.720 € | 410.570 € |
| marge DJB (10%) | | | | | | 570.350 € | 1.350.140 € | 788.392 € | 451.627 € |
| charge financière (3% sur 2 ans) | | | | | | 188.216 € | 445.546 € | 260.169 € | 149.037 € |
| Autres équipements publics ttc | | | | | | 2.749.712 € | 2.749.712 € | 2.749.712 € | 2.749.712 € |
| rénovation équipement hors univ | 1.800 | 1.800 | 1.800 | 1.800 | 1.000 €/m ² | 1.800.000 € | 1.800.000 € | 1.800.000 € | 1.800.000 € |
| neuf équ hors univ | 239 | 239 | 239 | 239 | 1.700 €/m ² | 406.300 € | 406.300 € | 406.300 € | 406.300 € |
| honoraires (10%) | | | | | | 220.630 € | 220.630 € | 220.630 € | 220.630 € |
| marge marché de promotion (10%) | | | | | | 242.693 € | 242.693 € | 242.693 € | 242.693 € |
| charge financière (3% sur 2 ans) | | | | | | 80.089 € | 80.089 € | 80.089 € | 80.089 € |
| Logements conventionnés | | | | | | 3.306.444 € | 0 € | 3.306.444 € | 3.306.444 € |
| subside à la brique | 5.811 | 0 | 5.811 | 5.811 | 569 €/m ² | 3.306.444 € | 0 € | 3.306.444 € | 3.306.444 € |
| RÉCETTES PUBLIQUES | | | | | | 18.129.049 € | 12.146.306 € | 17.269.810 € | 17.773.446 € |
| Incidences foncières | | | | | | 15.722.964 € | 9.587.656 € | 14.867.625 € | 15.273.811 € |
| neuf étudiant | 3.300 | 23.324 | 11.856 | 14.343 | 134 €/m ² | 441.968 € | 3.123.779 € | 1.587.872 € | 1.920.955 € |
| neuf logement | 10.780 | 0 | 10.780 | 10.780 | 518 €/m ² | 5.583.814 € | 0 € | 5.583.814 € | 5.583.814 € |
| neuf commerce | 1.166 | 1.166 | 1.166 | 842 | 0 €/m ² | 0 € | 0 € | 0 € | 0 € |
| rénovation étudiant | 14.707 | 11.294 | 7.323 | 7.595 | 269 €/m ² | 3.952.622 € | 3.035.351 € | 1.968.114 € | 2.041.216 € |
| rénovation logement | 2.780 | 0 | 2.780 | 2.780 | 833 €/m ² | 2.316.035 € | 0 € | 2.316.035 € | 2.316.035 € |
| rénovation bureau | 4.956 | 4.956 | 4.956 | 4.956 | 688 €/m ² | 3.411.791 € | 3.411.791 € | 3.411.791 € | 3.411.791 € |
| rénovation commerce | 500 | 500 | 0 | 0 | 33 €/m ² | 16.735 € | 16.735 € | 0 € | 0 € |
| charges d'urbanismes | | | | | | 2.406.085 € | 2.558.650 € | 2.402.185 € | 2.499.635 € |
| neuf étudiant | 3.300 | 23.324 | 11.856 | 14.343 | 50 €/m ² | 165.000 € | 1.166.200 € | 592.800 € | 717.150 € |
| neuf logement | 10.780 | 0 | 10.780 | 10.780 | 50 €/m ² | 539.000 € | 0 € | 539.000 € | 539.000 € |
| neuf commerce | 1.166 | 1.166 | 1.166 | 842 | 125 €/m ² | 145.750 € | 145.750 € | 145.750 € | 105.250 € |
| rénovation étudiant | 14.707 | 11.294 | 7.323 | 7.595 | 50 €/m ² | 735.350 € | 564.700 € | 366.150 € | 379.750 € |
| rénovation logement | 2.780 | 0 | 2.780 | 2.780 | 50 €/m ² | 138.985 € | 0 € | 138.985 € | 138.985 € |
| rénovation bureau | 4.956 | 4.956 | 4.956 | 4.956 | 125 €/m ² | 619.500 € | 619.500 € | 619.500 € | 619.500 € |
| rénovation commerce | 500 | 500 | 0 | 0 | 125 €/m ² | 62.500 € | 62.500 € | 0 € | 0 € |
| SOLDE (COÛT PUBLIC NET) | | | | | | 31.802.531 € | 44.028.375 € | 35.511.494 € | 31.092.374 € |

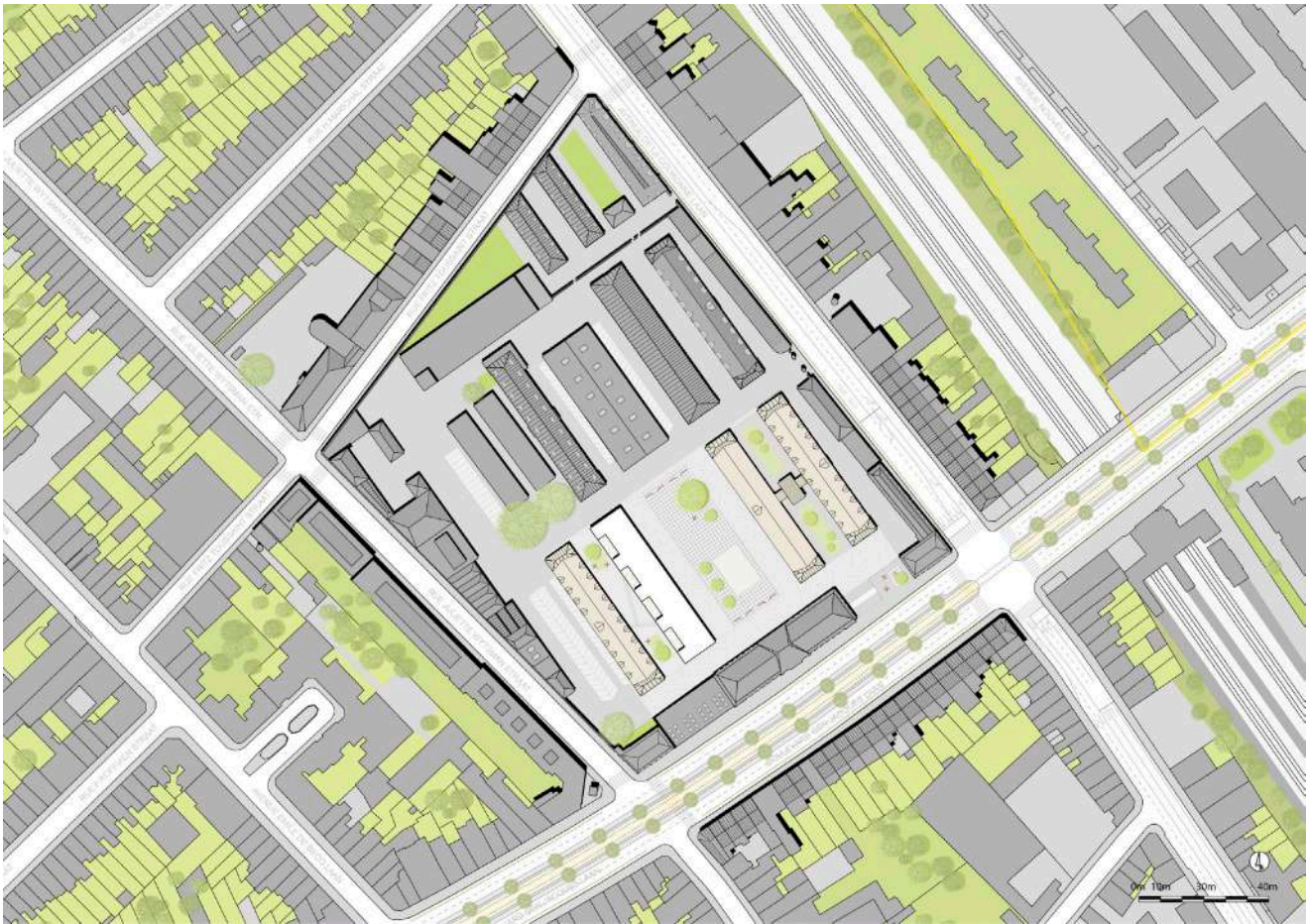
- Selon les hypothèses de coûts retenues, la rénovation est plus avantageuse que la construction neuve (1000€/m² contre 1400€/m²) et laisse logiquement des incidences foncières plus élevées. Ainsi, le scénario 1 qui maintient le plus le patrimoine minimise le coût régional.
- Enfin, certains programmes sont moins coûteux du fait qu'ils comptent des quantités moins importantes d'équipements, c'est le cas du scénario 4.

4.5. TIMING ET PHASAGE

Le schéma suivant reprend un timing ambitieux pour le développement du site, à partir du transfert de droit depuis la Régie fédérale vers la Région, et ce selon 3 ou 4 phases dont une première phase « projet FEDER VUB-ULB » qui doit être bouclé en 2023 et sera réalisé au travers d'un marché de travaux. Les phases suivantes sont modélisées selon un modèle marché de promotion unique.

La seconde phase pourrait, dans une logique de création rapide de recettes financières pour la Région, consister en la réalisation du cordon de logements familiaux générateur de charge d'urbanisme et d'incidences foncières. La ou les deux dernières phases portent sur le cœur de la Cité internationale en ce compris la réalisation des équipements.





PHASE 1



PHASE 2



PHASE 3



PHASE 4

5. ÉLÉMENTS DE CONCLUSION

L'étude a finalement atteint différents objectifs :

- Elle a permis de mieux appréhender le contexte physique du site de l'ancienne Ecole de Gendarmerie ainsi que leurs caractéristiques en termes d'organisation spatiale, de distribution, de volumes bâtis, etc...Au départ de l'étude, très peu de données étaient disponibles quant à l'architecture des bâtiments, leurs caractéristiques ainsi que leur état sanitaire. La réalisation de l'étude a été une occasion unique de construire et constituer cette information de base ;
- A travers une première analyse historique, l'étude a déterminé la valeur patrimoniale des éléments composant le site de l'ancienne Ecole de Gendarmerie. Confrontés à une nécessité de reconversion à partir d'un programme principalement résidentiel (familial et étudiants), l'étude a permis d'identifier les éléments à conserver et valoriser sous l'angle de la préservation du patrimoine. Elle a aussi permis de déterminer les immeubles qui devront probablement disparaître dans le cadre d'une reconversion, en particulier le mur d'enceinte le long de la rue J.Wytsman et dans une moindre mesure le long de la rue F.Toussaint (le mur a déjà été démolit à l'arrière de l'immeuble du Centre de telecommunication);
- A travers la recherche par le projet d'architecture, l'étude a montré que les bâtiments principaux de l'Ancienne Ecole de Gendarmerie étaient à même d'être réaffectés à partir d'un programme à dominante résidentielle accompagné accessoirement d'équipements (pour l'ancien Manège et le bâtiment principal. Des esquisses ont été réalisées qui indiquent que ces transformations peuvent se faire tout en préservant la qualité patrimoniale et spatiale des bâtiments.
- Dans le cadre de l'étude, une approche croisée urbanisme/programmation/ approche financière a démontré la possibilité de réaliser, suivant les scénarios entre 700 et 1400 logements étudiants. Le scénario privilégié envisage la réalisation d'un peu moins de 200 logements familiaux combiné à une Cité Internationale étudiante présentant une offre d'accueil d'approximativement 760 logements étudiants.
- Enfin, alors que l'Ancienne Ecole de Gendarmerie a été conçue (pour des raisons liées à son programme) dans une optique d'isolement, et de mise à distance par rapport à la ville (le site de l'Ancienne Caserne étant d'une certaine manière "une ville en soi"), l'étude a démontré la possibilité d'insérer le site dans le maillage d'espaces publics tout en maintenant le patrimoine et les conditions topographiques spécifiques de ces sites (différences de niveaux, etc...).

Ainsi, le Comité d'Accompagnement s'est-il accordé sur les principes généraux du site tels que décrits en page 30 de ce rapport à savoir :

- une réaffectation en Cité internationale étudiante localisée dans la partie centrale complétée par un programme de logements familiaux en bordure Nord et Ouest du site ;
- considérer le patrimoine (bâtiments + dispositif de composition du site) comme matrice et ligne directrice de la reconversion du site ;
- considérer que les gabarits maximaux sont déterminés en fonction d'un niveau de référence correspondant au faite des toitures des différents logis d'origine ;
- la mise en place d'un maillage d'espaces publics Est-Ouest et Nord-Sud, rendant le site accessible et franchissable à tous;
- la création d'une polarité forte autour de l'espace central, articulant fonctions collectives, façades actives et programmes universitaires ;

- la localisation du projet FEDER à l'emplacement des immeubles D et E, avec un principe de rénovation de l'immeuble D et une démolition-reconstruction pour l'immeuble E ;
- le principe de création de parkings souterrains sous les constructions neuves implantées en bordure du site.

S'agissant d'une première étude exploratoire et de faisabilité, une série de paramètres n'ont pas été tranchés et restent à ce jour volontairement ouverts :

- au niveau de l'opérationnalisation du projet;
- au niveau des modalités d'attribution des logements étudiant;
- au niveau de la mobilité générale du site;
- au niveau de la programmation architecturale fine des différents bâtiments;
- au niveau de l'intégration des paramètres du développement durable dans le futur projet urbanistique d'ensemble;
- au niveau des recommandations architecturales pour les nouvelles constructions, tenant en particulier compte de la nécessité de conserver et valoriser le caractère d'ensemble de la future Cité internationale.

COMMANDITAIRE DE L'ÉTUDE
SPRB -Développement urbain
Direction Etudes et Planification

Rue du Progrès 80
1035 Bruxelles

T : 02 204 21 11
F : 02 204 15 34

BUREAU D'ÉTUDES
Association momentanée
MSA / Idea Consult / Origin

Place Flagey, 7
1050 Bruxelles

T : 02. 502.81.07
F : 05. 502.81.28
E : ms@ms-a.be