



Ancienne Caserne d'Ixelles Projet Usquare et See U

Sébastien Rodesch - chef de projets

12 décembre 2019



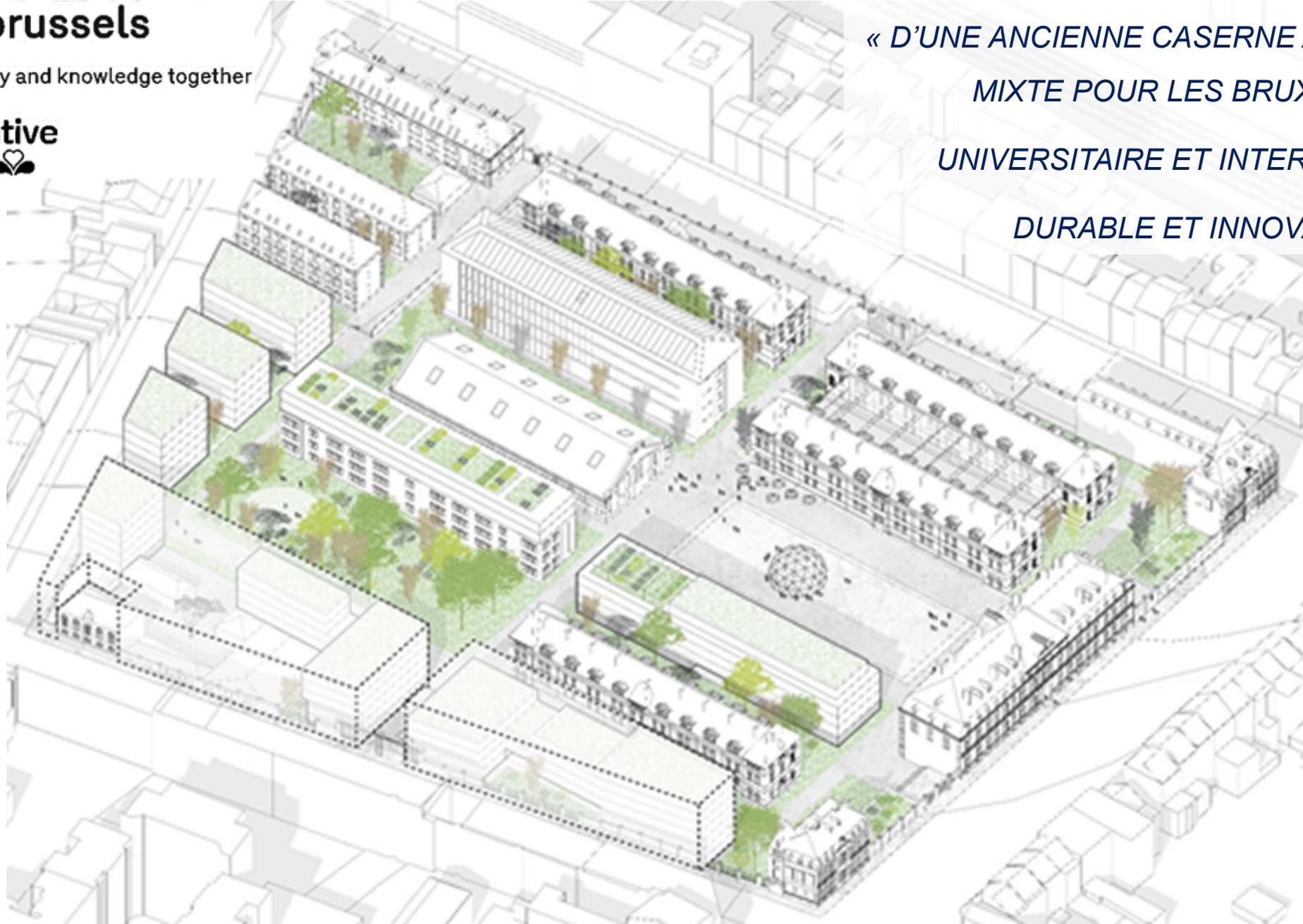
SOCIETE D'AMENAGEMENT URBAIN (sa de droit public)
MAATSCHAPPIJ VOOR STEDELIJKE INRICHTING (nv van publiek recht)

LE PROJET USQUARE

Usquare.brussels

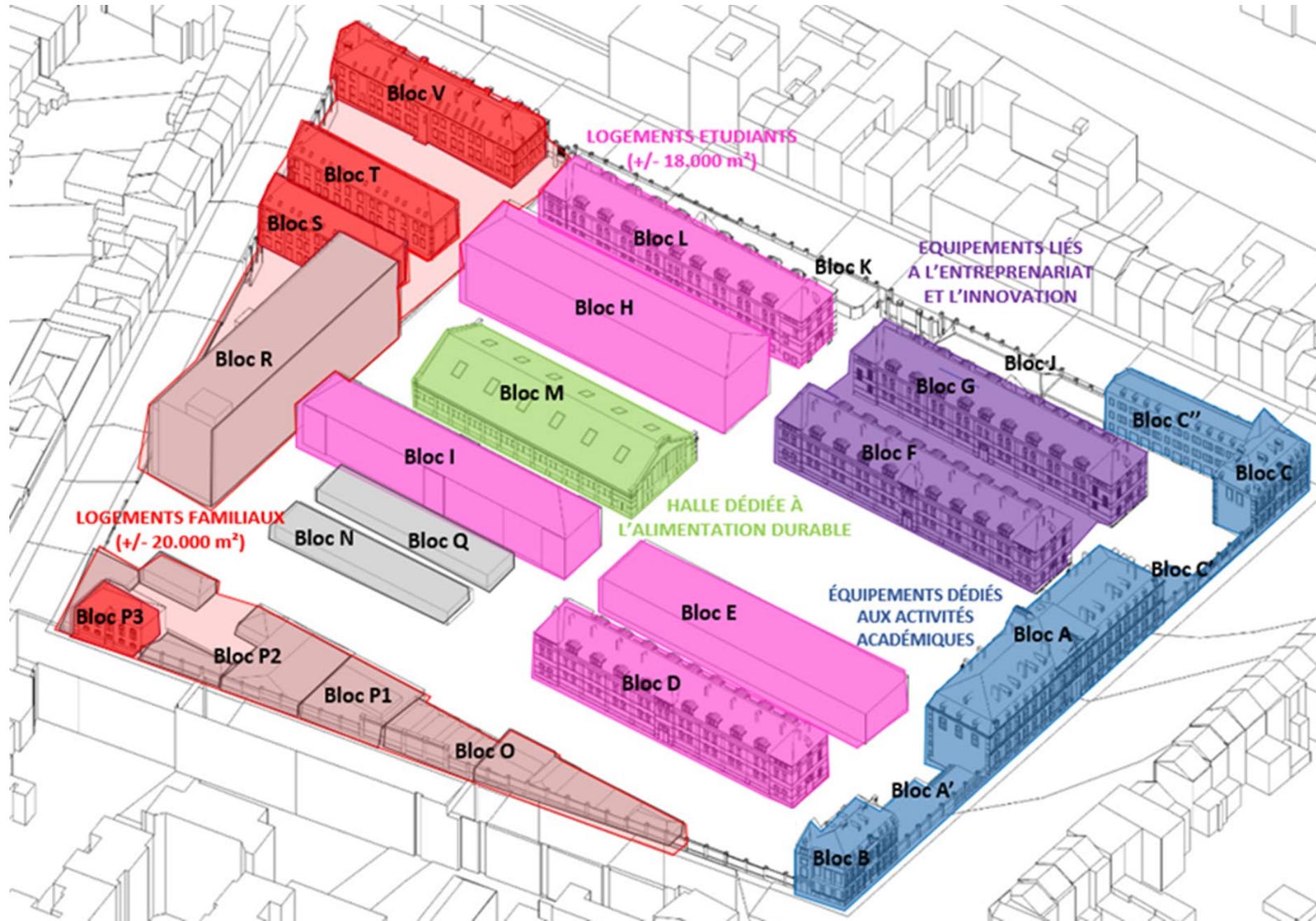
Bringing people, city and knowledge together

be urbanovative
be.brussels 



« D'UNE ANCIENNE CASERNE A UN QUARTIER
MIXTE POUR LES BRUXELLOIS,
UNIVERSITAIRE ET INTERNATIONAL,
DURABLE ET INNOVANT »

LA MISE EN ŒUVRE OPERATIONNELLE DU PROJET USQUARE



LA MISE EN ŒUVRE OPERATIONNELLE DU PROJET USQUARE

Opération équipements dédiés aux activités académiques

Propriété	Les universités (ULB et VUB) deviennent emphytéote de la Région pour les bâtiments B, A', A, C', C et C''
Maître d'ouvrage (MOA)	ULB et VUB
Procédure pour la conception et la réalisation des travaux	Marchés de services dont auteur de projet et marché(s) de travaux
Financement	FEDER (11.9 €)
Gestion / maintenance / entretien	ULB et VUB

Démarrage de la mission MOE (architectes)	août 2018
Finalisation des études de conception	juillet 2019
Dépôt du dossier de demande de PU	Fin août 2019
Transfert en emphytéose des blocs A, A', B, C, C' et C'' aux universités	Début 2020
Obtention du PU	été 2020
Rédaction dossier d'adjudication / désignation entrepreneurs	3 ^{ème} trimestre 2020
Démarrage travaux	début 2021
Fin des travaux	2023
Mise en service du programme	fin 2023

Opération équipements liés à l'entrepreneuriat et à l'innovation

Propriété	ULB et VUB et/ou S.A Usquare Incubator deviennent emphytéote de la Région pour les bâtiments F et G
Maître d'ouvrage	ULB et VUB et/ou S.A Usquare Incubator
Procédure pour la conception et la réalisation des travaux	Marché de services (auteur de projet) et marché(s) de travaux
Financement	À l'étude
Gestion / maintenance / entretien	Les universités et/ou S.A Usquare Incubator

Opération logements universitaires

Propriété	La SAU cède une emphytéose à un tiers investisseur sous conditions.
MOA	Tiers (développeur et/ou investisseur) désigné par la SAU au terme d'un marché public (DBFMO) conjoint avec les universités.
Procédure pour la conception (D) et la réalisation des travaux (B)	Tiers (développeur et/ou investisseur) - adjudicataire du marché conjoint
Financement (F)	assuré par l'investisseur. Après réception de l'ouvrage, les universités deviennent responsables du marché versent une annuité liée à l'usage des bâtiments, à la couverture des entretiens, à la maintenance et au remboursement des coûts engagés par l'investisseur
Maintenance / entretien (M) et Gestion (O)	Tiers gardant l'infrastructure en gestion

Réalisation des études technico-économiques (reconversion vs. démolition-reconstruction)	Fin 2019
Finalisation de la programmation : typologie des kots communs, ...	début 2020
Rédaction des documents du marché public	1 ^{er} semestre 2020
Lancement (par la SAU) du marché	Courant 2 ^{ème} semestre 2020
Désignation du développeur et démarrage des études de conception	Courant 1 ^{er} semestre 2021
Dépôt du dossier de demande de PU	Courant du 2 ^{ème} semestre 2022
Obtention du PU	Courant du 2 ^{ème} semestre 2023
Démarrage des travaux (24 mois)	début 2024
Mise en service des logements universitaires	fin 2025

LA MISE EN ŒUVRE OPERATIONNELLE DU PROJET USQUARE

Opération logements familiaux

Propriété	Achat de la SLRB et de Citydev (paiement d'une IF à la SAU)
Type de marché	marché public conjoint (SAU/SLRB/Citydev) avec la SAU comme pouvoir adjudicateur
Procédure pour la conception (D) et la réalisation des travaux (B)	Développeur (adjudicataire du DB). Le suivi administratif et technique à réaliser dans le cadre du marché conjoint est réalisé par la SLRB et Citydev
Financement (F)	Porté par le développeur et financé par lui-même à 70% pour les logements acquisitifs moyens et financé (à 100%) par le budget de la SLRB pour les logements sociaux
Mise en location des logements sociaux et mise en vente des logements moyens / gestion / maintenance / entretiens	Selon les modalités respectives de la SLRB / SISP et de Citydev

Conventionnement entre la SLRB, Citydev et la SAU	début 2020
Rédaction des documents du marché	1 ^{er} semestre 2020
Lancement du marché conjoint pour la construction des logements familiaux	2 ^{ème} semestre 2020
Vente des terrains de la SAU à la SLRB et aux futurs acquéreurs des logements moyens (Citydev)	Courant 2021
Sélection des candidats	Début 1 ^{er} semestre 2021
Désignation du développeur et démarrage des études de conception	Courant 2 ^{ème} semestre 2021
Dépôt du dossier de demande de PU	mi 2022
Obtention du PU	mi 2023
Démarrage des travaux (24 mois)	Fin 2 ^{ème} semestre 2023
Installation des locataires sociaux et acquisitions des logements moyens	Fin 2025

Réaménagement des espaces publics

Propriété	SAU
MOA de l'étude de conception globale et des travaux sur les espaces purement publics	SAU
Procédure (D/B)	Marchés de services (auteur de projet) et travaux (entrepreneurs)
Financement	via l'IF des SLP + affectation de la totalité des charges d'urbanisme perçues sur les logements universitaires + participation universités
Maintenance / entretien / Gestion / animation / ...	Régisseur de quartier (réflexion en cours)

Désignation de l'équipe d'auteur de projet lauréate du concours pour la conception de l'espace public du projet Usquare	Mi décembre 2019
Démarrage de la mission de conception et réalisation des espaces publics	Début 2020
Finalisation des études de conception	Fin 2020
Introduction du dossier de demande de PU	début 2021
Obtention du PU	début 2022
Rédaction dossier d'adjudication / désignation entrepreneurs	Courant 1 ^{er} semestre 2022
Démarrage travaux	2 ^{ème} semestre 2022
Les travaux débiteront (sur l'ensemble du site) par les impétrants/réseaux	2022 à mi 2023
Travaux de surface (1 ^{ère} phase) – au droit du projet FEDER	de mi à fin 2023
Travaux de surface (2 ^{ème} phase) sur le reste du site	2024 et 2025
Ouverture aux publics des espaces publics	Courant 2025

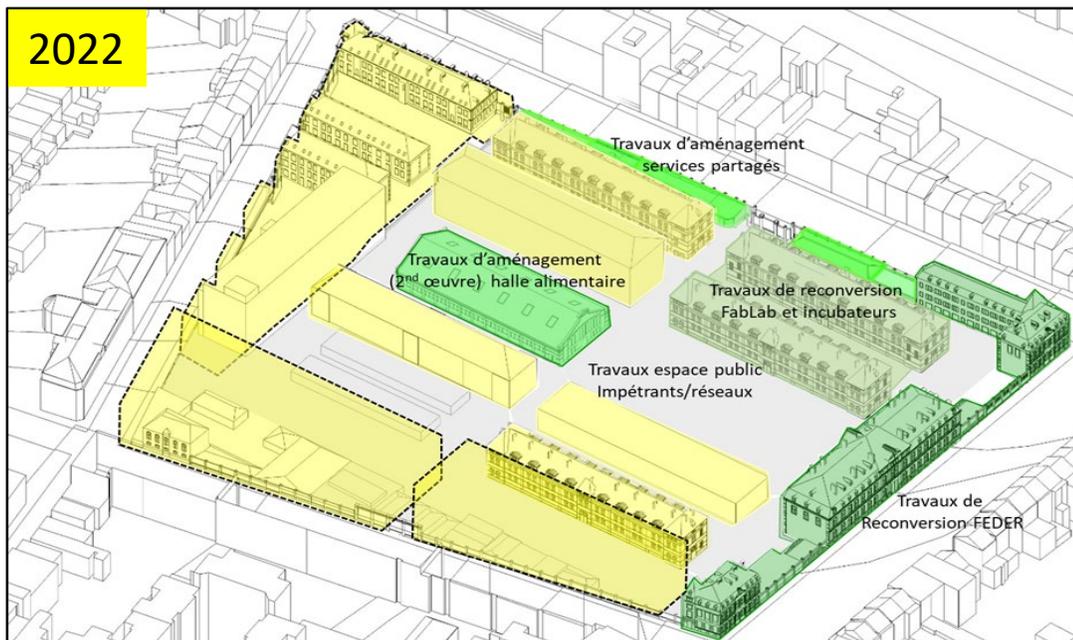
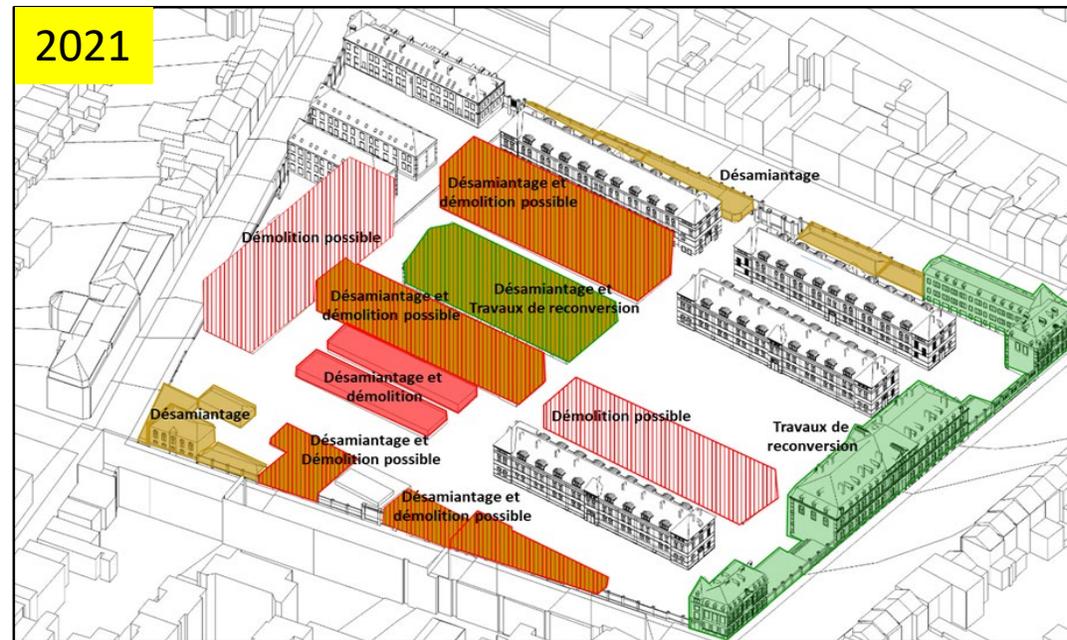
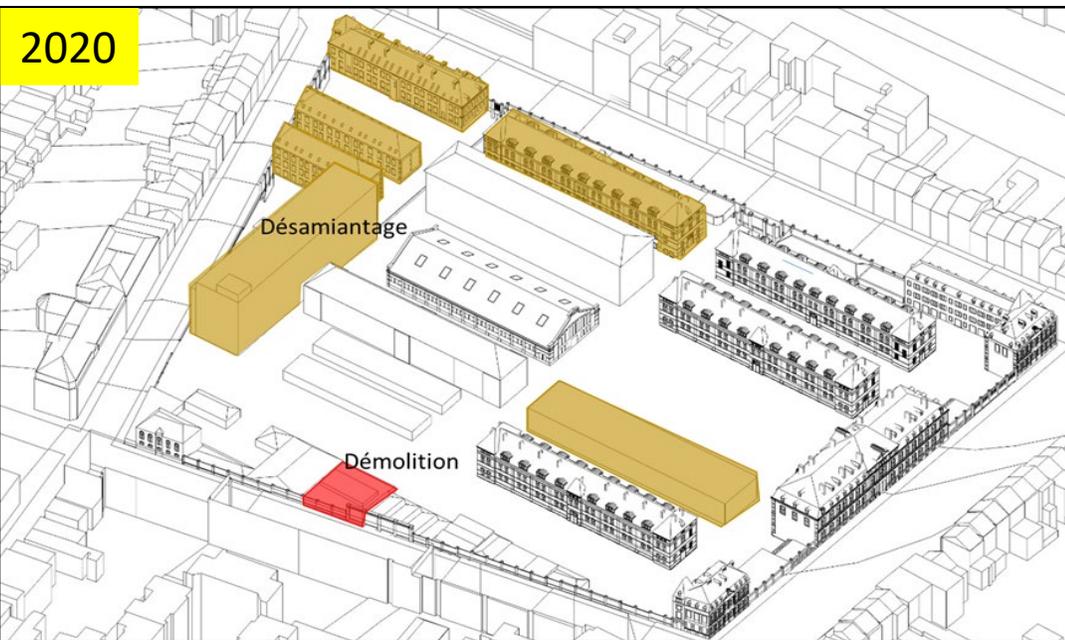
LA MISE EN ŒUVRE OPERATIONNELLE DU PROJET USQUARE

Opération dédiée aux services partagés

Propriété	SAU
Types de marchés	Marchés de services (conception) et de travaux (réalisation jusqu'au gros œuvre fermé) Appel à projets ou marché de concession pour le développement, l'aménagement et l'exploitation avec la SAU comme Pouvoir adjudicateur
Financement (F)	via le FEDER pour les études de conception et les travaux « gros œuvre fermé » investisseur (porteur(s) de projets ou concessionnaire pour le développement, l'aménagement et l'exploitation

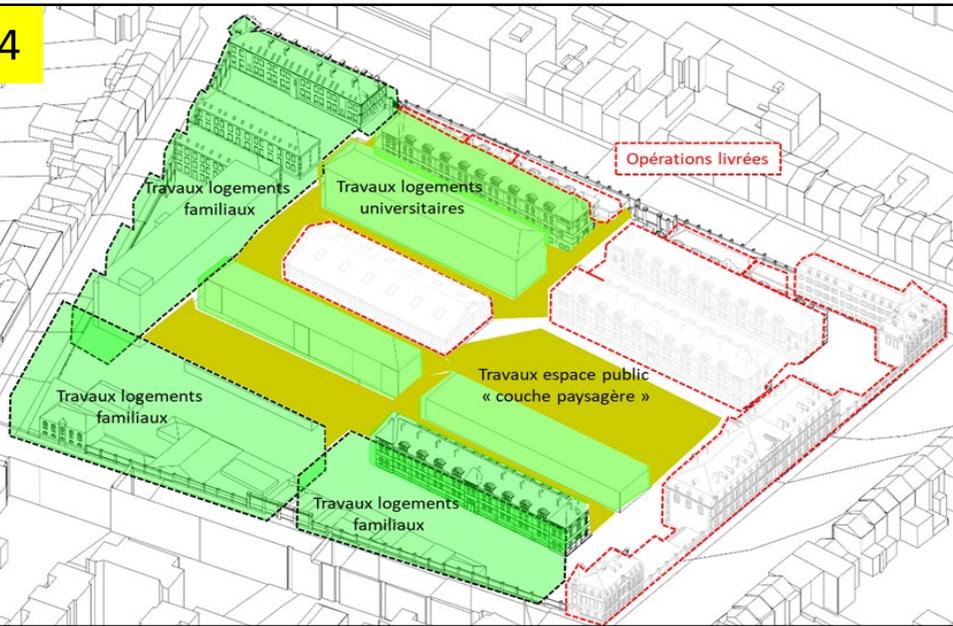
Rédaction du dossier d'adjudication travaux du bâtiment M	2020
Obtention du PU pour le bâtiment M	Fin 2020
Démarrage des travaux « gros œuvre fermé » du bâtiment M	Début 2021
Fin des travaux « gros œuvre fermé » du bâtiment M	Fin 2021
Affinement de la programmation des bâtiments M, J et K et du montage opérationnel (calendrier, périmètre, marché, ...) et montage du dossier FEDER pour les bâtiments J et K	A partir de début 2021
Lancement (par la SAU) de l'Appel à Projets ou du marché de concession pour le développement, l'aménagement et l'exploitation des bâtiments M, J et K	2 ^{ème} semestre 2021
Désignation du/des porteur(s) de projets ou du concessionnaire chargés du développement, de l'aménagement et de l'exploitation des bâtiments M, J et K	Début 2022
Développement et aménagement des projets implantés dans les blocs M, J et K	2022
Démarrage de l'exploitation des bâtiments M, J et K	Courant 2023

LA MISE EN ŒUVRE OPERATIONNELLE DU PROJET USQUARE

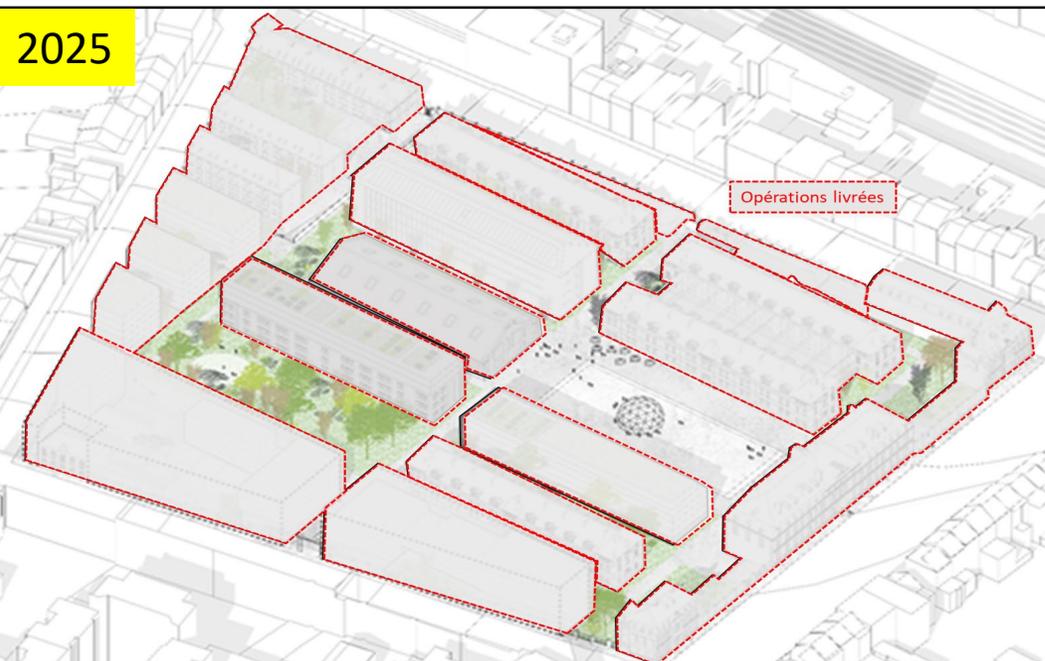


LA MISE EN ŒUVRE OPERATIONNELLE DU PROJET USQUARE

2024



2025



LA MISE EN ŒUVRE OPERATIONNELLE DU PROJET USQUARE



MAT 01 - LES RESSOURCES PRÉSENTES SONT IDENTIFIÉES ?

MAT 02 - LES RESSOURCES EN PRÉSENCE SONT VALORISÉES ?

MAT 03 - LES RESSOURCES ENTRANTES ET LEUR MISE EN ŒUVRE EST OPTIMISÉE?

MAT 04 - LES RESSOURCES SONT GÉRÉES DURABLEMENT PENDANT LA PHASE CHANTIER ?

MAT 05 - DES ACTIONS ET INFRASTRUCTURES SONT MISES EN PLACE POUR LA PRÉVENTION ET LE TRI DES DÉCHETS ?

LA MISE EN ŒUVRE OPERATIONNELLE DU PROJET USQUARE

**MAT 01 - LES RESSOURCES
PRÉSENTES SONT IDENTIFIÉES ?**

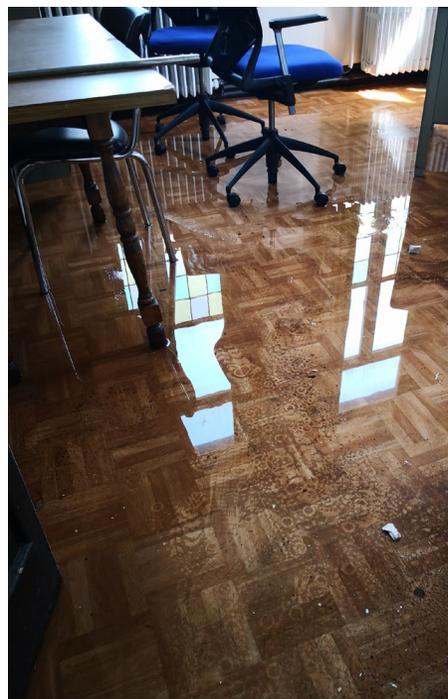


Non mais oui ... !

Rachat du site très tardif et volonté de développer rapidement un projet de gestion transitoire du site.

Site récupéré dans son jus - avec ses bonnes et ses mauvaises surprises

Vidage complet vs. vidage sélectif → négociation avec la Police et besoin de pro-activité et créativité des équipes



LA MISE EN ŒUVRE OPERATIONNELLE DU PROJET USQUARE

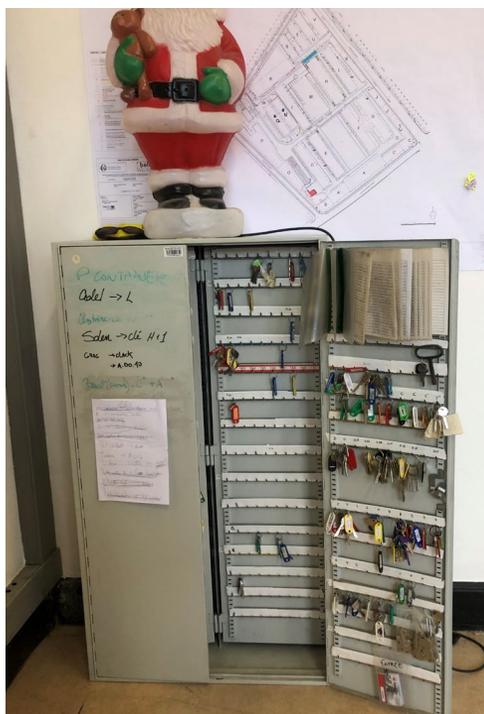
MAT 02 - LES RESSOURCES EN PRÉSENCE SONT VALORISÉES ?

oui déjà de manière opportuniste et oui encore de manière structurée

Mobilier, matériel et des uniformes sont **récupérés** (parfois même **transcendés !!**) dans le cadre du projet See U

Matériel et espaces sont **partagés** et **mutualisés** :

- salle de gym scolaire / cours du soir de danse
- auditoire universitaire / conférences et cinéma
- stockage et atelier partagé
- FabLab ouvert au public



Au-delà des actions concrètes réalisées avec See U, le projet Usquare, prévoit aussi en matière d'économie circulaire :

Sur l'opération équipements universitaires

- Inventaires matériaux réalisés par l'équipe de maîtrise d'oeuvre
- Tests à la compression, à la glissance et à la gélivité des briques

- Actions :
 - Récupération des briques provenant de la démolition
 - Récupération des parquets
 - Récupération des vitrages des châssis en PVC pour monter de nouvelles cloisons
 - Récupération d'appareils sanitaires

- Actions à l'étude
 - Récupération potentielle de briques provenant d'autres démolitions
 - Réalisation des trémies d'ascenseurs en briques récupérées
 - Récupération des terres d'excavation du LIC pour les enduits et plafonnages intérieurs
 - Récupération des anciens radiateurs



LE SITE ET SON PROJET D'AMENAGEMENT (USQUARE)





Sur le reste du site pour les autres opérations

- La SAU finalise une étude coûts – bénéfices relative au maintien ou non des bâtiments I et H
- La SAU a publié un accord-cadre pour une mission d'assistance à la mise en place d'une démarche en économie circulaire pour le site Usquare. Les missions visent à réaliser :
 - Les inventaires des matériaux sur tous les bâtiments y compris l'espace public
 - Le développement d'une stratégie de réemploi à l'échelle du projet Usquare sur la base de différents indicateurs (environnementaux, économiques et techniques) à appliquer sur les différents programmes architecturaux
 - La Mise en œuvre opérationnelle et le suivi de la stratégie de réemploi
- Le projet lauréat du concours pour la conception et le suivi de la réalisation des espaces publics propose différentes ambitions volontaristes en matière de réemploi :
 - Réemploi de 100 % des pavés
 - Valoriser / reconstituer le mur d'enceinte (avec briques récupérées)
 - Mettre en place une matériauthèque
 - Récupération / recyclage du Vélo-droom et des matériaux de l'enceinte de la Police
 - ...

LA MISE EN ŒUVRE OPERATIONNELLE DU PROJET USQUARE

Énergie



ENE

Le quartier dispose d'une stratégie bioclimatique optimisée, intégrant des sources d'énergies renouvelables.

**ENE 01 – LE POTENTIELS
ENERGETIQUES DU CONTEXTE**

**ENE 02 – LE QUARTIER EST CONÇU
DE MANIÈRE BIOCLIMATIQUE ?**

**ENE 03 – LE QUARTIER MINIMISE LA
DEMANDE EN ÉNERGIE?**

**ENE 04 – LE PROJET OPTIMISE
LES RESSOURCES EXPLOITÉES À
L'ÉCHELLE DU QUARTIER ?**

**ENE 05 - LE CHANTIER EST
PERFORMANT D'UN POINT DE VUE
ÉNERGÉTIQUE ?**

**ENE 06 - LE QUARTIER EST
PERFORMANT DU POINT DE VUE
ÉNERGÉTIQUE ?**

LA MISE EN ŒUVRE OPERATIONNELLE DU PROJET USQUARE

**ENE 01 – LE POTENTIELS
ENERGETIQUES DU CONTEXTE
EXISTANT SONT IDENTIFIÉS ?**

Oui c'est en cours

Des études de pré faisabilité sur les potentiels pour le solaire, la géothermie et la riothermie sont réalisées

A l'échelle de l'ensemble du projet Usquare

- La SAU a lancé une étude en relative à la stratégie énergétique. Cette étude vise à :
 - Fixer les niveaux de performances attendus pour chaque opération (selon les # typologies de bâtiments)
 - Calculer les besoins (en chaud, en froid et en électricité) sur base des performances fixées
 - Construire et évaluer de manière multicritères # scénarios énergétiques
 - Approfondir la technique et le montage permettant de mettre en œuvre ce scénario énergétique



LA MISE EN ŒUVRE OPERATIONNELLE DU PROJET USQUARE

ENE 02 – LE QUARTIER EST CONÇU
DE MANIÈRE BIOCLIMATIQUE ?



Usquare est en grande partie un projet de restauration / reconversion

- Opération équipements universitaires : 100 % reconversion
- Opération entrepreneuriat et innovation : 100 % reconversion
- Opération logements universitaires : probablement +/- 80 % reconversion et 20 % démolition-reconstruction
- Opération logements familiaux = probablement +/- 40 % reconversion et 60 % démolition-reconstruction

LA MISE EN ŒUVRE OPERATIONNELLE DU PROJET USQUARE

ENE 03 – LE QUARTIER MINIMISE LA DEMANDE EN ÉNERGIE?

ENE 04 – LE PROJET OPTIMISE LES RESSOURCES EXPLOITÉES À L'ÉCHELLE DU QUARTIER ?

ENE 06 - LE QUARTIER EST PERFORMANT DU POINT DE VUE ÉNERGÉTIQUE ?



La volonté visant à développer un réseau de chaleur et de froid à l'échelle du Projet Usquare permet de répondre aux ambitions :

- ENE 03 : un réseau de chaleur et de froid permet de maximiser les échanges de flux d'énergie entre les différentes fonctions programmatiques et ainsi minimiser la demande en énergie.
- ENE 04 : à ce stade, l'objectif est bien de couvrir autant que possible la demande avec des énergies renouvelables et de récupération. Un mixte énergétique (solaire, géothermie et riothermie est à l'étude).
- ENE 06 : la SAU compte intégrer la réflexion sur le modèle économique à mettre en place afin d'avoir aussi les meilleurs garanties en matière de qualité de maintenance et suivi des performances réelles.

Environnement humain



HUM

Le quartier dispose d'une vitalité sociale, économique et commerciale. Il est inclusif et adaptable.

**HUM 01 - L'ANALYSE PERMET
UNE BONNE COMPRÉHENSION
DU CONTEXTE SOCIAL ET
ÉCONOMIQUE ?**

**HUM 02 - LE QUARTIER STIMULE LA
VITALITÉ SOCIALE ?**

**HUM 03 - LE QUARTIER EST
INCLUSIF ?**

**HUM 04 - LE CHANTIER EST
DURABLE D'UN POINT DE VUE
SOCIO-ÉCONOMIQUE ?**

**HUM 05 - LE QUARTIER STIMULE LA
VITALITÉ ÉCONOMIQUE ?**

LA MISE EN ŒUVRE OPERATIONNELLE DU PROJET SEE U

Gestion & participation

Le processus de gouvernance du quartier bénéficie d'une gestion collaborative et participative qui s'inscrit dans des principes économiques durables.



**MAN 01 - LE PROCESSUS
DE GESTION DE PROJET EST
RÉSILIENT ?**

**MAN 02 - UNE STRATÉGIE
(FINANCIÈRE) DURABLE A ÉTÉ
ÉLABORÉE ?**

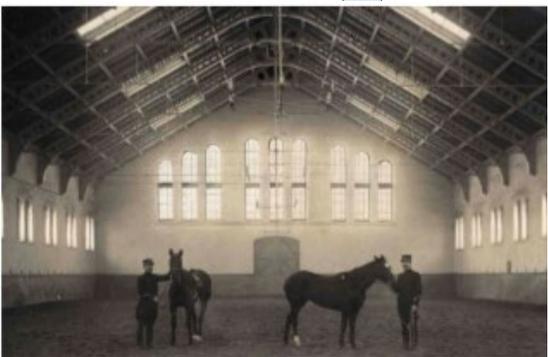
**MAN 04 - UNE PROCÉDURE DE
GESTION DURABLE DE LA VIE DU
QUARTIER EXISTE ?**

**MAN 03 - UNE PROCÉDURE DE
GESTION DURABLE DU CHANTIER
EST MISE EN PLACE ?**

LE SITE ET SON HISTOIRE

DANS LE PASSE

HIER



Rachat par la Région en janvier 2018





hting



LE PROJET DE GESTION TRANSITOIRE (SEE U)

AUJOURD'HUI

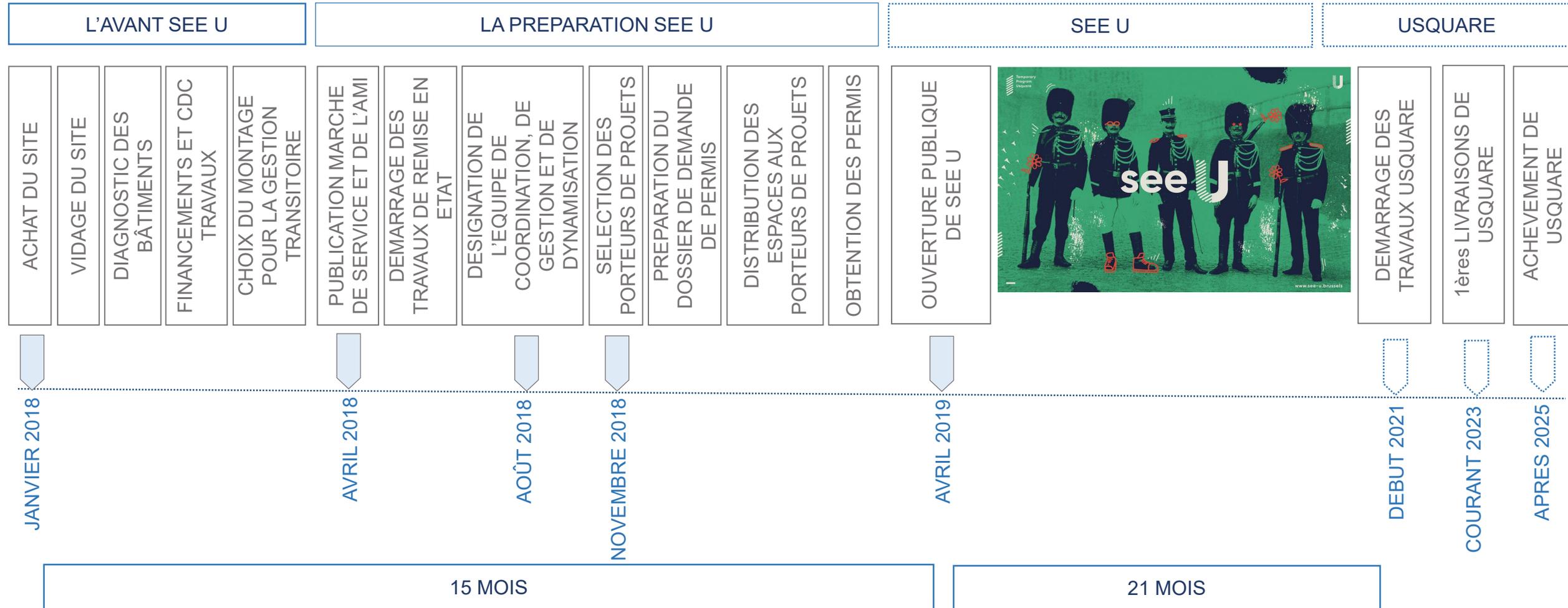
DANS LE FUTUR

see  square

LE PROJET DE GESTION TRANSITOIRE (SEE U)

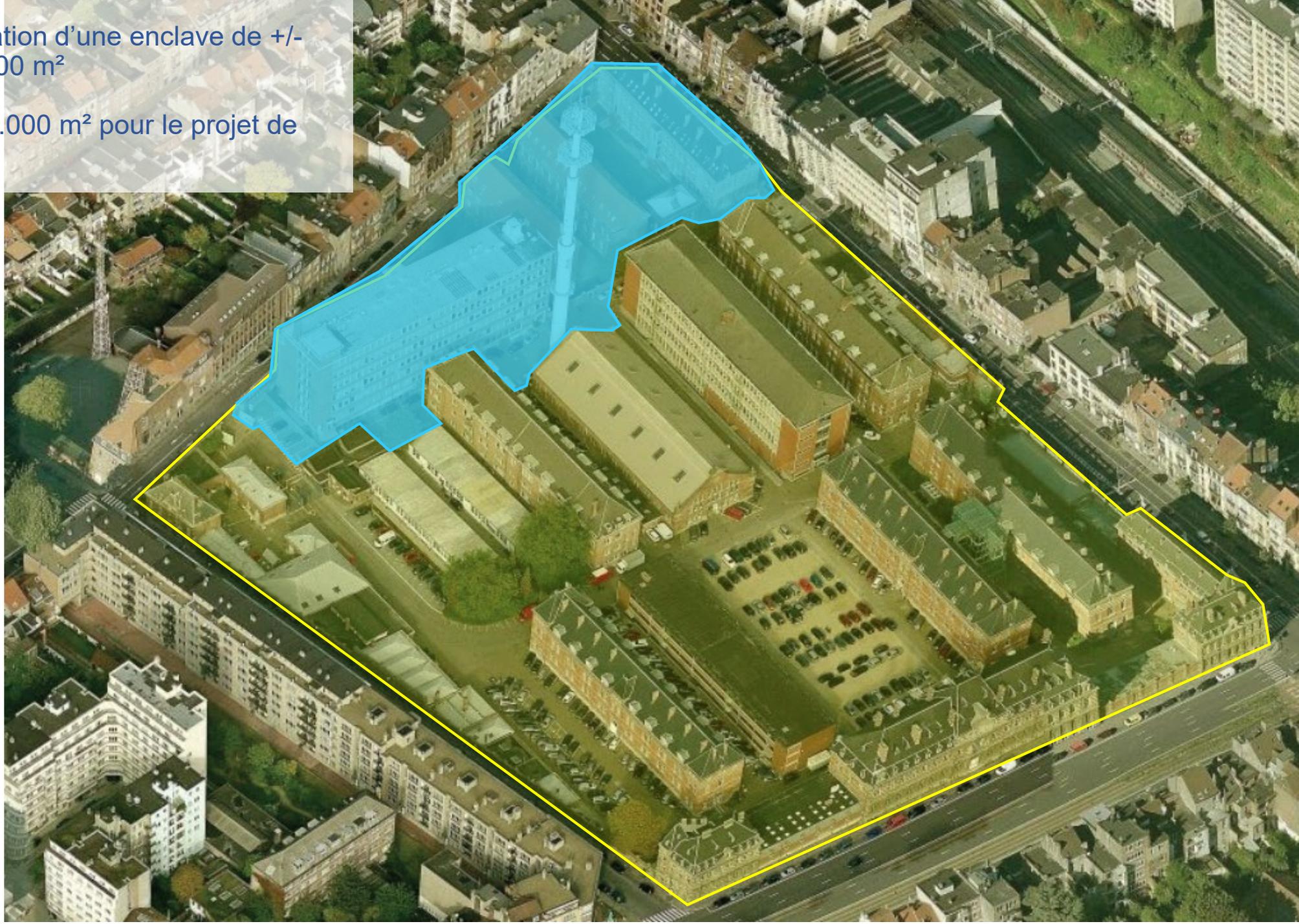


LA TEMPORALITE



La Police conserve l'occupation d'une enclave de +/- 20% de la superficie et 14000 m²

Reste potentiellement +/- 36.000 m² pour le projet de gestion transitoire



Diagnostic technique de tous les bâtiments

	A	A'	B	C	C'	C''	D	F	G	H	H salle	I	J	J'	K	L	M	N	O	P1	P2	P3	Q
Géométrie																							
Surface totale (m²)	4.000	470	1.000	1.000	315	1.000	2.655	2.655	2.655	3.640		3.744	245	145	530	3.460	1.400	445	700	300	800	400	445
Nombre de niveaux	4	1	4	4	1	4	4	4	4	4		4	1	1	1	4	1	1	1	1	2	3	1
Type bâtiment (BB, BM, BE)	BM	BB	BM	BM	BM	BM	BM	BM	BM	BM	BM	BM	BB	BB	BB	BM	BB	BB	BB	BB	BB	BB	BB
Stabilité	3	3	4	4	4	3	4	4	4	5	5	4	-	-	-	1	4	5	1	4	3	1	5
Incendie	3	4	3	3	4	3	4	4	4	3	3	1	2	2	-	2	1	5	2	3	3	0	4
HVAC	3	3	3	3	3	3	5	5	5	3	4	3	3	3	3	3	2	3	2	4	4	1	4
Electricité	3	3	2	2	2	2	4	4	4	3	-	3	1	1	2	2	3	4	3	3	3	1	3
Sanitaire	3	3	2	2	2	2	2	2	2	2	-	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2	2
Moyenne	3	3	3	3	3	3	4	4	4	3	4	3	2	2	2	2	2	4	2	3	3	1	4

Audit technique
Quid de l'ouverture/fermeture des bâtiments
aux potentiels porteurs de projets ?
(printemps 2018)

Décision d'ouvrir +/- 25.000 m²
et de fermer/sécuriser +/- 10.000 m²

Travaux de remise en état
(septembre 2018 à mars 2019)

Procédure permis d'urbanisme et
d'environnement
(novembre 2018 à avril 2019)

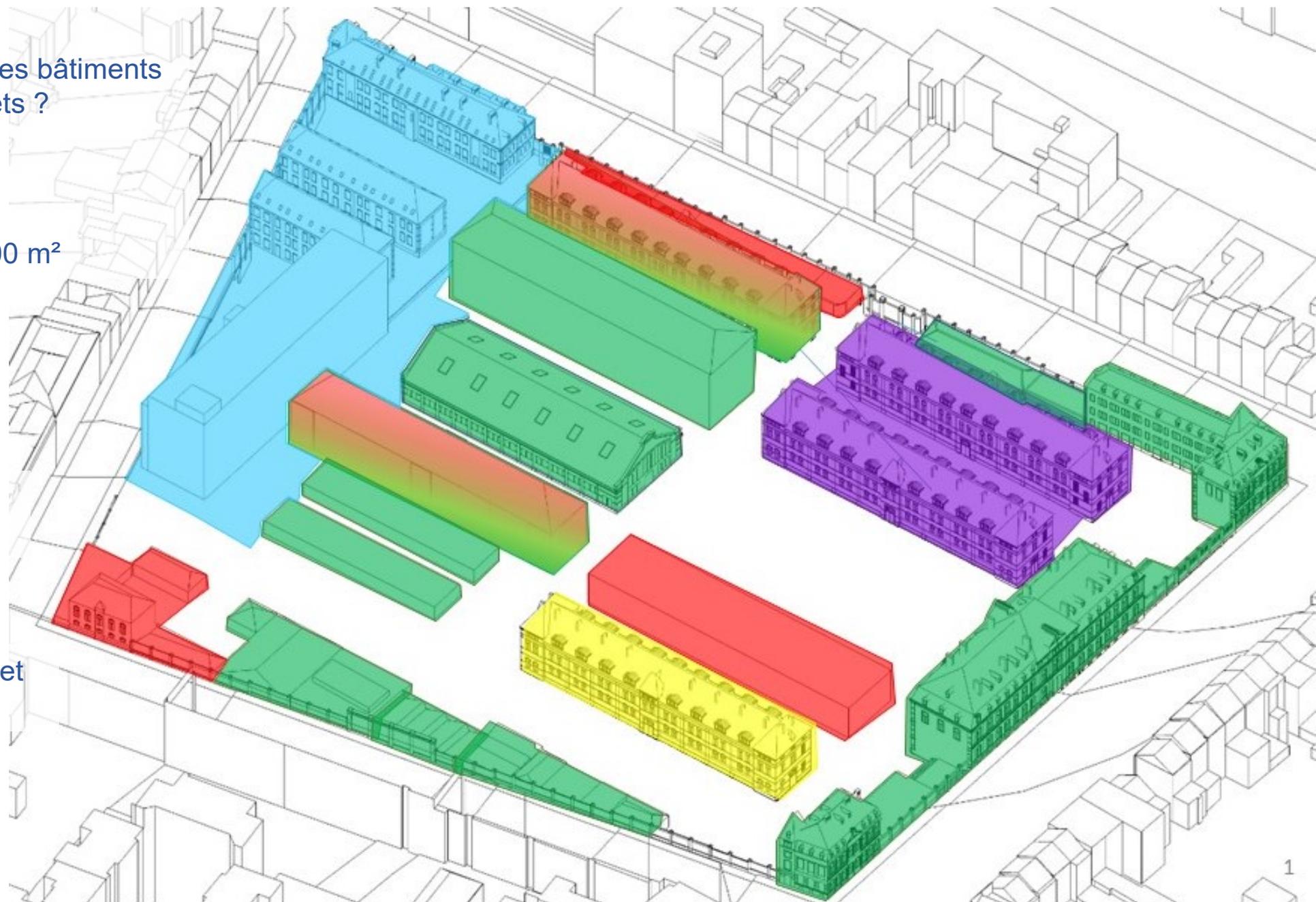


Tableau de bord préalable à l'ouverture du site

N° Poste	Intitulé du Poste	Priorité				Lot				Commentaire
		Nécessaire même si pas occupé	Obligatoire pour occupation temporaire	Suppléments pour amélioration technique	valorisable après occupation temporaire	Gros-Œuvre	Electricité	HYVAC / sanitaire	Autre	
3	Bâtiment B (1000m²)		3.850	1.200	41.350	28.000	18.200	4.350	#REF!	
0027	Protection RF 1H de la charpente en toiture (enduit projeté à 70l/ml de poutre ou création d'un faux plafond RF, 80l/m²)				20.000	20.000				Obligatoire sauf dérogation SIAMU
0028	Extincteurs à remplacer (80l/u)				700		700			1/150 m²
0029	Compartimenter les escaliers (4 étages)					8.000				Obligatoire sauf dérogation SIAMU Portes EI30 dans la cage d'escalier + resserrages divers
0030	Eclairage de secours		1.200		1.200		1.200			Blocs autonomes
0031	Installation de détection incendie B				12.000		12.000			Si imposé par SIAMU ou assurances
0032	Entretien du chauffage (purge, contrôle étanchéité et pression, etc.)		350		350			350		
0033	Remplacement de vannes thermostatiques (20% du total)		300		300			300		
0034	Analyse de risque								#REF!	Obligatoire sauf dérogation SIAMU / SIPT / Inspection du Travail
0035	Levée des infractions "installation" du rapport Vinçotte		400		400		400			
0036	Adaptation / création des schéma électriques des 4 tableaux				600		600			Obligatoire sauf dérogation SIAMU / SIPT / Inspection du Travail ; 1j d'équipe par 1000 m²
0037	Mises en conformité "basique" des infractions (suppression des circuits problématiques / petits travaux)		1.200		1.200		1.200			
0038	Remplacement de petites protections défectueuses			600	600		600			
0039	Levée des petites observations (étiquetage / dépoussiérage / cartas / etc.)			600	600		600			
0040	Nouvelle réception par Organisme Agréé		400		400		400			
0041	Remplacement des lampes et ballasts défectueux						1.200			1 luminaire / 10 m² et 20% défectueux
0042	Remise en état des sanitaires							3.000		Nettoyage / rafraîchissement / remplacement appareils défectueux, correction fuites, etc.
					3.000					
4	Bâtiment C, C', C'' (2.315 m²)		13.600	4.950	113.630	89.200	40.380	8.050	3.000	
0043	Sondages structure		4.000			4.000				Pour identification structure de toiture
0044	Protection RF 1H de la charpente en toiture (enduit projeté à 70l/ml de poutre ou création d'un faux plafond RF, 80l/m²)				65.200	65.200				Obligatoire sauf dérogation SIAMU
0045	Extincteurs à remplacer (80l/u)				1.600		1.600			1/150 m²

Page 4



Cahier des charges n°CS-MD-182

MARCHE PUBLIC DE SERVICES

PROCÉDURE NÉGOCIÉE SANS PUBLICATION
PRÉALABLE

Usquare - Marché pluriannuel de service pour
l'entretien des chaudières et des sous stations du
site Usquare



Cahier des charges n°110-10

MARCHE PUBLIC DE TRAVAUX

PROCÉDURE NEGOCIÉE DIRECTE AVEC PUBLICATION
PRÉALABLE

Usquare.brussels – Travaux de remise en état
(adduction d'eau, électricité, ...) d'une partie du site
en vue de la mise en place de la gestion transitoire
du site Usquare, Rue Fritz Toussaint à 1050
Bruxelles site Usquare, Rue Fritz Toussaint à 1050
Bruxelles



Cahier des charges n°CS-MD-110-13

MARCHE PUBLIC DE SERVICES

PROCÉDURE NÉGOCIÉE SANS PUBLICATION
PRÉALABLE

Usquare.brussels - Mission de service pour la
rédaction d'un dossier de demande de permis
d'urbanisme, y compris l'élaboration du Rapport
d'Incidence Environnementale (RIE) pour le projet de
gestion transitoire du site de l'ancienne Ecole Royale
de Gendarmerie, située 5 Rue Fritz Toussaint à
Ixelles



Cahier des charges n°110-08

MARCHE PUBLIC DE TRAVAUX

PROCÉDURE NÉGOCIÉE SANS PUBLICATION
PRÉALABLE

Usquare.brussels - marché de travaux pour la
réfection des toitures



Cahier des charges n°CS-MD-193

MARCHE PUBLIC DE SERVICES

PROCÉDURE NÉGOCIÉE SANS PUBLICATION
PRÉALABLE

Usquare - accord-cadre pour l'entretien des moyens
d'extinction (extincteurs, dévidoirs, hydrants,
bornes)



Cahier des charges n°100-04

MARCHE PUBLIC DE SERVICES

PROCÉDURE NÉGOCIÉE SANS PUBLICATION
PRÉALABLE

Accord-cadre - missions d'études d'ingénierie de
techniques spéciales et/ou de stabilité dans le cadre
de divers projets de construction et/ou de rénovation
dans la Région de Bruxelles-Capitale



Cahier des charges n°110-07

MARCHE PUBLIC DE SERVICES

PROCÉDURE OUVERTE

Projet Usquare - Mission de coordination, de
dynamisation et de gestion du projet lié à la gestion
transitoire du site des Casernes d'Ixelles

CAHIER SPECIAL DES CHARGES

DU MARCHE PUBLIC DE

SERVICES

AYANT POUR OBJET

**"PROJET DE RECONVERSION DES CASERNES
D'IXELLES : ETUDE MONTAGE
OPERATIONNEL ET FINANCIERE"**

PROCÉDURE NÉGOCIÉE SANS PUBLICITÉ

Selon l'article 26, § 1, 1^o a

Pouvoir adjudicateur

**Société d'Aménagement Urbain - S.A. de
droit public**

Auteur de projet

**Société d'Aménagement Urbain - S.A. de droit public, Sébastien Rodesch
Rue des Colonies 11 à 1050 Bruxelles**

Cahier des charges n°CS-MD-221

MARCHE PUBLIC DE TRAVAUX

PROCÉDURE NÉGOCIÉE SANS PUBLICATION
PRÉALABLE

USQUARE - REMPLACEMENT DE LA CHAUFFERIE
DU BÂTIMENT L

Cahier des charges n°CS-MD-195

MARCHE PUBLIC DE SERVICES

PROCÉDURE NÉGOCIÉE SANS PUBLICATION
PRÉALABLE

Usquare- Marché de service pour l'analyse des
installations électriques haute et basse tension des
bâtiments présents sur l'ensemble du site.

Cahier des charges n°CS-MD-218

MARCHE PUBLIC DE SERVICES

PROCÉDURE NÉGOCIÉE SANS PUBLICATION
PRÉALABLE

Usquare – Marché de service pour réaliser une étude
technico-économique de l'état des blocs H et I du
projet Usquare

Cahier des charges n°CS-MD-209

MARCHE PUBLIC DE SERVICES

PROCÉDURE NÉGOCIÉE SANS PUBLICATION
PRÉALABLE

Usquare - Etude endoscopique du réseau
d'égouttage existant sur le site des anciennes
Casernes d'Ixelles

Cahier des charges n°CS-MD-192

MARCHE PUBLIC DE SERVICES

PROCÉDURE NÉGOCIÉE SANS PUBLICATION
PRÉALABLE

Usquare - Marché de service pour la maintenance
d'un ascenseur.

Cahier des charges N°CS-MD-226

MARCHE PUBLIC DE TRAVAUX

PROCÉDURE NÉGOCIÉE SANS PUBLICATION
PRÉALABLE

Usquare.brussels - Remise en conformité de la
cabine haute tension et sécurité des installations
électrique (HT et BT)

Cahier des charges n° CS-MD-194

Marché public de services
Accord-cadre

PROCÉDURE CONCURRENTIELLE AVEC NEGOTIATION
PROCÉDURE EN DEUX PHASES
PUBLICATION EUROPEENNE

Projet Usquare – Accord-Cadre pour la conception et
le suivi de la réalisation des espaces publics du
projet Usquare sur le site de l'ancienne Caserne
d'Ixelles

Cahier des charges n°CS-MD-224

MARCHE PUBLIC DE SERVICES

PROCÉDURE NÉGOCIÉE DIRECTE AVEC PUBLICATION
PRÉALABLE

Usquare.brussels - Accord-cadre pour une mission
d'assistance à la mise en place d'une démarche
d'économie circulaire pour diverses opérations de
déconstruction, construction et reconversion au sein
du site de l'ancienne Caserne d'Ixelles

Cahier des charges n°CS-MD-235

MARCHE PUBLIC DE SERVICES

PROCÉDURE NÉGOCIÉE SANS PUBLICATION
PRÉALABLE

Usquare.brussels – Accord-cadre pour une mission
d'étude relative à la stratégie énergétique du projet
Usquare à développer sur le site de l'ancienne
Caserne d'Ixelles



Procédure en 2 volets

Gestionnaire dynamique

- Marché public SAU (comité de pilotage) – publié avril 2018
- Triple mission : coordination, gestion et dynamisation
- 4 critères de sélection/attribution - tous à 25%
- Contrat : 1 an + 3 reconductions possibles
- 5 offres réceptionnées (juin 2018)
- Attributaire : Groupement Creatis/D-Side Group/Troisième Pôle (démarrage août 2018)

Occupants temporaires

- Appel à manifestation d'intérêt SAU (publié juin 2018)
- 71 projets déposés (août 2018)
- 41 projets sélectionnés (novembre 2018)
- installation progressive (décembre 2018 à août 2019)
- Ouverture « officielle » au public : avril 2019
- Fin programmée de See U : fin décembre 2020

see 

71
PROJECTS

 Temporary
Program
Usquare

RECEIVED & EXAMINED
BY A SELECTION COMMITTEE

www.see-u.brussels

see U

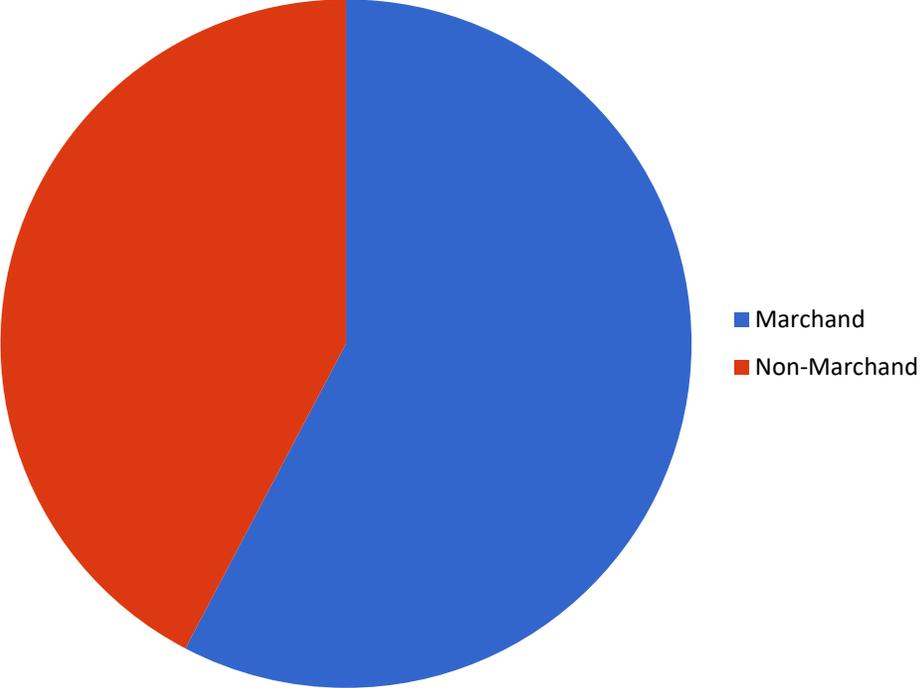
41 PROJECTS

Temporary
Program
Usquare

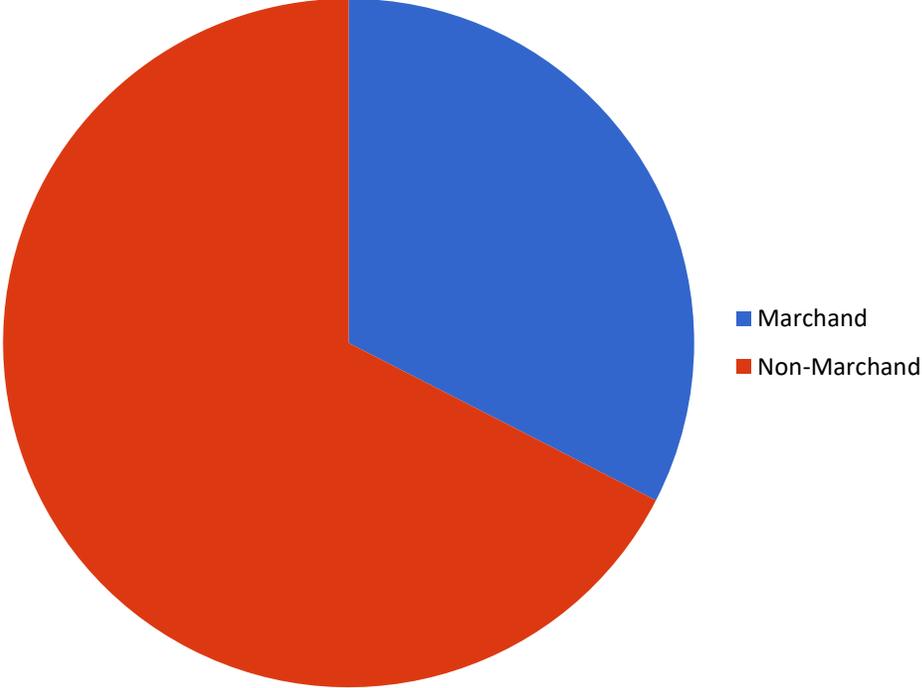
SELECTED TO
CO-CREATE **SEE U**

www.see-u.brussels

Nature et selection des projets



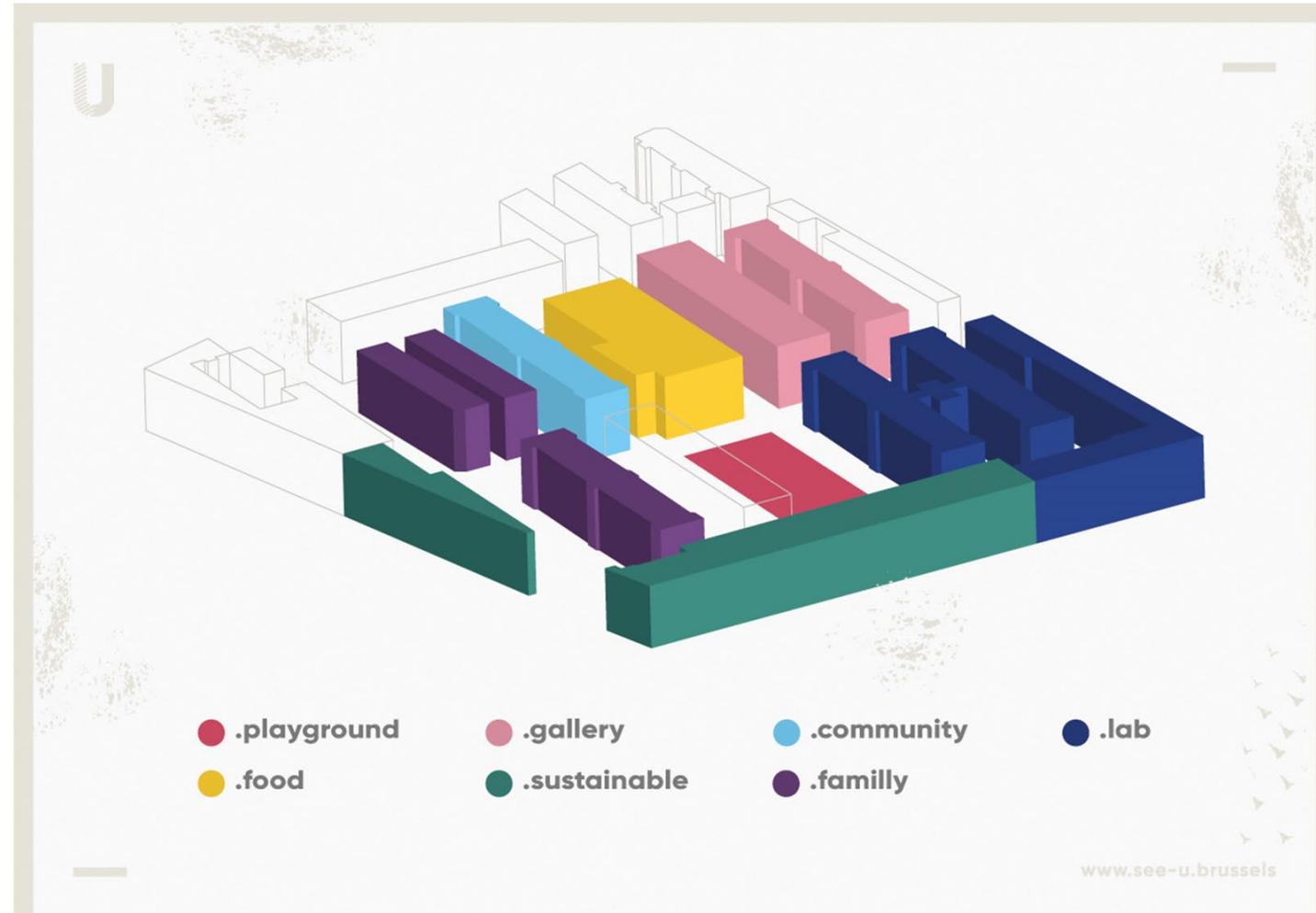
Réceptionnés

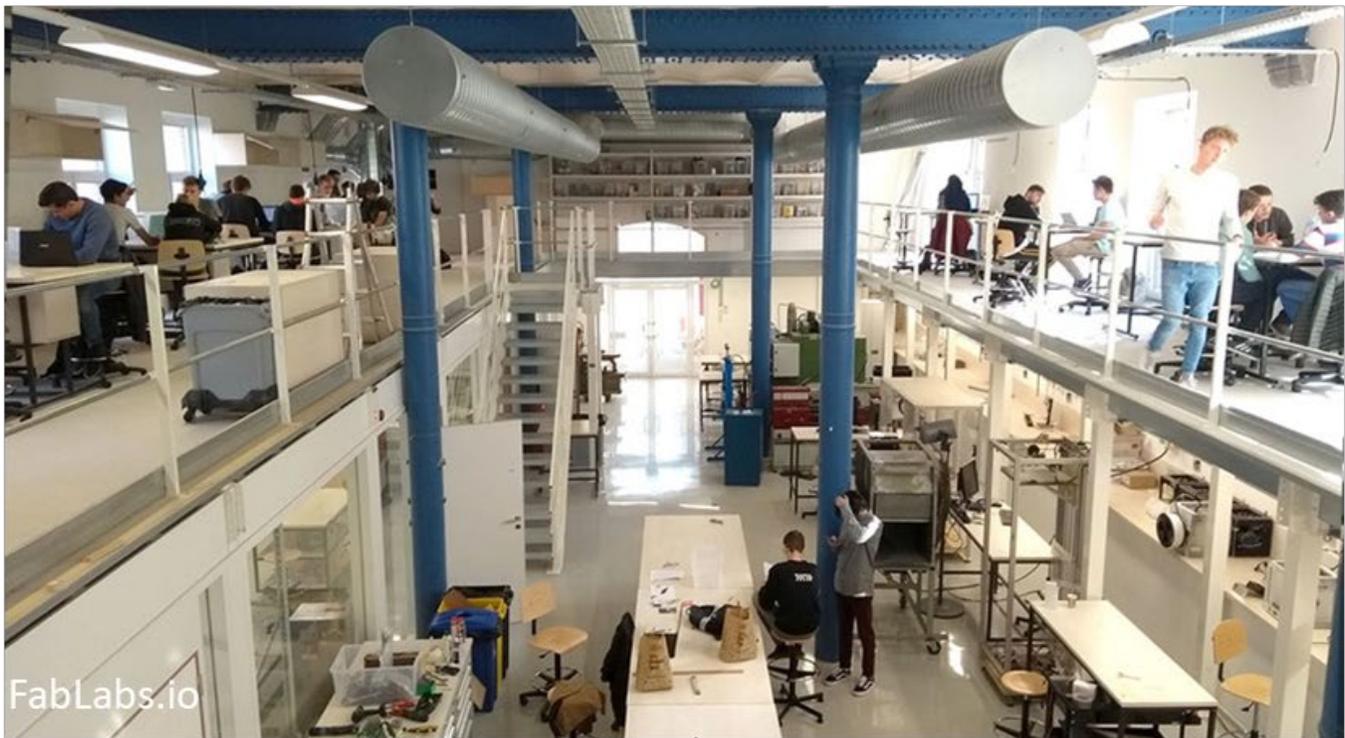


Sélectionnés



Affectation des espaces









BRUSSELS VINTAGE MARKET

**STREET - SPORTSWEAR
80's - 90's**

see U
Av. de la couronne 223
1050 Brussels
FREE ENTRANCE

**11:00 - 19:00
Sunday
15 September**

SEE U, ATELIER LOUVES & TAVU PRESENTS

usee
.european creative festival

STREET ART | EXPO | MUSIC | FAMILY | FOOD | MOVIES

TAVU ATELIER LOUVES see U

feed U
Weekly Apero Market

YOUR APERO MARKET ←
In 1050 **Ixelles**

CINEMA KINOPEN AIR

KINOGRAPH

APERODROM

22-23
August

see U
www.see-u.brussels

LE PROJET DE GESTION TRANSITOIRE (SEE U)

See U : 8 mois après l'ouverture – quelques chiffres :

- Taux d'occupation : 100 % - Plus de 100 projets dans les murs !
- Besoin de mutualiser des espaces
- +/- 300 étudiants / semaine
- 350 élèves tous les jours

- 4.000 personnes pour le week-end d'ouverture
- 40.000 visiteurs pendant l'été (Vélodroom)
- 9.000 spectateurs dans le cinéma
- 1.000 participants aux visites guidées pendant le printemps

- 30 tournages
- Plus de 200 activités organisées, accueillies, par See U et ses résidents (expos, conférences, workshops, cours, fêtes, brocante, marchés, visites, ...)
- 10 conférences (Rob Hopkins, Bea Johnson, Antoine de Maximi, Frères Dardenne, Julien Vidal, Ferdinand Richter, ...)
- 850 abonnés à la Newsletter
- 9.000 followers sur Facebook
- 3.650 abonnés sur Instagram

- Nombreuses collaborations avec pouvoirs publics et tissu associatif : Cyclo, Provelo, Hub, Bruxelles Environnement, VGC, RTBF, Ulb, VUB, Saint Luc, Screen.brussels, Commune d'ixelles, Commission européenne, CPAS, Mission Locale, Elznhof, Perspective, ...

LA TEMPORALITE DU PROJET SEE U

