



VILLE DE BRUXELLES

D É P A R T E M E N T U R B A N I S M E – C A R

C O N T R A T D E Q U A R T I E R D U R A B L E L E S M A R O L L E S



N O T E

04/2021

Concerne : Modification du programme du CQ Les Marolles

CONTRAT DE QUARTIER MAROLLES – Deuxième modification de programme

A. PREAMBULE

Dans le cadre du CQD Marolles, la Ville de Bruxelles a fait le point général sur l'état d'avancement exécutoire des projets et actions du programme de base approuvé par le Gouvernement de la Région Bruxelles Capitale en sa séance du 05 juillet 2018 et notifié à la Ville par lettre recommandée le 11 juillet 2018. Une première modification a été approuvée par le Gouvernement de la Région Bruxelles Capitale et notifiée à la Ville par lettre recommandée le 20 février 2020.

Pour rappel :

- la période d'exécution du CQD Marolles est du 1 août 2018 au 30 septembre 2022 prolongée par arrêtés n°s 2020/001 et 044 des pouvoirs spéciaux de 6 mois jusqu'au 31 mars 2023 ;
- la période de mise en œuvre est du 1 octobre 2022 au 31 mars 2025 prolongée par arrêtés n°s 2020/001 et 044 des pouvoirs spéciaux de 6 mois jusqu'au 30 septembre 2025 ;
- la période de justification financière du 1 octobre 2025 au 31 mars 2025 ;
- la période de modification de programme est du 1 janvier 2019 au 30 avril 2021.

De cet état d'avancement découle la présente note de synthèse qui a pour objet de présenter les modifications à apporter aux 3 projets immobiliers (volet 1) du programme de base du CQD « Les Marolles ».

B. CONTEXTE :

Le CQ Marolles a été adopté en juillet 2018 et court jusqu'en mars 2023 (prolongations accordées y comprises). Le contexte lié au processus de programmation et d'adoption de ce CQD en 2018 et récemment, la crise sanitaire Covid19 ont généré des incertitudes sur la faisabilité de trois opérations reprises au programme du CQ.

La présente note a pour objectif de faire approuver les modifications aux trois projets. Ces modifications devront encore être adoptées par le Conseil de la Ville de Bruxelles lors de sa prochaine séance après l'avis

favorable du Collège du 29 avril 2021 et soumises à l'avis de la Commission de quartier et de l'Assemblée générale qui se tiendront en juin 2021.
Ces modifications tiennent compte des difficultés ressenties sur le terrain.

C. MODIFICATIONS DE PROGRAMME qui ne concernent que des OPERATIONS
IMMOBILIERES

1.03 ABRICOTIERS :

Porteur de projet : CPAS

Contexte : Le programme de base prévoit la construction d'un immeuble mixte dans lequel sont aménagés 15 logements assimilés à du logement social, dont 2 logements adaptés pour personnes à mobilité réduite, et une crèche (2 unités de 10 enfants). 4 autres logements au moins devraient être adaptables. Le CPAS a - à ses frais - étendu le projet avec 1500m² de bureaux, un commerce/équipement au rez et un parking 12 places.

Le CPAS est propriétaire du terrain.

Modifications de programme :

1. Le CPAS reste propriétaire de l'ensemble du bâtiment, finance tous les travaux et – par conséquent - percevra les subsides CQ y relatifs y compris ceux prévus pour la partie crèche. La convention avec la Ville sera de type 'mise à disposition des locaux (location à un loyer 'symbolique') au minimum pour la durée des obligations liées au CDQ Marolles (voir décision de la CAS en annexe 'PV Abricotiers_21-TX-0071').

Ceci aura l'avantage de :

- simplifier le montage juridique/financier entre la Ville et le CPAS
- faciliter la gestion financière du projet

2 . Le programme prévoit actuellement 14 logements de grande taille au lieu de 15 prévus dans le programme de base du CQ ce qui se justifie par la taille et le nombre de chambres important des appartements.

Voir programme de logements :

Apparts	1ch	2ch	3ch	4ch
P03				1 + 1 PMR adapté
P04				1 + 1 PMR adapté
P05				1 + 1 adaptable
P06				1 + 1 adaptable
P07	1	1	1	
P08	1	1	1	
TOTAL : 14	2	2	2	8

Parmi les appartements 4 chambres, il y a 2 appartements adaptés PMR et 2 adaptables (au lieu de 4 initialement). Les logements 4 chambres et les appartements PMR prennent plus de surface, d'où cette modification.

1.04 RUE HAUTE 279 – 281 :

Porteur de projet : Régie Foncière de la Ville de Bruxelles

Contexte : la première modification de programme prévoit la création de 4 logements de transit par le CPAS, de 5 logements assimilé social par Régie Foncière et le réaménagement de l'entrée de la salle de sport et de la cour B. Steens tout en préservant une sortie de secours pour l'école. Le terrain appartient à la Ville.

Modification de programme : L'objet de cette modification est l'attribution de l'entièreté du programme de logements à la Régie Foncière et la suppression des logements de transit pour le CPAS.

Ceci aura l'avantage de faciliter la question relatif à la propriété, les choix des techniques, la gestion future du projet et le suivi.

Le CPAS créera 3 logements transit, dont un de grande taille ailleurs dans le périmètre du CQ. L'opération sera financée par la Politique de Ville (voir décision de la CAS en annexe 'PV rue Haute 275-281_21-TX-0070')

1.10 ACQUISITION ET REHABILITATION DE BIENS A L'ABANDON :

Porteur de projet : Régie Foncière

Contexte : après 4 ans de recherche intensive, il s'avère très difficile d'acquérir un immeuble vide dans le quartier.

Modification de programme : L'objet de cette modification est de procéder à l'acquisition uniquement dans le périmètre du CQ et de financer sa/leur rénovation par soit la Politique de la Ville soit par fonds propres (Régie Foncière). Il est proposé de maintenir la totalité du budget de ce projet car il est impossible de prévoir le budget exacte de l'acquisition.

Ceci aurait l'avantage de :

- donner plus de temps à trouver un ou plusieurs immeuble(s) adéquat(s), comportant un nombre de logements plus élevé.
- avoir plus de budget pour l'acquisition car le prix proposé n'est souvent pas concurrentiel avec le marché privé.

ANNEXES

PV CAS rue Haute 275-281_21-TX-0070

PV CAS Abricotiers_21-TX-0071

3 Fiches projets modifiées

Tableau budgétaire dont les montants par opération restent inchangés