

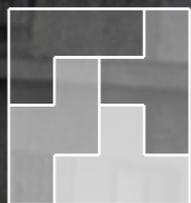


LA VILLE
DE STAD



Marol

CONTRAT DE QUARTIER DURABLE
DUURZAAM WIJKCONTRACT
2018-2022



contrats de
quartier
durables
duurzame
wijkcontracten
.brussels



WCO #29

COQ #29

ATELIERS DES TANNEURS

RUE DES TANNEURS 58

HUIDEVETTERSTRAAT

ORDRE DU JOUR

18h30 Accueil et ouverture de la séance

18h30 Verwelkoming en opening van de zitting

- 1. Introduction et approbation du PV précédent (CoQ 03 octobre 2023)**
Welkom en goedkeuring van het voorgaande PV
- 2. 3^{ième} modification de programme – Questions/réponses**
3^{de} wijziging van het programma – Vraag en antwoord
- 3. Planning des chantiers - Planning van de werven**
- 4. Calendrier Planning**
- 5. Drink Nouvel An Nieuwjaarsdrink**

21h Fin de la séance

21u Einde van de zitting

1. INTRODUCTION ET APPROBATION DU PV PRÉCÉDENT

WELKOM EN GOEDKEURING VAN HET VOORGAANDE PV



Marol

CONTRAT DE QUARTIER DURABLE
DUURZAAM WUJKONTRACT
2018-2022

2. TROISIEME MODIFICATION DE PROGRAMME

DERDE WIJZIGING VAN HET PROGRAMMA



Marol

CONTRAT DE QUARTIER DURABLE
DUURZAAM WUJKONTRACT
2018-2022

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** ».

- la phase d'exécution du programme du CQD Marolles est prolongée jusqu'au 31/03/2024 et celle de mise en œuvre (chantiers) jusqu'au 30/09/2026;
- l'opportunité d'introduire une dernière modification de programme afin de tenir compte de l'évolution des projets sur le terrain.

OBJECTIFS

Cette opération visait à **acquérir et réhabiliter des biens à l'abandon en vue de les transformer en logements locatifs assimilés à du logement social**. L'objectif était de pouvoir réhabiliter une dizaine de logements.

CONSTATS

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:

- l'état des biens mis sur le marché est pour la plupart **très vétuste et à un prix élevé**;
- la **taille réduite** des biens ne permet pas de bénéficier d'économies d'échelle;
- les travaux de rénovation nécessaires à la remise en état et à la mise aux normes (SIAMU, PEB, Urbanisme) au regard des **futurs loyers** ne permettent pas d'envisager une opération à l'équilibre;
- encore accentué par la **conjuncture et la volatilité des prix de la construction**.



Marol

CONTRAT DE QUARTIER DURABLE
DUURZAAM WUJKONTRACT
2018-2022



Quasi tous les immeubles vides visités et suivis de près par ERU et la Régie Foncière dans le cadre du CQ Marolles ont trouvé une nouvelle orientation dans leur développement:

- soit qu'ils aient été **rachetés par le privé**,
- soit qu'ils aient d'ores et déjà fait l'objet d'un projet de **demande de permis d'urbanisme**.
- Les visites sur place confirment le plus souvent que des immeubles dont l'occupation semblait incertaine sont bien **habités**.

> Pour éviter de perdre les 2,5 M de subsides >
les réaffecter à des opérations « physiques »
assurées d'être réalisés dans les délais du CQD



MODIFICATION_PROGRAMME

Le cout estimé des travaux pour le chantier des **8 logements** de la Régie Foncière a considérablement augmenté depuis le programme de base du CQD réalisé en 2018.

ARGUMENTATION

- Les **exigences techniques** et du SIAMU.
- Extension de la mission: **reconstruction de la cour de récréation** et des travaux de rénovation supplémentaires.
- De manière générale : **l'inflation, la hausse des prix** de la construction et des matériaux.



Marol

CONTRAT DE QUARTIER DURABLE
DUURZAAM WUJKONTRACT
2018-2022

MODIFICATION_PROGRAMME

Programme mixte comprenant notamment **14 logements et une crèche** sur la parcelle du CPAS.

L'évolution de l'estimation initiale sur les différents volets (logements, crèche) est de l'ordre de 26%.

ARGUMENTATION

L'augmentation est principalement due à/aux

- **l'indexation** depuis la date de l'estimation
- **objectifs environnementaux** élevés



Marol

CONTRAT DE QUARTIER DURABLE
DUURZAAM WUJKONTRACT
2018-2022



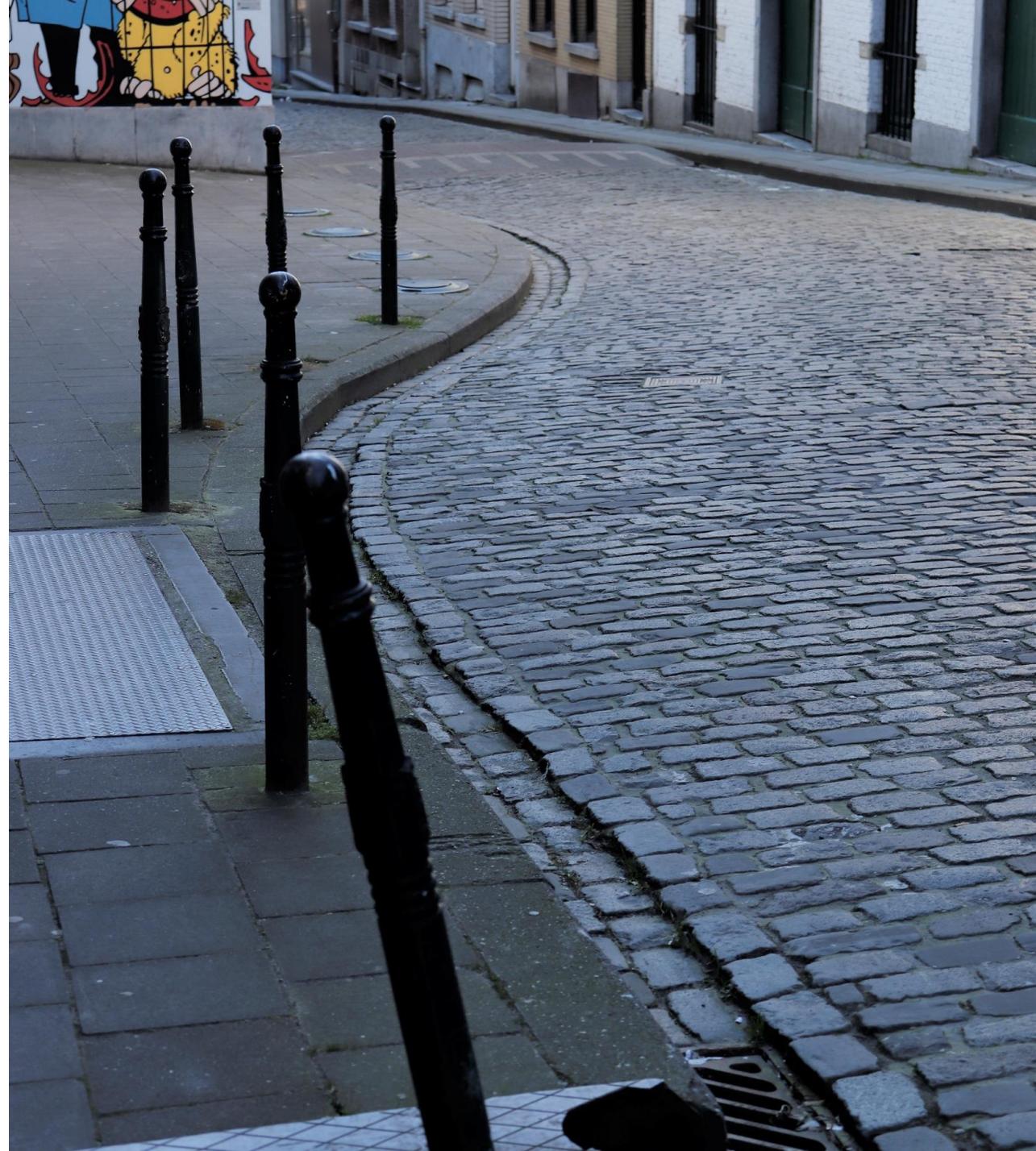
ESPACE PUBLIC | RUES

MODIFICATION_PROGRAMME

Le cout initial estimé pour l'ensemble des rues a augmenté de manière significative depuis l'estimation en 2018

ARGUMENTATION

- **choix de matériaux de sol durables** (pavés au lieu de dolomite p.ex.);
- **ajout de mobilier, d'arbres et de plantations** (à la demande du quartier);
- **les structures et plaines de jeux;**
- de manière générale : **l'inflation, la hausse des prix** de la construction et des matériaux.



Marol

CONTRAT DE QUARTIER DURABLE
DUURZAAM WUJKONTRACT
2018-2022

ESPACE PUBLIC | ILOTS

MODIFICATION_PROGRAMME

Le cout initial estimé pour l'ensemble des îlots a augmenté de manière significative depuis l'estimation en 2018.

ARGUMENTATION

- l'évolution du **niveau d'ambition et du degré d'intensité** des interventions revu à la hausse;
- **recyclage de matériaux** sur site (pavés en pierre naturelle p.ex);
- intégration de nombreuses **zones et structures de jeux**, de **mobilier, d'arbres et de plantations**;
- de manière générale : **l'inflation, la hausse des prix** de la construction et des matériaux.



Marol

CONTRAT DE QUARTIER DURABLE
DUURZAAM WUJKONTRACT
2018-2022

MODIF_PROGR | BUDGET

Programme 2019	Subside RBC à l'initial			
Baron Steens, 275 rue Haute	1.913.547 €		23,8 %	
Abricotiers logement	3.298.091 €		41,2 %	
Abricotier crèche	819.039 €		10,2 %	
Rues	786.587 €		9,9 %	
Ilots	1.192.856 €		14,9 %	
Total	8.010.120 €			

SUBSIDE A REALLOUER	2.532.383 €			
Baron Steens, 275 rue Haute	604.964 €			
Abricotiers logement	1.042.685 €			
Abricotiers crèche	258.937 €			
Rues	248.678 €			
Ilots	377.119 €			



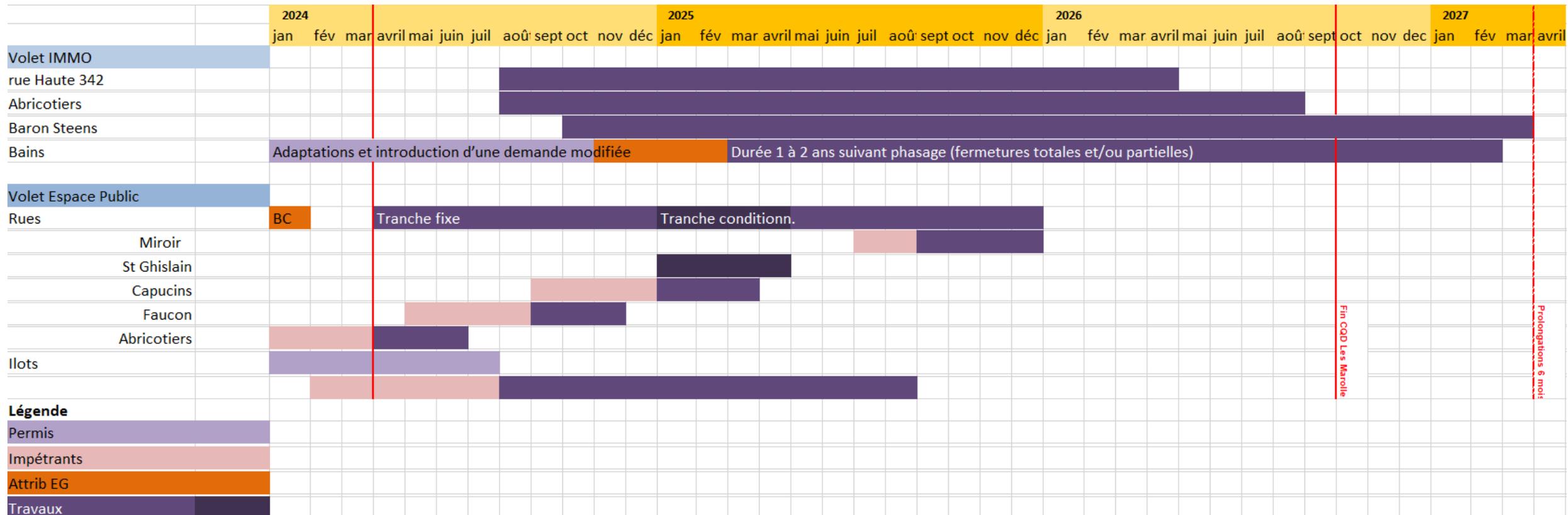
3. PLANNING DES CHANTIERS

PLANNING VAN DE WERVEN



Marol

CONTRAT DE QUARTIER DURABLE
DUURZAAM WUJKONTRACT
2018-2022



Fin COD Las Marolle

Prolongations 6 mois

4. AGENDA

PLANNING



Marol

CONTRAT DE QUARTIER DURABLE
DUURZAAM WUJKONTRACT
2018-2022

ANNEE 2023

Newsletter
#8

JANVIER 2023

Newsletter
#9

AVRIL 2023

Newsletter
#10 FLASH

JUILLET 2023

AG - FÊTE
ANTENNE

15 SEPTEMBRE

COQ_28

03 OCT

ANNEE 2024

COQ_29

23 JAN

Fin phase
d'exécution

31
MARS

COQ_30
Socio-écon

JUIN



Marol

CONTRAT DE QUARTIER DURABLE
DUURZAAM WUJKONTRACT
2018-2022

Bonne
année



MERCI POUR VOTRE ATTENTION
BEDANKT VOOR UW AANDACHT



Marol

CONTRAT DE QUARTIER DURABLE
DUURZAAM WIJKCONTRACT
2018-2022



CONTRAT DE QUARTIER DURABLE | **LES MAROLLES**

VILLE DE BRUXELLES

Arnaud Pinxteren

Echevin de la Rénovation Urbaine, la participation citoyenne et la
Petite Enfance

DPT DEVELOPPEMENT URBAIN

Phillipe Itshert

Directeur Direction Plan et Rénovation Urbaine

CELLULE RENOVATION URBAINE

Véronique Lechien

Responsable Rénovation Urbaine

Kristien Van den Houte

Projectleider DWC de Marollen

Alma Kelber

Coordinatrice Espaces publics du CQD Les Marolles

REGION BRUXELES CAPITALE

DIRECTION DE LA REVITALISATION URBAINE

Lionel Destument

Attaché

urb.marol@brucity.be