

Avis de Prospection Immobilière (API)

Etude de marché et recherche d'un site pour accueillir une école néerlandophone fondamentale sur la commune de Saint-Gilles (1060 Bruxelles)

1. Présentation de perspective.brussels et du Service Ecole

perspective.brussels est le centre d'expertise régional en termes de développement territorial. Il est l'initiateur des stratégies de développement de notre territoire. Il est chargé de la statistique, de la connaissance socio-économique et de la planification stratégique et réglementaire du territoire de la Région de Bruxelles-Capitale. En plus de ces missions, l'institution regroupe également des « services » stratégiques pour assurer le développement régional : l'équipe du bouwmeester Maître architecte (bMa), le Facilitateur École et son équipe et le Référent logement.

La mise en commun des métiers présents au sein de perspective.brussels permet d'assurer un processus cohérent pour mener à bien des projets urbains.

Le [Service École](#) de perspective.brussels monitorise les besoins en création de places dans l'enseignement, il facilite la réalisation des projets de création de places scolaires et travaille à l'amélioration de la qualité des infrastructures scolaires.

2. Contexte de la mission

perspective.brussels a confié une mission à la société **Anixton** consistant à réaliser une étude de marché et de recherche d'un site pouvant accueillir une école néerlandophone fondamentale destinée à accueillir 250 élèves et répondant aux critères suivants :

1. Le site doit être localisé impérativement sur la Commune de Saint-Gilles (code postal : 1060).
2. Type de jouissance : idéalement, achat en pleine propriété (droit réel) mais une location long-terme ou une emphytéose pourraient être envisagées.
3. Total de la surface extramuros du bâti (existant, à rénover ou à construire) : environ 2.000 m².
A noter que ces surfaces intègrent la réalisation d'un réfectoire (250 m²) et d'une salle de sport (250 m²) pour l'école. Ces espaces pourraient être externalisés vers une autre infrastructure communale située à proximité.
Le total de surface extramuros pourrait donc être revu à la baisse.
4. Possibilité de créer une cour de récréation (sur le sol, en toiture, sur un parking existant, d'un seul tenant ou scindée en deux espaces l'un pour les maternelles, l'autre pour le primaire, ...).
5. Superficie du terrain nécessaire : de 2.000 à 3.000 m².
A noter que le calcul de ces superficies correspond à un bâtiment scolaire du type R+1.
D'autres configurations plus innovatrices et créatives, par exemple des constructions plus verticales ou une cour de récréation en toiture (voir critère précédent), sont envisageables et entraîneraient une diminution de la superficie de terrain nécessaire.

6. Préférence pour les sites permettant un accroissement des surfaces.
7. Excellente accessibilité en transports en commun.
8. Disponibilité : le site devrait être disponible pour permettre le début des activités de l'école à la rentrée scolaire de l'année 2023 au plus tard.

Nous vous invitons à consulter le document en annexe ainsi que les sites internet suivants qui donnent de plus amples informations sur les normes et les surfaces des écoles fondamentales en Région de Bruxelles-Capitale :

- <http://beecole.brussels/fr/toolbox>
- <http://beecole.brussels/fr/toolbox/lecole-un-espace-de-qualite/le-batiment-scolaire/quelles-surfaces-prevoir-pour-une-ecole>

3. Manifestation d'intérêt et procédure

Tout acteur intéressé susceptible de répondre aux attentes visées ci-dessus est invité à se faire connaître en adressant un courriel à perspective-m01@anixton.com au plus tard pour le jeudi **24 septembre 2020**.

Il est demandé de fournir, pour chaque proposition, les informations suivantes :

1. Adresse exacte
2. Description du site proposé
3. Données cadastrales
4. Données urbanistiques, notamment le PRAS de la parcelle
5. Identité du propriétaire et (éventuellement) de son représentant
6. Superficies proposées (terrains et surfaces bâties ou à bâtir)
7. Baux éventuels, leurs échéances et la nature des occupants actuels éventuels
8. Plans (au format pdf)
9. Prix indicatif demandé (par m² et au total)
10. Type de jouissance envisagé (location, emphytéose, achat, droit de superficie, ...)
11. Planning de disponibilité
12. Caractéristiques physiques et techniques des terrains et, le cas échéant, des immeubles existants
13. Aspects environnementaux (pollution, zone inondable, ...)
14. Photos diverses du site et, le cas échéant, du bâti existant
15. Toute autre information nécessaire et pertinente

Planning prévisionnel de la procédure :

Lundi 7 septembre 2020	Envoi de l'API
Jeudi 24 septembre 2020	Deadline de réponse à l'API
Semaine du 28 septembre 2020	Analyse des candidatures
Octobre 2020	Réponse aux candidats et visite des sites sélectionnés

Une décision définitive sur le choix du site devrait intervenir avant la fin de l'année.

Le planning et le scope du présent projet pourront évoluer ou être adaptés en fonction de la situation sanitaire actuelle liée à la crise du coronavirus.

perspective.brussels n'est en aucune manière engagé par le présent « Avis de prospection immobilière » qui ne constitue qu'une base de recherche en vue de la transaction envisagée.

perspective.brussels se réserve le droit de modifier à tout moment ses critères de recherche, de ne discuter qu'avec certains acteurs intéressés et/ou de renoncer au projet. Les critères énumérés ci-dessus, qui ne sont ni exhaustifs, ni limitatifs, sont susceptibles d'évoluer ou de changer pendant la mission.

Nous tenons déjà à vous remercier pour l'intérêt que vous pourriez manifester dans le cadre de ce projet et vous prions d'agréer nos sincères salutations.

Pour perspective.brussels,

Vincent Gérin
Managing Director, Anixton
vincent.gerin@anixton.com
+32 486 63 38 92

Florence Hau-Gérin
Business Development Manager, Anixton
Florence.hau-gerin@anixton.com
+32 499 42 03 20