

CONTRAT DE QUARTIER DURABLE **JONCTION** – 2015-2018 Actions socio-économiques – FICHE DE PROJET

Nom du projet : **PROJET X – Rénovation de logements en ISP**

Numéro du projet : **3.01**

Date d'introduction de la fiche projet: **22 février 2016**

A. PORTEUR DU PROJET

1. Coordonnées de la personne responsable (*signataire de la convention*) :

Nom, prénom : **Pascale PERAÏTA, Carine Elst**

Fonction : **Présidente, Secrétaire Général**

Adresse : **298a rue Haute à 1000 Bruxelles**

Tél. : **02/ 563 09 90**

Fax : **02/ 563 09 80**

E-mail : **dvanmol@cpasbru.irisnet.be**

2. Identification du porteur de projet :

Nom : **CPAS de Bruxelles,**

Forme juridique : **personne morale**

Date de création : **8 juillet 1976**

Siège social : **298a rue Haute à 1000 Bruxelles**

Objet social : **actions sociales**

Personne de contact : **Denis Vanmol**

Site Internet : **<http://www.projetx.be>**

N° de compte bancaire : **BE42 0910 0087 5554 BIC : GKCCBEBB**

Agréations par une autorité publique : **Politique des Grandes Villes – Contrats de Quartier Masui, Jardin aux Fleurs - Projet X agrément ILDE**

Connaissance du périmètre d'intervention du CQD Jonction et abords (*expliquez*) :

Le périmètre du Contrat de Quartier coïncide avec une zone d'intervention où les actions du CPAS de Bruxelles ont été largement soutenues, notamment dans le cadre de :

- la réaffectation d'immeubles de logements autour des axes Lemonnier, Woeringen, Anspach, Tanneurs, Stalingrad, Blaes
- la présence de plusieurs sites d'accueil en Maison de repos, en bordure du périmètre, « Maison de repos Aux Ursulines », « Résidence Sainte Gertrude » et « Fondations Réunies »
- la création d'un centre d'entreprises Atelier des Tanneurs, dans le cadre de la réaffectation des sites Palais du Vin – Merchiepède
- Des opérations de rénovation entreprises dans le cadre de la convention Rouppe

Expériences utiles :

Tous ces projets ont permis de développer une connaissance aigüe du périmètre, en maintenant ou en réinjectant du logement et de l'hébergement, dans une zone en mutation – Transformation de biens privés (insalubres) en logement salubre destiné à des populations de locataires précarisés. L'offre du service public dans ces matières ayant notamment pour objectif de contrer les phénomènes de gentrification ou de disparition du logement dans le Centre Ville.

3. Partenaires du projet :

F= Financier O= Opérationnel	Nom	Rôle	Mise à disposition de personnel (nbre d'ETP)	Intervention financière (en €)
O	<i>Réseau Habitat - Convivence</i>	<i>Partenaire de longue date -> Échange d'information et visites conjointes</i>	0	0
O	<i>DURL</i>	<i>Échange d'information</i>	0	0
O	<i>Service logement du CPAS</i>	<i>Échange d'information ; aide éventuelle pour reloger des locataires trouvés dans des logements insalubres</i>	0	0
O	<i>Police</i>	<i>Echange d'information</i>	0	0
O	<i>AISB</i>	<i>Éventuelle gestion Locative</i>	0	0

B. CONCEPTION DU PROJET

4. Décrivez succinctement le projet.

Le Projet x vise la prise en gestion de logements du parc privé pour les rénover (aux normes du code du logement) via de l'insertion socio-professionnelle.

Le Projet X a entamé un travail de prospection dans le périmètre du Contrat de Quartier Rouppe, qui a permis d'axer la recherche à mener principalement sur l'avenue de Stalingrad. La prospection entamée dans le cadre du Contrat de Quartier Rouppe, a permis en son temps de réaliser tout un travail de sensibilisation et d'approche, qui sera mis à profit et poursuivi dans le cadre du présent Contrat de Quartier.

Le Projet X 'touche à une dynamique de lutte contre l'insalubrité qui peut dans certains cas générer des craintes de la part des potentiels demandeurs, Cerner cette dynamique, jouer un rôle d'incitant tout en maîtrisant les effets d'opportunité – un équilibre subtil doit être constamment recherché, pour que le Projet X touche en définitive le public visé et puisse jouer un rôle de levier par rapport aux quartiers où il se développe.

Le financement de l'axe rénovation des logements s'articule comme suit :

- Les dépenses éligibles (matériaux et sous-traitance) sont subventionnées à concurrence de 65 % .
- Les 35 % restants sont à charge des propriétaires et sont préfinancés par le CPAS de Bruxelles. Ce dernier récupère le montant avancé via des loyers fixés dans des conventions signées entre les propriétaires et le CPAS de Bruxelles pour une durée minimale de 9 ans

Pour faire face à ce projet de lutte contre l'insalubrité, Projet X mène une politique d'insertion socioprofessionnelle d'articles 60 § 7 (loi organique des CPAS du 08/07/1976) par la formation aux métiers du bâtiment

L'amélioration de la fonction d'insertion socioprofessionnelle sera donc un des deux axes de la mission du Projet X dans ce Contrat de Quartier Durable. L'aspect qualitatif de la formation ainsi que l'acquisition du savoir être et savoir faire seront évalués en continu durant la durée du Contrat de Quartier.

5. A quelle(s) priorité(s) du CQD Jonction le projet s'attaque-t-il ?

Identité Logement Convivialité Economie locale Ouverture

6. Quelle est l'origine du projet ?

Suite à notre expérience dans le contrat de quartier Rouppe dont une partie de cette ancien périmètre est repris dans le CDQ Jonction. Nous avons constaté, avec Convivence, qu'il existait un « bassin de logements insalubres » autour de l'axe de l'avenue de Stalingrad .

Dés lors nous pensons qu'il est nécessaire de relancer notre action dans cette zone.

D'un point de vue immobilier, la zone connaît également un fort potentiel de gentrification. Ce projet permettrait également de conserver une population fragilisée dans leur quartier et converser une offre de logements sociaux dans ce périmètre.

Le projet vise-t-il à renforcer un projet existant : OUI NON

- o Si oui, pouvez-vous décrire ce projet ?

Depuis 10 ans, le projet X forme des ouvriers sur chantier et s'est occupé de la rénovation de centaines de logements sur le territoire de Bruxelles Ville.

Les missions effectuées et les résultats obtenus ont été multiples :

- Former des ouvrier articles.60 § 7 (loi organique des CPAS du 08/07/1976)
- Combattre l'insalubrité et soutenir les populations précarisées vivant dans ces logements.
- Limiter la pression immobilière sur les populations les plus fragiles.
- Améliorer la performance énergétique et acoustique (si le budget le permet) des bâtiments
- Rénover et régulariser les immeubles les plus problématique sur le territoire en partenariat avec les propriétaires.
- Lutter contre les logements vides en focalisant une partie de la prospection sur cette problématique. Cette démarche permet de combattre indirectement les marchands de sommeil en remettant du logement salubre sur le marché social.
- Améliorer la coordination logement
- ...

- o Existe-t-il des documents relatifs à ce projet et pouvez-vous les joindre en annexe ?

Rapport d'activité final du Contrat de Quartier Rouppe

7. Public visé : Précisez le type de public que vous visez (âge, sexe, niveau de qualification, situation sociale,...) et le nombre de participants escomptés. Si votre projet poursuit un objectif en matière de genre (ex. public de femmes) décrivez comment vous pensez atteindre ce public.

Le public visé est triple :

- 1) Combattre l'insalubrité et aider **les locataires** vivant dans des logements non conforme au code du logement et souvent dangereux.
- 2) Aider les **propriétaires** à rendre leur bien conforme au code du logement.
- 3) Former des **ouvriers** articles 60 § 7 (loi organique des CPAS du 08/07/1976) aux métiers du bâtiment. Leur nombre est estimé à 12
Pas de restriction d'âge. Leur moyenne d'âge est variable et la durée de leur contrat dépend de leur âge et varie entre 1 à 2 ans.
Sexe : les candidats pour les chantiers sont exclusivement masculins bien qu'il n'y ait aucune restriction. Pour les postes en support administratif les candidats des deux sexes sont admis

8. Objectif(s) poursuivi(s) :

- 1) Mise aux normes, du Code du Logement, d'habitations insalubres données en location dans le quartier, en accordant, aux locataires des logements insalubres, l'absolue priorité dans l'attribution des logements rénovés et ce, sans augmentation substantielle des loyers
- 2) Formation sur chantier de personnes précarisées émargeant au CPAS de Bruxelles Ville

9. Réalisations proposées :

- Réhabiliter 8 logements donnés en location dans le périmètre du Contrat de Quartier Durable par des propriétaires privés n'ayant pas le temps, le savoir ou l'argent pour mettre ces habitations aux normes du Code du Logement. Le coût de la réhabilitation devrait avoisiner les 400 €/ m².
Trois logements situés avenue de Stalingrad 102 font déjà l'objet d'un accord entre le CPAS de Bruxelles et le propriétaire. Leur rénovation était prévue dans le cadre du contrat de Quartier Rouppe mais n'a pas pu être réalisée à cause de l'obtention tardive du permis d'urbanisme.
- Former 12 ouvriers aux métiers de bases de la construction, leur permettre l'accès à des formations qualifiantes au terme de leur stage à Projet X ainsi qu'une accessibilité au marché de l'emploi.

10. Résultats envisagés : *Bénéfices attendus dès la fin de l'action pour le public visé (précisez par ex. le nombre d'hommes ou de femmes visés ?)*

- Amélioration de la performance énergétique et acoustique des bâtiments. (si le budget le permet), isolation intérieure, nouvelle chaudière, nouveau châssis DV si SV constaté, etc.
- Maintien des locataires dans le quartier (s'ils le souhaitent).
- Préservation d'un parc locatif privé à loyers modestes dans le quartier et donc contrepoids à d'éventuels mouvements spéculatifs initiés en bordure du quartier
- Sensibilisation des locataires et des propriétaires aux dispositions légales du Code du Logement et renforcement de leur position de négociation d'un logement conforme aux normes.
- Amélioration de la capacité formative du Projet X.

11. Impacts attendus (à long terme qu'attend-on comme changements dans le périmètre du CQD grâce à la mise en œuvre du projet ?) :

- Amélioration du parc résidentiel privé, donné en location
- Effet d'entraînement sur d'autres locataires et propriétaires, pouvant déclencher des dynamiques à long terme
- Inscription des ouvriers en insertion socioprofessionnelle à des formations qualifiantes
- Accession pour les ouvriers formés au marché de l'emploi

12. Méthode d'évaluation envisagée : Comment les expériences sont-elles prises en compte si le projet a déjà été exécuté dans le passé? Quelle est la méthode d'évaluation pour le futur ?

- Evaluation de notre parcours d'insertion socioprofessionnelle dans sa cohérence et dans son fonctionnement et l'application de mesures correctives en partenariat avec ACTIRIS. Mise en place d'un suivi du parcours du personnel .en insertion et d'un mode de reporting adhoc.
- Pour le bâti, les biens rénovés feront l'objet d'une réception par un architecte du CPAS.

C. MISE EN OEUVRE DETAILLEE DU PROJET

13. Une phase préparatoire est-elle nécessaire¹ (expliquez et présentez son timing) :

Une phase préparatoire de prospection et de sélection est nécessaire

14. Date de début, de fin et durée totale du projet :

Le projet est prévu selon le calendrier du CQD : début en 2015 et fin en 2018.

15. Localisation de l'activité :

Tout le périmètre défini dans le Contrat de Quartier Jonction

16. Planning des actions à réaliser pour mener à bien le projet :

Année	Description	but	Début	fin	Fréquence
2015-2017	Définition et lancement du plan de communication	Communication	05/01/2015	31/12/2017	Régulier
2015-2017	Repérage immeubles. Envoi de courriers	Ciblage des biens	05/01/2015	31/12/2017	Régulier
2015- 2017	Prospection propriétaires	Approche des propriétaires pour l'étude de faisabilité a priori	05/01/2015	31/12/2017	En fonction des réponses
2015- 2017	Visite et estimation des travaux	Etude de faisabilité, sur base de l'estimation chiffrée	05/01/2015	31/12/2017	
2017-2018	Ouverture ^{1^{er}} chantier	Stalingrad, 102: un immeuble de 3 logements ou autre	01/01/2017	31/12/2018	

¹ Association du public à la conception, recherche de locaux, engagement de personnel, études réalisées en vue du projet, formations suivies pour mener à bien le projet, etc.

2018	Ouverture 2 ^e chantier	Jonction x: un immeuble de x logements	01/01/2018	31/12/2018	
2018	Ouverture 3 ^e chantier	Jonction y: un immeuble de y logements	01/01/2018	31/12/2018	
2016-2017	Signature avec les propriétaires	Signatures des conventions entre le CPAS et les propriétaires	2016	2017	
2016 - 2018	Déménagement des locataires des logements à rénover Gestion locative Re déménagement des locataires vers les biens finis		2016	2018	

Sur base de la réalisation des planning 2016 et 2017 et si les travaux de stabilité sont réalisés par le propriétaire pour Stalingrad 102, il est possible que l'adresse ou une autre soit remontée au planning 2017.

D. MOYENS

17. Quels sont vos moyens actuels ?

Précisez, le cas échéant, la provenance des autres subsides

Financiers	ILDE, PGV, Contrats de Quartier Masui et Jardin aux Fleurs
Personnel en ETP	25 Projet X et environ 50 à 55 ouvriers article 60 §7
Locaux	Rue de Moorsleede 56 à 1020 Laeken,

Quels sont les besoins supplémentaires, par année, pris en charge par le contrat de contrat de quartier durable?

- Remplissez le tableau récapitulatif suivant

Poste budgétaire	2015	2016	2017	2018	Total
Matériel & investissement ² (achat ordinateur, imprimante, mobilier, fax, matériaux,...)			70.000	70.000	140.000
Personnel (rémunérations brutes, cotisations patronales, indemnités, frais d'assurances, ...)	3.323,06	24.000,00	158.676,94	144.000,00	330.000
Fonctionnement (loyer, téléphone, eau, gaz, électricité, petit matériel de bureau, photocopies,...)			15.000	15.000	30.000
Total	3.323,06	24.000	243.676,94	229.000	500.000

² Les dépenses d'investissement supérieures à 5.000 € sont soumises à l'accord préalable et écrit de la Région.

Les frais de personnel d'encadrement qui ne sont pas pris en charge par le Contrat de Quartier Jonction, sont pris en charge par les subventions Politique des Grandes Villes.

Joignez, en annexe, le détail (poste par poste) des moyens financiers nécessaires pour mener à bien votre projet (pour les frais de personnel, précisez les formations et expériences requises et le temps de travail consacré au contrat de quartier durable)

Contrat de Quartier Jonction Annexe REMUNERATIONS				
	2015	2016	2017	2018
Ouvriers			70.000,00	70.000,00
Prospecteur	3.323,06	24.000,00	14.676,94	
Architecte			38.500,00	38.500,00
Coordinateur travaux			35.500,00	35.500,00
Total	3.323,06	24.000,00	158.676,94	144.000,00

E. CONTINUATION DU PROJET

19. Avez-vous l'intention de poursuivre votre projet au-delà du plan quadriennal du contrat de quartier durable : OUI NON

Si oui :

- o Quelles démarches allez-vous entreprendre pour le pérenniser :

Les locations seront suivies par les départements des propriétés du CPAS de Bruxelles.

F. ANNEXES

20. Veuillez joindre tout document utile à l'explication du projet et de sa mise en place rigoureuse.