









ORDRE DU JOUR

18h30 Accueil et ouverture de la scéance

Verwelkoming en opening van de zitting

1. Approbation du PV précédent

Goedkeuring van het voorgaande PV

2. Rue Haute 275-281 (logements + accès salle de sports Baron Steens): présentation de l'esquisse du projet lauréat – maker Architecten/ Gutiérrez - de la Fuente Arquitectos Hoogstraat 275 -281 (woningen + toegang sportzaal Baron Steens): voorstelling van de schets van het winnend project

3. Support à la réhabilitation de logements: présentation équipe, méthodologie de travail et calendrier - ERU - AAC Architects

Ondersteuning van de rehabilitaie van woningen: voorstelling van het team, de werkwijze en de planning

- 4. Divers Diversen
- 5. Suivi Opvolging
- 6. Agenda Planning

20h30 Clôture Einde



MOT D'ACCUEIL DE L'ECHEVIN DE LA RÉNOVATION URBAINE ET DE LA PARTICIPATION

VERWELKOMING DOOR DE SCHEPEN VAN STADSVERNIEUWING EN BURGERPARTICIPATIE



MOT DE L'ECHEVIN COVID-19 & CONFINEMENT

DÉCISION DU GOUVERNEMENT DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE BESLISSING VAN DE BRUSSELSE HOOFDSTEDELIJKE REGERING

Prolongation des délais d'exécution de tous les projets du Contrat de Quartier Durable « Les Marolles » depuis le 16 mars 2020 pour une période de **six mois**: jusqu'au **16 septembre 2020**

Opschorting van de termijnen voor de uitvoering van alle projecten ihk het Duurzaam wijkcontract « de Marollen » vanaf 16 maart 2020 voor een période van 6 maanden: tot 16 september 2020

→ Conséquences concrètes :

- Prolongation du délai des volets socio-économiques et participatif CDQ : le 30/09/2022 → le 31/03/2023
- Prolongation du délai des projets Made in Marolles (1ere éd) : le 04/09/2020 → le 04/03/2021
- Prolongation du délai des projets Made in Marolles (2ième éd) de 3 mois : le 18/06/2021 → le 18/09/2021
- Prolongation du délai des projets actions socio-économiques : le 30/09/2022 → le 31/03/2023
- Prolongation du délai des projets Immobiliers/Espaces publiques :
 - conception : le $30/09/2022 \rightarrow 31/03/2023$
 - chantier : le $31/03/2025 \rightarrow le 30/09/2025$



1. APPROBATION DU PV PRÉCÉDENT

GOEDKEURING VAN HET VOORGAANDE PV



2. PROJET RUE HAUTE 275 – 281| REGIE FONCIERE

PROJECT HOOGSTRAAT 275 – 281| GRONDREGIE



IMMOBILIER | RUE HAUTE 275 - 281

OBJECTIFS DOELSTELLINGEN

Réaliser dans un ensemble unique

- 5 grands logements pour la RF (assimilés social)
- 4 logements de transit pour le CPAS
- le maintien de la sortie de secours de l'école Baron Steens
- un nouvel accès à la salle de sports Baron Steens au fond de la parcelle

PLANNING ET PHASAGE

- 1. Fin 2019 | marché public en 2 phases en collaboration avec le bMa: plus de 20 candidats dont 5 ont élaboré une esquisse
- 2. 21.02.2020 réception de 5 offres
- 3. 10.04.2020| jury à distance
- 4. 14.05.2020 | approbation par le collège du lauréat: maker Architecten (AM Castillo De Groote) Gutiérrez de la Fuente Arquitectos





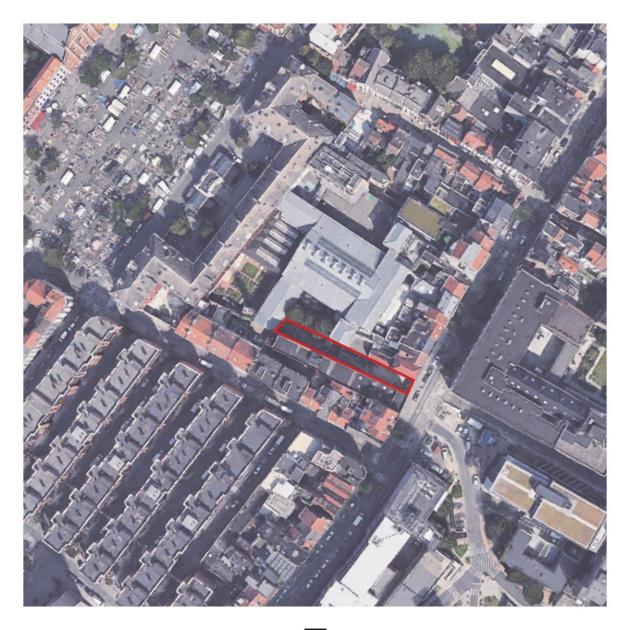


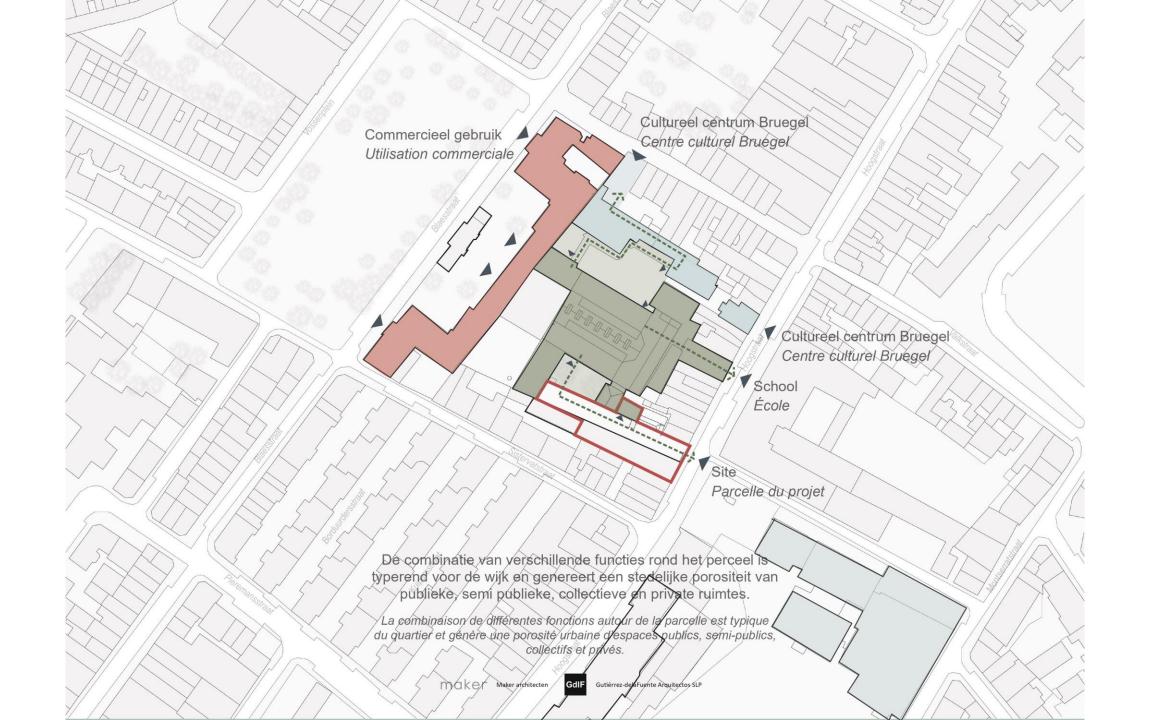
CONSTRUCTION DE 9 LOGEMENTS DANS LE CADRE DU CONTRAT DE QUARTIER DURABLE DES MAROLLES

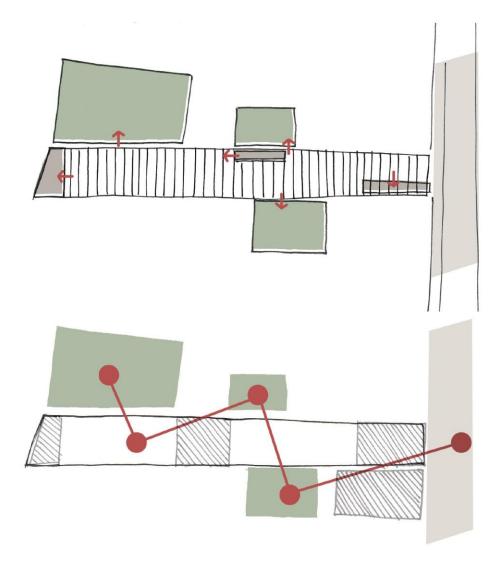
> 230920 / Presentatie Wijkcommissie Duurzaam Wijkcontract "De Marollen" Presentation Commission de Quartier Durable "Les Marolles"

- 1. Het bouwblok stedelijke porositeit
- 1. L'ilot: porosité urbaine
- 2. Het programma
- 2. Le programme
- 3. Een gelaagde stad op drie niveaus
- 3. Une ville stratifiée sur trois niveaux

- 1. Het bouwblok stedelijke porositeit
- 1. L'ilot: porosité urbaine
- 2. Het programma
- 2. Le programme
- 3. Een gelaagde stad op drie niveaus
- 3. Une ville stratifiée sur trois niveaux

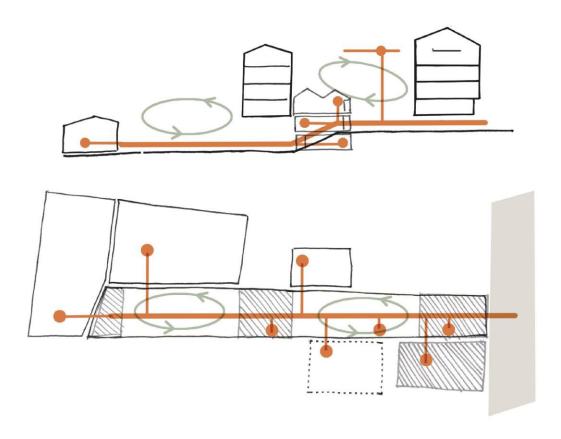






Perceel-overschrijdende ruimtelijke relaties: De beschikbare ruimtes over de rand van het perceel worden bij het programma betrokken.

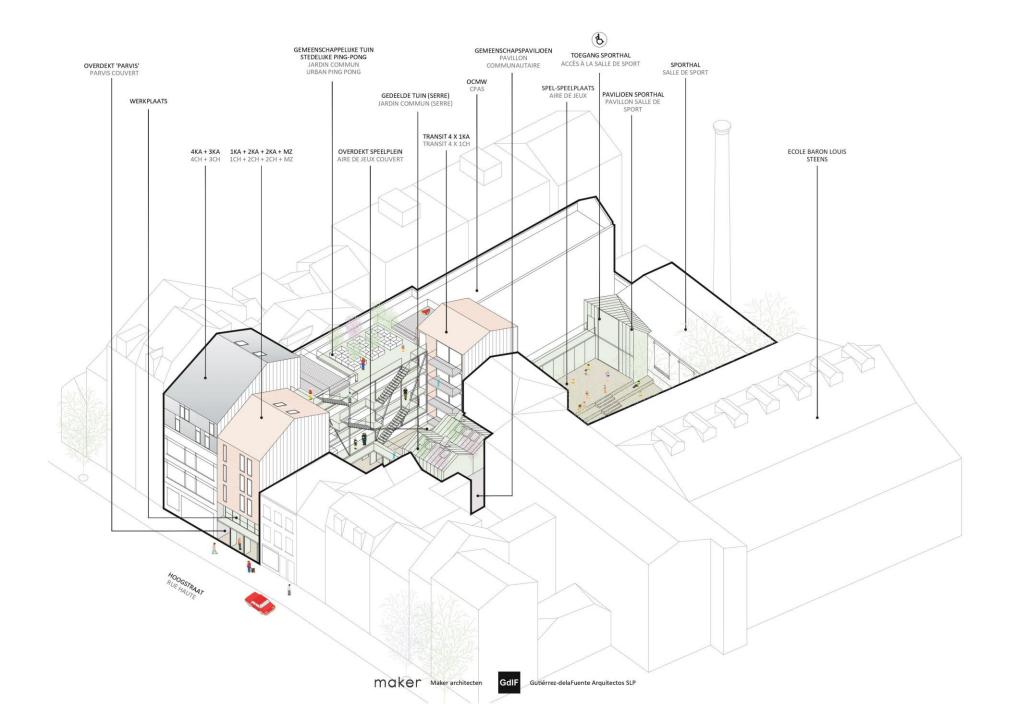
Relations spatiales transcendant la parcelle: les espaces disponibles au bord de la parcelle sont inclus dans le programme.



Het maaiveld is een as waarop we de verschillende functies en circulaties enten.

Le niveau du sol est un axe auquel sont liées les différentes fonctions et circulations.

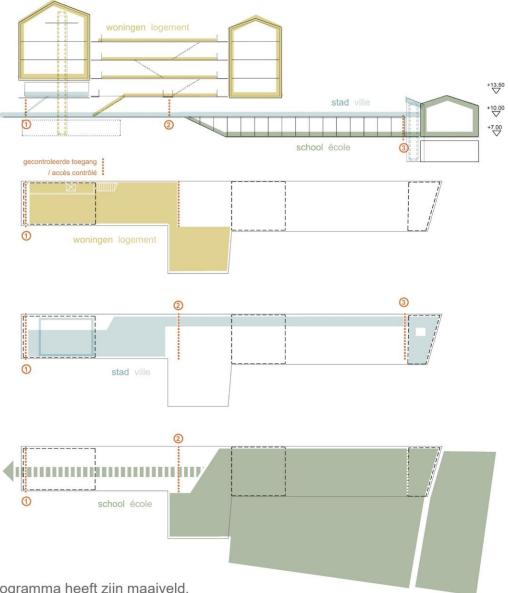
- 1. Het bouwblok stedelijke porositeit
- 1. L'ilot: porosité urbaine
- 2. Het programma
- 2. Le programme
- 3. Een gelaagde stad op drie niveaus
- 3. Une ville stratifiée sur trois niveaux





Het straatbeeld: gevels in een rij Le paysage de la rue: façades en enfilade.

- 1. Het bouwblok stedelijke porositeit
- 1. L'ilot: porosité urbaine
- 2. Het programma
- 2. Le programme
- 3. Een gelaagde stad op drie niveaus
- 3. Une ville stratifiée sur trois niveaux



Elk programma heeft zijn maaiveld.

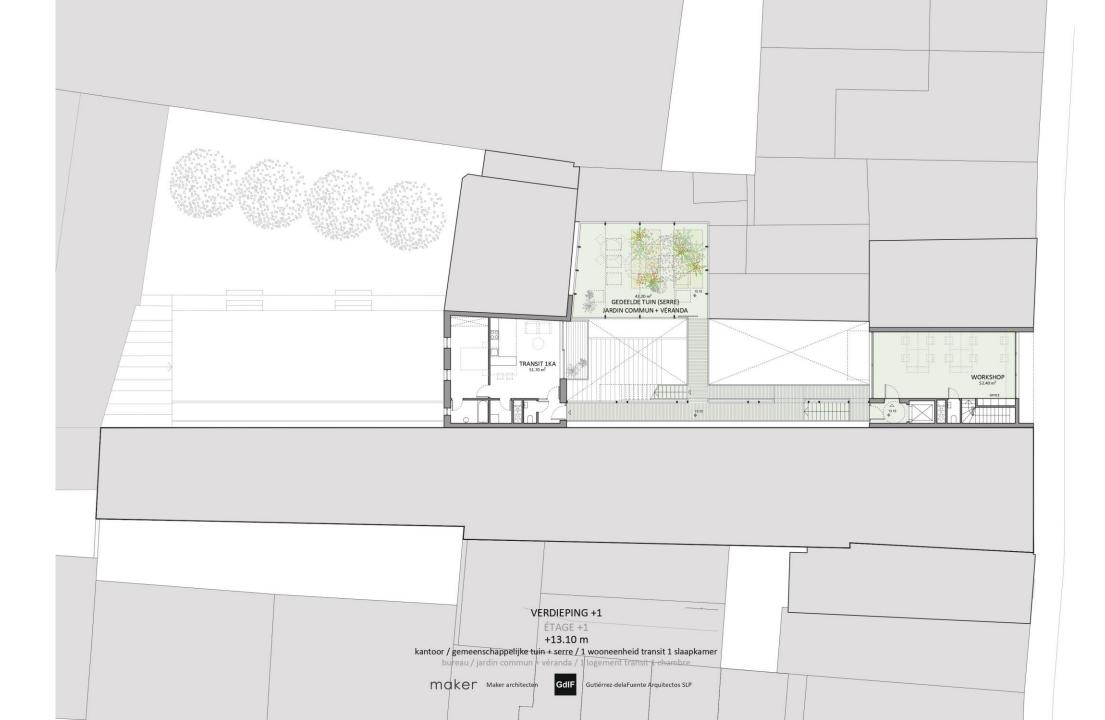
Oppervlaktes worden van elkaar gescheiden, de ruimte (beleving) wordt echter gedeeld. Chaque programme a son niveau du sol. Les surfaces sont séparées les unes des autres, mais (l'expérience) de l'espace est partagé(e).

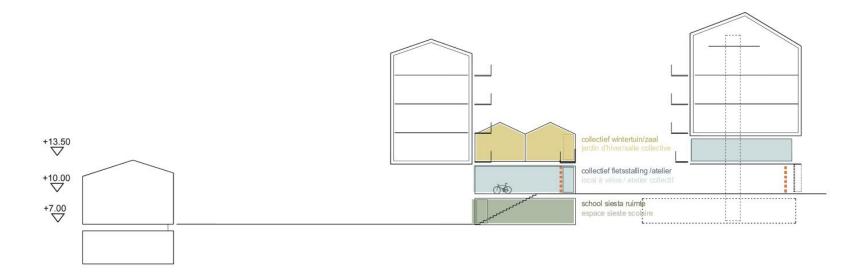








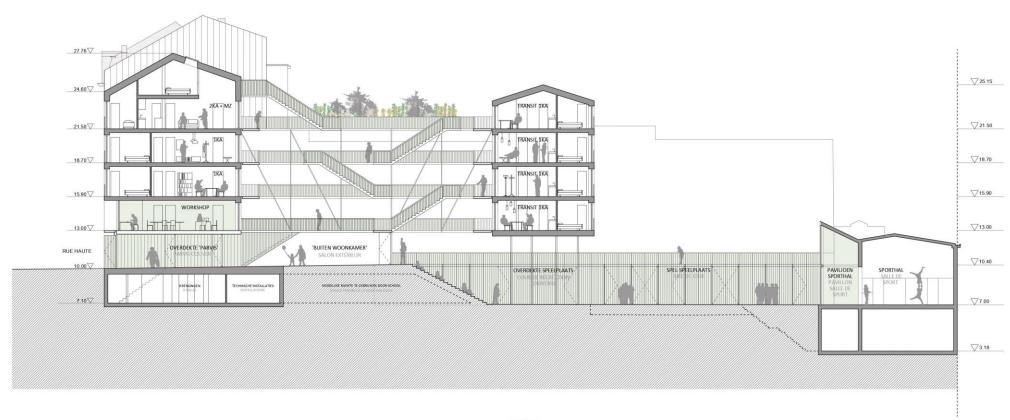




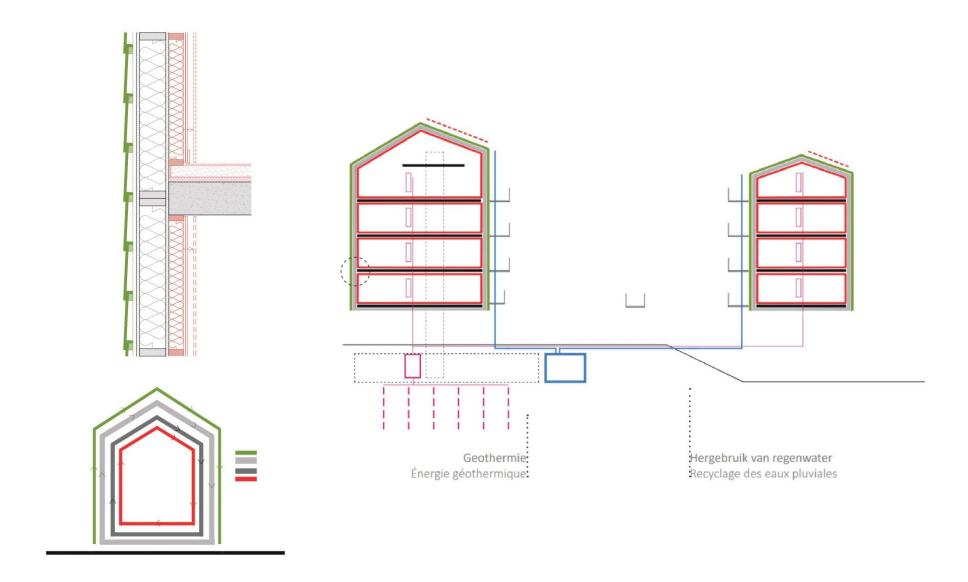


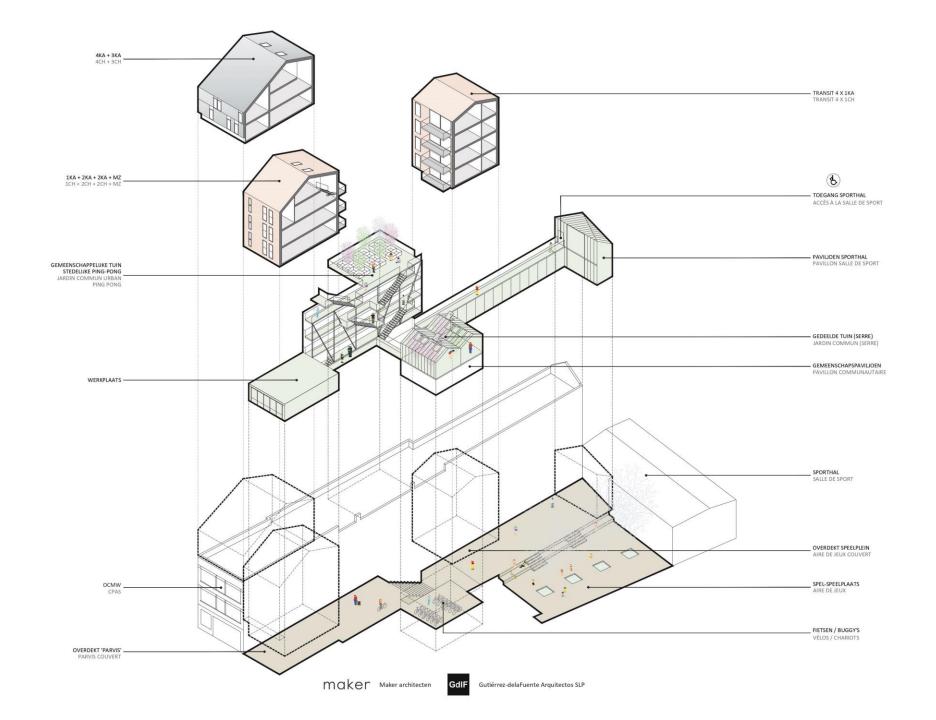






SNEDE 2 COUPE 2



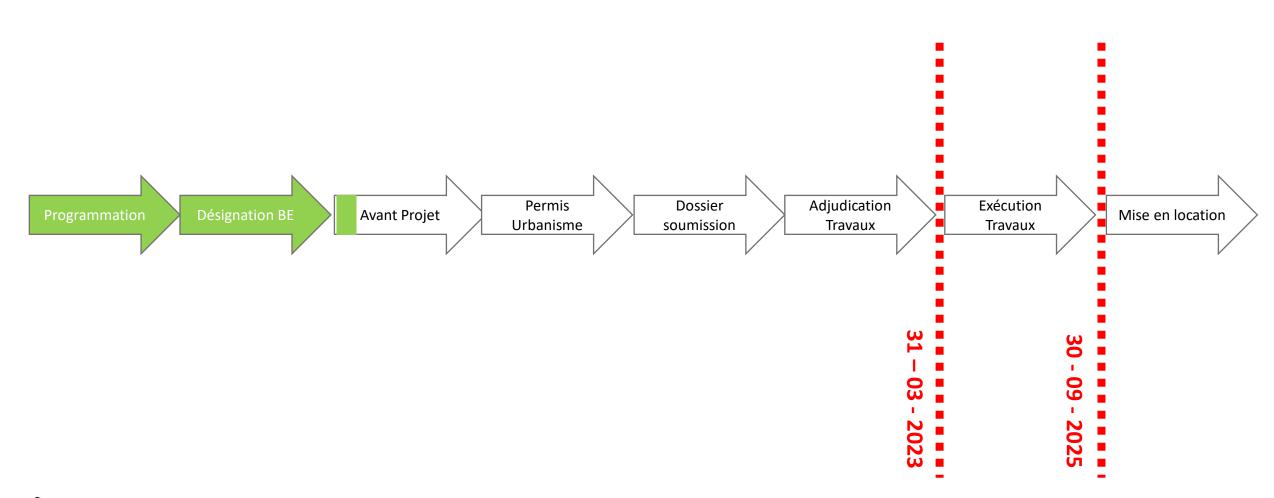




IMMO LOGEMENTS & ACCÈS À UNE SALLE DE SPORTS

ADRESSE 279 - 281 RUE HAUTE

PORTEUR | REGIE FONCIERE- CPAS - IP





3. SUPPORT À LA RÉHABILITATION DE LOGEMENTS

ONDERSTEUNING VAN DE REHABILITATIE VAN WONINGEN



SOCIO-ÉCONOMIQUE | SUPPORT À LA

SUPPORT À LA RÉHABILITATION DES LOGEMENTS

OBJECTIFS DOELSTELLINGEN

- 1. Revitaliser le quartier et améliorer le cadre bâti;
- 2. Accroître le nombre de logements accessibles pour les ménages à faible revenu ;
- 3. Développer une méthodologie efficace de sensibilisation et d'accompagnement des propriétaires de logements inoccupés en vue d'augmenter le nombre de logements qui seront effectivement réhabilités

PLANNING ET PHASAGE

- 1. Octobre 2019 | marché public en 2 phases: les 2 candidats en première phase ont été retenus
- 2. 18.02.2020 | réception de 2 offres
- 3. 23.03.2020 | approbation par le collège du lauréat: ERU et AAC Architects
- 4. 03.07.2020| début mission
- 5. 30.12.2022 | fin de la mission





Présentation du projet « RÉHABILITATION DE LOGEMENTS VIDES DANS LES MAROLLES »

ERU scrl-fs

23 septembre 2020

Contrat de Quartier Marolles











PRÉSENTATION DE L'ÉQUIPE

ERU – Etudes et Recherches Urbaines

Bureau d'étude bruxellois spécialisé en urbanisme, patrimoine, développement durable.

Equipe pluridisciplinaire : urbanistes, architectes, historienne de l'art, juriste, graphiste.

Expérience ERU dans les CQD

Connaissance approfondie du processus et des délais; dans des périmètres variés et sous différents aspects :

- dans la conception des programmes
- dans le suivi de la mise en œuvre
- comme porteur de projets

AAC Architecture

Bureau d'architecture, d'urbanisme et de conseil en restauration d'oeuvres d'art et rénovation du patrimoine. Conception énergétique & durable. Circularité & réutilisation des matériaux.

Equipe: architectes, ingénieurs, experts techniques (acoustique, électrique, stabilité), conseil PEB. Conception énergétique et durable. Circularité et réutilisation des matériaux.

Expérience AAC

EXPERTISE VACANCE IMMOBILIÈRE

Contrat de quartier Maison Rouge 2007-2011

Projet « Habiter au-dessus des commerces »

Prime accès. Projet mené en collaboration :

- Atrium pour les devantures commerciales
- Projet X (AIS) pour la rénovation des logements aux étages
- Régie pour la rénovation des façades.

ACTIONS MENEES DANS LE CADRE DU CONTRAT DE QUARTIER

ACTIES ONDERNOMEN IN HET KADER VAN HET WIJKCONTRACT

- accès existant / bestaande toegang
- 7 accès recréés / 7 opnieuw verwezenlijkte toegangen
- 18 immeubles visités / 18 bezochte gebouwen
- 23 propriétaires contactés / 23 gecontacteerde eigenaars
- # 14 études réalisées / projets suivis 14 verwezenliikte studies / opgevolade studies
- 7 immeubles taxés / 7 gebouwen belast



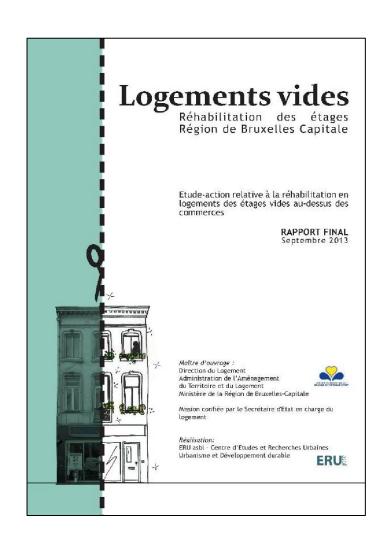
EXPERTISE VACANCE IMMOBILIÈRE

Etude « Logements vides en RBC » 2012-2014

- Etude-action relative à la réhabilitation en logements des étages vides au-dessus des commerces en RBC.
- Inventaire du potentiel de logement dans les noyaux commerçants
- Analyse de la problématique et des solutions déjà expérimentées
- Recommandations et pistes concrètes de résolution

Urbanisme & commerces

- Charte Brabant (2009-2011)
- RCUZ Grand-Place –Unesco (2010)

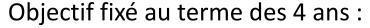


EXPERTISE VACANCE IMMOBILIÈRE

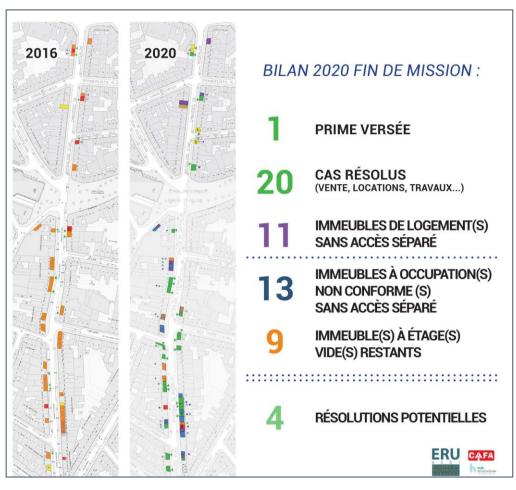
Mission « Etages Vides » CQD Parvis-Morichar 2016-2019

Activation du pôle commerçant Waterloo-Fort à travers des opérations proactives sur les rez-dechaussée commerciaux désaffectés et les étages vides.





- Création de 20 nouveaux logements
- Création d'une dizaine d'accès séparés
- Renforcement des services
- Rénovation des enseignes et des façades



EXPERTISE RÉNOVATION AAC



ECOLE «LES PETITS GOUJONS»

Basse énergie

Projet: Extension et rénovation de l'école "Les petits Goujons"

Adresse: rue de Goujons 88 à 1070 Anderlecht

Maître d'ouvrage: ADMINISTRATION COMMUNALE D'ANDERLECHT

Phase: Réception provisoire - mai 2016

Rôle de AAC: Architecture, coordination, stabilité, et techniques spéciales

Budget: 2.157.535 € (htva)

Surface: 1787 m2

URE: Construction bois, ventilation système D, toiture verte



NEPOMUCENE

Bâtiment classé (année de construction : 1910) - 20 Logements

Projet: Rénovation et transformation des immeubles du CPAS et création

d'une nouvelle brasserie au rez-de-chaussée

Adresse: Rue de Laeken - des Commerçants - St-Jean de Népomucène

171-177/16/17 à 1000 Bruxelles

Maître d'ouvrage: CPAS DE BRUXELLES

Phase: Réception définitive - décembre 2012

Rôle de AAC: Architecture, patrimoine et coordination en association avec

ORIGIN

Budget: 4.831.741 € (htva)

EXPERTISE RÉNOVATION AAC





SIBELGA PALAIS

7 logements

Projet: Rénovation d'un immeuble de logement Adresse: Rue des Palais 271-273 à 1000 Bruxelles

Maître d'ouvrage: SIBELGA

Phase: Dossier d'adjudication

Rôle de AAC: Architecture

Budget: 1.299.249 € (htva)

Surface: 864 m2

OSSEGHEM

Bâtîment basse énergie - 8 logements

Projet: Rénovation complète et extension d'un immeuble de logements

sociaux

Adresse: Rue Osseghem 88 et rue Demessemaeker 2 à 1080 Molenbeek-

Saint-Jean

Maître d'ouvrage: LE LOGEMENT MOLENBEEKOIS (SLRB)

Phase: Réception provisoire - juillet 2018

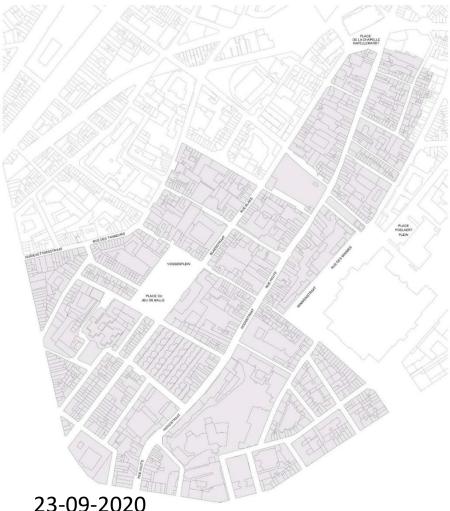
Rôle de AAC: Architecture, stabilité, techniques spéciales

Budget: 1.019.257 € (htva)

Surface: 953 m2

DESCRIPTION DU PROJET

Périmètre d'intervention



Partenaires

ERU & AAC Architecture

Commanditaire

Régie Foncière 1000 Bruxelles

Objectifs du projet

- Actualisation de la base de données de la vacance immobilière dans le périmètre des Marolles.
- Sensibilisation des propriétaires à la problématique de la vacance immobilière.
- Réhabilitation d'un maximum de logements vides via un accompagnement du propriétaire.
- Acquisition de bâtiments vacants par la Régie pour créer du logement.

MÉTHODOLOGIE

Tranche 1 - Inventaire & sensibilisation (31/12/2022)

- Mise à jour base de données (collaboration avec acteurs locaux)
- Envoi de courriers aux propriétaires (collaboration avec services VdB)
- Séance d'information (collaboration avec acteurs locaux)
- Premières visites

Tranche 3 - Accompagnement à la réhabilitation (31/12/2022)

- Pré-étude
- Estimation des délais/planning

Tranche 2 - Pré-esquisses (12 mois)

- Deuxièmes visites
- Esquisses du bâti et des possibilités d'accès
- Estimation du nombre de logements possible, devis des travaux, etc.

Tranche 4 - Accompagnement à l'acquisition et mission d'étude complète de rénovation, si acquisition (31/12/2022 - 30/04/2025)

- Pré-étude
- Estimation des délais/planning
- Mission d'étude complète en cas d'acquisition

Base de données tableur & cartographie Mission « Recensement des logements vides sur le territoire de la Ville de Bruxelles » (2019)

N 100		D			G	Н			N L	M	N O	P	- Control - Cont
N	-			UNESCI	Priorite *	DateDerniere' •		The second of the second	Critere - Abando -		The second secon	Acces s	
2		Pte rue a	Beurre	Oui	Moyenne	24-01-19	Occupation partielle	Stock	Fenêtres o oui	Peinture écaillée	non	Non	affichage: liqu
1	6	Pte rue a	Beurre	Oui	Moyenne	24-01-19	Occupation partielle	Stock	non		non	Non	
			Beurre (Petite rue)	Oui		24-01-19		Oui	Pas de boi oui	Fissures, cassures	non	Non	
			Beurre (Petite rue)	Oui		24-01-19	Occupation partielle	Stock	Fenêtres o non		non	Non	
			Beyseghem	Non		24-07-19	Immeuble	Non	Etat de dé oui	Pas d'entretien (ter	non		
				Non		05-02-19	Immeuble	Non	non		oui Pas de mi	Pas de mise sous toi	
				Non	22-07-19 Occupation partielle St		Stock	Pas de mobilier;Pas	de noms sur les sor	inettes	Non		
			Blaes	Non		12-03-19	Occupation partielle						
			Blaes	Non		11-07-19	Occupation partielle						
			Blaes	Non		19-02-19							
4	1	Rue	Blaes	Non	Moyenne	12-03-19							
			Blaes	Non		12-03-19							
			Blaes	Non		12-03-19							
			Blaes	Non		12-03-19							
- 4			Blaes	Non		19-02-19	Immeuble	Non	Etat de dél oui	Formation de mou	non	Non	L'union des lo
1	81	Rue	Blaes	Non	Grande	21-02-19	Occupation partielle	Non	oui	Plâtrage détaché	non	Oui	rdc volet bais
16	61	Rue	Blaes	Non	Grande	22-07-19	Occupation partielle	Non	Accumula non		non		
			Blaes	Non		12-03-19	Occupation partielle	Non	Fenêtres o non		non	Oui	
			Blaes	Non		12-03-19	Immeuble	Non	Etat de dél non		non	Non	
			Blaes	Non		12-03-19	Occupation partielle	Non	Pas de mo non		non	Non	
			Blaes	Non		12-03-19	Immeuble	Non	Fenêtres o non		non	Non	
			Bodeghem	Non		04-07-19		Oui					
			Bodeghem	Non	Moyenne	29-05-19		Non	Pas de rid non		non		
			Bodeghem	Non		29-05-19	Immeuble	Non	Fenêtres o oui	Fissures, cassures	non	Oui	
			Bodeghem	Non		29-05-19	Immeuble	Oui	Etat de dé non		non		
			Bodeghem	Non		04-07-19	Immeuble	Non	non		non		

Base de données tableur & cartographie Mission « Recensement des logements vides sur le territoire de la Ville de Bruxelles » (2019)

Vert = biens résolus au dernier recensement (2018)

Orange = biens inoccupés au dernier recensement

Rouge = biens taxés par la Ville au dernier recensement

Bleu = biens résolus



Pré-sélection de biens potentiels pour une acquisition par la Régie.



Les fiches outils « Habiter au-dessus des commerces » (2014)

- 1. Accès séparé vers les étages
- 2. Accès commun et servitude de passage
- 3. Bail commercial
- 4. Primes régionales et communales
- 5. Faisabilité financière
- 6. Organismes de gestion et de conseil



EXEMPLE DE CRÉATION D'ACCÈS

1 un accès intérieur, via un mur mitoyen

Un propriétaire souhaite réaménager des logements aux étages, mais son immeuble n'a pas d'entrée propre. Par contre, l'immeuble voisin dispose d'un accès, qui longe le mur mitoyen. Le premier propriétaire s'accorde avec le second pour que les futurs occupants utilisent ce passage (le mur mitoyen sera percé d'une baie, aux étages, de manière à permettre ce passage) et ce moyennant compensation.

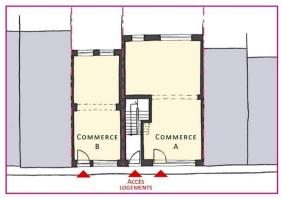


Figure 1 - Rez-de-chaussée commercial

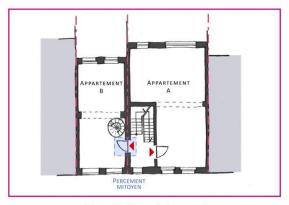
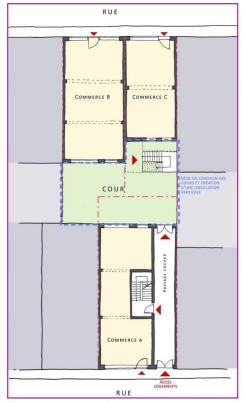


Figure 2 - Etage de logement

3 un accès via une cour ou un jardin

Un propriétaire constate que sa parcelle est mitoyenne à une autre maison qui bénéficie d'une cour intérieure ou d'un jardin. Après avoir contacté ce propriétaire et avec son accord, il définit un projet où il rend accessible les logements à créer dans son immeuble, via cette cour : les futurs occupants entreront par cet accès et traverseront la cour pour rejoindre leur logement.



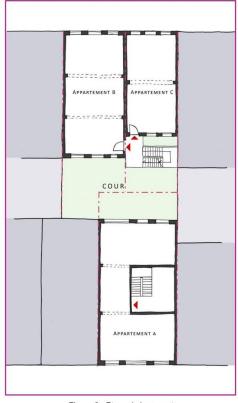


Figure 6 - Etage de logement

PLANNING (TRANCHE 1)

juillet – août 2020

septembre 2020

octobre - décembre 2020

- Mise en place des outils de monitoring
- Fusion des données

- Pré-sélection de biens à investiguer
- Envoi d'un premier courrier aux propriétaires
- Prise de contact avec les acteurs locaux

- Rencontre avec les AIS
- Séance d'information
- Envoi d'un second courrier
- Premières visites

ÉTAT D'AVANCEMENT

- Mise en place des outils de monitoring
- Prise de contact avec les acteurs du logement actifs dans le quartier
- Pré-sélection de biens potentiels
- Création et envoi d'un flyer informatif à destination des propriétaires (premier courrier + invitation)

	E F G H I J K L											Infantion (Decem	201	ig)			
							Infos bien (Recensement 2019)										
rqu es apa	736Bh	Nr Recenseme nt 2019	Nr2	Nr	Lieu	Adresse	UNES	ment 2019	Туре	Priorite 2019	Occu pé	Critères Inoccupation	Abandon né	Critères abandonné	Cha ntier inac hevé	Critères chantier inachevé	Acci s sépa é
	1343					Alexiens	Non	12-03-19	Immeuble		Non	Accumulation de courrier, Etat de délabrement; Fenêtres occultées, cassées; Pas de boites aux lettres; Pas de mobilier; Pas de rideaux	oui	Fissures, cassures;Peinture écaillée	non		Oui
	1306	R BLAES 161		161	Rue	Blaes	Non	22-07-19	Occupation partielle	Grande	Non	Accumulation de courrier	non		non		
	1307					Blaes	Non	22-07-19	Occupation partielle		Stock	Pas de mobilier;Pas de noms sur les sonnettes					Non
	1308					Blaes	Non	12-03-19	Occupation partielle								
	1309					Blaes	Non	12-03-19	Occupation partielle		Non	Fenêtres occultées, cassées;Pas de boites aux lettres;Pas de mobilier;Pas de noms sur les sonnettes;Pas de rideaux	non		non		Oui
	1310					Blaes	Non	12-03-19	Immeuble		Non	Etat de délabrement; Fenêtres occultées, cassées; Pas de mobilier; Pas de rideaux	non		non		Non
	1314					Blaes	Non	12-03-19	Occupation partielle		Non	Pas de mobilier;Pas de noms sur les sonnettes;Pas de rideaux	non		non		Non
	1336					Blaes	Non	12-03-19	Immeuble		Non	Fenêtres occultées.	non		non		Non

DES QUESTIONS?

SUPPORT À LA RÉHABILITATION DE LOGEMENTS SOCIO ECO DANS LE PÉRIMÈTRE **ADRESSE RÉGIE FONCIÈRE PORTEUR** Actualisation de l'inventaire des logements inoccupés Actions de sensibilisation des propriétaires de logements inoccupés Accompagnement primes Accompagnement juridique 31-03-2023 Sélection des propriétaires à accompagner Accompagnement architecte Accompagnement mise en location Maral Location (loyer AIS) /lgt habité CONTRAT DE QUARTIER DURABLE DUURZAAM WIJKCONTRACT 2018-2022 Travaux par proprio par proprio

6. DIVERS

DIVERSEN



DIVERS

Lancement magasin CYCLUP Electro le 01 octobre 2020
 Opening winkel CYCLUP Elektro op 01 oktober 2020





Brigade paveurs: intervention **14 au 25 septembre** rue des Renards

Kasseileggers: interventie van **14 tot 25 september** Vossenstraat



5. SUIVI

OPVOLGING



Lancement de la 3^{ème} édition de Made in Marolles

3^{de} projectoproep burgerinitiatieven Made in Marollen

→ le 16/09/2020 > 12/11/2020





Rencontre participative sur l'aménagement des rues Participatiedag voor de heraanleg van de straten → le 03/10/2020





Appel a projet Valorisation des Espaces Publics de proximité – SOLDE 20.000€
 Proposition de relancer un appel a projet sur des actions sur espaces publics > groupe de travail?

Projectoproep Opwaardering van de publieke buurtruimten – SOLDE 20.000€

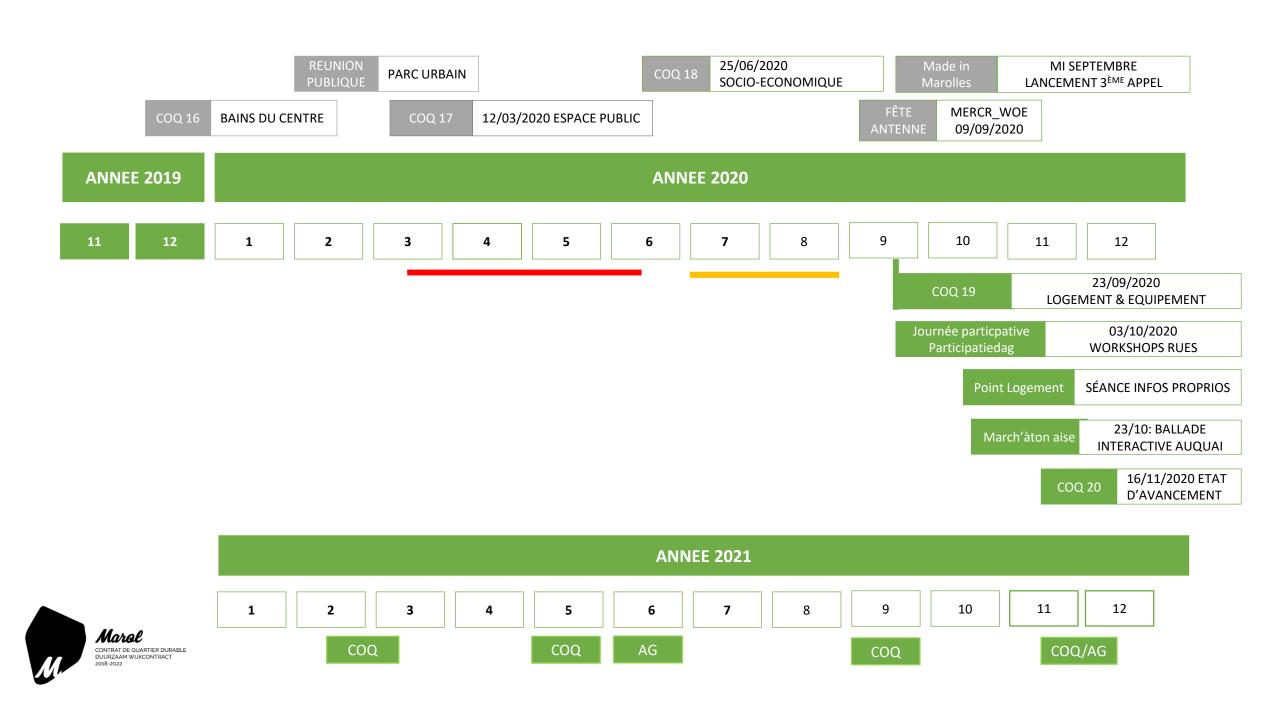
Voorstel om een nieuwe projectoproep rond de publieke ruimte te lanceren > werkgroep?



6. AGENDA

PLANNING





MERCI POUR VOTRE ATTENTION BEDANKT VOOR UW AANDACHT







CONTRAT DE QUARTIER DURABLE | LES MAROLLES

VILLE DE BRUXELLES

DPT URBANISME

Phillipe Itshert Directeur Direction Plan et Rénovation Urbaine

CELLULE RENOVATION URBAINE _ CEL STADSVERNIEUWING

Véronique Lechien Responsable Rénovation Urbaine

Kristien Van den Houte Projectleider DWC de Marollen

Céline Vandermotten Coordinatrice Socio-économique du CQD Les Marolles

Hans Eelens Coördinator Publieke ruimte en leefomgeving DWC de Marollen

REGION BRUXELES CAPITALE

DIRECTION DE LA REVITALISATION URBAINE

Lionel Destrument Attaché