



JOSAPHAT

Vivre et travailler dans un parc
PREMIÈRE PHASE DE DÉVELOPPEMENT IMMOBILIER

Wonen en werken in een park
EERSTE ONTWIKKELINGSFASE



1030-1140 Bruxelles / Brussel
50°86'40"N - 4°38'19"E

be josaphat
be.brussels 

LE NOUVEAU QUARTIER JOSAPHAT PREND SON ENVOL

La Société d'Aménagement Urbain (SAU) lance un marché public visant à désigner un développeur qui sera chargé de réaliser la **première phase de développement immobilier** du nouveau quartier durable Josaphat.

D'une ampleur de 66.000 m² hors sol, cette première phase est constituée pour moitié de logements à commercialiser sur le marché privé et pour moitié de logements publics de différents types. La SAU, propriétaire du terrain, la SLRB, citydev.brussels et le Fonds du logement s'associent pour mener conjointement cette opération. La SAU en sera le pouvoir adjudicateur et à ce titre, pour garantir l'efficacité de la procédure, l'unique interlocuteur des développeurs.

Le marché sera attribué à l'issue d'un dialogue compétitif. La procédure de dialogue compétitif consiste à faire évoluer le projet avec chaque développeur participant, étape par étape, permettant ainsi de retenir à chaque étape les meilleurs projets et à l'issue du processus, d'attribuer le marché au développeur dont l'offre répondra le mieux aux exigences et ambitions du pouvoir adjudicateur.

La procédure se veut exemplaire et innovante, comme devra l'être le projet qui en sera issu. Vous trouverez ci-après les informations principales relatives à ce marché.

Gilles Delforge - DIRECTEUR SAU-MSI-BRUSSELS
Marie Vanhamme - PROJECT MANAGER JOSAPHAT

DE NIEUWE JOSAPHAT WIJK SCHIET UIT DE STARTBLOKKEN

De Maatschappij voor Stedelijke Inrichting (MSI) lanceert een overheidsopdracht om een ontwikkelaar aan te stellen voor de realisatie van de **eerste ontwikkelingsfase** van de nieuwe duurzame Josaphat wijk.

De eerste fase, goed voor 66.000 m² bovengrondse vloeroppervlakte, bestaat voor de helft uit privaat te commercialiseren woningen en voor de helft uit verschillende types publieke woningen. De MSI, eigenaar van het terrein, de BGHM, citydev.brussels en het Woningfonds sloten een overeenkomst om deze opdracht gezamenlijk te lanceren. De MSI treedt op als aanbestedende overheid van de opdracht en fungeert in die hoedanigheid als uniek aanspreekpunt voor de ontwikkelaars, om zo een efficiënte procedure te garanderen.

De opdracht wordt toegewezen via een procedure 'concurrentiedialoog'. Deze procedure laat toe om het project van de deelnemende ontwikkelaars stap voor stap te laten evolueren. Na elke stap worden de beste projecten weerhouden. Op het einde van het proces wordt de opdracht toegewezen aan de ontwikkelaar met het voorstel dat het best beantwoordt aan de vereisten en de ambities van de aanbestedende overheid.

De procedure wil een innovatieve voorbeeldprocedure zijn, net zoals verwacht wordt van het project dat er het resultaat van moet zijn. Hierna vindt u de voornaamste info over deze opdracht.

LES ATOUTS DU QUARTIER JOSAPHAT

Idéalement situé à proximité immédiate du centre-ville, au milieu de quartiers calmes et prisés, le nouveau quartier Josaphat sera localisé face à l'un des plus agréables parcs paysagers de la région : le parc Josaphat qui lui a donné son nom.

Les quartiers autour du parc font l'objet d'un indéniable renouveau urbain. Le nouveau quartier à construire s'inscrira dans cette dynamique.

Particulièrement accessible, le site est proche du Ring. Il est connecté aux grands pôles d'emploi, grâce à la présence d'une gare du réseau suburbain de la SNCB offrant déjà aujourd'hui 5 liaisons par heure vers le quartier public urbain, le nouveau quartier sera du reste équipé d'une ligne de bus appelée à compléter la bonne desserte urbaine déjà existante.

L'aménagement du nouveau quartier est sécurisé par d'importants investissements publics déjà budgétés, qu'il s'agisse des logements publics à y construire ou des ambitieux travaux d'aménagement d'espaces verts et d'espaces publics en projet.

Les pouvoirs publics partagent une même vision du quartier, axée sur la durabilité, la qualité architecturale et urbaine et l'innovation. Ils agissent conjointement sous l'égide de la SAU, interlocuteur unique qui assure la coordination entre tous les acteurs, publics et privés.

DE TROEVEN VAN DE JOSAPHAT WIJK

De nieuwe Josaphat wijk is ideaal gelegen, in de directe nabijheid van het stadscentrum, te midden een rustige, aantrekkelijke buurt en tegenover het Josaphatpark, één van de meest aangename landschapsparken van het gewest, waaraan de nieuwe wijk meteen ook haar naam heeft ontleend.

De wijken rond het park worden gekenmerkt door een onmiskenbare stedelijke vernieuwing. De nieuw te bouwen wijk zal zich in deze dynamiek inschrijven.

De site is goed bereikbaar, vlakbij de ring en verbonden met grote tewerkstellingscentra dankzij de aanwezigheid van een NMBS station van het voorstedelijk netwerk waar op vandaag al 5 verbindingen per uur aangeboden worden naar de Europese wijk en de luchthaven. De nieuwe wijk zal ook uitgerust worden met een nieuwe buslijn als aanvulling op de goede bestaande verbindingen van het stedelijk openbaar vervoer.

Belangrijke publieke investeringen zijn reeds gebudgetteerd en goedgekeurd voor de ontwikkeling van de nieuwe wijk, en dit zowel voor de te bouwen publieke woningen als voor de ambitieuze werken voor de aanleg van de groene en publieke ruimtes in het project. De publieke instanties delen een zelfde visie voor de wijk, gebaseerd op duurzaamheid, kwalitatieve architectuur en stedenbouw, en innovatie.

Deze instanties handelen gezamenlijk, onder leiding van de MSI, die fungeert als uniek aanspreekpunt en die de coördinatie tussen alle publieke en private actoren verzekert.

UNE PROCÉDURE INNOVANTE POUR UN PROJET EXEMPLAIRE

A l'inverse des procédures de marchés publics classiques, figées dès leur lancement, le dialogue compétitif est une procédure dynamique et souple qui offre une réelle possibilité de co-construire un projet entre le pouvoir adjudicateur et chacun des participants, réservant un réel espace d'interaction entre eux.

Le dialogue compétitif du projet Josaphat sera organisé en 3 étapes.

Pour chacune d'entre elles, les participants et le pouvoir adjudicateur dialogueront, dans le but d'affiner progressivement le projet dans tous ses aspects et d'améliorer les propositions de chacun des participants, tant en ce qui concerne la qualité architecturale et urbaine qu'en ce qui concerne les aspects financiers et juridiques.

Le rôle des architectes et paysagistes qui assisteront les participants est crucial pour la réussite d'une telle procédure qui vise la qualité. Leur choix, librement opéré par les participants, sera apprécié en début de processus. Pour les participants et soumissionnaires qui quitteront la procédure avant l'attribution du marché, une indemnisation forfaitaire, destinée à couvrir les prestations demandées aux équipes de conception est prévue.

EEN INNOVATIEVE PROCEDURE VOOR EEN VOORBEELDPROJECT

In tegenstelling tot de klassieke procedures voor overheidsopdrachten, waarbij alles vastligt van bij de lancering, is de concurrentiedialoog een soepele en dynamische procedure die een reële mogelijkheid biedt om het project samen op te bouwen met de aanbestedende overheid en elk van de deelnemers. Er wordt ruimte voor echte interactie tussen hen voorzien.

De concurrentiedialoog voor het Josaphat project wordt in drie stappen georganiseerd.

In elke stap treden de deelnemers en de aanbestedende overheid in dialoog om zo alle aspecten van het project te verfijnen en de voorstellen van de deelnemers te verbeteren, en dit zowel op vlak van de architecturale en ruimtelijke kwaliteit als voor de financiële en juridische aspecten.

De rol van de (landschaps)architecten, die de deelnemers bijstaan, is cruciaal voor het slagen van de procedure, gericht op kwaliteit. De keuze van het ontwerpteam wordt overgelaten aan de deelnemers en zal beoordeeld worden bij het begin van het proces. Voor de deelnemers en inschrijvers die de procedure verlaten vóór de uiteindelijke toewijzing van de opdracht is een forfaitaire vergoeding voorzien om de prestaties van het ontwerpteam te vergoeden.

À QUI S'ADRESSE LE MARCHÉ ?

Le marché est destiné à des développeurs qui peuvent faire état de leur capacité à mener à bien le développement immobilier d'un projet urbain complexe de grande envergure comportant de grandes surfaces résidentielles à construire et à commercialiser ainsi que des espaces publics urbains à aménager.

Le développeur peut s'associer avec d'autres opérateurs économiques (développeurs immobiliers, entreprises de construction, institutions financières...) pour former un consortium capable conjointement de faire face économiquement et techniquement aux engagements du marché.

Les candidats, qu'il s'agisse d'un développeur unique ou d'un consortium, devront répondre (le cas échéant ensemble) aux **critères de sélection qualitative** comprenant notamment les prérequis suivants :

- Capacité économique et financière : disposer de capitaux propres consolidés de 25 millions d'euros et d'un chiffre d'affaires consolidé annuel de 70 millions d'euros.
- Capacité technique et professionnelle : pouvoir démontrer par des expériences antérieures sa capacité technique à mener à bien d'une part un projet immobilier mixte en contexte urbain d'ambitions comparables au projet Josaphat et d'autre part un projet immobilier résidentiel de moyenne ou grande envergure.

La sélection qualitative a pour objectif de sélectionner au maximum 7 candidats invités à participer au dialogue compétitif. Cette sélection concerne exclusivement les développeurs et leurs partenaires, pas les architectes.

AAN WIE IS DEZE OPDRACHT GERICHT?

De opdracht is bestemd voor ontwikkelaars met aantoonbare expertise in de ontwikkeling van complexe en omvangrijke stadsprojecten bestaande uit de bouw en de commercialisatie van grote residentiële oppervlaktes en de aanleg van stedelijke publieke ruimtes.

De ontwikkelaar kan zich associëren met andere economische operatoren (vastgoedontwikkelaars, bouwbedrijven, financiële instellingen, ...) om een consortium te vormen, dat gezamenlijk in staat is om de economische en technische verbintenissen van de opdracht aan te gaan.

De kandidaten, of het nu gaat om een ontwikkelaar of een consortium, moeten (eventueel gezamenlijk) beantwoorden aan de **kwalitatieve selectiecriteria** met volgende vereisten:

- Economische en financiële draagkracht : beschikken over een geconsolideerd eigen vermogen van 25 miljoen euro en een geconsolideerde jaarlijkse omzet van 70 miljoen euro.
- Technische en beroepsbekwaamheid : hun technische bekwaamheid kunnen aantonen via eerdere ervaringen met het in goede banen leiden van enerzijds een gemengd vastgoedproject in een stedelijke context met vergelijkbare ambities als die voor het Josaphat project, en anderzijds een residentiële vastgoedproject van gemiddelde of grote schaal.

Na de kwalitatieve selectie zullen maximum 7 kandidaten uitgenodigd worden om deel te nemen aan de concurrentiedialoog. Deze selectie betreft enkel de ontwikkelaars en hun partners, niet de architecten.



www.josaphat.brussels



Société d'Aménagement Urbain
Maatschappij voor Stedelijke Inrichting
www.sau-msi.brussels



Nos réf :
Jos/GD/comdevter/20171219
Votre correspondant :
Marie Vanhamme m.vanhamme@sau.brussels

Monsieur Mohamed AZZOUZI,
Député,
Président de la Commission Développement
territorial du Parlement bruxellois
azzouzi_mohamed_depute@skynet.be

Bruxelles, le 19-12-2017

Monsieur le Président,

Ce 6 décembre, la SAU a publié un avis de marché concernant le lancement d'un dialogue compétitif visant à désigner un développeur immobilier qui se verrait confier l'aménagement d'une première phase du projet Josaphat. Les membres de votre Commission ont été interpellés par des riverains du site qui s'opposent au projet. Leur interpellation contient plusieurs informations erronées. Par la présente, nous souhaitons vous apporter tous les éclaircissements nécessaires et vous remandons de bien vouloir les transmettre aux membres de votre Commission.

Il n'est pas correct de dire que les habitants ignorent tout d'un projet qui leur serait imposé sans concertation :

Le 27 mars 2014, le Gouvernement bruxellois adoptait un Plan directeur portant sur l'aménagement global du site Josaphat, à savoir la ZIR 13, la ZIU et la zone de sport de plein air. Il a également décidé de faire réaliser des études complémentaires et ensuite de faire réaliser un RIE sur l'ensemble du site.

En décembre 2015, une réunion d'information a été organisée sur le site, réunissant 180 personnes, essentiellement des riverains directs du site. Cette présentation du projet et du RIE dans l'état où il se trouvait a donné lieu à un memorandum établi par le comité de quartier Terdelt, duquel il a largement été tenu compte dans l'évolution du projet.

Le 1^{er} décembre 2016, après avoir pris connaissance du RIE et des études complémentaires et à l'issue d'une concertation menée avec les collèges de Schaerbeek et d'Evere, le Gouvernement a arrêté les principales options de développement de l'ensemble du site. Il décidait de les transcrire sous la forme d'un PAD et demandait à la SAU de lancer les procédures de marché relatives à la réalisation d'une première phase de développement immobilier, à mettre en œuvre dès l'adoption définitive du PAD.

En mars 2017, la SAU mettait en ligne un site dédié au projet, dans lequel le processus planologique (transformation du plan directeur en PAD) et opérationnel (réalisation de la première phase de développement immobilier) étaient annoncés et explicités. Une brochure explicative a également été distribuée à 4.000 exemplaires dans les quartiers riverains des deux communes.

Les principaux éléments d'information relatifs au marché qui est lancé ont, comme cela avait été annoncé, été mis à disposition du public dès la publication. Nous vous invitons à consulter le site www.josaphat.brussels pour en prendre connaissance.

Conformément aux dispositions légales en vigueur, les documents de marché sont en outre librement consultables par tous, moyennant inscription à l'adresse josaphat.phase1@sau.brussels.

Il faut noter également qu'un processus d'information et de participation sera mis en œuvre avant l'adoption du projet de PAD par le Gouvernement, dès entrée en vigueur du CoBAT et adoption par le GRBC de l'arrêté qui définit les modalités de ce processus d'information et participation.

Il y a confusion entre les données relatives à l'ensemble du site, dont certaines nécessitent l'adoption du PAD pour pouvoir être mises en œuvre et la première phase de développement du site qui, d'un point de vue urbanistique peut être mise en œuvre sans adoption préalable d'un PAD, conformément aux dispositions du PRAS :

La première phase de développement immobilier porte exclusivement sur la construction d'environ 600 logements, des commerces de proximité, locaux professionnels et parkings y afférents. Ce programme ainsi que la phase 0 de viabilisation et d'aménagement d'espaces verts (4ha) ne nécessitent pas de PAD pour être mis en œuvre et figurent en outre dans les objectifs de la ZIR fixés dans le PRD et le PRAS démographique.

Le solde des logements, les équipements, hôtel et bureaux seront mis en œuvre après adoption du PAD.

Il n'est pas correct de dire que le projet entraînera de graves problèmes de mobilité et que la SAU arrêtera l'urbanisation du site lorsque ces problèmes seront avérés :

L'option de construire par phase et de s'arrêter « quand ce sera bouché » n'est pas l'option retenue. La SAU et le Gouvernement ont privilégié largement l'anticipation des solutions de mobilité avant d'en fixer la programmation.

Ce ne sont pas moins de 4 études successives de mobilité (y compris comptages in situ) qui ont été menées pour définir la meilleure solution possible pour éviter le report du trafic sur les quartiers riverains.

Le phasage du projet a notamment été établi en corrélation avec la réalisation des infrastructures de mobilité. Les études concluent à une situation acceptable pour les quartiers environnants pendant toute la durée du projet.

Le GRBC a décidé en plus, pour toute sécurité, de réaliser un monitoring de mobilité dès avant les premières constructions (situation de référence) qui sera poursuivi pendant toute l'urbanisation du site, pour s'assurer de la bonne réalisation des prévisions en matière de mobilité et anticiper les effets négatifs non prévus qui pourraient survenir.

Aucun projet n'a fait l'objet d'autant de mesures préventives en matière de mobilité.

Il n'est pas correct de dire que le projet est mis en œuvre sans se préoccuper des conséquences environnementales et notamment des conséquences en matière de biodiversité :

Le plan directeur de 2014 a fait l'objet d'un RIE complet, dont le rapport final a fait l'objet d'un avis favorable de l'IBGE. Le RIE a par ailleurs été communiqué à Madame Sobieski, y compris les études de mobilité et les études paysagères qui ont été menées postérieurement.

La programmation et les dispositions d'aménagement ont été adaptées pour tenir compte du RIE (réduction de densité, suppression du passage sous-voies, modification des accès automobiles, ajout d'un parc d'un seul tenant,...).

La première phase de développement immobilier tient scrupuleusement compte de ces adaptations.

Le maintien de la plus grande biodiversité possible compte tenu du fait qu'il s'agit de l'urbanisation d'une friche a fait l'objet de différentes mesures (maintien des talus sauvages, espaces verts connectés entre eux, zones humides, Coefficient de Biotope par Surface (CBS) imposé aux constructions, gestion de l'imperméabilisation...)

Il n'est pas correct de dire que le projet est mis en œuvre sans tenir compte des autres projets immobiliers programmés à Schaerbeek et Evere :

Le plan directeur de 2014 reposait sur une étude de marché concluant à la faisabilité commerciale de plus de logements privés que ce qui est programmé aujourd'hui. Pour le logement public (45% des logements à construire) les listes d'attentes pour l'obtention des différents types de logements public garantissent l'intérêt général de leur construction.

Enfin, Il n'est pas correct de dire que le projet est mis en œuvre en le saucissonnant pour éviter une étude d'incidence globale :

Dès le départ, le Gouvernement a décidé d'étendre le champ d'études à l'ensemble du site, sans se limiter au territoire de la ZIR. Le RIE qui a été mené porte donc sur la totalité du site.

Le Projet de PAD à l'étude, s'appuiera sur un complément et une actualisation du RIE de 2015. Il portera donc également sur l'ensemble du site. Selon le planning envisagé, ce RIE sera soumis aux MPP avant tout permis relatif à la première phase de développement immobilier. Ce faisant, les RIE qui seront requis pour réaliser les projets s'appuieront sur étude globale préalablement réalisée, ce qui est précisément le contraire d'un saucissonnage.

En effet, en termes de marché, le lancement du dialogue compétitif est prévu pour que les développements physiques du site (demandes de permis) interviennent APRES l'adoption définitive du PAD qui porte lui sur l'ensemble du site et est accompagné d'un RIE global. A l'inverse d'un marché normal par appel d'offres ou autre, le dialogue compétitif permettra de tenir compte des modifications qui interviendraient d'ici à l'adoption du PAD.

La procédure PAD prend grosso modo 1 an à partir de l'adoption du projet de plan (en attente de l'entrée en vigueur du CoBAT) ; tandis que la procédure « dialogue compétitif » prend quasi 2 ans et devrait aboutir à la désignation du promoteur et à la définition du projet pour fin 2019.

Pour terminer, il convient de ne pas minimiser l'inquiétude bien compréhensible des riverains au sujet d'un projet d'envergure comme celui de Josaphat, il faut cependant rester réaliste quant à l'appréciation de l'ampleur du mouvement :

La pétition physique qui a été remise à la SAU émane bien de riverains et d'habitants de Schaerbeek et d'Evere (306 signatures de personnes, plusieurs par familles).

La pétition via change.org, compte 682 signatures (de personnes et pas de familles) comprend de nombreux doublons avec la pétition papier et comprend des signataires provenant de tous horizons. Se prévaloir de la signature de 1.000 familles riveraines n'est pas correct.

Espérant avoir contribué à votre bonne information, la SAU se tient à la disposition de la Commission et de ses membres pour leur fournir toute information nécessaire au sujet de ce projet.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, mes sentiments les meilleurs.



Gilles DELFORGE,
Directeur

