

## Avis de Prospection Immobilière (API)

**Etude de marché et recherche d'un site pour accueillir une maison de soins psychiatriques (MSP) pour le Centre Hospitalier Jean Titeca (CHJT) sur le territoire de la Région de Bruxelles-Capitale**

### **1. Présentation de perspective.brussels et de la Task Force Equipements**

**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.

Dans le cadre des missions de la **Task Force Equipements**, Perspective aide les pouvoirs publics à planifier et implanter les équipements d'intérêt collectifs en Région de Bruxelles-Capitale.

La Task Force Equipements regroupe différentes administrations et acteurs opérationnels avec pour objectifs de :

- Clarifier les besoins de la Région en équipements collectifs, en particulier les grands équipements pour lesquels peu d'études transversales et territoriales avaient été menées jusque-là ;
- Identifier et rassembler les demandes en espaces pour développer des équipements ;
- Faire le lien entre l'offre foncière et les demandes des porteurs de projets d'équipements, de même qu'entre les différents partenaires et projets en cours et ainsi participer au décloisonnement des institutions.

Plus d'infos sur nos missions :

<https://perspective.brussels/fr/enjeux-urbains/equipements-collectifs/task-force-equipements>

## 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 Maison de Soins Psychiatriques (MSP) de 120 places pour le Centre Hospitalier Jean Titeca (CHJT) et répondant aux critères suivants :

### a) Localisation

Le site doit être localisé impérativement dans la Région de Bruxelles-Capitale, avec une préférence pour le nord et l'ouest de la Région, et plus précisément pour les communes suivantes :

- 1000 Bruxelles-Ville et 1020 Laeken
- 1030 Schaerbeek
- 1070 Anderlecht
- 1081 Koekelberg
- 1082 Berchem-Sainte-Agathe
- 1083 Ganshoren
- 1140 Evere
- 1210 Saint-Josse-ten-Noode
- 1080 Molenbeek-St-Jean

### b) Type de jouissance

Droit réel sous forme :

- D'une emphytéose
- D'un achat en pleine propriété

### c) Type de bien recherchés

Le CHJT recherche, par ordre de préférence :

- Un terrain à bâtir
- Un bâtiment existant à transformer

### d) Superficie et surfaces nécessaires

- Surface par résident : entre 80 et 90 m<sup>2</sup>/lit
- Surface totale bâtie : entre 9.500 et 10.800m<sup>2</sup>
- Surface terrain : entre 4.000 et 10.000 m<sup>2</sup> selon 2 scénarios possibles (bâtiment à étages ou projet pavillonnaire (voir ANNEXE 1 pour ce dernier)

### e) Volet qualitatif

- Environnement vert
- Intégration dans un quartier vivant et/ou en voie de développement
- Implantation géographique pertinente pour renforcer l'offre de soins en santé mentale bruxelloise

f) Accessibilité

Excellente accessibilité en transports en commun.

g) Livraison et stationnement

Possibilité d'une desserte pour voitures devant le site.

- Zone de livraison de 20 mètres au moins située en voirie ou interne au futur site (avec possibilité de manœuvre au niveau voirie avant de rentrer sur site)
- Parking de 25 à 30 places à l'usage des membres du personnel et des familles venant visiter les résidents (en tenant en compte la diversité des moyens de transport utilisés : vélos, motos, voitures, autres)

h) Disponibilité

La MSP est actuellement exploitée dans des locaux dont la fin de bail est fixée au 06/11/2025. Des solutions transitoires sont envisageables, mais la disponibilité dans un délai proche est un critère de préférence important dans ce projet.

i) Autres informations

Des informations sur les normes à respecter en matière de Maisons de Soins Psychiatriques sont disponibles via :

<https://www.ccc-ggc.brussels/fr/politique-de-la-sante/msp>

[http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi\\_loi/change\\_lg.pl?language=fr&la=F&table\\_name=loi&cn=1990071030](http://www.ejustice.just.fgov.be/cgi_loi/change_lg.pl?language=fr&la=F&table_name=loi&cn=1990071030)

Remarque : ces normes sont en cours de révision auprès de la Commission communautaire commune. Plus d'information via l'administration compétente (Direction Santé et Aide aux personnes, Services du Collège réuni de la COCOM).

### **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-m03@anixton.com](mailto:perspective-m03@anixton.com) au plus tard pour le **jeudi 1<sup>er</sup> octobre 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 m<sup>2</sup> 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 :

Lundi 14 septembre 2020	Envoi de l'API
<b>Jeudi 1<sup>er</sup> octobre 2020</b>	<b>Deadline de réponse à l'API</b>
Semaine du 5 octobre 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](mailto:vincent.gerin@anixton.com)  
+32 486 63 38 92

Florence Hau-Gérin  
Business Development Manager, Anixton  
[florence.hau-gerin@anixton.com](mailto:florence.hau-gerin@anixton.com)  
+32 499 42 03 20