

Appel pour l'occupation temporaire du bien situé Rue Piers 93-95-97

Les candidatures doivent parvenir à l'administration communale avant le 4 juin 2025, 12h

À l'initiative de l'Échevine du Développement Territorial et des Propriétés communales, Mme. Saliha Raiss, et dans le cadre du Contrat de Quartier Durable « Étangs Noirs » et du Contrat de Rénovation Urbaine n°6 « Autour de Simonis », la Commune de Molenbeek-Saint-Jean lance un appel à candidatures pour occuper temporairement le bien situé rue Piers 93-95-97. Ce bâtiment a été acquis dans le but de le démolir et de créer une extension de la Maison des Cultures et de la Cohésion Sociale.

- **Caractéristiques du bien**

Le bien se compose d'une ancienne école de mécanique avec un grand rez-de-chaussée de 535 m². La surface totale du bâtiment est d'environ 1250 m² et s'étend sur 3 niveaux.

Sont cependant exclus 3 corps de maison compris dans le site car leur état est très insalubre.

Les bâtiments inclus dans l'appel ont été rénovés partiellement par La Mission Locale et disposent du chauffage, de sanitaires et d'électricité.

- **Occupations recherchées**

La Commune souhaite accueillir un projet global lié à des thématiques culturelles, éducatives, environnementales, économiques et/ou sociales. Ces projets devront nécessairement impliquer les habitant.e.s de la Commune et être ouverts au quartier. Idéalement, l'occupant proposera une utilisation et des activités qui viendraient compléter celles proposées par la MCCS (Musée MoMuse, Bib Zep, Académie de Dessin) et les occupants actuels du lieu (La Mission Locale et PAZAPA asbl). Le porteur de projet ne devra pas être nécessairement une ASBL mais peut être une association de fait, un groupe d'habitants, une entreprise à finalité sociale, etc.

La période d'occupation sera effective à dater de la signature de la convention d'occupation temporaire et jusqu'au début des travaux pour le projet définitif dans le cadre du CQD « Etangs Noirs » et CRU « Autour de Simonis » - au plus tard en février 2027 – avec une prolongation possible selon le planning du chantier.

Un premier appel à occupation a été lancé fin 2023 et trois occupants ont été sélectionnés. Suite au retrait de l'un d'entre eux, la Commune est actuellement à la recherche d'un ou plusieurs occupants susceptibles de s'intégrer dans cette dynamique partagée.

- **Termes et conditions de l'appel à occupation**

Étant donné le lien étroit qu'aura la Maison des Cultures et de la Cohésion Sociale avec le bâtiment dans le futur, une collaboration entre l'occupant et la MCCA est requise. Elle prendra la forme suivante:

- Pour des raisons de sécurité, l'espace central au rez-de-chaussée ne peut être utilisé que pour du passage ou de l'accueil de public. En raison de la topologie des lieux, les activités au RDC devront être de style atelier, logistique ou stockage.
- Mise à part dans le petit local du rez-de-chaussée sur la partie nord-est de la parcelle, aucun des locaux ne peut accueillir d'activité dynamique ou de machinerie lourde.
- Un petit local de la partie sud-ouest de la parcelle au rez-de-chaussée de 30m² n'est pas repris dans l'appel car il sera réservé à l'ASBL « Imagine 1080 » (groupe de jeunes de la MCCA).
- Les locaux du 2^e étage ne sont pas repris dans l'appel car ils sont déjà réservés à l'ASBL « PAZAPA ». Il est de même pour une salle du premier étage occupée par la Mission Locale.
- Le bâtiment étant connecté à la cour de la MCCA, l'occupant devra s'assurer que ce passage soit sécurisé et entretenir de bons rapports avec cette organisation voisine. Des clauses de bonnes cohabitations seront reprises dans la convention d'occupation, leur non-respect pourrait entraîner la rupture de la convention d'occupation temporaire.

Des travaux minimums ont été obligatoires afin de sécuriser le lieu. Cela comprend la mise aux normes SIAMU, laquelle est de la responsabilité de l'occupant. Toutes les activités accueillant du public devront se faire après la réception d'un avis positif du SIAMU prévu pour cette fin de printemps préalablement demandé par l'occupant.

- **Redevances et charges**

La Commune de Molenbeek-Saint-Jean établira avec les occupants une convention d'occupation temporaire, dont les termes seront approuvés par le Conseil Communal.

- Les occupants devront s'acquitter d'un droit d'occupation correspondant à la grille adoptée par le Collège de la Bourgmestre et des Échevins en sa séance du 26 février 2014.

Le calcul est le suivant : 2,35€/par m² avec des réductions possibles :

- L'infrastructure ne correspond pas aux critères passifs ou basse énergie : diminution de 10 % sur le montant du loyer. Cette réduction sera donc appliquée dans ce cas-ci.
- L'infrastructure sera louée par une association non communale à finalité sociale, culturelle, éducative, etc. Diminution de 30 % sur le montant du loyer.

- L'infrastructure sera louée par une association dont au moins la moitié du conseil d'administration est désignée par l'administration communale ou le CPAS. Diminution de 50 % sur le montant du loyer.

Les réductions énergie et types d'associations sont cumulatives.

- o Le loyer pourrait également être payé sous forme de prestations équivalentes et au bénéfice du quartier.
- o Le montant des travaux réalisés nécessaires à la bonne occupation du bien pourra être également déduit du loyer à payer. Dans ce cas, une estimation de ces travaux devra être jointe à la note d'intention demandée.

En tenant compte des réductions listées ci-dessus, le montant du loyer peut être diminué jusqu'à la gratuité vis-à-vis de la Commune.

En raison des travaux de rénovation effectués par les associations déjà présentes rendant l'occupation temporaire possible, une participation à ces travaux en accord avec les occupants sera demandée.

Les compteurs sont au nom de la Mission Locale et les frais énergétiques sont à charge de l'ensemble des occupants.

- **Note d'intention**

Les porteurs de projets désireux de soumettre leur candidature sont priés de le faire au travers d'une note d'intention en format papier ou électronique reprenant :

Une description sommaire du projet

1. Les motivations liées au projet
2. L'ouverture et la complémentarité du projet avec les activités de la MCCS.
3. Un premier planning d'aménagement et de leurs activités
4. Les possibilités d'ouverture sur le quartier
5. Si pertinent, les statuts de l'association

L'analyse des candidatures reçues se fera sur base des critères suivants :

- L'adéquation du projet aux conditions évoquées ;
- La pertinence des motivations avancées ;
- L'ouverture vers le quartier et la complémentarité des activités proposées avec celles déjà existantes dans le périmètre ;

- Le réalisme du planning d'aménagement.

Un jury composé de représentants du Département Infrastructures et Développement Urbain, de la Maisons des Cultures et de la Cohésion Sociale, des occupants actuels du lieu et du cabinet de Madame la Bourgmestre sera organisée et les candidats devront présenter leurs projets devant ce dernier. La décision finale revient ensuite au Collège des Bourgmestre et Échevins sur base d'un rapport du jury. Les candidatures doivent parvenir à l'administration communale au plus tard le 4 juin 2025, 12h par courriel ou par dépôt papier.

Adresse courriel :

otur@molenbeek.irisnet.be ou ndegrumbkor@molenbeek.irisnet.be

Adresse courrier :

Administration communale de Molenbeek-Saint-Jean – Département Infrastructures et Développement urbain – Rue du Comte de Flandre 20

- **Visite**

Deux jours de visite des lieux seront organisés par le Département Infrastructures et Développement urbain avant la remise des dossiers de candidatures. Elles se tiendront les mardi 13 mai (9h30) et mercredi 28 mai 2025 (15h).

Merci de contacter l'administration communale à l'adresse reprise ci-dessus si vous souhaitez participer à l'une de ces visites.

- **Photos de bâtiment**

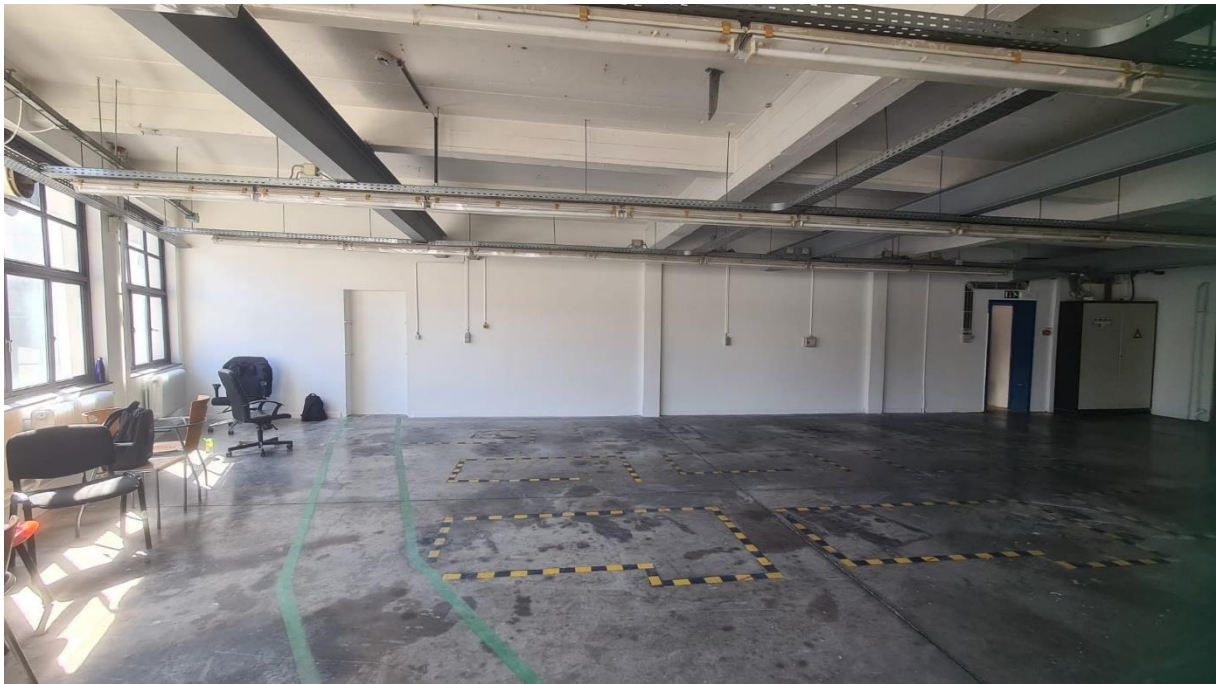


Façade de l'immeuble rue Piers.



Vue du bâtiment sur la cour de la Maison des Cultures.





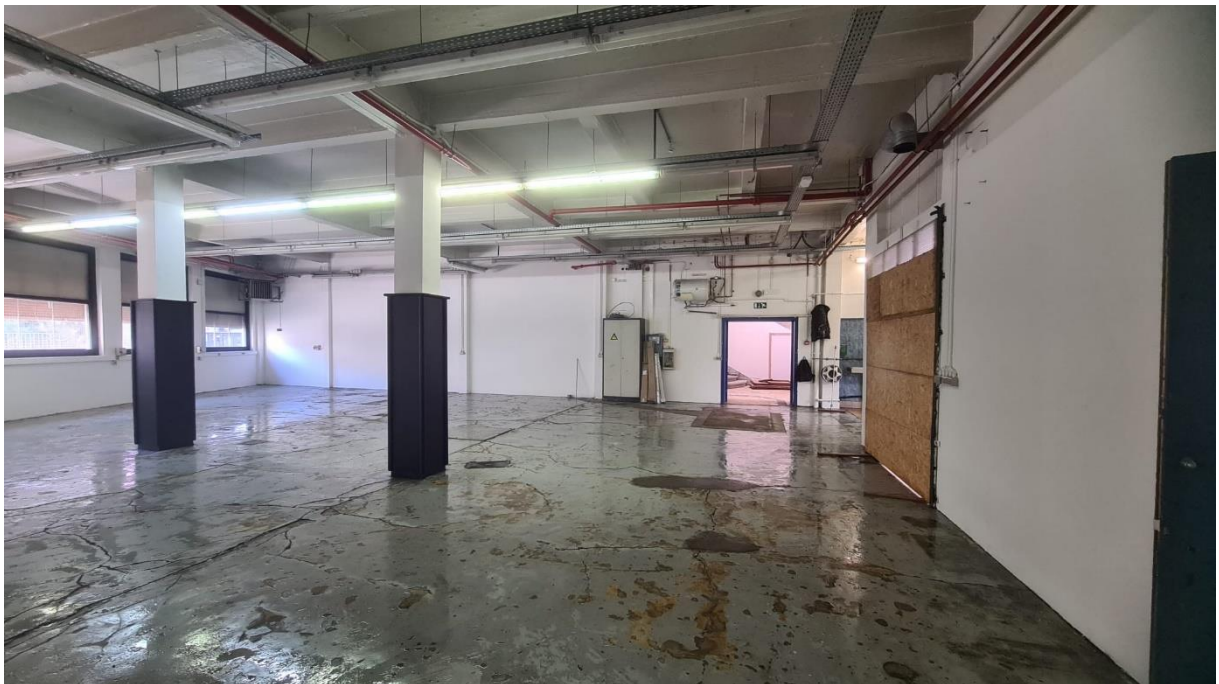
Salle centrale du 1^{er} étage



Salles de classe au 1^{er} étage.



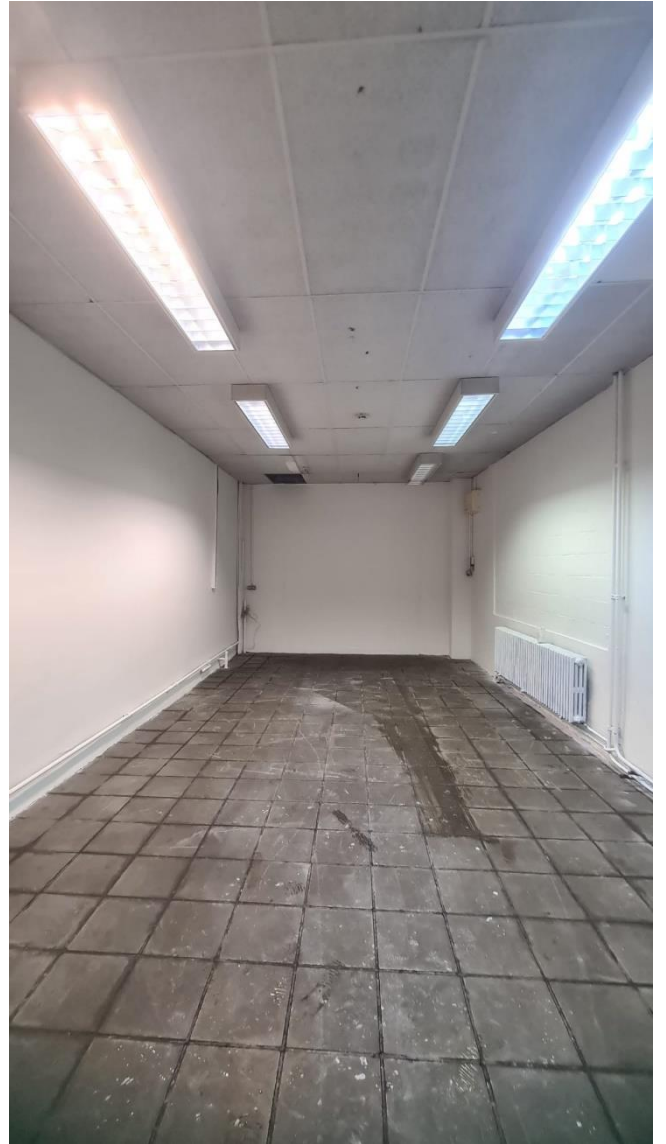
Cage d'escalier du rez-de-chaussée aux étages.



Salle centrale du RDC (non-disponible à occupation)



Salle de stockage au RDC



Salles au RDC (disponibles)

Plan 1^{er} étage (la salle sur la gauche n'est plus disponible)



Oproep voor het tijdelijk gebruik van het goed gelegen in de Piersstraat 93-95-97

De kandidaatstellingen moeten uiterlijk op 4 juni 2025 voor 12 uur
bij het gemeentebestuur toekomen.

Op initiatief van Mevrouw de Schepen van Territoriale Ontwikkeling en Gemeentelijk eigendommen, Saliha Raiss, en in het kader van het Duurzaam Wijkcontract "Zwarte Vijvers" en het Stadsvernieuwingscontract "Rond Simonis", doet de gemeente Sint-Jans-Molenbeek een oproep tot kandidaatstelling voor het tijdelijk gebruik van het goed gelegen in de Piersstraat 93-95-97. Dit gebouw werd aangekocht met de bedoeling het gedeeltelijk af te breken en er een uitbreiding van het Huis van Culturen en Sociale Samenhang tot stand te brengen.

- **Kenmerken van het goed**

Het goed bestaat uit een voormalige mechanicaschool met een grote gelijkvloerse verdieping van 535 m². De totale oppervlakte van het gebouw is ongeveer 1250 m² en is verdeeld over 3 niveaus + een kelder van 150 m².

Hiervan uitgesloten zijn echter 3 huizen die deel uitmaken van het gebouw omdat hun staat zeer ongezond is.

De gebouwen die in de oproep zijn opgenomen, werden gedeeltelijk gerenoveerd door La Mission Locale en beschikken over verwarming, sanitair en elektriciteit.

- **Beoogd gebruik van het goed**

De gemeente wenst hier een globaal project te herbergen dat verband houdt met culturele, educatieve, ecologische, economische en/of sociale thema's. Deze projecten moeten verplicht betrekking hebben op de inwoners van de gemeente en openstaan voor de wijk en voor de activiteiten die reeds door de culturele diensten van de wijk zijn opgezet. Idealiter stelt de gebruiker een invulling en activiteiten voor die een aanvulling vormen op die van de MCCS (Museum MoMuse, Bib Zep, Tekenacademie) en de huidige gebruikers van de plek (La Mission Locale en PAZAPA vzw). De initiatiefnemer van het project hoeft niet noodzakelijk een vzw te zijn, maar kan een feitelijke vereniging zijn, een groep bewoners, een bedrijf met een sociaal oogmerk, enz.

De periode van het gebruik gaat in op de datum van ondertekening van de tijdelijke gebruiksovereenkomst en tot het begin van de werken aan het definitieve project in het kader van de

SVC "Rond Simonis" - uiterlijk in juni 2026 - met een mogelijke verlenging afhankelijk van de planning van de werken op de werf.

Eind 2023 werd een eerste oproep tot tijdelijk gebruik gelanceerd en drie gebruikers werden geselecteerd. Na het terugtrekken van één van hen is de Gemeente momenteel op zoek naar één of meerdere nieuwe gebruikers die zich in deze gedeelde dynamiek kunnen inpassen.

- **Bepalingen en voorwaarden van de oproep tot gebruik**

Gezien de nauwe band die het Huis van Culturen en Sociale Samenhang in de toekomst met het gebouw zal hebben, is een samenwerking tussen de bewoner en het HCSS vereist. Deze moet de volgende vorm aannemen:

- Om veiligheidsredenen kan de centrale ruimte op de begane grond alleen worden gebruikt voor doorgangen of voor het ontvangen van publiek. Omwille van de indeling van de ruimte moeten de activiteiten op het gelijkvloers van het type atelier, logistiek of opslag zijn.
- Met uitzondering van de kleine ruimte op de begane grond in het noordoostelijke deel van het perceel, mag geen van de ruimtes gebruikt worden voor dynamische activiteiten of zware machines.
- Een klein lokaal op de gelijkvloerse verdieping van 30m² is niet opgenomen in de oproep omdat dit gereserveerd wordt voor de vzw "Imagine 1080" (jeugdgroep van het HCSS).
- De lokalen op de tweede verdieping maken geen deel uit van de oproep, aangezien ze reeds voorbehouden zijn voor de vzw PAZAPA. Hetzelfde geldt voor een zaal op de eerste verdieping die bezet wordt door La Mission Locale.
- Aangezien het gebouw in verbinding staat met de binnenplaats van het HCSS, moet de bewoner ervoor zorgen dat deze doorgang veilig is en goede betrekkingen onderhouden met deze buurorganisatie. In de gebruiksovereenkomst worden clausules inzake goed samenleven opgenomen. Bij niet-naleving hiervan kan de tijdelijke gebruiksovereenkomst worden beëindigd.

Minimale werken waren noodzakelijk om de plaats te beveiligen. Dit omvat het in overeenstemming brengen met de voorschriften van de SIAMU, wat onder de verantwoordelijkheid van de gebruiker valt. Alle activiteiten die publiek ontvangen, mogen pas plaatsvinden na het verkrijgen van een positief advies van de SIAMU dat tegen het einde van deze lente wordt verwacht en vooraf door de gebruiker moet worden aangevraagd.

- **Vergoedingen en lasten**

De Gemeente Sint-Jans-Molenbeek stelt met de bewoners een tijdelijke gebruiksovereenkomst op, waarvan de bepalingen door de gemeenteraad moeten worden goedgekeurd..

- o De gebruikers moeten een gebruiksrecht betalen dat overeenstemt met de schaal die het College van Burgemeester en Schepenen in zijn vergadering van 26 februari 2014 heeft goedgekeurd.

De berekening is als volgt: 2,20€/per m² met eventuele kortingen:

- De infrastructuur voldoet niet aan de passieve of lage-energiecriteria: 10% korting op de huurprijs. Deze vermindering wordt in dit geval dus toegepast.
- De infrastructuur wordt gehuurd door een niet-gemeentelijke vereniging met doeleinden die sociaal, cultureel, educatief, enz. zijn. 30 % korting op de huurprijs.
- De infrastructuur wordt gehuurd door een vereniging waarvan minstens de helft van de raad van bestuur wordt aangesteld door het gemeentebestuur of het OCMW. 50% korting op de huurprijs

De kortingen op basis van energie en soort vereniging zijn cumulatief.

- De huur kan ook worden betaald in de vorm van gelijkwaardige diensten en ten bate van de wijk.
- Het bedrag van de uitgevoerde werken die nodig zijn voor een goed gebruik van het pand kan ook worden afgetrokken van de te betalen huur. In dat geval moet een raming van deze werken bij de gevraagde intentienota worden gevoegd.

Rekening houdend met de hierboven vermelde verminderingen, kan de huurprijs verlaagd worden tot een gratis gebruik.

Gezien de renovatiewerken die door de reeds aanwezige verenigingen werden uitgevoerd en die de tijdelijke bezetting mogelijk maken, zal een bijdrage aan deze werken worden gevraagd, in overleg met de huidige gebruikers.

De meters staan op naam van La Mission Locale en de energiekosten zijn ten laste van alle gebruikers.

- **Intentienota**

Initiatiefnemers van projecten die hun aanvraag willen indienen, worden verzocht dit te doen door middel van een intentienota op papier of in elektronische vorm, met inbegrip van:

6. Een korte beschrijving van het project
7. De motieven voor het project
8. De openheid en de complementariteit van het project met de activiteiten van het HCSS.
9. Een eerste planning van de inrichting en hun activiteiten
10. De mogelijkheden van openstelling naar de wijk toe
11. Indien relevant, de statuten van de vereniging

De analyse van de ontvangen aanvragen wordt gebaseerd op de volgende criteria:

- - De afstemming van het project op de genoemde voorwaarden;
- - De relevantie van de aangevoerde motieven;
- - De openheid naar de wijk toe en de complementariteit van de voorgestelde activiteiten met de reeds bestaande activiteiten in de zone;
- - Het realiteitsgehalte van het inrichtingsplan.

Er wordt een jury samengesteld met vertegenwoordigers van het Departement Infrastructuur en Stedelijke Ontwikkeling, het Huis van Culturen en Sociale Samenhang, de huidige gebruikers en het kabinet van de Burgemeester en de kandidaten moeten hun projecten aan de jury voorstellen. De uiteindelijke beslissing wordt vervolgens genomen door het College van Burgemeester en Schepenen op basis van een rapport van de jury.

De kandidaatstellingen moeten uiterlijk op 4 juni 2025 voor 12 uur per e-mail of op papier bij het gemeentebestuur toekomen.

E-mailadres:

otur@molenbeek.irisnet.be

Postadres:

Gemeentebestuur van Sint-Jans-Molenbeek - Departement Infrastructuur en Stedelijke Ontwikkeling
- Graaf van Vlaanderenstraat 20 – 1080 BRUSSEL

- **Bezoek**

Twee bezoekdagen aan de locatie zullen worden georganiseerd door het Departement Infrastructuur en Stedelijke Ontwikkeling vóór de indiening van de kandidatuurdochters. Deze vinden plaats op
dinsdag 13 mei (9u30) en woensdag 28 mei 2025 (15u).

Gelieve contact op te nemen met de gemeentelijke administratie via het hierboven vermelde adres indien u aan één van deze bezoeken wenst deel te nemen.

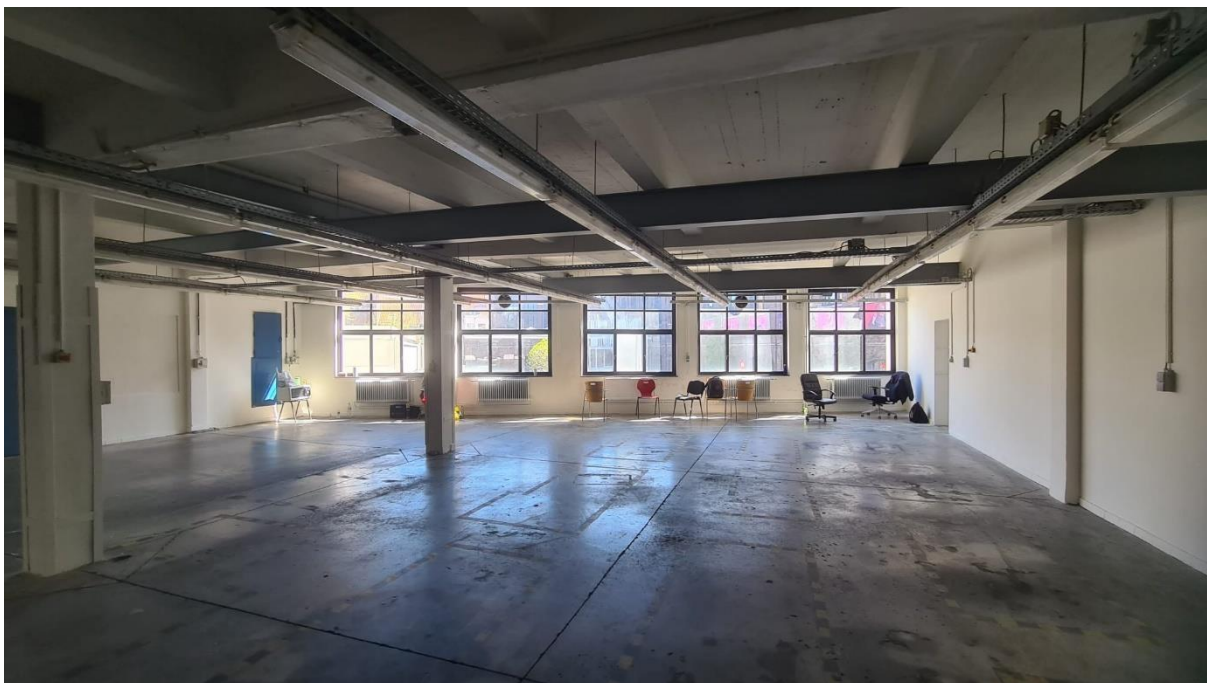
- **Foto's van het gebouw**

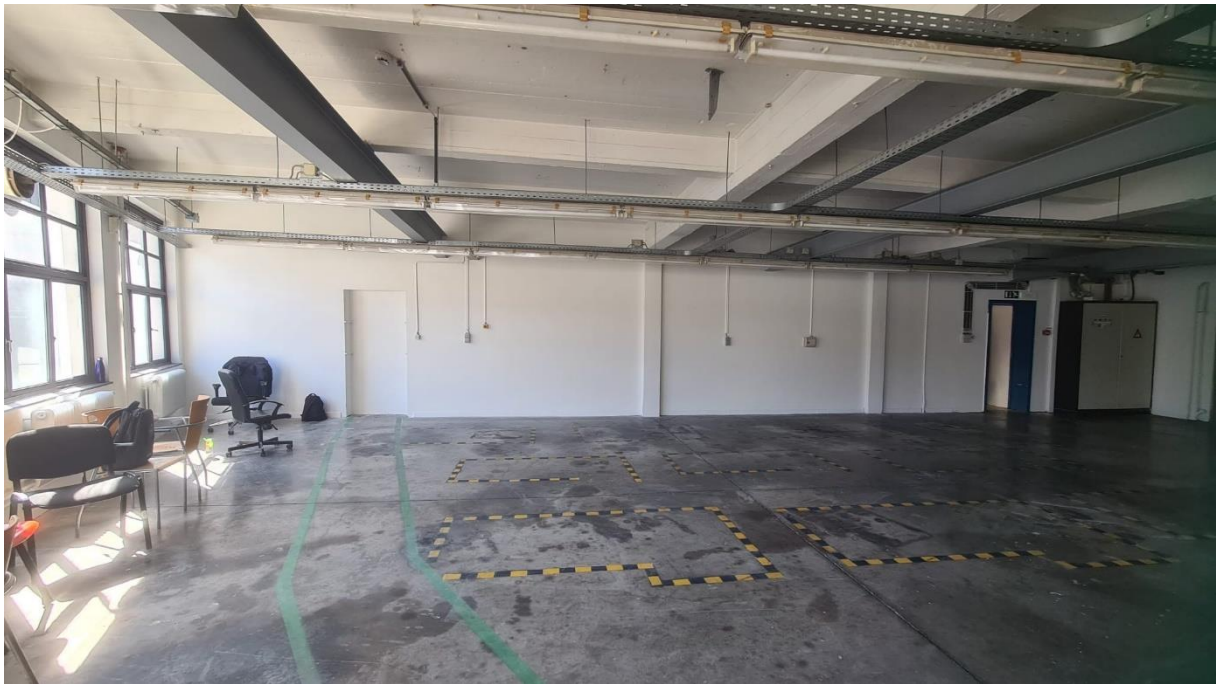


Gevel van het Piersstraatgebouw.



Zicht op het gebouw vanaf de binnenplaats van het HCSS.





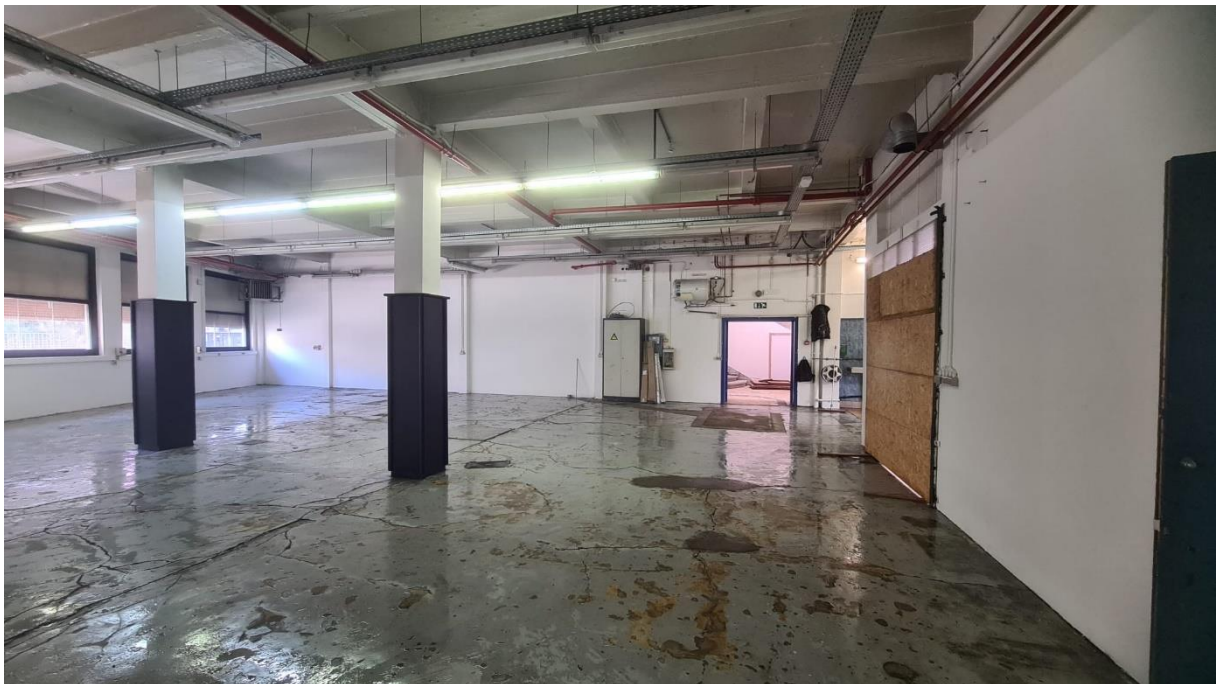
Centrale kamer 1e verdieping



Klaslokalen op de 1e verdieping.



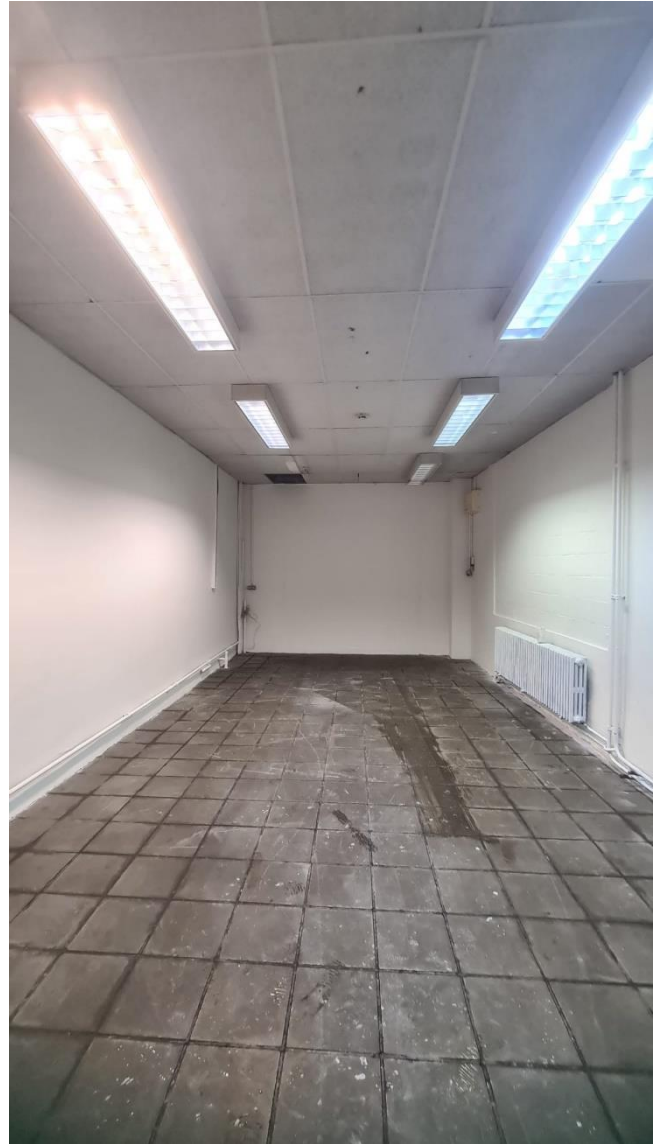
Trappenhuis van de begane grond naar de bovenverdiepingen.



Centrale kamer op de begane grond (niet beschikbaar voor gebruik)



Opslagruimte op begane grond



Begane grond kamers (beschikbaar)

Plan begane grond



Plan 1e verdieping (de kamer links is niet langer beschikbaar)

