



(c) Séverin Malaud

MANCHESTER
Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) pour développer un projet
d'occupation transitoire au sein du bâtiment
sis rue de Manchester 17-19 à Molenbeek-Saint-Jean

Table des matières

I. PRESENTATION DU PROJET D'OCCUPATION TRANSITOIRE	2
I.1. CONTEXTE DU PROJET D'OCCUPATION TRANSITOIRE	2
I.2. COMITÉS DU PROJET D'OCCUPATION TRANSITOIRE	4
I.3. PRINCIPES PROGRAMMATIQUES DU PROJET D'OCCUPATION TRANSITOIRE	4
I.4. PRINCIPES SPATIAUX DU PROJET D'OCCUPATION TRANSITOIRE	5
I.5. PRINCIPES OPÉRATIONNELS DU PROJET D'OCCUPATION TRANSITOIRE.....	5
II. MODALITES DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET.....	7
II.1. PUBLICITÉ DE L'APPEL À MANIFESTATION D'INTÉRÊT	7
II.2. VISITE DES LIEUX ET SÉANCE D'INFORMATION.....	7
II.3. CONTENU DES DOSSIERS DE CANDIDATURES	7
II.4. DÉPÔT DES DOSSIERS DE CANDIDATURES	8
II.5. CRITÈRES DE SÉLECTION DES PROJETS.....	8
II.6. CALENDRIER PRÉVISIONNEL	9



I. PRESENTATION DU PROJET D'OCCUPATION TRANSITOIRE

I.1. Contexte du projet d'occupation transitoire

Les sites bâtis de Manchester 13-15 et 17-19 ont été acquis par la régie foncière régionale (SPRB - Direction Facilities).

La Région de Bruxelles-Capitale (RBC) a décidé de faire de ces deux sites un pôle productif de type culturel, artistique et créatif. La RBC a désigné la Société d'Aménagement Urbain (SAU) pour piloter ce projet en étroite collaboration avec le propriétaire des lieux, à savoir le SPRB - Direction Facilities.

Dans ce cadre, il a été décidé que l'asbl Recyclart occupe le site de Manchester 13-15 en raison notamment des activités qu'elle développe en lien avec le futur pôle souhaité par la RBC. Ce site ne fait donc pas partie du présent appel à manifestation d'intérêts (AMI).

Le site de Manchester 17-19, après acquisition, a quant à lui été vidé de ses occupants, pour des raisons de sécurité incendie. Des premiers travaux de mise aux normes ont déjà eu lieu sur une partie du site et un projet d'occupation temporaire s'y est développé. L'occupant actuel, l'asbl Décoratelier, qui en plus d'assurer le contrôle social des lieux, inscrit déjà le site dans la vision que la RBC souhaite y développer de par son activité.

Dans l'attente de la réalisation de travaux définitifs, la SAU et le SPRB - Direction Facilities veulent s'inscrire activement dans une approche volontariste d'utilisation temporaire des ressources immobilières publiques sur le site Manchester 17-19.

Dans le cadre du Plan de Relance que le GRBC a approuvé en 2020 pour faire face à la crise liée à la pandémie de COVID 19, des premiers moyens budgétaires ont été dégagés afin de réaliser des travaux de mise aux normes des bâtiments du site Manchester 17-19 et ainsi permettre une occupation plus importante de ces bâtiments.

La SAU est en charge du pilotage de ce projet d'occupation temporaire en étroite collaboration avec le propriétaire des lieux (SPRB - Direction Facilities) et en étroite concertation avec l'occupant actuel des lieux (l'asbl Décoratelier).

La vision : ateliers productifs et créatifs :

Selon la vision souhaitée par la RBC, ces bâtiments voisins du canal sont destinés à accueillir des équipements productifs de types culturel, artistique et créatif ainsi que des équipements connexes (locaux administratifs, salle polyvalente, résidences d'artistes...).

Le programme prioritaire identifié pour le développement définitif du site Manchester 17-19 est celui d'ateliers productifs ciblant les métiers des industries culturelles et créatives. Ces ateliers pourraient accueillir artistes et artisans au sens large (avec un focus sur les fonctions de support aux activités artistiques et les métiers créatifs) qui ont besoin de typologies plus généreuses et de hauteurs sous-plafonds plus importantes.

C'est un scénario qui cadre parfaitement tant avec le contexte historique industriel des bâtiments qu'avec le potentiel hautement culturel et artistique du lieu (histoire du lieu avec le Plan-K, présence de Charleroi-Danse et de Recyclart, proximité de Cinémaximiliaan,...).

Objectifs et enjeux :

La mise en œuvre opérationnelle du futur pôle productif ouvre une période pendant laquelle le site ne sera pas soumis à des travaux conséquents.

En effet, après la réalisation des travaux de mise en conformité des bâtiments du site Manchester 17-19 prévus dans le cadre du Plan de Relance, une période importante s'ouvre avant le démarrage des travaux définitifs en vue de la réalisation du futur pôle productif (courant 2023).

La phase d'occupation temporaire permettra d'activer, de gérer et d'entretenir le site, ainsi que de favoriser son appropriation par les riverains, les futurs usagers, et les bruxellois en général.

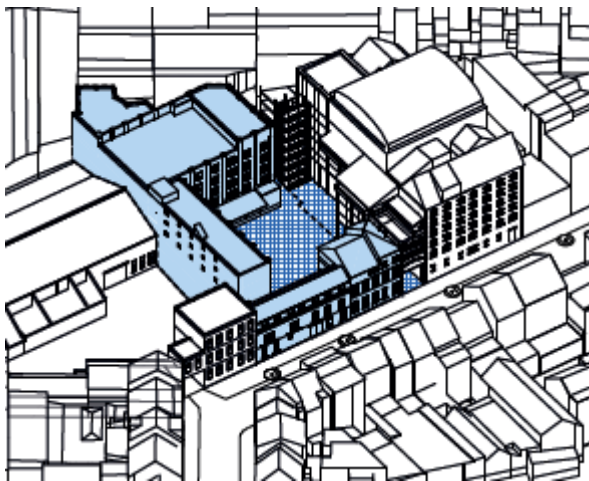
L'intérêt de cette occupation temporaire est aussi de permettre d'éviter un certain nombre de mesures conservatoires pour garantir la sécurité des lieux. En effet, l'activation du site permettra d'assurer un contrôle social mais aussi un entretien et une gestion du site en bon père de famille. Les occupations temporaires constitueront aussi un moyen pour la SAU et le SPRB - Direction Facilities de mieux faire connaître ce site et l'ambitieuse opération de reconversion dont il va faire l'objet.

Compte tenu de la vision de programme précitée, le projet d'occupation temporaire pourra servir à expérimenter, en précisant davantage le programme définitif du bâtiment et en définissant les objectifs et principes d'occupations pour une occupation pérenne cohérente. Le présent AMI vise à développer une vitrine d'expérimentation temporaire qui préfigure le pôle productif de type culturel, artistique et créatif ambitionné par la RBC via un projet temporaire cohérent au sein de laquelle les différents occupants œuvrent en synergie, et non de manière autonome.

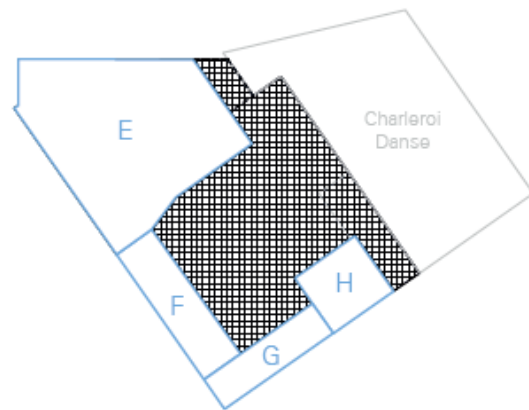
Les interventions consisteront à mettre aux normes de manière progressive les étages du bâtiment arrière (normes SIAMU) afin de pouvoir accueillir des ateliers créatifs et productifs au gré des disponibilités d'accueil. Cette première phase se veut « minimum » dans l'aménagement (plateaux loués Casco) mais néanmoins pourvu du confort nécessaire pour y travailler (chauffage et sanitaires).

Au vu de son expertise indéniable du secteur créatif et productif, de ses connaissances du quartier, de la réalité du bâtiment, et de la pertinence de développer une cohabitation et complémentarité optimale entre les futurs occupants du site, il est prévu d'intégrer Décoratelier au processus de sélection des futurs occupants et au processus de coordination entre les futurs occupants et le Comité de pilotage du projet transitoire.

Description des bâtiments du site Manchester 17-19 :



Axono du site Manchester 17-19



Dénomination des bâtiments

L'objet de l'appel à manifestation d'intérêt sont **les bâtiments E et F**, situés à l'arrière du site et donnant sur la cour intérieure. L'asbl Décoratelier occupe actuellement (et ce depuis 2019) le rez-de-chaussée des bâtiments E et F, ainsi que la cour intérieure.

Le périmètre lié à l'AMI porte donc sur les étages supérieurs des bâtiments E (3 plateaux de chacun 700 m² disponibles) et F (4 plateaux de chacun 200 m² disponibles) dont la superficie brute totale est d'environ 2.900 m². L'occupation du 4^e étage du bâtiment E n'est dans un premier temps pas proposée dans le cadre de la présente procédure au vu de désordres structurels de la toiture.

Il est précisé qu'il n'existe aucun monte-charge ou ascenseur pour desservir les différents niveaux.

Les bâtiments à front de rue (bâtiments G et H) sont en très mauvais état et sont voués à la démolition. Ils ne font donc pas partie des bâtiments destinés à accueillir de l'occupation temporaire.

I.2. Comités du projet d'occupation transitoire

Pour mener à bien la gestion transitoire, une organisation structurant les échanges entre les différents acteurs sera mise en place, il s'agit :

- du Comité de sélection, constitué de représentants du SPRB – Direction Facilities, de la SAU, de la commune de Molenbeek et de l'occupant actuel Décoratelier. La SAU, en charge du pilotage du projet, accordera en étroite collaboration avec les membres du Comité de sélection, l'occupation de tout ou d'une partie d'un bâtiment à titre strictement temporaire. Les conditions précises de ces occupations temporaires seront systématiquement formalisées dans une convention d'occupation précaire dûment signée par le SPRB - Direction Facilities en tant que propriétaire du site et par chaque porteur de projet retenu. Au-delà de la présente procédure d'AMI, le Comité de sélection reste le seul juge de l'octroi ou non des occupations.
- du Comité de suivi : L'occupant actuel Décoratelier est en charge du Comité de suivi. A ce titre, Décoratelier organisera des réunions avec l'ensemble des porteurs de projets (occupants) présents sur site. Lors de ces réunions, les porteurs de projets devront être en mesure de fournir les documents nécessaires afin que Décoratelier puisse constituer au fil du temps un réel tableau de bord pour l'évaluation du projet et également disposer des informations suffisantes pour faire état du fonctionnement global du projet dans le cadre de ses réunions avec le Comité de pilotage. Cet échange entre le Comité de suivi et le Comité de pilotage a également pour perspective la définition des conditions et objectifs plus précis concernant les futures occupations pérennes. Ce Comité de suivi se réunira de manière mensuelle.
- du Comité de pilotage, constitué de représentants du SPRB – Direction Facilities, de la SAU, de la commune de Molenbeek. Ce Comité de pilotage est destiné à assurer le suivi et bon fonctionnement du projet temporaire tout au long de l'occupation. Ce Comité de pilotage se réunira au minimum une fois tous les 2 mois. A l'occasion, le cabinet régional de tutelle en charge de la revitalisation urbain et du biculturel sera invité à ce Comité de pilotage.

I.3. Principes programmatiques du projet d'occupation transitoire

L'objectif de l'AMI est de créer une occupation temporaire des lieux dans l'esprit du futur pôle productif que la RBC ambitionne pour ce site. Pour atteindre cet objectif, le Comité de sélection sélectionnera des projets permettant de constituer un ensemble cohérent garantissant :

- L'ancrage et animation locale du site ;
- L'ouverture et le rayonnement au niveau du quartier environnant ;
- L'identité globale du projet au vu de l'ambition de la RBC pour ce site.

Les membres du Comité de sélection veillent à effectuer leur sélection selon les grandes lignes programmatiques identifiées par l'étude réalisée par MSA-IDEA Consult « Mission d'analyse des potentialités spatiales et programmatiques ainsi que de leur faisabilité économique des sites sis rue de Manchester 13-15 et 17-19 ». Ces grandes lignes programmatiques de l'occupation temporaire répondent aux impératifs de préfiguration des affectations futures, des usages actuels et des besoins du quartier :

- **Un lieu pluridisciplinaire : ateliers d'artistes et d'artisans.** Il y a lieu d'ouvrir le lieu à toutes les disciplines artistiques et créatives sans privilégier de manière disproportionnée l'une ou l'autre. Le lieu devra être un espace de création, mais aussi de production et d'exécution en réunissant artistes et artisans actifs dans les métiers de la création, en soutien des plasticiens par exemple.
- **Un lieu multiple.** L'objectif du programme est de comprendre des ateliers et lieux de travail de typologie variée, éventuellement des salles de réunion et espaces de travail équipés et partagés. L'espace en rez-de-chaussée (notamment la cour intérieure) peut devenir un espace de convivialité et éventuellement un espace de diffusion des projets.
- **Un lieu ouvert au(x) public(s) et notamment au quartier.** Plusieurs pistes : ouverture périodique des ateliers, organisation d'activités ciblées sur les besoins du quartier, etc.

- L'occupation temporaire devrait également viser à constituer un ensemble cohérent partageant une identité commune dans **lequel les différents porteurs de projets œuvrent en synergie et développent des partenariats.**

L'occupation temporaire devrait viser une intensité d'usage pour faire vivre le site, l'ouvrir au quartier et le sécuriser au mieux. Des occupations plus denses en emploi/m² (comme un atelier productif/artistique en espace partagé par exemple) ou génératrices d'évènements (espace de démonstration, de formation ou de performance) seront privilégiés.

I.4. Principes spatiaux du projet d'occupation transitoire

Les bâtiments arrières E et F du site dont les étages sont proposés à l'occupation temporaire offrent les possibilités spatiales suivantes :

- Bâtiment F : 4 plateaux de chacun 200 m² disponibles (étages 1 – 2 – 3 – 4)
- Bâtiment E : 3 plateaux de chacun 700 m² disponibles (étages 1 – 2 – 3). L'occupation du 4^e étage du bâtiment E n'est dans un premier temps pas proposée dans le cadre de la présente procédure au vu de désordres structurels de la toiture, les possibilités d'occupation de cet étage sont actuellement à l'étude.

Au vu de la typologie d'espaces généreux que requière l'accueil d'ateliers de type productif (ciblant les métiers des industries culturelles et créatives), ce que permet la typologie industrielle des plateaux des bâtiments E et F, le Comité de sélection allouera, dans la mesure du possible, chaque plateau disponible à un porteur de projet unique. L'attribution des plateaux tiendra compte des besoins et contraintes spatiales caractéristiques à chaque projet ainsi que de leurs contraintes calendaires au gré de la disponibilité progressive des espaces.

Cette proposition n'exclut pas la possibilité de prévoir le partage d'un plateau entre plusieurs porteurs de projets lorsque des possibilités de cohabitation sont dégagées entre les partenaires.

De façon générale, y a un intérêt certain à prévoir un espace de rencontre, un espace de travail commun et/ou des salles de réunion partagées.

Il est proposé de réserver le plateau au 1^{er} étage du bâtiment F à cette fin, lequel servira d'accès de distribution aux étages des bâtiments F et E et accessoirement, d'espace d'accueil et de conciergerie commun à tous les futurs occupants. Ce qui laisse une surface disponible de 2.700 m² pour les futures occupations temporaires.

La cour intérieure est occupée et gérée par Décoratelier. Les surfaces dédiées à l'occupation transitoire sont accessibles via le bâtiment à rue et le plateau du 1^{er} étage du bâtiment F. Décoratelier veillera cependant à permettre l'accès ponctuel des autres occupants au site par la cour intérieure jusqu'aux étages des bâtiments arrières E et F (emménagement, livraison, location d'un lift,...).

I.5. Principes opérationnels du projet d'occupation transitoire

Les points énoncés ci-dessous constituent le cadre dans lequel les projets d'occupation temporaire (à introduire via le présent Appel à Manifestation d'Intérêt) doivent s'insérer :

1. La SAU en charge du pilotage du projet, accordera, en étroite collaboration les membres du Comité de sélection, l'occupation de tout ou d'une partie d'un bâtiment à titre strictement temporaire. Les conditions précises de ces occupations temporaires seront systématiquement formalisées dans une convention d'occupation précaire dûment signée par le SPRB - Direction Facilities en tant que propriétaire du site et par chaque porteur de projet retenu.
2. Les demandes d'implantation seront d'abord sélectionnées via le présent Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI). Au-delà du présent AMI, chaque membre du Comité de sélection pourra soumettre

de nouveaux projets d'occupation temporaire pouvant, dans la mesure des disponibilités (spatiales et calendaires), venir s'implanter sur le site.

3. La SAU et/ou le SPRB - Direction Facilities n'interviendront pas dans les investissements et les travaux éventuellement nécessaires à l'accueil des projets d'occupation temporaire autres que ceux actuellement en cours d'adjudication par le SPRB – Direction Facilities relatifs à la mise aux normes des espaces disponibles dans les bâtiments E et F (sécurité incendie, chauffage, sanitaire, raccordement électrique).
4. Le porteur de projet / occupant temporaire doit assurer la sécurité au sein de son périmètre d'intervention et pour ses usagers et visiteurs.
5. Le porteur de projet / occupant temporaire devra se conformer aux prescriptions du permis d'environnement en vigueur et/ou se charger d'obtenir toutes les autorisations administratives (urbanismes, environnement, sécurité, hygiène...) lui permettant de mener ses activités dans le respect des réglementations en vigueur.
6. Le porteur de projet / occupant temporaire devra impérativement démontrer qu'il est/sera assuré pour les activités qu'il développera sur le site, y compris les manifestations publiques.
7. Le porteur de projet / l'occupant temporaire devra respecter strictement les conventions et le règlement d'ordre intérieur permettant une cohabitation harmonieuse des différentes activités sur le site. La gestion, l'entretien et la conciergerie du bâtiment seront organisées de manière à assurer un partage des obligations entre chaque porteur de projet.
8. L'occupation temporaire est consentie moyennant une redevance calculée sur la base d'un prix de loyer de 15€ / m² / an, hors charge.
9. L'occupation temporaire peut s'envisager à titre gratuit, dans la mesure où l'activité implantée n'est pas génératrice de recettes pour l'occupant temporaire.
10. Les occupants temporaires assumeront à tout le moins et proportionnellement aux surfaces occupées, les taxes et charges inhérentes (eau, gaz, électricité, conciergerie...) à l'utilisation du bien.
11. La SAU et le SPRB - Direction Facilities ou leurs représentants ont toujours le droit, pour des motifs valables, d'accéder au site ou parties de bâtiments soumis à une occupation temporaire.
12. L'occupation temporaire ne donne aucune garantie sur le fait de la pérennisation du porteur de projet / occupant temporaire dans le temps long.
13. Toute communication publique doit se faire de façon concertée ou, selon le cas, en commun avec la SAU.

II. MODALITES DE L'APPEL A MANIFESTATION D'INTERET

II.1. Publicité de l'appel à manifestation d'intérêt

La publicité de l'appel à manifestation d'intérêt est coordonnée par la SAU. Les membres du Comité de sélection (SAU, SPRB - Direction Facilities, commune de Molenbeek et Décoratelier) sont autorisés à faire de la publicité ciblée pour le présent AMI.

La publicité devra obligatoirement être réalisée à destination du secteur productif et du secteur associatif. Un mix équilibré entre des candidats issus du secteur productif et des candidats issus du secteur associatif est à rechercher et à privilégier.

II.2. Visite des lieux et séance d'information

Le candidat dispose de la possibilité d'effectuer une visite des lieux. La visite du site est prévue le **mardi 13 avril 2021 à 14h précises** (RDV à l'entrée du site – 17-19, rue de Manchester 1080 Molenbeek-Saint-Jean). Les candidats intéressés à visiter les lieux ne doivent pas s'inscrire et/ou s'annoncer préalablement. Les candidats doivent uniquement se présenter à l'heure exacte au lieu du RDV et muni de sa carte d'identité.

Pendant la visite, les candidats auront l'occasion de poser des questions aux responsables en charge du présent Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI).

II.3. Contenu des dossiers de candidatures

Le candidat établit son dossier de candidature en français ou en néerlandais.

Il est demandé au candidat d'établir un dossier de candidature comprenant :

- Une **note de compréhension** (1 page A4 maximum) présentant sa compréhension et sa vision de l'occupation transitoire du site et en quoi son projet est en mesure de répondre aux objectifs et enjeux de préfiguration du futur pôle productif de type culturel, artistique et créatif.
- Une **note de projet** (4 pages A4 maximum) reprenant, selon la nature du projet :
 - une description du projet (nature de l'activité, public-cible, programme, durée, horaires, financement...);
 - une description et/ou une esquisse présentant la manière d'occuper / aménager l'espace souhaité ; mais aussi, si un partage de l'espace entre porteurs de projet est envisagé, un descriptif de la gestion (administrative) du plateau entre occupants ;
 - une description des éventuelles mesures qui seront prises pour gérer efficacement l'accessibilité, les besoins de stationnement, la propreté, la sécurité, la gestion partagée du bâtiment et la conciergerie ;
 - une présentation des moyens que le candidat propose de mettre en œuvre pour assurer l'ancrage local de son projet et son rayonnement à plus large échelle ; mais aussi la compatibilité de son projet avec l'histoire du site et les ambitions portée par la RBC pour ce site.
 - une analyse de la faisabilité technique, financière et administrative des aménagements proposés et du déploiement rapide du projet dans l'espace souhaité ;

- le calendrier du projet distinguant, à minima, les 3 périodes suivantes : développement et montage du projet (y compris les démarches administratives) ; travaux et aménagement des lieux ; démarrage et suivi de l'activité tout au long de la période de l'occupation temporaire.

• Une **note organisationnelle** (2 pages A4 maximum) présentant l'équipe et l'apport de chacun de ses membres (y compris les éventuels partenaires publics ou privés, en précisant s'ils sont effectifs ou seront sollicités, qui pourront être associés lors du développement du projet) avec une courte description mettant en avant pour chacun ses qualités (expériences, compétences...). Cette note devra aussi expliciter la manière dont le candidat imagine interagir avec l'occupant actuel des lieux, mais aussi les autres porteurs de projets qui seront présents sur le site. L'objectif étant également que les projets sélectionnés constituent un ensemble cohérent à l'échelle du site, et ceci pendant toute la durée de la phase d'occupation temporaire.

II.4. Dépôt des dossiers de candidatures

L'ensemble des documents constituant le dossier de candidature est à remettre au plus tard pour le **30 avril 2021, à 11h.**

L'ensemble des documents constituant le dossier de candidature est à remettre par email sous forme d'un fichier PDF unique à l'adresse suivante : office@sau-msi.brussels, en mentionnant l'objet suivant : « Réponse à l'AMI pour une occupation temporaire sur le site Manchester ».

II.5. Critères de sélection des projets

Les critères suivants seront d'application lors de la sélection des projets :

Critère : Compréhension contextuelle et vision - Note de compréhension	20%
<i>Ce critère évaluera la pertinence de la compréhension et de la vision globale du candidat vis-à-vis de la phase d'occupation transitoire et son potentiel à préfigurer le futur pôle productif de type culturel, artistique et créatif.</i>	
Critère : Qualité du projet - Note de projet	50%
<i>Ce critère examinera la qualité, le degré de clarté et la précision de la description du projet, de ses besoins, de son analyse de faisabilité, de son financement, de ses mesures de gestion et du calendrier proposé. L'objectif est d'évaluer la valeur ajoutée du projet et sa compatibilité avec le site. En examinant notamment :</i>	
<ul style="list-style-type: none"> - sa valeur ajoutée pour le quartier et ses habitants ; - sa capacité à intégrer la vision et les ambitions portées par la RBC pour ce site ; - sa capacité à s'intégrer dans un projet à identité globale, en synergie avec les autres occupants du site ; - sa capacité à s'investir pour la communauté dans la gestion du bâtiment ; - sa capacité à un rayonnement à plus large échelle ; - le degré de compatibilité du projet vis-à-vis du site (son histoire, ses espaces, ses contraintes, ses riverains...) et vis-à-vis des autres futurs occupants ; - la faisabilité technique, financière et administrative ; - le calendrier d'implémentation. 	
Critère : Qualité organisationnelle - Note organisationnelle	30%
<i>Ce critère évaluera la qualité de l'équipe (expériences et références) mise en place pour déployer et gérer l'activité visée par le projet. Seront examinées les propositions de l'équipe pour interagir efficacement avec l'occupant actuel et avec les autres occupants du site.</i>	

II.6. Calendrier prévisionnel

Le calendrier prévisionnel pour le présent Appel à Manifestation d'Intérêt (AMI) et pour les occupations temporaires est le suivant :

- mars-avril 2021 : publicité de l'appel à manifestation d'intérêt
- fin avril 2021 : dépôt et analyse des candidatures
- mai 2021 : sélection des projets retenus
- juillet 2021 : début des occupations temporaires / activation progressive
- juillet 2023 : fin des occupations temporaires (déménagement et évacuation compris).

* * *