



Contrat de Quartier Durable LES MAROLLES

P.V. DE LA COMMISSION DE QUARTIER N°15

TENUE EN DATE DU

30 SEPTEMBRE 2019 À 18H30

A LA MAISON DE QUARTIER QUERELLES

Duurzaam Wijkcontract DE MAROLLEN

P.V. VAN DE WIJKCOMMISSIE N°15

GEHOUDEN OP

30 SEPTEMBER 2019 OM 18U30

IN HET BUURTHUIS QUERELLES

PRESENCE – AANWEZIGHEID*	2
RAPPORT EN FRANCAIS	3
ORDRE DU JOUR	3
QUESTIONS ADMINISTRATIVES	3
PROJETS & ACTIONS	3
AGENDA POUR LES PROCHAINES SEANCES	5
DOCUMENTS	5
VERSLAG IN HET NEDERLANDS	6
DAGORDE	6
ADMINISTRATIEVE VRAGEN	6
PROJECTEN & ACTIES	6
AGENDA VOOR DE VOLGENDE VERGADERINGEN	8
DOCUMENTEN	8

PRESENCE – AANWEZIGHEID*

Ville de Bruxelles/ Cabinet Arnaud Pinxteren
Stad Brussel/ Kabinet Arnaud Pinxteren

Arnaud PINXTEREN, Pierre BURNIAT, Amandine SELLIER

Ville de Bruxelles/ Cabinet Bart Dhondt
Stad Brussel/ Kabinet Bart Dhondt

Ville de Bruxelles / Cabinet Fabian Maingain
Stad Brussel / Kabinet Fabian Maingain

Ville de Bruxelles / Cabinet Benoit Hellings
Stad Brussel / Kabinet Benoit Hellings

Ville de Bruxelles / Cabinet Zoubida Jellab
Stad Brussel / Kabinet Zoubida Jellab

Ville de Bruxelles / C.P.A.S. Karine Lalieux
Stad Brussel / O.C.M.W.

Maël LECOQ

Ville de Bruxelles / Coordination de la Rénovation Urbaine
Stad Brussel / Stadsvernieuwingscoördinatie

Philippe ITSCHERT, Hans EELENS, Céline VANDERMOTTEN,
Grégoire VERHAEGEN

Urban Brussels / Direction Revitalisation urbaine
Urban Brussels / Directie Stadsvernieuwing

Thomas VANDE VELDE

Riverains
Buurtbewoners

Dominique AUVERTUS, Mathieu BIOTTEAU, Bart BOSMANS
B'himou BOUHANI, Jeanne BOUTE, Gwenaël BREES, Philippe DELVAUX,
Michel DESCHUYTERE, Cissoko DIOME, Martine DOYEN, Béa ERCOLINI,
Georges HIMPENS, Pierre-Yves LEVEAUX, Denis LEYSELE, Youri MANY,
Adamou MBONOBONO NJOYA, Caterina MORES, Bernard MULLIEZ,
Denise ORANGE, Matthias PÜHRINGER, Nicole TONNEAU, Héléna VAN
DEN NESTE, Juliette SAMZUN, Olivier SEVANNE

Association des Parents – Ecole maternelle de la Marolle
Ateliers Populaires, les
BE Participation
BRAVVO
Capucines, les
Centre culturel Bruegel
Club de Jeunesse
Come In
Comité de la Samaritaine
Convivence / Samenleven
CPAS – OCMW
Foyer des Jeunes des Marolles
GMX
Huize Sint Monica
Logement Bruxellois, le
MAD Brussels Fashion
Mission locale pour l'Emploi de la Ville de Bruxelles
Pavé dans les Marolles
PCS-Minimes
PCS-Radis-Marolles
Planification – Ville de Bruxelles
PMR Belgique
Régie foncière de la Ville de Bruxelles
RenoBru
Grondregie van de Stad Brussel
Union des Locataires Marolliens

Unité Scoute Marolles

Quentin DASPREMONT, Mohamed ESSANNARHI
Ghazaleh HAGDAD MOFRAD
Emilie MANY
Christine RIGAUX

Patrick ROUSSEAU
Claire IGNASZEWSKI
Erdem RESNE, Nathan VANDEN BOSCH
Angélique KNOP, Jérôme JOLIBOIS
Bilal CHUITAR
Patrice ROUSSEAU
Jan VANDEKERCKHOVE

Raphaël LEMMENS, Marco PROFETTO
Patrick WOUTERS

Thomas VANDENBROM

Brigitte MARECHAL, Emmanuelle VANDERMEERSCH
Steve LEFEVERE

Charihene BOUKTOUDENE, Andrzej KRYSZTON, Emmanuelle
RABOUIN, Nathan RENER
Caroline LECLEF, Nathan RENER

Excusés - Verontschuldigd Philippe CLOSE, Ronald DEGREEF, Bernard D'HOORE, Michel DELVAUX, Thomas DOESSELAERE, Laura GOORMANS, Benoit HELLINGS, Delphine HOUBA, Karine LALIEUX, Philippe PIEREUSE, Jean-Marie SEVAUX Héléne SUNNAERT, Céline VANDERHEYDEN, Philippe VEEVAETE, Donatienne WAHL, Myriam ZAHRI

ORDRE DU JOUR

1. Approbation du précédent PV
2. Projets et actions menés sur le thème du logement

Travail mené par la cellule « Stratégie de développement » | URBANISME

Support à la réhabilitation de logements [5.05] | REGIE

Acquisition et réhabilitation de logements à l'abandon [1.10] | REGIE

ISP rénovation de logements | RENOBUR

Les présentations aborderont notamment l'articulation entre ces différents projets

Projet de rénovation d'immeuble

Rue haute 332 et 342 [102c&d] | CPAS

Projet de construction de nouveaux logements

Rue de l'Abricotier | 15 logements assimilés social et co-accueil [1.03b] | CPAS

Rue Haute 279 | 4 logements de transit et 5 assimilés social [1.04a et 1.04b] | REGIE

3. Divers
 - a. Inauguration de l'antenne du contrat de quartier le 2 octobre.
 - b. Réunion d'un groupe de travail en vue du lancement de la 2^{ème} édition de l'appel à projets « Made in Marolles » : adaptation du règlement, choix des thématiques, etc.

QUESTIONS ADMINISTRATIVES

APPROBATION DU PV PRÉCÉDENT

La COQ approuve le PV précédent.

RÈGLEMENT D'ORDRE INTÉRIEUR (ROI)

Pas de point à aborder

PROJETS & ACTIONS

- AP Rappelle que le dossier de modification du programme a été introduit à la DRU début Juillet, et que la Ville attend son approbation officielle par la Région.
- PI Présente les projets qui concernent le logement dans le CQD (voir présentation en annexe).
- PI Introduit la présentation du travail mené par la cellule « Stratégie de développement » du département Urbanisme.

VOLET IMMOBILIER

Projet de rénovation d'immeubles

[102c/d] Rue Haute 332 et 342 | CPAS

Projet de construction de nouveaux logements

[1.03b] Rue de l'Abricotier | 15 logements assimilés social et co-accueil | CPAS

[1.04a/b] Rue Haute 279 | 4 logements de transit et 5 assimilés social | REGIE

- Q Rue Haute 342 : projet de logements de transit : cela n'avait jamais été annoncé, pourquoi ce changement ?
- CPAS Le CPAS n'a pas encore décidé définitivement mais c'est la piste envisagée pour l'instant.

- Q Pourquoi la COQ n'est pas consultée sur les cahiers de charges pour la désignation des bureaux d'étude ?
- PI Il est prévu que la COQ soit consultée dès la phase d'esquisse au moment de la désignation du bureau d'étude.

- Q .
- AP Rappelle que la désignation des bureaux d'études se déroule selon les procédures du BMa qui notamment convoque et préside un jury indépendant.

Pour rappel donc la COQ et les habitants seront sollicités à l'étape d'esquisse lors de l'Avant-Projet, du Permis d'Urbanisme (enquête publique et concertation) et du Dossier de Soumission.

- REGIE La procédure est négociée, cela permet d'ouvrir la discussion avec les BE: sauf sur la nature des critères ou des exigences minimales (objets que l'on ne peut pas modifier en cours de procédure).
- CPAS La procédure BMA a permis de récolter plus de 50 candidats par projet. 5 candidats seront short-listés par projet et appelés à rendre des esquisses sur base desquelles les jurys rendront leur avis.
- Q Quel est le planning pour ces désignations ?
- CPAS Comme dit plus haut plus de 50 candidats pour chacun des 2 projets 342 et abricotiers : le CPAS doit donc d'abord faire le travail de réduire la liste à 5 candidats, puis lancer l'esquisse, laisser un délai raisonnable de conception, organiser le jury, établir les rapports, etc... mi-février 2020 est l'objectif.
- Q Comment sont choisis les locataires ?
- REGIE Les logements sont attribués sur base d'une liste d'attente actualisée annuellement.
- CPAS idem il faut s'inscrire notamment sur le site de brudomo sur une liste d'attente.

[1.10] Acquisition et réhabilitation de logements à l'abandon | REGIE

Présentation CSD sur l'action Ville de Bruxelles de recensement des inoccupés et/ou abandonnés.

- Q Comment se fait-il qu'après 9 ans une seule prise en gestion publique ait abouti?
- CSD Pour plusieurs raisons :
- o Beaucoup de proprios réagissent aux mises en demeure et entament des démarches pour éteindre la procédure (demande de permis, travaux etc...)
 - o La procédure est très lourde et longue : l'état du bien doit notamment être constaté de l'intérieur des immeubles ce qui requiert une procédure policière, puis juridique, ce qui implique des délais très long.
 - o Le retour sur investissement est de 60 à 100 ans or au bout de 10 à 20 ans il est normal d'envisager des travaux de rénovation, cela pose donc un vrai problème de financement.
- Q Il y a plus de 15.000 logements considérés comme vides dans la région, il devrait donc y avoir un intérêt ?
- CSD En 2015, rien que la Ville de Bruxelles a dressé plus de 1.800 avertissements, mais la solution pour éteindre la procédure est relativement facile puisque le dépôt d'une demande PU suffit. Il faut rajouter que la Ville procède à des levées de taxes qui sont le cas échéant augmentées d'amendes régionales.
- Q Le montant de ces taxes communales est-il réinvesti dans le secteur de l'immobilier social ?
- R Il faut faire attention au principe d'universalité d'une taxe, il ne peut donc pas y avoir de réaffectation spécifique.
- Q L'inventaire des propriétés taxées existe-t-il ?
- R Oui, il est connu du Collège.
- Q Peut-on rendre public cet inventaire?
- R Le respect de la vie privée interdit la publication de la taxation individuelle, une carte 'anonymisée' pourrait être envisagée, mais il faut en étudier les conséquences sur le respect de la vie privée.
- Q La domiciliation est-elle le bon critère ?
- R La domiciliation est un des critères, la Ville analyse chaque cas en croisant plusieurs informations dont les consommations énergétiques par exemple.
S'il n'y a pas de domiciliation mais bien occupation, la Ville ne poursuit plus ses investigations.
Pour information, l'action de la Ville porte sur toutes les affectations pas seulement sur le logement.
- Q Qu'en est-il de mesures d'expropriation ?
- R Dans le cadre de la Politique de la Ville Axe2 : 1 seule cette année et 2 prévues l'année prochaine, le budget pour les 19 communes est de 4 Mi, ici le projet propose presque autant rien que sur les Marolles.
Il faut comprendre que la mesure d'expropriation d'urgence porte relativement mal son nom car cette procédure est longue et lente. De plus, pour rappel, on doit composer avec la présomption de bonne foi, donc à chaque étape si le propriétaire engage une procédure du type introduction d'un PU, l'action est suspendue, or l'attribution d'un PU requiert 6 à 9 mois, ensuite le propriétaire à 2 ans pour exécuter ses travaux etc... La mise en œuvre d'une telle procédure dans le timing d'un CQD reste très compliquée/risquée.
Par ailleurs la Ville doit être certaine de l'issue du jugement car un échec équivaldrait à l'écroulement probable de toute la politique de dissuasion.
- Q Quelle est l'attitude la Ville par rapport à l'expansion de l'offre Airb&B ?
- PI La Ville veille au respect des critères qui, selon le nombre de nuitées successives par exemple, démontrent si l'activité est continue ou ponctuelle. Dès lors qu'il y a un revenu continu, la location tombe sous la réglementation régionale hôtelière.
C'est la cellule contrôle et le service commerce qui s'occupent de cela.
Le Collège a d'ailleurs montré sa volonté de s'attaquer au problème.

VOLET SOCIO-ÉCONOMIQUE

Support à la réhabilitation de logements [5.05] | REGIE

- Q Dans cette action la Ville offre beaucoup de services mais ne semble pas imposer en contrepartie des obligations aux propriétaires
- R Une convention sera établie avec le propriétaire afin que ce dernier s'engage à louer selon les conditions type AIS. Si le propriétaire remet en location sur le marché sans respecter son engagement, il sera tenu par la convention de devoir rembourser le suivi dont il aura bénéficié.
Dans la phase de prospection et de sélection de l'action, priorité sera accordée aux propriétaires qui signent un mandat avec une AIS.
La convention sera signée avant l'accompagnement.
- Q Qui rédige cette convention ?
- R L'équipe pluridisciplinaire qui exécutera le marché de service rédigera au cas par cas les conventions.
ISP rénovation de logements [5.02] | RENOBRU
- Q Les rénovations concernent-elles aussi des biens privés ?
- RENO Le CPAS a décidé pour l'instant de rénover les biens de son patrimoine, pour rappel le but premier est l'ISP. En outre le CPAS peut garantir que les logement rénovés seront uniquement assimilés à du logement social.

AGENDA POUR LES PROCHAINES SEANCES

- AP voir calendrier de la présentation.

DOCUMENTS

DOCUMENTS A CONSULTER

- CAR La présentation de la réunion est disponible sur le site www.Bruxelles.be/marolles/ DOCUMENTS / REUNION / 2019

DOCUMENTS A APPROUVER

- Néant

DAGORDE

1. Verwelkoming door de Schepen
2. Goedkeuring van de vorige PV's.
3. Projecten en acties rond het thema huisvesting

Werk uitgevoerd door de cel "Ontwikkelingsstrategie" | STEDENBOUW
Ondersteuning bij herontwikkeling huisvesting [5.05] | GRONDREGIE
Verwerven en renovatie van verlaten woningen [1.10] | GRONDREGIE
SEI renovatie van woningen [5.02] | RENOBRU

(De presentaties zullen de articulaties tussen deze verschillende projecten omvatten)

Renovatieprojecten van woongebouwen

Hoogstraat 332 en 342 [102c & d] | OCMW

Nieuwe huisvestingsprojecten

Abrikozenboomstraat | 15 sociale woningen en crèche [1.03b] | OCMW

Hoogstraat 279 | 4 transitie en 5 sociale woningen [1.04a en 1.04b] | GRONDREGIE

4. Diversen
 - a. Inhuldiging van de antenne van het Wijkcontract op 2 oktober.
 - b. Bijeenkomst van een werkgroep om de 2e editie van de oproep "Made in Marolles" te lanceren: aanpassing van het reglement, keuze van thema's, enz.

ADMINISTRATIEVE VRAGEN

GOEDKEURING VAN VORIGE PV

De WCO geeft haar goedkeuring voor de vorige PV's

HUISHOUELIJK REGLEMENT (HR)

Geen agendapunten te behandelen

PROJECTEN & ACTIES

AP Verduidelijkt dat het dossier voor de programma wijziging is ingediend bij het Gewest begin juli, en dat de Stad Brussel wacht op een officieel antwoord van het Gewest.

PI Presenteert de woningbouwprojecten in het DWC (zie presentatie in bijlage).

PI Introduceert de presentatie van de werking van de cel "Ontwikkelingsstrategie" van de afdeling Stedenbouw.

100 LUIK IMMOBILIEËN

Renovatieprojecten van woongebouwen

[102c/d] Hoogstraat 332 en 342 | OCMW

Nieuwe huisvestingsprojecten

[1.03b] Abrikozenboomstraat | 15 sociale woningen en crèche [1.03b] | OCMW

[1.04a/b] Hoogstraat 279 | 4 transitie en 5 sociale woningen [1.04a en 1.04b] | GRONDREGIE

V Hoogstraat 342 : transitie woningen : dit was nog nooit aangekondigd, waarom deze wijziging?
OCMW De OCMW heeft nog niet besloten, maar dit is de piste die momenteel wordt overwogen.

- V Waarom wordt de WCo niet geraadpleegd over de bestekteksten van de ontwerpbureaus (OB)?
- PI De WCo wordt pas in de schetsfase geraadpleegd.
- AP Verduidelijkt dat de benoeming van ontwerpbureaus gebeuren volgens de procedures van de bMa, die met name een onafhankelijke jury bijeenbrengt en voorziet.
Ter herinnering worden de WCo en de bewoners uitgenodigd voor de schetsfase, het voorontwerp en de bouwvergunning (openbaar onderzoek en raadpleging) en de aanbesteding.
- REGIE De procedure wordt onderhandeld, hiermee kan de discussie met de OB worden geopend: behalve over de aard van de criteria of de minimumvereisten (objecten die tijdens de procedure niet kunnen worden gewijzigd).
- OCMW De bMa-procedure heeft meer dan 50 aanvragers per project opgeleverd. 5 kandidaten worden per project op de shortlist geplaatst en gevraagd om schetsen te maken op basis waarvan de jury's hun mening geven.
- V Wat is de timing van deze procedure ?
- OCMW Zoals hierboven vermeld, meer dan 50 kandidaten voor elk van de 2 projecten: het OCMW moet daarom eerst het werk doen om de lijst terug te brengen tot 5 kandidaten, vervolgens de schets lanceren, een redelijke conceptietijd toestaan, organisatie van de jury, rapporten opstellen, enz ... Midden februari 2020 is het doel.
- V Hoe worden de huurders gekozen?
- REGIE De woningen worden toegewezen op basis van een jaarlijks bijgewerkte wachtlijst.
- OCMW Idem, registreren op een wachtlijst via de site van brudomo.

[1.10] Verwerven en renovatie van verlaten woningen [1.10] | GRONDREGIE

- Presentatie COS over de acties van de Stad Brussel van de identificatie van onbezette en / of verlate gebouwen.
- V Hoe komt het dat na 9 jaar slechts één beslissing in het openbaar beheer succesvol is geweest?
- COS Om verschillende redenen:
- o Veel eigenaars reageren op formele kennisgevingen en ondernemen stappen om de procedure te beëindigen (aanvraag van vergunningen, werk, enz.)
 - o De procedure is erg omslachtig en lang: de staat van het onroerend goed moet worden genoteerd binnen de gebouwen waarvoor een politieprocedure nodig is, en vervolgens een juridische procedure, die zeer lange vertragingen met zich meebrengt.
 - o Het rendement op de investering is 60 tot 100 jaar, waar renovatie projecten reeds na 10 tot 20 jaar rendabel zijn, dus dit vormt een reëel financieringsprobleem.
- V Er zijn meer dan 15.000 woningen beschouwd als leeg in het Gewest, dus er moet wel een interesse zijn?
- COS In 2015 trok alleen de stad Brussel meer dan 1.800 waarschuwingen, maar de oplossing om de procedure te stoppen is relatief eenvoudig omdat het indienen van een bouwaanvraag voldoende is. Hieraan moet worden toegevoegd dat de stad belastingen heft, die kunnen worden verhoogd met regionale boetes.
- V Wordt het bedrag van deze gemeentelijke belastingen herbelegd in de sector sociaal onroerend goed?
- A Er moet aandacht worden besteed aan het universaliteitsbeginsel, zodat er geen specifieke herverdeling kan zijn.
- Q Bestaat de inventaris van belast onroerend goed ?
- A Ja, hij is bekend bij het College.
- Q Kan deze inventaris openbaar worden gemaakt?
- A Respect voor privacy verbiedt de publicatie van individuele belastingen, een 'geanonimiseerde' kaart kan worden overwogen, maar de implicaties voor privacy moeten worden bestudeerd.
- Q Is domiciliëring het juiste criterium?
- A Domiciliëring is een van de criteria, de stad analyseert elk geval door verschillende informatie te kruisen, waaronder bijvoorbeeld energieverbruik.
Als er geen domiciliëring maar bezetting is, vervolgt de stad haar onderzoek niet meer.
Ter informatie: de actie van de stad heeft betrekking op alle opdrachten, niet alleen op huisvesting.
- Q Hoe zit het met onteigeningsmaatregelen?
- A Als onderdeel van het Ax2-beleid van de stad: 1 geval dit jaar en 2 gepland volgend jaar, het budget voor de 19 gemeenten is 4 Mi, hier biedt het project bijna net zoveel als op de Marollen.
Het moet duidelijk zijn dat de onteigeningsmaatregel in zijn naam relatief ongelukkig is, omdat deze procedure lang en traag is. Ter herinnering, we moeten bovendien omgaan met het vermoeden van goede trouw, dus bij elke stap als de eigenaar een procedure start van het type introductie van een bouwaanvraag, wordt de actie opgeschort of vereist de toewijzing van een vergunning 6 na 9 maanden, vervolgens heeft de eigenaar 2 jaar om zijn werk uit te voeren enz ... De implementatie van een dergelijke procedure in de timing van een DWC blijft erg ingewikkeld / riskant.
Bovendien moet de stad zeker zijn van de uitkomst van het vonnis, want een mislukking zou neerkomen op de waarschijnlijke ineenstorting van deze afremmingsmaatregelen.
- V Hoe staat de stad tegenover de uitbreiding van het aanbod van Air B&B?

- PI De Stad zorgt ervoor dat deze voldoen aan de criteria die, afhankelijk van het aantal opeenvolgende nachten, bijvoorbeeld aantonen of de activiteit continu of punctueel is. Aangezien er een continu inkomen is, valt de huur onder de regionale hotelregels.
Het is de controlecel en de commercieafdeling die daarvoor zorgen.
Het college heeft aangegeven bereid te zijn het probleem aan te pakken.

SOCIO-ECONOMISCHE LUIK

[5.05] Ondersteuning bij herontwikkeling huisvesting | GRONDREGIE

- V In deze actie biedt de stad veel diensten, maar lijkt het de eigenaren geen verplichtingen op te leggen ?
A Er wordt een conventie met de eigenaar opgesteld, zodat deze zich ertoe verbindt te huren volgens de standaard AIS-voorwaarden. Als de verhuurder op de markt huurt zonder zijn verbintenis na te komen, moet hij volgens de overeenkomst de ontvangen studies terugbetalen.
In de prospectie- en selectiefase van de actie zal prioriteit worden gegeven aan eigenaren die een mandaat ondertekenen met een AIS.
De overeenkomst wordt vóór de studies ondertekend.
V Wie schrijft deze conventie?
A Het multidisciplinaire team dat het servicecontract zal uitvoeren, zal de overeenkomsten per geval opstellen.

[5.02] SEI renovatiewerken van woningen | RENOBURU

- V Gaan deze renovaties ook over privéwoningen?
RENO Het OCMW heeft voorlopig besloten om het onroerend goed van zijn erfgoed te renoveren, als herinnering is het primaire doel de SEI. Bovendien kan het OCMW garanderen dat gerenoveerde woningen alleen als sociale woningen worden behandeld.

AGENDA VOOR DE VOLGENDE VERGADERINGEN

- AP zie kalender in de presentatie (bijlage)

DOCUMENTEN

VERSPREIDE DOCUMENTEN

- CHA De presentatie van onderhavige vergadering is beschikbaar op de site www.Bruxelles.be/marolles / DOCUMENTS / REUNION / 2019

TE VALIDEREN DOCUMENTEN

- Nihil.