CONTRAT DE QUARTIER MAROLLES - **Troisième et dernière modification de programme**

A. CONTEXTE :

Le 23 décembre dernier, 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».

Concrètement, cela signifie que 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.

Cette ordonnance est aussi l'opportunité d'introduire une dernière modification de programme afin de tenir compte de l'évolution des projets sur le terrain. La plupart des projets subsidiés avancent. Certaines opérations « physiques » ont vu leur couts augmenté. Par ailleurs, l'opération subsidiée à hauteur de plus de 2,5M – opération 1.10 « Acquisition » - est dans une impasse et ne pourra pas se concrétiser. Pour éviter des pertes de subsides, assurer une utilisation optimale des financements régionaux et supporter le surcouts de certaines opérations, il est donc proposé de réaliser une dernière modification de programme comme le permet l'ordonnance du 23/12/2022.

B. MODIFICATIONS DE PROGRAMME

Voir tableau budgétaire modificatif

1.10 ACQUISITION ET RÉHABILITATION DE LOGEMENTS À L'ABANDON

Cette opération portée par la Régie Foncière avait été inscrite au CQD Marolles lors de la 1ère modification du programme en 2019. 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.

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.

En effet, malgré une prospection active ces dernières années, la Régie Foncière est confrontée à une importante spéculation dans le périmètre d'intervention défini par le CQD « Les Marolles ». L'état des biens mis sur le marché est pour la plupart très vétuste et à un prix élevé - entre 2.000 €/m2 et 3.500 €/m2. 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 pour la Régie Foncière sans d'importants subsides en raison des investissements à réaliser. Tenant compte des prix de la construction et de la grille des loyers AIS, le rendement est nul, impliquant une perte considérable sur le cashflow. Ceci est encore accentué par la conjoncture et la volatilité des prix de la construction qui a vu au cours de ces dernières années une augmentation d'environs 30%.

Par ailleurs, il s'avère que 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 racheté par le privé soit qu'ils aient dores et déjà fait l'objet d'un projet de demande de permis d'urbanisme. Enfin, les visites sur place confirment le plus souvent que des immeubles dont l'occupation semblait incertaine sont bien habités.

Considérant qu'aucune opération d'acquisition ne sera mené par la régie foncière dans le cadre de cette opération et pour éviter de perdre le subside régional de 2,5M, celui-ci sera réaffecté à des opérations « physiques » assurées d'être réalisés dans les délais du CQD.

1.03 ABRICOTIERS – LOGEMENTS CPAS

Le cout estimé des travaux pour réaliser le programme mixte comprenant notamment des logements et une crèche sur la parcelle du CPAS située à l'angle de la rue de l'abricotiers et de la rue Haute a sensiblement évolué depuis l'estimation initiale du dossier de base du Contrat de Quartier. Ainsi l'estimation initiale pour le volet logement est ainsi passé de 4.580.000€ en 2018 à 7.000.000€ en 2023.

Cette évolution découle de l'augmentation des couts liés au choix de réaliser un projet visant l'objectif zéro carbone, tient compte de l'indexation de 26% depuis la date de l'estimation ainsi qu'une marge de 10,00 % pour les imprévus, et une marge complémentaire de 15% pour les révisions d'ici la fin des travaux.

Il s'agit de saisir l'opportunité de la modification de programme pour réallouer une partie des subsides de l'opération abandonnée 1.10 au bénéfice de l'opération 1.03 a et b tenant compte des dernières estimations du cout des travaux.

1.04 RUE HAUTE 279 – « BARON STEENS:

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. Estimé initialement à 2.254.476,5€, le chantier, au stade de l'adjudication, est aujourd'hui estimé à 3.294.584€.

L'augmentation des couts est principalement due aux éléments suivants :

- Les nouveaux logements seront construits sur le bâtiment existant du CPAS et non sur structure indépendante. Cela implique un renforcement des fondations et d'importants travaux à l'intérieur du bâtiment sur tous ses niveaux.
- Les exigences du SIAMU notamment
    - un l'escalier de secours en intérieur d'îlot ;
    - le rez-de-chaussée dégagé pour servir de sortie de secours pour l'école. Par conséquent, les 2 volumes (volume 1 avant et 2 en intérieur d'îlot) seront construits sur des "piliers". Les dessous de ces volumes forment une "façade supplémentaire" et doivent être isolés. Le local à vélos et le local à poubelles seront déplacés et construits au-dessus de la salle de sieste.
- La structure de la salle de sieste existante n'étant pas assez solide, elle sera démolie et reconstruite. Le nouveau volume comportera également le local à vélos, le local à déchets et une terrasse sur le toit.
- Les passerelles et la problématique des nuisances acoustiques les grilles métalliques sont imposées sur des caoutchoucs pour se découpler de la structure métallique.
- De manière générale : l'inflation, la hausse des prix de la construction et des matériaux.

Il s'agit de saisir l'opportunité de la modification de programme pour réallouer une partie des subsides de l'opération abandonnée 1.10 au profit de l'opération 1.04 tenant compte des dernières estimations du cout des travaux.

3.01 RÉSEAU DE RUES LOCALES - ÉTUDES ET TRAVAUX:

Le cout estimé des travaux pour le réaménagement des rues Abricotier, Miroir, St Ghislain, Capucins et Faucon a évolué depuis les estimations réalisées lors du programme de base du CQD. Estimé initialement à 1.877.069,7€ en 2019, le chantier est aujourd'hui estimé à 3.443.000€.

Explications concernant évolution des estimations :

- 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 engins/ work out et plaines de jeux
  De manière générale : l'inflation, la hausse des prix de la construction et des matériaux

Il s'agit de saisir l'opportunité de la modification de programme pour réallouer une partie des subsides de l'opération abandonnée 1.10 au bénéfice de l'opération 3.01 tenant compte des dernières estimations du cout des travaux.

3.02 ILOTS MAROLLES :

Ici aussi, le cout initial estimé pour l'ensemble des espaces de proximité de l'opération 3.02 a augmenté de manière significative passant de 1.877.069,7€ en 2018 à 3.194.709,51€ en 2023 (dont 1.215.302,39€ pour la plaine des escargots initialement estimée à 428.000€).

Eléments d'explication sur l'évolution du cout :

- L'élargissement du périmètre d'intervention des espaces/ilots et donc des m2 de projet
- L'évolution du niveau d'ambition et du degré d'intensité des interventions revu à la hausse (cf plaine des escargots).
- Choix des matériaux
- Recyclage de matériaux sur site (pavés en pierre naturelle p.ex)
- Intégration de nombreuses zones et structures de jeux, de mobilier (dont auvent plaine des escargots), d'arbres et de plantations
- De manière générale : l'inflation, la hausse des prix de la construction et des matériaux

Considérant l'augmentation des couts des travaux, tenant compte de la complexité du réaménagement de la Plaine des Escargots et de la nécessité de prévoir un temps plus long pour étudier son aménagement spécifique, l'opération de la Plaine des Escargots est retirée du programme de financement régional et sera porté et financé en interne par la Ville. Une partie des subsides de l'opération abandonnée 1.10 sera reportée sur l'ensemble des 6 autres ilots/espaces de proximité

.

PRINCIPE DE RÉALLOCATION DU SUBSIDE DE L'OPÉRATION 1.10:

Programme 2019	**Subside RBC à l'initial**	
275 rue haute	1.913.547	23,88912 %
Abricotiers logement	3.298.091	41,17405 %
Abricotier crèche	819.039	10,22505 %

Rues	786.587,40	9,81992	%
		14,8918	
ilots	1.192.856	6	%
Total	8.010.120,40		

SUBSIDE A REALLOUER	2.532.383,88
275 rue haute	604964,1372
Abricotiers logement	1042685,012
Abricotiers crèche	258937,5761
Rues	248678,0663
ilots	377119,0887