



Marol
 CONTRAT DE QUARTIER DURABLE
 DUURZAAM WIJKCONTRACT
 2018-2022

Contrat de Quartier Durable LES MAROLLES

PV DE LA COMMISSION DE QUARTIER N° 29

23 JANVIER 2024 À 18H30

ATELIERS DES TANNEURS

Duurzaam Wijkcontract DE MAROLLEN

PV VAN DE WIJKCOMMISSIE N° 29

23 JANUARI 2024 OM 18U30

ATELIERS DES TANNEURS



Marol
 CONTRAT DE QUARTIER DURABLE
 DUURZAAM WIJKCONTRACT
 2018-2022

PRESENCE – AANWEZIGHEID*	1
ORDRE DU JOUR	2
1- MOT DE L’ECHEVIN	3
2- APPROBATION DU PV	3
3- PROJETS & ACTIONS	3
4- CALENDRIER	4
AGENDA	5
1- VERWELKOMING DOOR DE SCHEPEN	5
2- GOEDKEURING VAN HET PV	5
3- PROJECTEN & ACTIES	5
4- PLANNING	6

PRESENCE – AANWEZIGHEID*

Ville de Bruxelles/ Cabinet Arnaud Pinxteren Stad Brussel/ Kabinet Arnaud Pinxteren	Arnaud PINXTEREN, Pierre BURNIAT
Ville de Bruxelles/ Cabinet Lydia Mutyebele Stad Brussel/ Kabinet Lydia Mutyebele	Bouchra EL HABKOUCI
Ville de Bruxelles/ Cabinet Fabian Maingain Stad Brussel/ Kabinet Fabian Maingain	Fabian MAINGAIN
Ville de Bruxelles / Coordination de la Rénovation Urbaine Stad Brussel / Stadsvernieuwingscoördinatie	Véronique LECHIEN, Kristien VAN DEN HOUTE, Tymke TON
Ville de Bruxelles/ Régie Foncière Stad Brussel/ Grondregie	Emmanuelle VANDERMEERSCH
Ville de Bruxelles/ CPAS Stad Brussel/ OCMW	David CHRISTOPHE, Thierry TIMMERMANS
Centrale d'emploi Ville de Bruxelles/ Werkcentrale Stad Brussel	Jean-Louis PEETERS
Urban Brussels / Direction Revitalisation urbaine Urban Brussels / Directie Stadsvernieuwing	Lionel DESTUMENT
Riverains - Buurtbewoners	Denise ORANGE
Associations - Verenigingen	
Ateliers des Tanneurs	Ronald DEGREEF
Bravvo/ Centre des Jeunes R'En Arts	Farouk SALIFOU
Habitat et Rénovation/ PCS	Claire DERACHE, Clara NOËL
Logement Bruxellois Brusselse Woning	Damien HANUISE
Maison de quartier Querelle Buurthuis Krakeel	Mohamed Said NADI TAHIRI
Pavé dans les Marolles	Patrick WOUTERS, Frédérique FRANKE
Excusé.e.s - Verontschuldigen	Sanne BERGHMANS, Cécile DELANNOY, Caroline ENGLEBERT, Michel FRANCE, Alma KELBER, Angélique KNOP, Ingrid PAYAN, Thomas PREDOUR, Erdem RESNE, Nathalie TORDOIR

* De aanwezigheidslijst kan onvolledig zijn aangezien deze niet nauwgezet is rondgegaan tijdens de vergadering

* La liste de présence peut être incomplète puisqu'elle n'a pas circulé d'une façon régulière lors de la réunion

ORDRE DU JOUR

1. Introduction et approbation du PV de la dernière Commission de quartier du 03 octobre 2023
2. 3^{ème} Modification de programme
3. Planning chantiers projets immobiliers et Espace Public
4. Drink du Nouvel An

1- MOT D'INTRODUCTION

L'Échevin Arnaud Pinxteren exprime ses meilleurs vœux pour la nouvelle année.

Chacun.e se présente lors d'un tour de table.

L'échevin introduit la réunion en citant les points à l'ordre du jour.

2- APPROBATION DU PV

La COQ approuve le PV précédent moyennant une adaptation :

Au paragraphe "Présentation des rapports d'activités", concernant le projet 5.02, la dernière phrase "Le CPAS continue le projet avec ses propres ouvriers" est remplacée par : "Le CPAS continue le projet avec ses propres équipes d'insertion socio-professionnelle. Celles-ci intègrent notamment des personnes précédemment actives dans RENOBURU, qui encadrent les ouvriers en emploi d'insertion".

3- PROJETS & ACTIONS

Troisième modification du programme

Contexte

Le 23 décembre 2022, la Région de Bruxelles Capitale a adopté une « ordonnance prolongeant certains délais de l'ordonnance organique de revitalisation urbaine du 6 octobre 2016 (OORU) et octroyant la faculté d'une ultime modification de programme ».

Modifications de programme

Un projet du programme du CQD Les Marolles supprimé : Acquisition

Malgré les actions entreprises par la Régie Foncière et son partenaire ERU depuis plus de 3 ans, aucune opération d'acquisition immobilière n'a été réalisée. Emmanuelle Vandermeersch (Régie Foncière) explique pourquoi : trop peu de retour sur investissement d'une part et des biens ayant déjà trouvés une autre orientation (permis d'urbanisme en cours, habités, rachetés,...) d'autre part.

Pour éviter de perdre les 2,5 M de subsides, nous proposons à la Région une modification de programme en les réaffectant à des opérations « physiques » assurées d'être réalisés dans les délais du CQD.

Quatre projets du programme du CQD Les Marolles en manque de budget

Kristien Van den Houte poursuit en expliquant que les budgets des projets de construction de logements situés rue Haute 275-281 (appelé « Baron Steens », géré par la Régie Foncière) et « Abricotier » (situé à l'angle de la rue de l'Abricotier et de la rue Haute, géré par le CPAS), ainsi que les projets de réaménagement des rues et des îlots (réalisés par Aménagements Urbains, anciennement Espaces Publics de la Ville de Bruxelles), ont connu une augmentation significative depuis leur estimation initiale en 2018. Cette augmentation s'explique principalement par l'indexation et la hausse des prix de construction et des matériaux. La proposition consiste à suggérer à la Région de réallouer de manière proportionnelle - par rapport au subside initial par projet - une partie du subside de 2,5 millions d'euros du projet d'Acquisition à chacun de ces quatre projets.

Pour les montants exactes des subsides réaffectés par projet voir présentation (uniquement en FR) sur le site de la Ville de Bruxelles <https://www.bruxelles.be/marolles>

Réponses aux questions

Pour effectuer un achat d'un bien vétuste, en dehors d'un CQD, sans subsides, la Régie Foncière fait recours à un emprunt qui s'amortisse suivant des règles de comptabilité standards. La durée de retour sur investissement de 25 ans est appliquée malgré le fait qu'on ne peut considérer l'ensemble d'un bien, vétuste après ce temps, vu des matériaux toujours plus

durables. Le CPAS pratique les mêmes règles. De plus, en raison des loyers sociaux, la période de rentabilité peut même s'étendre jusqu'à 30 ans, nécessaire pour maintenir la destination du logement comme étant assimilée au logement social, comme l'exige l'Ordonnance de la Revitalisation Urbaine.

La Commission approuve la demande de cette troisième modification de programme.

Présentation du planning des chantiers à venir

	Début – fin du chantier
Rue Haute 342 (CPAS)	août 2024 – avril 2026
Abricotier	août 2024 – août 2026
Rue Haute 275-281 (Régie Foncière)	octobre 2024 – mars 2027 (projet ayant obtenu une prolongation de 6 mois)
Bains	mars 2025. Durée 1 à 2 ans dépendant de la décision fermeture totales ou partielles
Rues (tranche fixe et conditionnelle)	avril 2024 – décembre 2025
Ilots	août 2024 – août 2025

Ce planning peut encore évoluer. Des mise à jour seront communiquées par la Flash News du CQD (urb.marol).

Voir présentation (uniquement en FR) sur le site de la Ville de Bruxelles <https://www.bruxelles.be/marolles>

4- CALENDRIER

A l'occasion de la fin de la phase d'exécution du CQD Les Marolles, un journal sera publié reprenant tous les projets du programme du CQD Les Marolles ainsi que les ressentis des habitant.e.s et associations récoltés par Habitat&Rénovation. Un événement pas encore défini marquera sa sortie. Plus d'infos suivront par la Flash News du CQD (urb.marol). Ce canal pourra continuer à diffuser des informations sur d'autres programmes de rénovation urbaine comme le CACI Querelle (en enquête public) et le CRU 7 « Autour de la gare de Midi ».

Voir calendrier de la présentation sur le site de la Ville de Bruxelles <https://www.bruxelles.be/marolles>.

DOCUMENTS A CONSULTER

La présentation de la réunion est disponible sur le site <https://www.bruxelles.be/marolles/> Documents / Réunions / 2024

AGENDA

1. Inleiding en goedkeuring van de notulen van de laatste Wijkcommissie op 03 oktober 2023
2. Voorstelling van de derde programmawijziging
3. Planning van de werven van de immobiëlenprojecten en projecten in de publieke ruimte
4. Nieuwjaarsdrink

1- VERWELKOMING

De schepen maakt zijn beste wensen voor het nieuwe jaar over aan iedereen. Iedereen stelt zich voor tijdens een ronde. De schepen leidt de vergadering in en somt de punten van de agenda op.

2- GOEDKEURING VAN HET PV

De wijkcommissie keurt de vorige notulen goed met één wijziging: in de paragraaf "Presentatie van de activiteitenverslagen", betreffende het project 5.02, wordt de laatste zin, "Het OCMW zet het project voort met zijn eigen arbeiders", vervangen door: "Het OCMW zet het project voort met zijn eigen teams voor sociaal-professionele integratie. In deze teams zitten mensen die voordien actief waren in RENOBURU en die de arbeiders begeleiden bij integratiejobs".

3- PROJECTEN & ACTIES

Derde programmawijziging

Context

Op 23 december 2022 keurde het Brussels Hoofdstedelijk Gewest een ordonnantie goed "tot verlenging van bepaalde termijnen van de ordonnantie houdende de organisatie van stedelijke herwaardering van 6 oktober 2016 (OOSH) en tot toekenning van de mogelijkheid van een laatste programmawijziging".

Programmawijziging

Een project uit het programma van het DWC De Marollen is geschrapt: Verwerving

Ondanks de acties die de Grondregie en haar partner ERU de afgelopen 3 jaar hebben ondernomen, is er geen onroerend goed aangekocht. Emmanuelle Vandermeersch (Grondregie) legt uit waarom: enerzijds was er te weinig rendement op de investering en anderzijds zijn er eigendommen die al een andere bestemming hebben gekregen (bouwvergunning in behandeling, bewoond, verkocht, enzovoort).

Om te voorkomen dat de 2,5 miljoen aan subsidies verloren gaan, stellen we het gewest voor om het programma te wijzigen door ze toe te wijzen aan "fysieke" operaties die gegarandeerd binnen de DWC-termijn zullen worden voltooid.

Vier projecten in het programma van het DWC De Marollen hebben te weinig budget

Kristien Van den Houte legt verder uit dat de budgetten voor de woningbouwprojecten in de Hoogstraat 275-281, genaamd "Baron Steens" (beheerd door de Grondregie) en "Abricotier/Abrikozenboom" (gelegen op de hoek van de Abrikozenboomstraat en de Hoogstraat, beheerd door het OCMW), evenals de projecten voor de herinrichting van straten en huizenblokken (uitgevoerd door Stadsaanleg, voorheen Publieke Ruimte, van de Stad Brussel), aanzienlijk zijn gestegen sinds hun oorspronkelijke raming in 2018. Deze stijging is voornamelijk te wijten aan de indexering en de stijging van de bouw- en materiaalprijzen. Er wordt voorgesteld aan het gewest dat een deel van de subsidie van 2,5 miljoen euro voor het verwervingsproject proportioneel wordt toegewezen aan elk van deze vier projecten, in verhouding tot de oorspronkelijke subsidie per project.

Voor de exacte bedragen van de herverdeelde subsidies per project, zie de presentatie (alleen in het Frans) op de website van de Stad Brussel <https://www.brussel.be/marollen>

Antwoorden op de vragen

Voor de aankoop van een vervallen pand, buiten een DWC, zonder subsidies, gaat de Grondregie een lening aan die wordt afgeschreven volgens de standaard boekhoudregels. De terugverdienperiode van 25 jaar wordt toegepast ondanks het feit dat het hele pand na die tijd niet als verouderd kan worden beschouwd, gezien de steeds duurzamere materialen die worden gebruikt. Het OCMW past dezelfde regels toe. Bovendien kan de rentabiliteitsperiode vanwege de sociale

huurprijzen zelfs oplopen tot 30 jaar, wat nodig is om de bestemming van de woning als gelijkgesteld met sociale woningbouw te behouden, zoals vereist door de ordonnantie voor stedelijke herwaardering.

De commissie stemt in met de aanvraag van deze derde programmawijziging.

Planning van de werven

	Begin - einde van de werken
Hoogstraat 342 (OCMW)	Augustus 2024 - april 2026
Abri cotier/Abrikozenboom (OCMW)	Augustus 2024 - augustus 2026
Hoogstraat 275-281 (Grondregie)	Oktober 2024 - maart 2027 (project met 6 maanden verlenging)
Baden van het Centrum	Maart 2025. Looptijd 1 tot 2 jaar afhankelijk van het besluit tot volledige of gedeeltelijke sluiting.
Straten (vaste en voorwaardelijke luik)	April 2024 - december 2025
Binnenhuisblokken	Augustus 2024 - augustus 2025

Deze planning kan worden gewijzigd. Updates worden gecommuniceerd via de Flash News van het DWC (urb.marol).

4- PLANNING

Ter gelegenheid van het einde van de uitvoeringsfase van het DWC De Marollen, zal een krant worden gepubliceerd met alle projecten in het programma van het DWC De Marollen, evenals de feedback van bewoners en verenigingen die door Habitat & Rénovation is verzameld. Een nog te bepalen evenement zal de publicatie in de kijker zetten. Meer informatie volgt via het Flash News van het DWC (urb.marol). Dit kanaal zal blijven informeren over andere stadsvernieuwingsprogramma's, zoals AHC Krakeel (momenteel in openbaar onderzoek) en SVC 7 'Rondom het Zuidstation'.

Zie planning in de presentatie (bijlage).

VERSPREIDE DOCUMENTEN

De presentatie van de vergadering is beschikbaar op de site <https://www.brussel.be/marollen/> Documenten / Vergaderingen / 2024.