

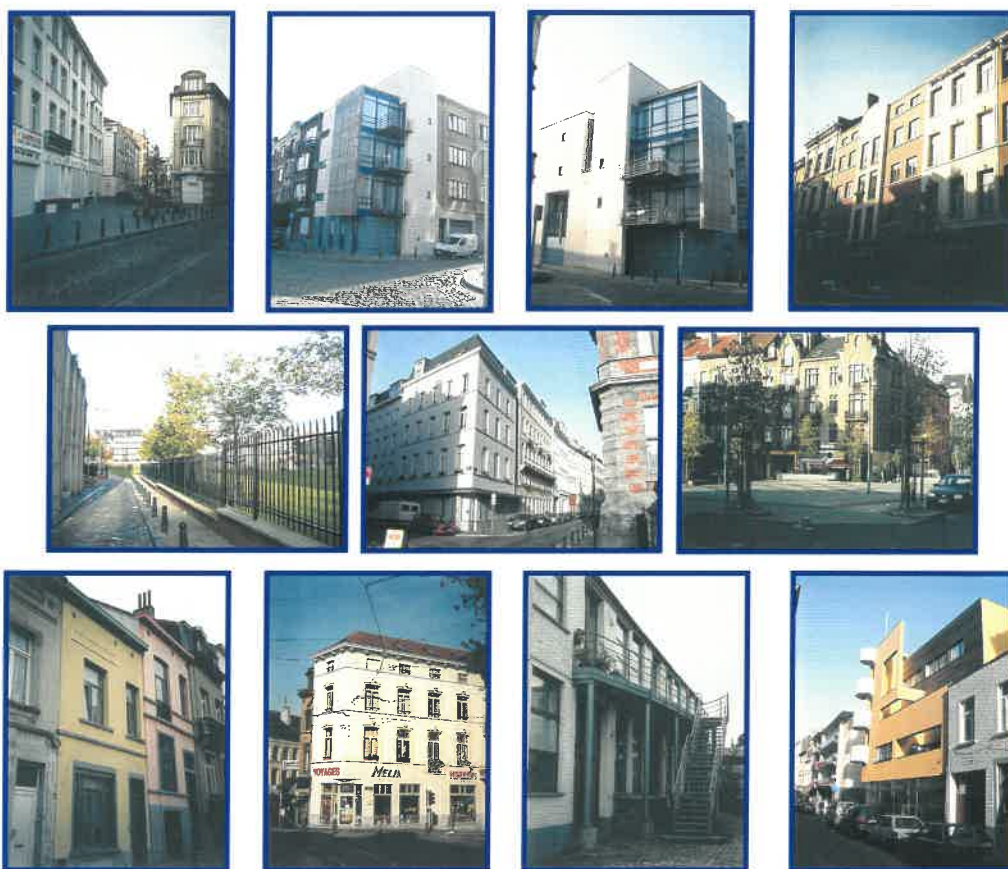
BILAN DES CONTRATS DE QUARTIER

1994 - 1998

EN RÉGION BRUXELLOISE

PHASE 1: MISE EN OEUVRE DES PROGRAMMES

RAPPORT



Etude réalisée par Deloitte & Touche et ARIES engineering & environment
en collaboration avec Benoît Moritz, architecte-urbaniste

DECEMBRE 2001

Association momentanée

**Deloitte &
Touche**

ARIES
engineering
environment

Bilan des Contrats de Quartier 1994 – 1998 en Région bruxelloise

Phase 1 : Mise en œuvre des programmes

**Etude réalisée par Deloitte & Touche et ARIES engineering & environment
en collaboration avec Benoît Moritz, architecte-urbaniste**

TABLE DES MATIERES

TABLE DES MATIERES	I
1. INTRODUCTION	3
1.1. CONTEXTE DE LA MISSION	3
1.2. PRESENTATION DU CHARGE D'ETUDE ET ORGANISATION DE LA MISSION	4
2. GRILLE DE PRESENTATION	5
3. CONTRAT DE QUARTIER « ANNEESSENS-FONTAINAS»	7
3.2. PRESENTATION DU PROGRAMME ET DES REALISATIONS	7
3.2.1. <i>Programme de base</i>	7
3.2.2. <i>Programme après modifications (+2 ans)</i>	13
3.2.3. <i>Réalisations (+6 ans)</i>	19
3.3. ANALYSE COMPARATIVE	24
4. CONTRAT DE QUARTIER « ANVERS-ALHAMBRA»	26
4.2. PRESENTATION DU PROGRAMME ET DES REALISATIONS	26
4.2.1. <i>Programme de base</i>	26
4.2.2. <i>Programme après modifications (+2 ans)</i>	32
4.2.3. <i>Réalisations (+ 6 ans)</i>	36
4.3. ANALYSE COMPARATIVE	40
5. CONTRAT DE QUARTIER « WIELEMANS»	42
5.2. PRESENTATION DU PROGRAMME ET DES REALISATIONS	42
5.2.1. <i>Programme de base</i>	42
5.2.2. <i>Programme après modifications (+2 ans)</i>	46
5.2.3. <i>Réalisations (+6 ans)</i>	49
5.3. ANALYSE COMPARATIVE	53
6. CONTRAT DE QUARTIER « RUE GRAY»	55
6.2. PRESENTATION DU PROGRAMME ET DES REALISATIONS	55
6.2.1. <i>Programme de base</i>	55
6.2.2. <i>Programme après modifications (+2 ans)</i>	61
6.2.3. <i>Réalisations (+ 6 ans)</i>	68
6.3. ANALYSE COMPARATIVE	73
7. CONTRAT DE QUARTIER « PARVIS SAINT-JEAN-BAPTISTE»	76
7.2. PRESENTATION DU PROGRAMME ET DES REALISATIONS	76
7.2.1. <i>Programme de base</i>	76
7.2.2. <i>Programme après modifications (+2 ans)</i>	80
7.2.3. <i>Réalisations (+6 ans)</i>	80
7.3. ANALYSE COMPARATIVE	82
8. CONTRAT DE QUARTIER « BARRIERE - BETHLEEM - EGLST-GILLES»	84
8.2. PRESENTATION DU PROGRAMME ET DES REALISATIONS	84
8.2.1. <i>Programme de base</i>	84
8.2.2. <i>Programme après modifications (+2 ans)</i>	90
8.2.3. <i>Réalisations (+6 ans)</i>	96
8.3. ANALYSE COMPARATIVE	101
9. SYNTHESE	103
9.1. ÉVOLUTION GENERALE DES PROGRAMMES	103
9.2. LOGEMENTS ET EQUIPEMENTS REALISES (VOLETS 1, 2 ET 3)	105
9.3. ESPACES PUBLICS (VOLET 4)	109

9.4. COHESION SOCIALE (VOLET 5).....	110
9.5. COORDINATION GENERALE	115
9.6. DELAI DE REALISATION.....	116
9.6.1. <i>Problématique du délai</i>	116
9.6.2. <i>Tableaux de bords</i>	117
9.6.3. <i>Effet du prolongement des délais</i>	119
9.7. DIFFICULTES N'AYANT PAS PERMIS DE RENCONTRER LA TOTALITE DES OBJECTIFS	120
10. SOURCES ET BIBLIOGRAPHIE.....	126
10.1. SOURCES	126
10.2. BIBLIOGRAPHIE SPECIFIQUE	127
10.3. BIBLIOGRAPHIE GENERALE.....	128
10.4. ENTRETIENS	128
11. ANNEXES.....	130
11.1. ANNEXE 1 : ORDONNANCE ORGANIQUE DE LA REVITALISATION DES QUARTIERS DU 7 OCTOBRE 1993 ...	131
11.2. ANNEXE 2 : ARRETE DU GOUVERNEMENT DE LA REGION BRUXELLES-CAPITALE DU 3 FEVRIER 1994 PORTANT A EXECUTION L'ORDONNANCE DU 7 OCTOBRE 1993 – COORDINATION OFFICIEUSE	132
11.3. ANNEXE 3 : ORDONNANCE DU 20 JUILLET 2000 MODIFIANT L'ORDONNANCE DU 7 OCTOBRE 1993 ORGANIQUE DE LA REVITALISATION DES QUARTIERS	133
11.4. ANNEXE 4 : DETAIL DU DECOMPTE FINAL DEFINITIF DU CDQ « ANVERS-ALHAMBRA »	134
11.5. ANNEXE 5 : DETAIL DU DECOMPTE FINAL DEFINITIF DU CDQ « SAINT-JEAN-BAPTISTE »	135

1. INTRODUCTION

1.1. Contexte de la mission

Suite au constat de l'échec des « opérations d'îlots », une nouvelle approche est mise en œuvre en 1993 par l'approbation de l'Ordonnance du 7 octobre portant sur la revitalisation des quartiers. Cette Ordonnance instaure un nouvel outil, le Contrat de Quartier, qui se place dans la perspective des objectifs fixés par l'Exécutif bruxellois en 1989 de concentrer dorénavant les interventions et les moyens financiers publics dans les zones les plus défavorisées de la ville.

Cet outil a pour objectif de se substituer aux « opérations d'îlots » et d'en corriger les dysfonctionnements. Il s'agit de développer une approche intégrée qui a pour objectif de considérer la revitalisation urbaine comme un enjeu global, rassemblant les actions portant sur le bâti et le domaine public ainsi que des actions visant à répondre aux besoins sociaux des populations résidentes. La refonte du mécanisme de revitalisation urbaine entend également élargir son champ d'application à des opérations de partenariat public-privé.

D'ici 2005, cette politique doit se traduire dans les faits par la réalisation de 18 programmes de revitalisation dans des périmètres délimités suivant une étude des critères suivants :

- ✓ Concentration élevée d'immeubles dégradés ou inoccupés,
- ✓ Inconfort des logements,
- ✓ Espaces publics en mauvais état,
- ✓ Forte densité de population,
- ✓ Taux de chômage important,
- ✓ Faible taux de scolarisation.

Les Contrats de Quartier que nous allons étudier forment le « premier train » de ces programmes de revitalisation. Leur périmètre respectif a été défini sur base des indicateurs précédemment cités mais aussi en fonction de leur visibilité régionale ainsi que l'effet d'entraînement que leur revitalisation aurait sur les quartiers environnants¹.

Le premier train des Contrats de Quartier a été engagé en 1994 et s'est terminé en 1998. Toutes les opérations ont été clôturées en 2000, soit deux années après la fin du délai quadriennal.

¹ Picqué, C. « Projet de l'Ordonnance organique de revitalisation des quartier », texte de la session ordinaire du 14/07/1993 communiqué au Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale, Bruxelles, non publié.

1.2. Présentation du chargé d'étude et organisation de la mission

La présente étude a été réalisée par l'association momentanée Deloitte & Touche sa – ARIES engineering & environment sa. ARIES s'est adjoint l'expertise de bMoritz arch.urb. qui est intervenu en tant que sous-traitant.

La mission s'articule en trois phases :

Phase 1 : Mise en œuvre des programmes

Phase 2 : Impact des programmes

Phase 3 : Grille d'analyse

Le présent rapport de phase 1 a été réalisé par Benoit Moritz, architecte-urbaniste avec l'aide de N. Balleriaux, architecte et R. Orts, architecte.

Sa réalisation a été mise sous la responsabilité de G.Ledent, administrateur d'ARIES.

2. GRILLE DE PRÉSENTATION

Les rapports émanant de l'administration régionale (programme de base, modification, décompte final) constituent la source principale nous permettant de retracer l'évolution des six Contrats de Quartier².

A partir de ces rapports, chaque Contrat de Quartier fait l'objet d'une description synthétique :

- ✓ de son programme de base ;
- ✓ de son programme modifié à l'issue de la deuxième année de mise en œuvre (+2 ans);
- ✓ des projets effectivement réalisés à l'issue du délai de réalisation (+6 ans³).

Dans un souci de cohérence et afin de faciliter une lecture transversale et comparative, les six Contrats de Quartier sont présentés suivant une grille de présentation identique reprenant pour chacune des phases précédemment décrites :

- ✓ un tableau synthétique du programme indiquant les opérations, leur contenu ainsi que les budgets alloués par projet et par programme . Quand elles sont mentionnées dans le dossier de base où le Rapport d'Administration, les opérations de réserve sont sommairement décrites.
- ✓ un tableau synthétique reprenant pour chaque opération les différents actions. Toutes les actions sont menées par la Commune à l'exception des opérations de rénovation-construction des volets 2 et 3 qui sont pris en charge par le secteur privé.
- ✓ un tableau présentant la répartition en pourcentage des montants budgétaires des différents volets;
- ✓ un tableau synthétique indiquant dans le détail et par volet le nombre de logements à produire et le cas échéant les types de logements correspondant (1 chambre, 2 chambres, etc.).
- ✓ une série de commentaires réalisés sur base des tableaux précédemment énoncés et relevant différents éléments qui permettent de dégager les grandes orientations qui ont été privilégiées dans l'établissement et l'évolution du projet.

À l'issue de ces descriptions de l'évolution du projet, une analyse est menée en termes de comparaison de production de logements, de rénovation d'espaces publics, d'évolution du budget au travers des six années de mise en œuvre. Cette analyse n'est, par contre, pas menée pour le volet social étant donnée l'impossibilité de la réaliser vu que le programme et les actions menées dans le volet 5 ont le plus souvent été mis en place au fur et à mesure de l'évolution du projet⁴. Les actions menées dans le cadre du volet social font l'objet d'une description synthétique.

Enfin, à l'issue de la présentation des six Contrats, une synthèse générale est réalisée.

² Les décomptes finaux des Contrats de Quartier « Anneessens-Fontainas » et « rue Gray » n'étant pas clôturés à ce jour, nous nous sommes basés provisoirement pour ces Contrats de Quartier sur les décomptes fournis par les administrations communales respectives que nous avons dans un second temps adaptés suite aux remarques émises par l'administration régionale.

³ Nous avons considéré que la fin de délai de mise en œuvre se situait à l'issue de la seconde année suivant la fin du délai quadriennal. Nous nous sommes ici calqués sur la position prise par la Région. Un débat existe sur cette interprétation de fin de délai ; nous en faisons échos à la fin de ce rapport.

⁴ À l'exception du Contrat de Quartier sur Forest qui a défini dès le dossier de base une série de projets bien précis.

Il convient enfin d'attirer l'attention du lecteur sur une série de conventions qui ont été adoptées afin de faciliter la lecture des tableaux synthétiques. Ces conventions sont les suivantes :

- ✓ L'appellation « Contrat de Quartier » a souvent été abrégée « CDQ » ;
- ✓ Les noms et les numérotations correspondent à ceux qui sont utilisés dans les rapports d'administration ou à défaut dans les dossiers de base. Pour des questions de facilité de compréhension, nous avons parfois fractionné ces opérations en sous-opérations basées sur la numérotation d'origine
- ✓ Les montants figurant dans les différents tableaux de synthèse correspondent aux dépenses publiques et ne comprennent donc pas les investissements réalisés par les investisseurs privés dans le cadre de volets 2 ou 3. Dans un souci de simplification de la lecture, ces montants sont exprimés en milliers et il convient de les multiplier par 1000 pour en obtenir un montant exact.
- ✓ Le signe de ponctuation « ? » est indiqué quand l'information n'est pas fournie dans les documents mais devrait apparaître étant donné son intérêt.
- ✓ Dans le détail des tableaux d'opérations (tableaux des opérations prioritaires, des opérations modifiées et réalisées), les indications en **gras** correspondent aux modifications apportées par rapport au programme initial (puis dans un second temps par rapport au programme modifié). Ces indications reprennent aussi bien le contenu programmatique des modifications que des variations budgétaires ou l'apparition de nouvelles opérations. Les opérations « *en italique* » sont les opérations qui n'ont pas été réalisées (par abandon ou changement de volet) et n'ont donc suscité aucune dépense. Les indications « ***en italique*** » **gras** correspondent à des opérations ou des parties d'opération qui font l'objet d'un glissement d'un volet à un autre.
- ✓ Dans la présentation de l'évolution du programme, seules sont représentées les dernières modifications en date ainsi, à l'issue de la première modification (+2 ans), seules sont mentionnés les changements par rapport au programme initial et à l'issue du délai de réalisation (+ 6 ans), seuls sont mentionnés les changements par rapport au programme modifié à l'issue de la deuxième année.

3. CONTRAT DE QUARTIER « ANNEESSENS-FONTAINAS »

COMMUNE : BRUXELLES-VILLE

PÉRIMÈTRE : le périmètre est déterminé par les boulevards du Midi, Lemonnier, Anspach, les rues des Riches Claires, Saint-Christophe, Van Artevelde, angle Chartreux/Vieux Marché aux Grains, îlot Van Artevelde/Saint-Géry, Chartreux/Van Artevelde et Pletinckx/Riches Claires

3.2. Présentation du programme et des réalisations

3.2.1. Programme de base

3.2.1.1. Tableaux synthétiques

A. Opérations prioritaires

VOLETS 1, 2, 3 et 4 : Opérations prioritaires						
N°	Intitulé	Programme	Montant des investissements publics (*1000) en FB			
			Vol.1	Vol.2	Vol.3	Vol.4
7A	Verdure/Curegh./ Anderlecht	Rénovation d'immeubles de logements avec commerces aux rez-de-chaussée		20.385		
9A	Anderlecht / Navets	Opération mixte de rénovation et de reconstruction de logements et de commerces			59.839	
9B	Van Artevelde / Six Jetons	Construction d'un immeuble de logements avec commerces au rez-de-chaussée	215.687			
16	Place Anneessens	Construction de deux maisons	29.656			
20A	Dam / Bodeghem	Rénovation d'immeubles de logements avec commerces au rez-de-chaussée	125.250			
23A	Dam / Verdure/ Vautour	Participation à la réalisation d'une salle de sport	29.656			
26	ASG / Chartreux	Rénovation/Construct. d'un ensemble d'immeubles de logements			26.701	
27	Artevelde / Saint-Géry	Construction d'un immeuble de logements		40.000		
	Aménagements des abords 1	Réfection de trottoirs et de voiries place Anneessens, rues de la Verdure – des Vautours – de Cureghem) des Foulons et du Dam				40.945

VOLETS 1, 2, 3 et 4 : Opérations prioritaires						
N°	Intitulé	Programme	Montant des investissements publics (*1000) en FB			
			Vol.1	Vol.2	Vol.3	Vol.4
	Aménagements des abords 2	Plantations de 76 arbres				3.800
	Aménagements des abords 3	Installation de 25 réverbères				2.500
Sous-Total Volets 1,2,3 et 4			415.000 ⁵	60.385	86.540	47.245
VOLET SOCIAL						
		Animateur	6.000			
		Accompagnement social des opérations de rénovation	4.000			
		Report coordination technique	2.000			
Sous-Total Volet 5			12.000			
COORDINATION GENERALE						
		Coordinateur technique	4.000			
TOTAL GENERAL						625.170

B. Opérations de réserve

Le programme n'énumère littéralement aucune opération de réserve par contre des « périmètres d'interventions potentiels » sont identifiés sur le « Plan des options » figurant dans le dossier de base.

⁵ L'addition des différents montants nous conduit à un total de 400.250.000 FB. Toutefois, la synthèse des différentes opérations menées par l'A.U.A.T. indique un montant total de 415.000.000 FB que nous reprenons par soucis de cohérence. Il y a donc un montant de 15 millions qui n'est attribué à aucun projet précis de ce volet.

C. Actions à mener

VOLETS 1,2,3 et 4									
N°	Intitulé	Achat. / Expr.	Démol.	Viabili- sation	Vente	Constr	Réno - vation	Esp. public	Faç.
Volet 1									
9B	Van Artevelde / Six Jetons		X	X		X			
20A	Dam / Bodeghem						X		
16	Place Anneessens						X		
23A	Dam/Verdure / Vautour		X	X		X			
Volet 2									
7A	Verdure / Cureg./ Anderlecht	X			X		X		
27	Artevelde / Saint- Géry	X			X	X			
Volet 3									
9A	Anderlecht / Navets					X	X		
26	ASG / Chartreux					X	X		
Volet 4									
	Aménagements des abords 1							X	
	Aménagements des abords 2							X	
	Aménagements des abords 3							X	

D. Affectation des budgets

Volet 1	Volet 2	Volet 3	Volet 4	Volet 5	Coordinat. technique	Total
Montant des investissements publics * 1000 en FB						
415.000	60.385	86.540	47.245	12.000	4.000	625.170
En %						
66,4%	9,7%	13,8%	7,5%	1,9%	0,7%	100%

E. Nombre de logements à produire

N°	Intitulé	Nombre de log.	1 CH	2 CH	3 CH	4 CH
Volet 1						
9B	Van Artevelde / Six Jetons	44	?	?	?	?
20A	Dam / Bodeghem	32	?	?	?	?
16	Place Anneessens	?	?	?	?	?
SOUS-TOTAL 1		66	?	?	?	?
Volet 2						
7A	Verdure/Curegh./And erlecht	29	?	?	?	?
27	Artevelde / Saint-Géry	67	?	?	?	?
SOUS-TOTAL 2		96	?	?	?	?
Volet 3						
9A	Anderlecht / Navets	17	?	?	?	?
26	ASG / Chartreux	10	?	?	?	?
SOUS-TOTAL 3		27	?	?	?	?
TOTAL GENERAL		199	?	?	?	?

F. Commentaires**Volet 1 :**

- ✓ Le projet consacre une part très importante du budget à ce volet (66,4%) et ce principalement dans deux opérations importantes (9B et 20A) réalisées sur des terrains appartenant déjà aux opérateurs publics concernés (Ville de Bruxelles et CPAS).
- ✓ En ce qui concerne le projet 9B « Van Artevelde/Six Jetons », il s'agit d'un projet que la Ville souhaitait réaliser sur fonds propre et pour lequel un projet architectural (étudié jusqu'au dossier d'adjudication) avait déjà été établi. Le Contrat de Quartier permet donc à la Ville de faire financer partiellement la réalisation de ce projet par la Région.

- ✓ L'opération 16 ne fait pas l'objet d'un détail en termes de nombre de logements à produire. Il s'agit d'une opération rajoutée au programme par la Région sur base des périmètres d'intervention potentiels figurant sur « Plan d'options proposées du dossier de base ».
- ✓ Le programme de l'opération 23A « Dam/Verdure/Vautour » consiste au financement partiel d'une salle de sports à réaliser au rez-de-chaussée de l'extension projetée de l'école Cooremans.

Volet 2 :

- ✓ La justification de l'opération 7A réside dans l'état de délabrement des bâtiments mais aussi dans la facilité de négocier un achat groupé avec un seul propriétaire.
- ✓ L'opération 27 prévoit l'acquisition d'un groupe d'immeuble (en réalité les façades de ces immeubles puisque leurs intérieurs ont été démolis dans le cadre d'un chantier à l'arrêt) et la construction de logements.
- ✓ Tout comme pour le volet 1, le CDQ prévoit pour ce volet un programme très ambitieux de production de logements puisque près de 48% des logements produits par le CDQ devrait l'être dans le cadre de ce volet (et ce bien que l'investissement budgétaire ne représente que 9,7% de l'investissement total).

Volet 3 :

- ✓ L'opération 9A s'inscrit dans la prolongation de l'opération Navet (vaste ensemble de logements construits par la Ville sur fonds propres à la rue des Navets). Il s'agit d'une opération mixte de rénovation / reconstruction portant sur différents immeubles. Une bonne partie des biens appartient à la Ville qui devrait donc les mettre en vente au pris du marché.
- ✓ Opération 26 : la proposition consiste à participer à l'opération immobilière d'une société (ASG) qui propose de réaliser un programme mixte de construction-rénovation de logements, bureaux et commerces.
- ✓ Il est intéressant de noter que ces deux opérations portent sur des périmètres de rénovation/reconstruction pour lesquels des investisseurs existent déjà. Dans le cas de l'opération 26, il s'agit de la société ASG qui est propriétaire des biens concernés par l'opération ; dans le cas de l'opération 9A, il s'agit d'un imprimeur ayant manifesté son intention de réaliser, après acquisitions, une opération mixte de reconstruction et de rénovation.

Volet 4 :

- ✓ Ce volet prévoit la réfection complète d'un certain nombre de voirie ainsi que de la place Anneessens. Dans la répartition budgétaire générale, le pourcentage de ce volet est relativement faible (7,5%).

Volet 5 :

- ✓ Deux types d'actions sont mis en avant : nécessités d'offrir aux jeunes du quartier des équipements sportifs ou culturels et actions d'information et d'incitation à la rénovation doivent également être menées. La part budgétaire allouée à ce volet est globalement très faible (1,9%)

Interactions entre opérations

- ✓ Tels que décrits dans l'énoncé des projets, toutes les opérations immobilières sont menées en fonction de facteur d'opportunités immédiates d'actions ce qui explique leur éparpillement spatial sur un périmètre déjà très étendu et rend quelque peu difficile l'interaction entre opérations. On remarque toutefois une certaine proximité spatiale entre les opérations menées entre la rue des Six Jetons et les rues Verdure et du Dam⁶. C'est également dans ce périmètre qu'il est planifié de concentrer les actions d'embellissement de l'espace public. En deuxième lecture, il est également possible de lire une continuité des actions le long du tracé rue Van Artevelde / rue d'Anderlecht le long duquel se concentrent trois opérations immobilières⁷. C'est dans le cadre de cette réflexion sur cet axe que l'opération ASG/Chartreux peut être interprétée.
- ✓ Enfin, l'absence de définition du programme social ne permet pas à ce stade d'envisager de synergie entre le volet 5 et les autres volets.

⁶ bien qu'une continuité puisse être également perçue au niveau du tracé rue Van Artevelde / rue d'Anderlecht le long duquel se concentrent trois opérations.

⁷ Comme en attestent les informations formulées dans un courrier de la Ville à l'administration régionale (en date du 7/02/1994), il était au départ question de réaliser une quatrième opération sur la rue Van Artevelde portant sur la rénovation des immeubles situés aux 59 – 69 de cette rue. Cette opération a finalement été extraite du dossier et réalisée en opération « d' immeubles isolés ».

3.2.2. Programme après modifications (+2 ans)

3.2.2.1. Tableaux synthétiques

A. Opérations modifiées

VOLETS 1, 2, 3 et 4 : Opérations modifiées						
N°	Intitulé	Programme	Montant des investissements publics (*1000) en FB			
			Vol.1	Vol.2	Vol.3	Vol.4
7A	Verdure / Cureghem / Anderlecht	Rénovation d'immeubles de logements avec commerces (rez-de-chaussée). Nombre d'immeubles inférieur au nombre initial.		30.875		
9A	Anderlecht / Navets	Opération mixte de rénovation et de reconstruction de logements et de commerces			0	
9A-1	Anderlecht, 55 à 63 / Navets	Opération de rénovation de logements et de commerce(s)		5.200		
9A-2	Anderlecht 49,51 / Navets	Opération mixte de rénovation / reconstruction de logements avec maintien d'une activité économique			24.000	
9B	Van Artevelde / Six Jetons	Construction d'un immeuble de logements uniquement	210.000			
16	Place Annesseens	Construction de deux maisons	0			
20A	Dam / Bodeghem	Rénovation d'immeubles de logements / antenne sociale CPAS/ Maison de quartier / salles communes / 1 surface commerciale	140.000			
23A	Dam / Verdure / Vautour	Participation à la réalisation d'une salle de sport	11.800			
26	ASG / Chartreux	Rénovation/Construct. d'un ensemble d'immeubles de logements			0	

27	Artevelde / Saint-Géry	Construction d'un immeuble de logements		37.800		
	Anderlecht, 148	Régie de Quartier	2.000			
	Van Artevelde, 112	Centre d'Entreprises / Salle de sport	21.735			
	Vieux Marché aux Grains	Rénovation de deux immeubles de logements	27.400			
	Fontainas	Viabilisation du site		20.000		
	Aménagements des abords 1	Réfection de trottoirs et de voiries place Anneessens, rues de la Verdure – des Vautours – de Cureghem) des Foulons et du Dam				40.945
	Aménagements des abords 2	Plantations de 76 arbres				3.800
	Aménagements des abords 3	Installation de 25 réverbères				2.500
	Entrées de Quartier	Dispositifs de ralentissement de vitesse				4.639
	Parc Fontainas	Parc public et travaux d'infrastructures				26.000
Sous-Total Volets 1,2,3 et 4			412.935	93.875	24.000	77.884
VOLET SOCIAL						
		Régie de quartier	6.000			
		Accompagnement social des opérations de rénovation	8.000			
Sous-Total Volet 5			14.000			
COORDINATION GENERALE						
		Coordinateur technique	4.500			
		Réserve financière	2.534			
TOTAL GENERAL						629.728

B. Actions à mener

VOLETS 1,2,3 et 4									
N°	Intitulé	Achat./E xpr.	Démol.	Viabili- sation	Vente	Constr	Réno - vation	Esp. public	Faç.
Volet 1									
9B	Van Artevelde / Six Jetons					X			
20A	Dam / Bodeghem						X		
	Anderlecht, 148						X		
	Van Artevelde, 112	X				X	X		
	Vieux Marché aux Grains	X					X		
23A	Cooremans		X	X		X			
Volet 2									
7A	Verdure/Cureg./A nderlecht	X			X		X		
27	Artevelde / Saint- Géry	X			X		X		
9A-1	Anderlecht 55 à 63 / Navets	X			X		X		
	Fontainas		X	X	X				
Volet 3									
9A-2	Anderlecht / Navets					X	X		
Volet 4									
	Aménagements des abords 1							X	
	Aménagements des abords 2							X	
	Aménagements des abords 3							X	
	Entrées de Quartier							X	
	Parc Fontainas							X	

C. Affectation des budgets

Volet 1	Volet 2	Volet 3	Volet 4	Volet 5	Coordinat. technique	Total
Montant des investissements publics * 1000 en FB						
412.935	93.875	24.000	77.884	14.000	4.500	627.194 ⁸
En %						
65,8%	14,9%	3,8%	12,5%	2,3%	0,7%	100%

D. Nombre de logements à produire

La composition des logements suivant le programme modifié n'est pas précisée dans le détail. Le rapport de l'Administration régionale concernant la modification du programme nous apprend cependant qu'en ce qui concerne l'opération 9B « Van Artevelde / Six Jetons », les commerces initialement prévus au rez-de-chaussée sont remplacés par des logements (ce qui induit donc une augmentation du nombre de logements à produire pour ce projet) et que le programme de rénovation des immeubles appartenant au CPAS (opération 20A « Dam/Bodeghem ») fait également l'objet d'une modification qui consiste principalement à réaliser des logements pour familles nombreuses (de trois, quatre et cinq chambres) soit un total de 20 logements au lieu des 32 initialement prévus.

E. Commentaires**Volet 1 :**

- ✓ Ce volet subit des modifications de type budgétaires (9B, 20A, 23A), programmatiques d'opérations qui sont maintenues (9B, 20A) et voit aussi la disparition d'une opération (16) et l'apparition de trois nouvelles (Régie de Quartier, Centre d'Entreprises / Salle de sport, rénovation de logements au Vieux Marché aux Grains). Le montant financier et la part de ce volet au budget total reste cependant globalement dans une marge identique à celle du programme de base (le programme de base prévoyait un budget de 415 millions pour une part de 66,4% ; le programme modifié prévoit un budget de 412 millions pour une part de 65,8%).
- ✓ L'opération 20A connaît deux modifications majeures, une première modification en termes de nombre de logements produits (20 au lieu de 32) et une seconde en termes de création d'un important pôle d'équipements sociaux de proximité au rez-de-chaussée de l'ensemble d'immeubles en lieu et place de commerces.
- ✓ Une nouvelle opération portant sur la production de logements est proposée au Vieux Marché aux Grains. Elle porte sur l'acquisition de deux biens (dont un dispose de façades et de toitures classées)⁹ et leur rénovation en vue d'accueillir cinq unités de logements. Cette opération est mitoyenne de la rénovation entreprise par la société ASG pour laquelle une opération était prévue dans le programme initial (disparue à ce stade – voir commentaires Volet 3).

⁸ Ce montant n'inclut pas la réserve financière de +/- 2,5 millions.

⁹ Les travaux relatifs à ce bien sont donc sujet à subside par le Service des Monuments et Sites de la Région.

- ✓ Deux nouvelles opérations liées à la création d'infrastructure sociale de proximité sont ajoutées au programme : une opération porte sur l'acquisition et l'aménagement d'un immeuble dans la perspective d'y accueillir un centre d'entreprises complété éventuellement par un centre sportif (« Van Artvelde, 112 »), l'autre opération portant sur des travaux de rénovation d'un bâtiment situé à la rue d'Anderlecht, 148 (propriété communale) qui devra accueillir une Maison de Quartier ainsi que la Régie de Quartier mise sur pieds dans le cadre du Volet 5 des CDQ « Anvers-Alhambra » et « Annessens-Fontainas ». Ces travaux de rénovation seront menés par la Régie de Quartier

Volet 2 :

- ✓ Les deux opérations prévues dans le programme initial (7A et 27) sont maintenues et deux nouvelles apparaissent (« Fontainas » et 9A-1). Le contenu de ce volet s'étoffe donc de nouvelles réalisations ce qui se traduit au niveau budgétaire par une augmentation de +/- 60 millions de francs attribués à ce projet. La part de ce volet dans le budget total passe de 9,7% à 14,9%.
- ✓ En ce qui concerne l'opération 7A, l'étendu de l'opération a été limitée à un nombre de biens inférieurs au nombre initialement prévu suite au constat de l'exécution de travaux de rénovation significatifs à certains immeubles. L'opération a été maintenue pour les immeubles non concernés par ces travaux. Le budget a cependant été fortement modifié à la hausse en fonction de précisions apportées par l'estimation des biens établie par le Receveur de l'enregistrement¹⁰.
- ✓ Au moment de la modification du programme, le rachat par la Ville des immeubles nécessaires à la réalisation de l'opération 27 a été réalisé pour un montant inférieur à celui initialement estimé ce qui explique la différence de 2,2 millions par rapport à l'estimation initiale.
- ✓ L'opération dite « Fontainas » traduit la volonté de réaliser un projet de logements sur le vaste terrain situé entre la rue des Six Jetons, la place Fontainas et la rue d'Anderlecht. Dans ce but, des travaux de viabilisation du site (démolition et évacuation de débris de construction) pris en charge dans ce volet ainsi que des travaux d'infrastructure de voirie (voir volet 4 ci-dessous) doivent permettre une desserte des ensembles immobiliers à construire. Le programme n'est pas spécifié dans le détail.
- ✓ L'opération 9A au départ entièrement prévue en volet 3 subit en découpage et fait remonter en volet 2 une partie des bâtiments (opération 9A-1) pour lesquels il est prévu une revente avec obligation de rénover.

Volet 3 :

- ✓ Ce volet connaît des changements importants puisque l'opération 26 (ASG/Chartreux) est entièrement supprimée suite à la volonté de l'investisseur de mener seul son opération immobilière¹¹.

¹⁰ dépendant du Ministère des Finances.

¹¹ Tout en vendant dans le même temps deux immeubles à la Ville dans le but de la réalisation d'une opération en Volet 1 (voir opération « Vieux Marché aux Grains » dans ce volet).

- ✓ L'opération 9A connaît une restructuration importante (décrite dans le volet 2 ci-dessus) et seul reste en volet 3 un projet de construction d'une dizaine de logements (appelée opération 9A-2) par l'imprimeur initialement intéressé par l'ensemble des biens repris dans l'opération 9A.
- ✓ Au total, ce volet passe d'un budget de 86,5 millions à 24 millions, soit une baisse de près de 10% dans la part total du budget.

Volet 4 :

- ✓ Le programme initial d'espace public est maintenu et complété par deux nouvelles opérations : l'une portant sur l'aménagement de dispositifs de ralentissement de vitesse aménagés aux carrefours d'entrées du quartier et l'autre portant sur une première phase de travaux d'infrastructure sur l'îlot Fontainas.

Volet 5 :

- ✓ La modification du programme ne comporte aucune mention d'opérations à mener dans ce volet. Seuls sont budgétisés deux postes : un poste appelé « Régie de Quartier » et un autre poste intitulé « Coordination – Actions d'incitations à la rénovation urbaine/ programme santé/logement ».

Interactions entre opérations:

Toutes les nouvelles opérations participent à la concentration des opérations dans les deux « sous-périmètres » identifiés préalablement entre les rues Verdure et du Dam et la rue des Six Jetons et le long de la rue Van Artevelde. Toutes les opérations immobilières importantes sont planifiées en marge du quartier ou du moins sur ses faces les plus visibles (rue Van Artevelde, place Fontainas). Les opérations « en mineur » (« Dam/Verdure/Vautour », « Vieux Marché aux Grains », « Anderlecht / Navets ») sont quant à elles réalisées à des endroits situés plus en profondeur dans le tissu.

Les opérations de rénovation d'espace public participent au renforcement du premier sous-espace identifié avec une forte visibilité pour ce qui concerne les opérations portant sur la création du Parc Fontainas ainsi que la réfection de la place Aneessens. A ce stade du projet, rien n'est prévu en termes d'espace public le long de la rue Van Artevelde.

3.2.3. Réalisations (+6 ans)

3.2.3.1. Tableau synthétique

A. Opérations réalisées

VOLETS 1, 2, 3 et 4 : Opérations réalisées						
			Montant des investissements publics (*1000) en FB			
N°	Intitulé	Programme	Vol.1	Vol.2	Vol.3	Vol.4
7A	Verdure/Cureghem /Anderlecht	Rénovation d'immeubles de logements avec commerces aux rez-de-chaussée		20.507		
9A-1	Anderlecht 55 à 63 / Navets	Opération de rénovation de logements et de commerce(s)		10.700		
9A-2	Anderlecht 49,51 / Navets	Opération mixte de rénovation / reconstruction de logements avec maintien d'une activité économique			0	
9B	Van Artevelde / Six Jetons	Construction d'un immeuble de logements	171.669			
20A	Dam / Bodeghem	Rénovation d'immeubles de logements / antenne sociale CPAS/ Maison de quartier / salles communes / surface commerciale	112.298			
23A	Dam / Verdure / Vautour	Aménagement de terrains et cimentage des pignons en lieu et place de l'espace de jeux	8.284			
27	Artevelde / Saint-Géry	Construction d'un immeuble de logements		37.800		
	Anderlecht, 148	Régie de Quartier	3.648			
	Van Artevelde, 112	Centre d'Entreprises / Salle de sport	0			
	Vieux Marché aux Grains	Rénovation de deux immeubles de logements	29.463			
	Fontainas	Viabilisation du site		20.000		
	Anderlecht, 49/51 et rue des Potiers	Ragréage + enduits extérieurs + peinture unie	1.405			
B	Aménagements des abords 1	Réfection de trottoirs et de voiries place Anneessens, rues de la Verdure – des Vautours – de Cureghem des Foulons et du Dam, rue d'Anderlecht				51.737
	Aménagements des abords 2	Plantations de 76 arbres				

VOLETS 1, 2, 3 et 4 : Opérations réalisées						
			Montant des investissements publics (*1000) en FB			
N°	Intitulé	Programme	Vol.1	Vol.2	Vol.3	Vol.4
	<i>Aménagements des abords 3</i>	<i>Installation de 25 réverbères</i>				
	Entrées de Quartier	Dispositifs de ralentissement de vitesse				
A2	Parc Fontainas	Parc public et travaux d'infrastructures				18.625
A3	Fontainas	Installation de jeux pour petits				0,984
C	Anderlecht/Van Art./Vieux Marché aux grains	Oreilles de trottoir + plantations d'arbres				12.311
A5+A6	Fontainas	Ragréage + Œuvre photographique				3.513
Sous-Total Volets 1,2,3 et 4			326.767	89.007	0	73.876
VOLET SOCIAL						
		Régie de Quartier	8.490			
		Coordinations et actions	4.404			
		Soutien aux actions des riverains	0.100			
Sous-Total Volet 5			13.002			
COORDINATION GENERALE						
		Coordinateur technique	4.447			
TOTAL GENERAL						507.099

B. Affectation des budgets

Volet 1	Volet 2	Volet 3	Volet 4	Volet 5	Coordinat. technique	Total
Montants * 1000 en FB						
326.767	89.007	0	73.876	13.002	4.447	507.099
En %						
64,5%	17,6%	0%	14,6%	2,6%	0,9%	100%

C. Nombre de logements produits

N°	Intitulé	Nombre de log.	1 CH	2 CH	3 CH	4 CH	5CH	6CH
Volet 1								
9B	Van Artevelde / Six Jetons	50	13	27	10	0		
20A	Dam / Bodeghem	20		1	8	8	2	1
	Vieux Marché aux Grains	4	1	1	2	0		
SOUS-TOTAL 1		74	14	29	20	8	2	1
Volet 2								
7A	Verdure/Cureghe m/Anderlecht	8		3	4	1		
9A -1	Anderlecht 55 à 63 / Navets	3			3			
27	Artevelde / Saint- Géry	31	1	26	4			
	Fontainas	0						
SOUS-TOTAL 2		50	1	29	11	1		
TOTAL		116	15+?	58	31	89	2	1

D. Commentaires

- ✓ Il convient tout d'abord de noter que des nouvelles opérations ont été rajoutées au projet. Ces opérations sont des opérations relevant du volet 4 ainsi que des opérations mineures du relevant du volet 1 (ragréage+peintures). Ce type de modification est en principe contraire à l'esprit de l'Ordonnance qui ne prévoit qu'une seule possibilité de modification à l'issue de la deuxième année de mise en œuvre du programme.

- ✓ Toutes les opérations prévues au volet 1 ont été réalisées à l'exception de l'opération « Verdure/Dam » dont la réalisation n'est que partielle et l'opération « Van Artevelde,112 » qui n'a pas eu lieu. Au total, 74 logements ont été réalisés dans le cadre de ce volet. L'opération la plus importante, « Van Artevelde-Six Jetons » était déjà initiée au moment de la mise en œuvre du programme. L'opération « Vieux Marché aux Grains » a pu être menée à bien et, ce, bien qu'elle nécessitât l'acquisition de deux biens appartenant à une société privée (ASG). Le fait que des négociations étaient en cours avec le propriétaire de ces biens dès le démarrage du projet (pour une opération du volet 3) a vraisemblablement facilité les choses. Notons que cette opération a reçu également un financement complémentaire de la Région. Les façades et la toiture étant classées ce qui a motivé une subside complémentaire de la part du Service des Monuments et Sites. Enfin, l'opération « Dam/Verdure/Verdure » est présentée par le Service des Propriétés communales comme l'unique échec du Contrat de Quartier. Il était initialement prévu de réaliser sur des bâtiments appartenant à la Ville et en mauvais état une extension de l'école Cooremans. Finalement ce projet a été abandonné et il a été alors question de réaliser un espace de jeux à la place de trois maisons (uniquement sur un terrain traversant entre les rues Dam et Verdure). Il semblerait que ce soit suite à l'absence de consensus au niveau de la population sur la destination finale de cet espace (plaine de jeux, petit parc, etc...) que le projet n'ait pu être mené à bien et que seule la démolition de maisons (sans reconstruction) ait été réalisée. Il n'existe à ce jour aucun projet pour ce terrain vague.

- ✓ Le volet 1 a permis ou a participé à la création de deux pôles d'équipements sociaux de quartier : la « Maison de Quartier » située rue d'Anderlecht, qui a fait l'objet d'une rénovation menée par la Régie de Quartier créée dans le cadre du Volet 5 et le pôle d'une antenne sociale/salles communautaires situé au sein de l'opération « Dam/Bodeghem ».

- ✓ Le volet 2 a quant à lui permis de mettre sur le marché 42 logements, dans le cadre des opérations 7A, 91-1 et 27. L'opération « Fontainas » a été menée à bien mais sans trouver d'acquéreur (nous ne savons d'ailleurs si des démarches dans ce sens ont été entreprises). Le montant prévu pour la viabilisation du site a cependant bien été utilisé. Enfin notons qu'à ce jour, l'opération 27 n'est toujours pas achevée et que le chantier est toujours en cours.

- ✓ Finalement le volet 3 n'a pas permis de mettre des logements sur le marché puisque aucune opération n'a été menée à bien.

- ✓ Le volet 4 a quant à lui permis de rénover complètement la place et le square Anneessens, la rue d'Anderlecht et d'aménager des entrées de quartiers et traversées piétonnes devant les écoles. Des aménagements ponctuels (oreilles de trottoir et plantations d'arbres) ont également été réalisés rue d'Anderlecht et rue Van Artevelde.
- ✓ Un fait intéressant à souligner est le fait que l'existence d'une opération relevant des volets 1 ou 2 semble avoir servi d'outil de pression pour inciter des propriétaires à la rénovation de leur bien. Certains projets faisant partie d'une rénovation d'ensemble ont dans ce cadre été partiellement « amputés » de certains immeubles après constat que des travaux de rénovation initiés par le propriétaire étaient en cours. C'est notamment le cas de l'opération 7A (volet 2) dont le périmètre a été modifié après constatations de l'exécution de la mise en œuvre de travaux significatifs¹².

3.2.3.2. Synthèse des actions mises en œuvre dans le cadre du volet 5

Ce volet présente la particularité d'avoir été couplé avec le volet 5 du contrat de quartier « Anvers – Alhambra » mais toutes les associations établies et les actions soutenues sont situées dans le périmètre du CDQ « Anneessens-Fontainas ».

Les actions réalisées dans ce volet ont été les suivantes :

- ✓ Coordination sociale : conception et réalisation des actions sociales menées dans le quartier, mise en place de l'Antenne sociale ;
- ✓ Création d'une Régie de Quartier : mise sur place d'une cellule de formations de demandeurs d'emplois émargeant du CPAS par la mise au travail sur chantiers. La Régie a accueilli 23 personnes. Elle a entièrement rénové les bâtiments qui l'abritent (financement volet 1 – opération Anderlecht) et réalisé ponctuellement de petits chantiers dans le cadre de commandes communales.
- ✓ Création d'une Agence Immobilière Sociale (AIS) : l'AIS est un projet subsidié par divers partenaires (Ville de Bruxelles, CPAS, ...), la somme allouée par le Contrat de Quartier venant comme un appoint. Le budget a permis de mettre au point la méthodologie de travail ainsi que de prendre de premiers contacts avec des propriétaires intéressés par la démarche.
- ✓ Actions sociales dans le quartier : cet aspect de la mise en œuvre regroupe différentes actions telles que des actions d'incitations à la rénovation, l'accompagnement individuel de projets ainsi que des actions plus ponctuelles telles que la présence d'un stand au marché hebdomadaire de la place Anneessens, la réalisation d'un Répertoire des associations, la réalisation d'une « Carte des ressources de votre quartier », l'organisation d'une fête de quartier (à la rue d'Anderlecht et autour de la place Saint-Géry), etc.
- ✓ Création d'une Antenne sociale : cette antenne a été installée au sein du bâtiment dont la rénovation a été assurée par la Régie de Quartier (financement volet 1 – opération Anderlecht). Elle a pour but d'accueillir les permanences de plusieurs associations présentes dans le quartier. Elle dispose également d'une salle polyvalente permettant d'accueillir diverses activités (fêtes, mariages, réunions, ...).

¹² Une visite sur place montre clairement que ces travaux n'ont pas du tout atteint l'amplitude d'une rénovation de fonds. De nombreux indicateurs tels que corniches ou toitures en mauvais état, châssis dégradés, rez-de-chaussée habités de façon précaire illustrent une piètre qualité de l'habitat et nous amènent à émettre l'hypothèse que les travaux entamés n'étaient qu'un leurre permettant d'éviter l'expropriation de l'ensemble des biens.

3.3. Analyse comparative

3.3.1.1. Opérations immobilières réalisées (Volets 1,2 et 3)

N°	Intitulé	Programme initial	Programme réalisé ou en cours de réalisation
		Nombre de log.	Nombre de log.
Volet 1			
9B	Van Artevelde / Six Jetons	44	50
20A	Dam / Bodeghem	32	20
16	Place Anneessens	?	0
	Vieux Marché aux Grains		4
SOUS-TOTAL 1		66	74
Volet 2			
7A	Verdure/Cureghem/Anderlecht	29	8
9A - 1	Anderlecht 55 à 63 / Navets		3
27	Artevelde / Saint-Géry	67	31
	Fontainas		0
SOUS-TOTAL 2		96	42
Volet 3			
9A	Anderlecht / Navets	17	0
9A-2	Anderlecht / Navets		0
26	ASG / Chartreux	10	0
SOUS-TOTAL 3		27	0
TOTAL		189	116

Le nombre de logements produits en volet 1 est supérieur à celui initialement prévu. Toutefois, en l'absence de détails sur la composition des logements, on ne peut présumer du fait que le nombre de logements produit ne propose in fine plus de chambres que les logements initialement prévus.

En ce qui concerne le volet 2, le nombre de logements produit est de 50% inférieur au nombre de logements prévus.

Le volet 3 qui devait initialement permettre de réaliser 14% du nombre de nouveaux logements n'en a finalement produit aucun.

3.3.1.2. Opérations relevant du volet 4

En ce qui concerne le volet 4, tous les projets présentés au moment de la modification ont été réalisés et certains amendés. Ainsi, des rues dont le réaménagement était prévu dans le programme initial ont été retirées (rues de la Verdure, des Vautours, de Curghem, des Foulons et du Dam) et seule la rue d'Anderlecht a été entièrement réaménagée dans son tronçon courant de la place Fontainas à la rue de Soignies. De nouveaux projets ont par ailleurs été insérés dans le programme ; ils portent sur des petits équipements complémentaires à l'aménagement du Parc Fontainas ainsi que sur des aménagements ponctuels de trottoirs le long de l'artère Anderlecht/ van Artevelde et à l'angle de la rue des Chartreux et du Vieux Marché aux Grains .

3.3.1.3. En termes de budgets alloués aux différents volets

Volet 1	Volet 2	Volet 3	Volet 4	Volet 5	Coordinat. technique	Total
Programme initial						
415.000	60.385	86.540	47.245	12.000	4.000	625.170
66,4%	9,7%	13,8%	7,5%	1,9%	0,7%	100%
Programme modifié (+2 ans)						
412.935	93.875	24.000	77.884	14.000	4.500	627.194 ¹³
65,8%	14,9%	3,8%	12,5%	2,3%	0,7%	100%
Programme réalisé (+6 ans)						
326.767	89.007	0	73.876	13.002	4.447	506.991
64,5%	17,6%	0%	14,6%	2,6%	0,9%	100%

Le budget final est inférieur au budget initialement prévu ; la différence est de +/- 125 millions de francs. La part affectée au volet 1 est restée stable tout au long des six années bien qu'elle ait subi des modifications en termes d'opérations et de contenu de projets. La part du volet 3 est devenue très rapidement très faible pour s'avérer nulle à la fin du délai de mise en œuvre. Le volet 4 du projet a permis de mettre en œuvre un programme qui a pris toutes ses dimensions au moment de la modification faite à l'issue de la deuxième année. La part financière de ce volet est ainsi passée de 7,5% à 12,5% au moment de la modification et a finalement une part de 14,6% ; elle a donc doublé sur l'ensemble des six années. Bien qu'ayant connu de légères variations, les volets 5 et Coordination technique sont restés globalement stables.

¹³ Ce montant n'inclut pas la réserve financière de +/- 2,5 millions.

4. CONTRAT DE QUARTIER « ANVERS-ALHAMBRA »

COMMUNE : BRUXELLES-VILLE

PÉRIMÈTRE : les limites géographiques du périmètre sont définies par les rues de Laeken, des Hirondelles, les boulevards E.Jacqmain et d'Anvers.

4.2. Présentation du programme et des réalisations

4.2.1. Programme de base

4.2.1.1. Tableaux synthétiques

A. Opérations prioritaires

VOLETS 1, 2, 3 et 4 : Opérations prioritaires						
N°	Intitulé	Programme	Montant des investissements publics (*1000) en FB			
			Vol.1	Vol.2	Vol.3	Vol.4
1	Plantations	Construction d'un immeuble de logements avec rez-de-chaussée commercial	210.000			
2	Maison de l'Urbanisme	Rénovation d'un immeuble de logements avec commerce au rez-de-chaussée			26.500	
3	Queen Anne	Rénovation d'un immeuble de logements avec commerce au rez-de-chaussée			29.310	
4	Hortensia	Rénovation d'un immeuble de logements avec commerce au rez-de-chaussée		7.650		
5	Fico Invest	Rénovation d'un immeuble de logements avec commerce au rez-de-chaussée		9.000		
6	Maison des Associations	Construction d'un immeuble de logements et de locaux pour associations	35.000			
7	Centre sportif et éducatif	Construction d'un centre sportif	9.600			

	Aménagement des abords	Aménagements de voiries, placement de lampadaires et mobilier urbain, plantation d'arbres, aménagements de passages piétons, signalisation : rue du Cirque, rue des Hirondelles, rue des Echelles, de l'Epargne, Saint-Roch, St-Jean Népomucène et Théâtre Flamand, rue de Laeken				41.000
	Mesures ponctuelles d'embellissement					5.000
Sous-Total Volets 1,2,3 et 4			254.600	16.650	55.810	46.000
VOLET SOCIAL						
		Pas de projet spécifique	17.500			
Sous-Total Volet 5			17.500			
COORDINATION GENERALE						
		Coordinateur technique	4.000			
TOTAL GENERAL						394.560

B. Opérations de réserve

VOLETS 1, 2, 3 et 4 : Opérations de réserve						
			Montant des investissements publics (*1000) en FB			
N°	Intitulé	Intervention	Vol.1	Vol.2	Vol.3	Vol.4
8	Pont Neuf, 21	Rénovation d'un immeuble de logements	?	?	?	
9	17-19 Cirque	Rénovation d'un immeuble de logements	?	?	?	
10	24, Cirque	Rénovation d'un immeuble de logements	?	?	?	
11	Vander Elst 4/6/8	Rénovation d'un immeuble de logements avec front de rue à restructurer	?	?	?	
12	Hirondelles / Fleurs	Rénovation d'un immeuble de logements	?	?	?	
13	Laeken	Rénovation d'un immeuble de logements	?	?	?	
14	Pont-Neuf/Pélican	Construction d'un immeuble de logements	?	?	?	
15	Pélican / Epargne	Rénovation d'un immeuble de logements	?	?	?	
TOTAL GENERAL						?

C. Actions à mener

VOLETS 1,2,3 et 4									
N°	Intitulé	Achat./ Expr.	Démol.	Viabili- sation	Vente	Constr	Réno - vation	Esp. public	Faç.
Volet 1									
1	Plantations					X			
6	Maison des Associations	X				X			
7	Centre sportif	X					X		
Volet 2									
5	Fico Invest	X			X		X		
4	Hortensia	X			X		X		
Volet 3									
2	Maison de l'Urbanisme						X		
3	Queen Anne						X		
Volet 4									
	Aménagements des abords							X	
	Mesures ponctuelles d'embellissement								X

D. Affectation des budgets

Volet 1	Volet 2	Volet 3	Volet 4	Volet 5	Coordinat. technique	Total
Montants * 1000 en FB						
254.600	16.650	55.810	46.000	17.500	4.000	394.560
En %						
65,0%	4%	14%	12%	4%	1%	100%

E. Nombre de logements à produire

N°	Intitulé	Nombre de log.	1 CH	2 CH	3 CH	4 CH
Volet 1						
1	Plantations	32	?	?	?	?
	Maison des Associations	7	?	?	?	?
SOUS-TOTAL 1		39	?	?	?	?
Volet 2						
5	Fico Invest	18	?	?	?	?
4	Hortensia	5	?	?	?	?
SOUS-TOTAL 2		23	?	?	?	?
Volet 3						
2	Maison de l'Urbanisme	13	?	?	?	?
3	Queen Anne	22	?	?	?	?
SOUS-TOTAL 3		35	?	?	?	?
TOTAL		97	?	?	?	?

F. Commentaires**Volet 1 :**

- ✓ Ce volet, qui est le plus important au niveau budgétaire (64,5% de la part totale), porte sur la réalisation de trois opérations immobilières dont deux de logements (« Plantations » et « Maison des Associations ») et une portant sur la création d'un équipement communautaire (une salle de sport).
- ✓ L'opération 1 « Plantations » est une opération « récupérée » que la Commune comptait faire réaliser sur fonds propres (ou opération d'ilot ?). Les terrains appartiennent donc d'ores et déjà à la Commune et ne nécessitent aucune acquisition. Les deux autres opérations sont quant elles réalisées sur des terrains privés.
- ✓ L'opération dite « Maison des Associations » vise à construire sur une parcelle non bâtie un petit immeuble de logements qui accueillerait dans son rez-de-chaussée des locaux pour associations.
- ✓ L'opération « Centre sportif et éducatif » consiste à réaliser un équipement de quartier dans un immeuble existant dont les étages sont inoccupés mais dont le rez-de-chaussée est toujours utilisé comme espace de déchargement pour un magasin dont l'entrée principale est située rue de Laeken. Des salles polyvalentes seraient aménagées au deuxième et troisième étage avec un accès réalisé au sein de l'opération mitoyenne « Maison des Associations ».

- ✓ Au total, 39 logements sont à réaliser ce qui représente près de 40% des logements à produire dans le cadre du CDQ. Tous ces logements sont à réaliser dans le même îlot¹⁴.

Volet 2 :

- ✓ Les deux opérations (« Hortensia » et « Fico Invest ») figurant dans ce volet correspondent à des immeubles à l'état d'abandon pour lesquels il est proposé de procéder à des acquisitions puis à une revente à un investisseur privé qui aurait la charge de les rénover.
- ✓ La part financière de ce volet dans le budget global n'est pas très importante (=4,2%).

Volet 3 :

- ✓ Les deux opérations énoncées correspondent à des immeubles à l'état d'abandon pour lesquels il est proposé d'envisager des rénovations à l'initiative du secteur privé mais avec la garantie d'une rentabilité économique minimale.
- ✓ Ce volet représente 14,1% des investissements publics soit un peu plus que la part du volet 4 (Espace public).
- ✓ Il est intéressant de relever le fait que les volets pour lesquels on attend l'intervention d'investisseurs publics (volets 2 et 3) devraient produire, à l'issue de la mise en œuvre, près de 60% des logements produits par le CDQ.

Volet 4 :

- ✓ Le programme défini prévoit les interventions suivantes : aménagement de voiries, placement de lampadaires et mobilier urbain, plantations d'arbres, aménagement de passages piétons. Ces aménagements doivent être réalisés sur deux périmètres distincts : un premier périmètre appelé « rues transversales nord » correspondant au réseau formé par les rues des Echelles, de l'Épargne, Saint-Roch, Saint-Jean-Népomucène et le parvis du Théâtre Flamand ; un second périmètre appelé « rues transversales sud » comprenant les rues du Cirque et des Hirondelles.

¹⁴ Rappelons ici que l'îlot en question a fait l'objet d'une vaste opération de rénovation urbain qui a connu une première phase de réalisation à la rue de l'Épargne où des logements neufs ont été réalisés.

Volet 5 :

- ✓ Le projet ne prévoit aucune action spécifique. Il est par contre dit que l'action devrait viser à soutenir, informer, inviter les propriétaires privés à mener des opérations de rénovation de leur bien en association avec un service communal ou par une association subventionnée par la Région.

Interactions entre opérations :

- ✓ On constate une concentration spatiale des opérations immobilières sur la moitié nord du périmètre délimité par la rue du Pont-Neuf. Seul le volet 4 prévoit une opération dans les rues du Cirque et des Hirondelles. Il est vraisemblable que le périmètre sud a été écarté étant donné sa forte dépendance vis-à-vis d'autres dynamiques immobilières en cours dans le quartier îlot (Fortis AG, îlot Assubel, projet Alhambra,...).
- ✓ Les opérations figurant en volet 1 sont toutes situées dans un îlot dans lequel la Ville a déjà réalisé une opération de rénovation urbaine importante. Les opérations prévues viennent donc compléter une dynamique en cours.
- ✓ Toutes les opérations relevant des volets 2 et/ou 3 sont situées le long du boulevard E.Jacqmain et portent sur la rénovation d'immeubles en mauvais état.
- ✓ Le programme initial vise donc à engendrer une dynamique de rénovation à partir d'actions de rénovations urbaines situées en bordure de périmètre ou du moins à des endroits à forte exposition visuelle. Au sein du tissu fin des rues, seules sont prévues des opérations de ré-affectation de l'espace public et deux petites opérations de volet 1 (« Maison des Associations » et « Centre sportif »).

4.2.2. Programme après modifications (+2 ans)

4.2.2.1. Tableaux synthétiques

A. Opérations modifiées

VOLETS 1, 2, 3 et 4 : Opérations modifiées						
			Montant des investissements publics (*1000) en FB			
N°	Intitulé	Programme	Vol.1	Vol.2	Vol.3	Vol.4
1	Plantations	Construction d'un immeuble de logements avec rez-de-chaussée commercial	215.000			
6	Maison des Associations	Construction d'un immeuble de logements uniquement	25.500			
7	Centre sportif et éducatif	Construction d'un centre sportif	0			
14	Pont-Neuf / Pélican	Construction d'un immeuble de logements	16.100			
5	Fico Invest	Rénovation d'un immeuble de logements avec commerce au rez-de-chaussée		0.200		
4	Hortensia	Rénovation d'un immeuble de logements avec commerce au rez-de-chaussée		0.200		
	Cohaja	?		1 FB		
	Jabru	?		1 FB		
2	Maison de l'Urbanisme	Rénovation d'un immeuble de logements avec commerce au rez-de-chaussée			26.500	
3	Queen Anne	Rénovation d'un immeuble de logements avec commerce au rez-de-chaussée			6.000	
	Mac	Construction d'un immeuble de logements			43.219	
	Aménagement des abords	Aménagements de voiries, placement de lampadaires et mobilier urbain, plantation d'arbres, aménagements de passages piétons, signalisation : rue du Cirque, rue des Hirondelles, rue des Echelles, de l'Epargne, Saint-Roch, St-Jean Népomucène et Théâtre Flamand, rue de Laeken				41.000

VOLETS 1, 2, 3 et 4 : Opérations modifiées						
N°	Intitulé	Programme	Montant des investissements publics (*1000) en FB			
			Vol.1	Vol.2	Vol.3	Vol.4
	Mesures d'embellissement					5.000
Sous-Total Volets 1,2,3 et 4			256.600	0.400	75.719	46.000
VOLET SOCIAL						
		Volet social	17.500			
Sous-Total Volet 5			17.500			
COORDINATION GENERALE						
		Coordinateur technique	4.500			
TOTAL GENERAL						400.719

B. Actions à mener

VOLETS 1,2,3 et 4									
N°	Intitulé	Achat./ Expr.	Démol.	Viabili- sation	Vente	Constr	Réno - Vation	Esp. public	Faç.
Volet 1									
1	Plantations					X			
6	Maison des Associations	X					X		
14	Pont-Neuf /Pélican		X	X		X			
Volet 2									
5	Fico Invest	X			X		X		
4	Hortensia	X			X		X		
	Cohoja	X			X				
	Jabru	X			X				
Volet 3									
2	Maison de l'Urbanisme						X		
3	Queen Anne						X		
	Mac	?	?	?	?	X			
Volet 4									
	Aménagements des abords							X	
	Mesures ponctuelles d'embellissement								X

C. Affectation des budgets

Volet 1	Volet 2	Volet 3	Volet 4	Volet 5	Coordinat. technique	Total
Montants * 1000 en FB						
256.600	0.400	75.719	46.000	17.500	4.500	400.719
En %						
64,0%	0,1%	18,9%	11,5%	4,4%	1,1%	100%

D. Nombre de logements à produire

La composition des logements suivant le nouveau programme n'est pas précisée.

E. Commentaires**Volet 1 :**

- ✓ Le volet 1 connaît quelques modifications tant en termes de programmes qu'en termes d'apparitions/disparitions d'opérations. Sa part dans le budget total reste globalement inchangée.
- ✓ La population ne ressentant pas l'usage d'une maison des associations, la construction d'un équipement de quartier n'est plus retenue dans l'opération 6 qui est maintenant uniquement affectée à du logement. A ce stade d'avancement du programme, l'acquisition / expropriation du terrain n'a pas encore été réalisée.
- ✓ Le projet d'équipement sportif de quartier est abandonné pour deux raisons : les négociations avec le propriétaire s'avèrent difficiles et la population ne ressent pas le besoin d'un tel équipement.
- ✓ Une nouvelle opération est proposée sur un terrain déjà acquis par la Ville et situé à l'angle des rues du Pont-Neuf et du Pélican. Le programme porte sur la viabilisation de l'ensemble du terrain et la construction sur une partie, à l'angle des rues, d'un petit immeuble comportant quatre logements.
- ✓ A ce stade d'avancement de la mise en œuvre du projet, il n'est donc plus prévu de pourvoir le quartier en nouveaux équipements sociaux de proximité.

Volet 2 :

- ✓ Les projets initiaux (« Fico » et « Hortensia ») sont « mis en veilleuse » et un montant de cent mille francs est prévu pour maintenir la pression sur les propriétaires des biens concernés par ces opérations qui semblent avoir initié des travaux de rénovation. Deux nouvelles opérations sont prévues et portent sur des immeubles en mauvais état le long du boulevard E.Jacqmain. L'opération 3 « Queen Anne » change de volet et passe du volet 3 au volet 2.
- ✓ Au plan budgétaire, la part de ce volet passe 4% à 0,1% ce qui traduit quelque part un manque de confiance dans l'efficacité de ce volet, et ce malgré le fait que les opérations initiales aient été conservées et que de nouvelles opérations aient été ajoutées.

Volet 3 :

- ✓ Le programme reste inchangé pour l'opération 2 « Maison de l'Urbanisme ». Une nouvelle opération est ajoutée « Mac ». Elle est sensée inciter un promoteur privé à construire des logements neufs à l'emplacement d'un alignement de maisons en mauvais état le long du boulevard E.Jacqmain. Ce volet passe d'une part de 14% à 19% du budget total.

Volet 4 :

- ✓ Ce volet ne subit aucune modification.

Volet 5 :

- ✓ Ce volet ne subit aucune modification.

Interactions opérations :

Le projet connaît quelques modifications, mais les principales tendances identifiées sont confirmées c'est-à-dire concentration des opérations de volets 2 et 3 le long du boulevard Jacqmain et réalisation de projets d'échelle plus modeste au sein des rues à caractère plus local.

4.2.3. Réalisations (+ 6 ans)

4.2.3.1. Tableau synthétique

A. Opérations réalisées

VOLETS 1, 2, 3 et 4 : Opérations réalisées						
N°	Intitulé	Programme	Montant des investissements publics (*1000) en FB			
			Vol.1	Vol.2	Vol.3	Vol.4
1	Plantations	Construction d'un immeuble de logements avec rez-de-chaussée commercial	214.758			
6	Maison des Associations	Construction d'un immeuble de logements uniquement	25.500			
14	Pont-Neuf / Pélican	Construction d'un immeuble de logements	36.345			
5	Fico Invest	Rénovation d'un immeuble de logements avec commerce au rez-de-chaussée		0		
4	Hortensia	Rénovation d'un immeuble de logements avec commerce au rez-de-chaussée		0		
	Cohaja	?		0		
	Jabru	?		0		
2	Maison de l'Urbanisme	Rénovation d'un immeuble de logements avec commerce au rez-de-chaussée			0	
3	Queen Anne	Rénovation d'un immeuble de logements avec commerce au rez-de-chaussée			0	
	Mac	Construction d'un immeuble de logements			0	
	Aménagement des abords	Aménagements de voiries : rue du Cirque, rue des Hirondelles, rue des Echelles, de l'Epargne, Saint-Roch, St-Jean Népomucène et Théâtre Flamand, rue de Laeken, rue des Commerçants, rue du Pélican, rue aux Fleurs, rue Vander Elst				26.692

	Mesures d'embellissement					
		Façade Jacqmain				5.200
Sous-Total Volets 1,2,3 et 4			276.603	0	0	31.892

VOLET SOCIAL						
		Volet social	15.389			
		Démarchage	2.995			
Sous-Total Volet 5			18.384			
COORDINATION GENERAL						
		Coordinateur technique	3.907			
TOTAL GENERAL						330.786

B. Affectation des budgets

Volet 1	Volet 2	Volet 3	Volet 4	Volet 5	Coordinat. Technique	Total
Montants * 1000 en FB						
276.603	0	0	31.892	18.384	3.907	330.786
En %						
83,6%	0%	0%	9,6%	5,6%	1,2%	100%

C. Nombre de logements produits

N°	Intitulé					
Volet 1		Nombre de log.	1 CH	2 CH	3 CH	4 CH
1	Plantations	32	6	21	5	1
6	Maison des Associations	8	0	6	1	1
14	Pont-Neuf /Pélican	12	8	4	0	0
SOUS-TOTAL 1		52	14	31	6	2
Volet 2						
5	Fico Invest	0				
4	Hortensia	0				
	Cohoja	0				
	Jabru	0				
SOUS-TOTAL 2		0				
Volet 3						
2	Maison de l'Urbanisme	0				
3	Queen Anne	0				
	Mac	0				
SOUS-TOTAL 3		0				
TOTAL		61	14	32	13	2

D. Commentaires relatifs aux volets 1 à 4

- ✓ Il convient tout d'abord de noter qu'une nouvelle opération a été rajoutée au projet : la rénovation de la façade d'un ensemble de logements appartenant à la Ville situé le long du boulevard E.Jacqmain. L'opération 14 « Pont Neuf / Pélican » connaît quant à elle une modification importante puisqu'elle est réalisée sur l'ensemble de la parcelle viabilisée (dans la phase précédente, il était prévu que le bâtiment ne couvre que partiellement cette parcelle) ce qui occasionne une augmentation budgétaire de près de 55%.
- ✓ La part budgétaire du volet 1 représente en conclusion de programme près de 84% de l'investissement total ! Tous les logements produits l'ont été dans le cadre de ce volet ; étant donné l'adjonction d'une nouvelle opération (« Pont-Neuf / Pélican ») et la modification de programme de l'opération « Maison des Associations », le nombre de logements réalisés (=61 unités) est nettement supérieur à celui prévu à la base (=39 unités de logements).

- ✓ Finalement, aucune opération n'a été réalisée en volets 2 et 3 alors que le Contrat de Quartier attendait beaucoup de ces volets en termes de productions de logements (initialement 60% des logements à produire). Aucun propriétaire privé n'a « accroché » aux mécanismes mis en place et finalement la situation de la plupart des immeubles concernés par ces opérations est restée inchangée.
- ✓ En ce qui concerne l'opération « Queen Anne » (initialement un volet 3 passé en cours de programme en volet 2), des travaux de rénovation ont été spontanément menés par le propriétaire du bien mais l'immeuble est toujours inoccupé.
- ✓ Le programme d'aménagement des espaces publics a subi quelques modifications en termes de rues réaménagées dont entre autre l'abandon du principe de toute intervention devant le Théâtre Flamand. Une opération a été rajoutée en dernière minute : il s'agit de la rénovation de la façade principale d'un immeuble de logements de la Ville situé boulevard E.Jacqmain.
- ✓ Aucun équipement social de quartier n'a été construit.

4.2.3.2. Synthèse des actions mises en œuvre dans le cadre du volet 5

Ce volet présente la particularité d'avoir été couplé avec le volet 5 du contrat de quartier « Anvers – Alhambra » mais toutes les associations établies et les actions soutenues sont situées dans le périmètre du CDQ « Anneessens-Fontainas ».

Les actions réalisées dans ce volet ont été les suivantes :

- ✓ Coordination sociale : conception et réalisation des actions sociales menées dans le quartier, mise en place de l'Antenne sociale ;
- ✓ Création d'une Régie de Quartier : mise sur place d'une cellule de formations de demandeurs d'emplois émargeant du CPAS par la mise au travail sur chantiers. La Régie a accueilli 23 personnes. Elle a entièrement rénové les bâtiments qui l'abritent (financement volet 1 – opération Anderlecht) et réalisé ponctuellement de petits chantiers dans le cadre de commandes communales.
- ✓ Création d'un Agence Immobilière Sociale (AIS) : l'AIS est un projet subsidié par divers partenaires (Ville de Bruxelles, CPAS, ...), la somme allouée par le Contrat de Quartier venant comme un appoint. Le budget a permis de mettre au point la méthodologie de travail ainsi que de prendre de premiers contacts avec des propriétaires intéressés par la démarche.
- ✓ Actions sociales dans le quartier : cet aspect de la mise en œuvre regroupe différentes actions telles que des actions d'incitations à la rénovation, l'accompagnement individuel de projets ainsi que des actions plus ponctuelles telles que la présence d'un stand au marché hebdomadaire de la place Anneessens, la réalisation d'un Répertoire des associations, la réalisation d'une « Carte des ressources de votre quartier », l'organisation d'une fête de quartier (à la rue d'Anderlecht et autour de la place Saint-Géry), etc.
- ✓ Création d'une Antenne sociale : cette antenne a été installée dans au sein du bâtiment dont la rénovation a été assurée par la Régie de Quartier (financement volet 1 – opération Anderlecht). Elle a pour but d'accueillir les permanences de plusieurs associations présentes dans le quartier. Elle dispose également d'une salle polyvalente permettant d'accueillir diverses activités (fêtes, mariages, réunions, etc.).

4.3. Analyse comparative

4.3.1.1. Opérations immobilières réalisées (Volets 1,2 et 3)

N°	Intitulé	Programme Initial	Programme réalisé
Volet 1		Nombre de log.	Nombre de log.
1	Plantations	32	32
	Maison des Associations	7	8
14	Pont-Neuf / Pélican		12
SOUS-TOTAL 1		39	52
Volet 2			
5	Fico Invest	18	0
4	Hortensia	5	0
	Cohoja		0
	Jabru		0
SOUS-TOTAL 2		23	0
Volet 3			
2	Maison de l'Urbanisme	13	0
3	Queen Anne	22	0
	Mac		0
SOUS-TOTAL 3		35	0
TOTAL		97	61

Le projet initial prévoyait de faire réaliser près de 60% des logements par les volets 2/3 et 40% par le volet 1. A l'issue de la mise en œuvre, le volet 1 a produit à lui seul 100% des nouveaux logements. Le bilan des volets 2/3 est quant à lui nul.

Le volet 1 totalise 22 logements en plus de ceux prévus, soit une augmentation de 56% par rapport au programme de départ. Cette croissance s'explique en grande partie par l'adjonction d'une nouvelle opération (Pont-Neuf / Pélican) au moment de la modification du programme.

4.3.1.2. Opérations relevant du volet 4

Le programme d'aménagement des espaces publics a subi quelques modifications dans son contenu puisque de nouvelles rues ont été rajoutées au programme initial (tronçons de la rue des Commerçants et de la rue Saint-Jean-Népomucène, rue aux Fleurs, rue du Pélican rue Vander Elst) et que d'autres interventions ont été supprimées (rue Saint-Roch, rue des Hirondelles, parvis du Théâtre Flamand). Toutes les opérations réalisées ont été concentrées dans les petites rues situées en profondeur dans le tissu urbain. A noter qu'une opération de rénovation de la façade a été réalisée dans le cadre de ce volet.

4.3.1.3. En termes de budgets alloués aux différents volets

Volet 1	Volet 2	Volet 3	Volet 4	Volet 5	Coordinat. technique	Total
Programme initial						
254.600	16.650	55.810	46.000	17.500	4.000	394.560
47,1%	3,0%	10,3%	8,5%	3,2%	0,7%	100%
Programme modifié (+2 ans)						
256.600	0.400	75.719	46.000	17.500	4.500	400.719
64,0%	0,1%	18,9%	11,5%	4,4%	1,1%	100%
Programme réalisé (+ 6 ans)						
276.603	0	0	31.892	18.384	3.907	330.786
83,6%	0%	0%	9,6%	5,6%	1,2%	100%

Le budget total est inférieur de 65 millions au budget global initialement prévu. Cette différence s'explique principalement par l'absence de concrétisation de projets dans les volets 2 et 3. Le volet 1 voit son budget croître d'une vingtaine de millions sur les six années de mise en œuvre. Sa part dans le budget réalise par contre un bond de 47,1% à 83,6%. La part des volets 4 et 5 connaît aussi tout au long du processus une légère croissance.

A l'issue du délai de mise en œuvre, le déséquilibre entre volets est très manifeste : le volet 1 totalise à lui seul près de 84% du budget, les volets 2 et 3 n'ont engendré quant à eux aucune dépense et le deuxième budget correspond en termes de dépenses au volet 4. L'écart entre le volet 4 et le volet 1 est très important (près de 74% !).

5. CONTRAT DE QUARTIER « WIELEMANS »

COMMUNE : FOREST

PERIMETRE : le périmètre géographique est délimité par l'avenue W.Ceupens, l'avenue Van Volxem, angle de la rue de l'Imprimerie et l'avenue Van Volxem à l'angle de l'avenue du Roi et la rue de Serbie, l'avenue du Roi.

5.2. Présentation du programme et des réalisations

5.2.1. Programme de base

5.2.1.1. Tableaux synthétiques

A. Opérations prioritaires

VOLETS 1, 2, 3 et 4 : Opérations prioritaires						
N°	Intitulé	Intervention	Montant des investissements publics (*1000) en FB			
			Vol.1	Vol.2	Vol.3	Vol.4
1A	Maison de Quartier à l'angle rue des Moines / rue du Croissant	Rénovation légère de locaux pour un équipement public	6.000			
2A	Imprimerie/Van Volxem	Construction d'immeubles de logements		9.615		
3A	Mérode 318/320	Rénovation d'un immeuble de logements			50.895	
3B	Belgrade, 80-88	Construction de 4 immeubles de logements			52.109	
4A	Trottoirs	Réaménagement de trottoirs				28.229
4B et 4C	Parvis St Antoine Place Orban	Aménagement du Parvis St Antoine et de la Place Orban				18.394
4D	Plantations (arbres)					11.304
4E	Poubelles	Mobilier urbain				0.776
4F	Eclairage	Mobilier urbain				13.718
Sous-Total Volets 1,2,3 et 4			6.000	9.615	103.004	72.424

VOLET SOCIAL (5)						
5A	Maison de quartier	Fonctionnement-Coordination				5.000
5B	Atelier Marollien	Réinsertion socio-professionnelle				11.200
Sous-Total Volet 5						16.200
COORDINATION GENERALE						
		Coordinateur				4.000
TOTAL GENERAL						211.244

B. Actions à mener

VOLETS 1,2,3 et 4									
N°	Intitulé	Achat./Expro.	Démol.	Viabilisation	Vente	Constr	Réno - vation	Esp. public	Faç.
Volet 1									
1A	Maison de quartier	X					X		
Volet 2									
2B	Imprimerie/ Van Volxem	X	X	X	X	X			
Volet 3									
3A	318 – 320, rue de Mérode						X		
3B	80-88, rue de Belgrade					X			
Volet 4									
4A	Trottoirs							X	
4B et C	Parvis St Antoine et place Orban							X	
4D	Plantations							X	
4E	Poubelles							X	
4F	Éclairage							X	

C. Affectation des budgets

Volet 1	Volet 2	Volet 3	Volet 4	Volet 5	Coordinat. technique	Total
Montants * 1000 en FB						
6.000	9.615	103.004	72.424	16.200	4.000	211.244
En %						
2.8%	4.5%	48.8%	34.3%	7.7%	1.9%	100%

D. Nombre de logements à produire

N°	Intitulé	Nombre de logements	1 CH	2 CH	3 CH	4 CH ou duplex
Volet 2						
2A	Imprimerie/ Van Volxem	45	?	?	?	?
SOUS-TOTAL 2		45	?	?	?	?
Volet 3						
3A	318 – 32, rue de Mérode	13			9	4
3B	80-88, rue de Belgrade	20		16		4
SOUS-TOTAL 3		33	0	16	9	8
TOTAL		78	0+?	16+?	9+?	8+?

E. Commentaires**Volet 1 :**

- ✓ Ce volet prévoit la création d'un équipement communautaire de proximité (Maison de Quartier) nécessitant préalablement l'acquisition d'un bien (la Commune ne dispose d'aucun local vacant à cet effet dans le périmètre). La part budgétaire de ce volet est très faible (2,8% du budget total).

Volet 2 :

- ✓ Le terrain Cinzano situé rue de Belgrade / rue de l'Imprimerie / av. van Volxem est subdivisé en deux lots pour faire l'objet d'une opération relevant du volet 2 (opération 2A « Imprimerie/ Van Volxem ») et d'une opération relevant du volet 3 (opération 3B « 80-88, rue de Belgrade »).

Volet 3 :

- ✓ Deux projets sont prévus : un projet portant sur la reconstruction (ou rénovation) d'un immeuble abandonné et en mauvais état (318-320, rue de Mérode) et un projet portant sur les numéros 80-88 de la rue de Belgrade, mitoyens au projet 2B. Ce volet englobe à lui seul 48% du budget ce qui manifeste clairement la volonté communale de céder la production du logement au secteur privé.

Volet 4 :

- ✓ Ce volet représente 34% du budget, les intentions apparaissent clairement d'accorder priorité à la restructuration des espaces publics. Les aménagements prioritaires sont la place Saint-Antoine et la place Orban dont la rénovation devrait permettre de recréer à ces endroits des pôles d'animation et de détente. Les autres aménagements portent essentiellement sur la plantation d'arbres et la réalisation de nouveaux trottoirs dans les rues suivantes : Mérode, Monténégro, Orban, Vaes, Fierlant, Serbie, Belgrade et Imprimerie.

Volet 5 :

- ✓ Deux actions sociales importantes sont initialisées dès le début du programme. Il s'agit de la participation de l'Atelier Marollien aux travaux d'infrastructure et d'espaces publics (principalement la rénovation des trottoirs). L'objectif de cette opération est double : participation des jeunes à la rénovation de leur quartier et prise de conscience de l'importance et de l'impact des travaux. La deuxième action sociale porte sur la participation à la gestion de la Maison de Quartier dont l'achat est prévu en volet 1. Le budget semble proportionnel aux objectifs.

Interactions entre opérations

- ✓ L'originalité du programme réside dans l'absence d'opérations de production de logement en volet 1, la confiance manifestée vis-à-vis des volets 2/3¹⁵ qui cumulent ensemble près de 53% du budget total ainsi que les passerelles jetées entre le volet 4 et 5 par des actions de réfection de trottoirs en volet 4 menées par un programme de réinsertion professionnel géré en volet 5.
- ✓ Ce CDQ se caractérise par une prise de risque importante liée au fait que la production de logement repose entièrement sur des investisseurs privés.
- ✓ La rénovation de l'espace public au travers d'une formation d'insertion socioprofessionnelle comporte quant à elle également une part de risque étant donné l'absence de précédent à Forest.

¹⁵ Les actions menées en volets 2/3 portent sur des immeubles en mauvais état de conservation dont entre autres l'important site de production Cinzano qui dispose d'une visibilité importante sur l'avenue Van Volxem.

5.2.2. Programme après modifications (+2 ans)

Le Contrat de Quartier a subi deux modifications, nous ne prenons en compte que la seconde approuvée par la région le 18 juin 1996¹⁶.

5.2.2.1. Tableaux synthétiques

A. Opérations modifiées

VOLETS 1, 2, 3 et 4 : Opérations modifiées						
			Montant des investissements publics (*1000) en FB			
N°	Intitulé	Intervention	Vol.1	Vol.2	Vol.3	Vol.4
1A	Maison de Quartier dans les locaux de l'ancienne école néerlandophone	Rénovation légère de locaux pour un équipement public	6.000			
2A	Imprimerie/Van Volxem	Const. d'immeubles de logements		0		
2B	Mérode 318/320	Rénov. d'immeubles de logements		12.270		
2C	Cinzano	Const. d'immeubles de logements		12.182		
3A	Mérode, 318/320	Rénov. d'immeubles de logements			33.108	
3B	Belgrade, 80-88	Const. d'immeubles de logements			0	
3C	Cinzano				45.725	
4A	Trottoirs	Réfection des trottoirs				8.166
4B	Parvis St Antoine	Aménagement du Parvis St Antoine				15.362
4C	Place Orban					5.252
4D	Plantations					11.304
4E	Poubelles					0.400
4F	Eclairage					11.345
4G	Voiries (trottoirs rue de Mérode)					13.734
Sous-Total Volets 1,2,3 et 4			6.000	24.452	78.834	65.566

¹⁶ La première modification est datée du 16 août 1995.

VOLET SOCIAL (5)						
5A	Coord. Maison de quartier		0.200			
5B	Atelier Marollien		0.300			
5C	Maison en plus		0.700			
5D	CPAS		3.490			
5E	Mission locale		22.288			
Sous-Total Volet 5			27.000			
COORDINATION GENERALE						
	Coordinateur					4.000
TOTAL GENERAL						205.853

B. Actions à mener

VOLETS 1,2,3 et 4									
N°	Intitulé	Achat./E xpr.	Démol.	Viabili- sation	Vente	Constr	Réno - vation	Esp. public	Faç.
Volet 1									
1A	Maison de quartier	X					X		
Volets combinés 2/3									
2B/3 A	Mérode 318/320	X		X	X		X		
2C/3 C	Cinzano	X	X	X	X	X			
Volet 4									
4A	Trottoirs							X	
4B/4 C	Parvis St Antoine et place Orban							X	
4D	Plantations							X	
4E	Poubelles							X	
4F	Eclairage							X	
4G	Voiries (trottoirs rue de Mérode)							X	

C. Affectation des budgets

Volet 1	Volet 2	Volet 3	Volet 4	Volet 5	Coordinat. technique	Total
Montants * 1000 en FB						
6.000	24.452	78.834	65.566	27.000	4.000	205.853
En %						
2.9%	11.9%	38.3%	31.9%	13.1%	1.9%	100%

D. Nombre de logements à produire

N°	Intitulé	Nombre de log.	1 CH	2 CH	3 CH	4 CH ou duplex
Volets combinés 2/3						
2C/3C	Cinzano	33	4+6*	12		11
2B/ 3A	318 – 320 rue de Mérode	19	6	9	4	0
TOTAL		52	16	21	4	11

*ateliers considérés comme unités de logement dans le rapport de l'AATL, le nombre de chambres n'étant pas précisé

E. Commentaires**Volet 1 :**

- ✓ La Maison de Quartier sera finalement installée dans les locaux de l'ancienne école néerlandophone situés rue de Padoux à proximité immédiate du Parvis Saint-Antoine. Le budget ne subit aucune modification.

Volet 2 / 3 :

- ✓ Les deux opérations mitoyennes 2B « Imprimerie/Van Volxem » et 3A « 80-88, rue de Belgrade » ont fait l'objet d'une fusion (« 2C » Cinzano), et ce pour des questions de facilité de mise en œuvre. La Commune se portera acquéreur des biens en question afin de les céder dans le cadre d'un volet 2 à un investisseur privé qui poursuivra l'opération dans le cadre d'un volet 3. Un mécanisme similaire est adopté pour l'opération « Mérode 318/320 » qui fait aussi désormais l'objet d'une procédure mixte volet 2 / volet 3. Les budgets cumulés de ces deux volets représentent exactement 50% de l'investissement total.

Volet 4 :

- ✓ Au moment de la première modification (1995), le programme se voit étoffer de nouvelles rues à réaménager globalement. Il s'agit de la rue de Gênes, des rues de l'Imprimerie et de Belgrade. La deuxième modification apportée au programme porte sur la rue de Mérode qui a été retirée du programme de rénovation de trottoir pour faire désormais l'objet d'une réfection complète.

Volet 5 :

- ✓ Les actions initialement prévues (Maison de Quartier et formation d'insertion socioprofessionnelle) sont maintenues et étoffées d'actions d'information et d'aide aux habitants. Le budget subit une augmentation de près de 65% puisqu'il passe de 16,2 millions à près de 27 millions. Dans la répartition globale, la part de ce volet double de 7% à +/- 14%.

Interactions entre opérations :

- ✓ Les tendances identifiées préalablement sont maintenues c'est-à-dire absence de production de logement dans le volet 1, maintien d'une stratégie de production de logements par des investisseurs privés et renforcement de la synergie entre le volet 4 et le volet social.
- ✓ La part du volet social connaît une croissance importante de près de 65% ainsi qu'un étoffement de son programme.
- ✓ La connexité spatiale entre opérations a été recherchée par l'adjonction au programme d'opérations de volet 4 dans les rues concernées par les opérations de volet 2/3 (rue de Mérode, de Belgrade et de l'Imprimerie). Il s'agit de garantir un environnement favorable aux projets de volet 2/3 qui doivent y être réalisés.

5.2.3. Réalisations (+6 ans)**5.2.3.1. Tableau synthétique****A. Opérations réalisées**

VOLETS 1, 2, 3 et 4 : Opérations réalisées						
N°	Intitulé	Intervention	Montant des investissements publics (*1000) en FB			
			Vol.1	Vol.2	Vol.3	Vol.4
1A	Maison de Quartier	Rénovation légère de locaux pour un équipement public	7.765			
2B	Mérode 318/320	Rénov. d'immeubles logements		2.307		
2C	Cinzano	Const. d'un immeuble de logements		12.182		
3A	Mérode, 318/320	Rénov. d'immeubles logements			0	
3C	Cinzano	Const. d'immeubles logements			53.839	
4A	Trottoirs	Réfection des trottoirs				4.796
4B	Parvis St Antoine	Aménagement du Parvis St Antoine				16.901
4C	Place Orban					8.230
4D	Plantations					5.796

VOLETS 1, 2, 3 et 4 : Opérations réalisées						
			Montant des investissements publics (*1000) en FB			
N°	Intitulé	Intervention	Vol.1	Vol.2	Vol.3	Vol.4
4E	Poubelles					326
4F	Éclairage					11.391
4G	Voiries (trottoirs 1+ rue de Mérode)					19.697
4G1	Voiries (trottoirs 2+carrefours)					9.992
4G2	Voiries (Wielemans)					20.989
Sous-Total Volets 1,2,3 et 4			7.765	14.489	53.839	98.123
VOLET SOCIAL (5)						
5A	Coord. Maison de quartier		0.219			
5B	Atelier Marollien		0.300			
5C	Maison en plus		0.698			
5D	CPAS		3.433			
5E	Mission locale		21.803			
Sous-Total Volet 5						26.455
COORDINATION GENERALE						
		Coordinateur				4.129
TOTAL GENERAL						204.803

B. Affectation des budgets

Volet 1	Volet 2	Volet 3	Volet 4	Volet 5	Coordinat. technique	Total
Montants * 1000 en FB						
7.765	14.489	53.839	98.123	26.455	4.129	204.803
En %						
3%	7%	26.3%	48%	13%	2%	100%

C. Nombre de logements produits

N°	Intitulé	Nombre de log.	Studio	1 CH	2 CH	3 CH	4 CH ou duplex
Volets combinés 2/3							
2C/3C	Cinzano	27	4		12	11	
2B / 3A	318 et 320 rue de Mérode	0					
TOTAL		27	4		12	11	

D. Commentaires

- ✓ De nouvelles opérations ont été rajoutées au projet. Ces opérations relèvent uniquement du volet 4 et se justifient par la volonté de profiter des fonds libérés par une opération de volet 3 qui ne sera pas réalisée faute de candidat-investisseur (opération 3A). Pour rappel, le principe même d'une modification est en principe contraire à l'Ordonnance qui ne prévoit qu'une seule possibilité de modification à l'issue de la deuxième année de mise en œuvre du programme. Ces modifications ont fait l'objet d'une dérogation autorisée par le Ministre-Président de la Région.
- ✓ L'unique opération relevant du volet 1 a été menée à bien ce qui a permis d'implanter dans le quartier une nouvelle infrastructure sociale.
- ✓ Le volet 2/3 portant sur la parcelle Cinzano a été réalisé ce qui se traduit concrètement par l'édification d'un nouvel immeuble de 27 logements à l'emplacement des anciens entrepôts d'usine. Cet immeuble comporte 20 logements sociaux et 7 logements conventionnés.
- ✓ Dans le cadre de l'opération 2B, la Commune a acquis l'immeuble situé 318-320, rue de Mérode. Elle n'a malheureusement pas retrouvé d'acquéreur (opération 3A – volet 3) et finalement aucune amélioration n'a pu être menée sur ce bâtiment.
- ✓ Le volet 4 est la pièce maîtresse du contrat de quartier puisque de nombreuses opérations ont été menées à bien souvent en synergie avec le volet 5 dans le cadre de l'opération pavage. La part de ce volet représente à la fin du CDQ près de la moitié de l'investissement financier global.

5.2.3.2. Synthèse des actions mises en œuvre dans le cadre du volet 5

Les actions réalisées dans ce volet ont été les suivantes :

- ✓ Mise en place d'une Maison de Quartier: la Maison de Quartier a d'abord trouvé une implantation transitoire dans les locaux de la Mission Locale (rue des Alliés). Après acquisition d'un immeuble en volet 1, elle s'est fixée définitivement dans l'ancienne école néerlandophone située 9/10 rue de Fierlant. Elle constitue un lieu de rencontre, de débats, d'échanges pluri-communautaires. La maison de quartier a réalisé diverses activités culturelles et de loisirs tels des excursions, camps de vacances, opération de décoration du quartier avec affiches et banderoles, activités créatives, sportives et culturelles, initiations au code de la route,... Sa coordination a été réalisée par deux personnes.
- ✓ Actions d'insertion socio-professionnelle : un partenariat entre la commune, la Mission locale et le CPAS a permis la mise en place de « l'Opération pavage ». Des jeunes du quartier exclus du marché du travail furent engagés, encadrés par des responsables techniques et formés par les Ateliers Marolliens. Tant bien que mal, 6.000m² de trottoirs ont été repavés dans le cadre de cette formation.
- ✓ Coordination du Volet 5 : assurer la coordination du programme : organise la concertation des entreprises et des commerçants, mise en place du « Groupe de travail sur la sécurité », encadre l'insertion socio-professionnelle des jeunes travailleurs, anime les séances de CLDI, rédiger les différents rapports.
- ✓ Actions de sensibilisation à la rénovation : le Réseau Habitat a été sollicité afin de mener des actions de sensibilisation aux primes à la rénovation. En dehors de cette mission, le Réseau Habitat a été sollicité diversement : collaboration entre le service d'Hygiène de la Commune et le Réseau Habitat afin de mieux répondre aux besoins des locataires victimes d'insalubrité, création de l'Union des Locataires, etc.. A propos de l'Union des Locataires, il convient de noter que cette asbl s'est créée suite au constat de l'absence d'infrastructure au niveau communal pour assurer la gestion du nouveau parc de logements (logements à loyer modéré dans le bâtiment « Cinzano »), la Commune de Forest n'ayant pas de Régie foncière. Cette asbl s'est ainsi positionnée comme partenaire pour contrôler l'accès et la gestion des nouveaux logements.

5.3. Analyse comparative

5.3.1.1. Opérations immobilières réalisées (Volets 1,2 et 3)

N°	Intitulé	Programme initial	Programme réalisé
Volet 2/3			
2A	Imprimerie/Van volxem	45	0
2B	Mérode, 318/320		0
3A	Mérode, 318/320	13	0
3B	Belgrade, 80-88	20	0
2C/3C	Cinzano		27
TOTAL		78	27

Il convient ici de souligner la particularité du programme mis en œuvre par la Commune qui consistait à procéder pour toutes les opérations immobilières à un cumul pour un même projet des mécanismes d'incitation de volets 2 et 3. Cette stratégie a été mise en place au moment de la première modification du programme.

Le projet initial prévoyait de faire réaliser près de 100% des logements par des investisseurs privés via les mécanismes d'incitation volets 2/3. Une seule opération a pu être menée à son terme et seuls 27 logements ont finalement été réalisés sur un total de 78 initialement prévus.

5.3.1.2. Opérations relevant du volet 4

Tous les chantiers de réfection des espaces publics dont la rénovation était programmée dès le début du programme ont été effectivement effectués.

Le programme s'est étoffé au moment de la deuxième modification par l'ajout de nouvelles opérations portant sur la rénovation de la voirie de la rue de Mérode ainsi que la réfection complète des rues de Gêne, de Belgrade et de l'Imprimerie. À l'exception de la rue de Mérode pour laquelle les travaux ont effectivement été réalisés, les chantiers n'ont été que partiellement exécutés puisque seuls les trottoirs ont été rénovés et non la voirie.

Il convient enfin de rappeler qu'une opération de rénovation de l'espace public a été rajoutée au dernier moment à l'avenue Wielemans et que cette opération a bien été réalisée.

5.3.1.3. En termes de budgets alloués aux différents volets

Volet 1	Volet 2	Volet 3	Volet 4	Volet 5	Coordinat. technique	Total
Programme initial						
6.000	9.615	103.004	72.424	16.200	4.000	211.244
28%	4.5%	48.8%	34.3%	7.7%	1.9%	100%
Programme modifié (+2 ans)						
6.000	24.452	78.834	65.566	27.000	4.000	205.853
2.9%	11.9%	38.3%	31.9%	13.1%	1.9%	100%
Programme réalisé (+ 6 ans)						
7.765	14.489	53.839	98.123	26.455	4.129	204.803
3%	7%	26.3%	48%	13%	2%	100%

Le budget total est légèrement inférieur au budget global initialement prévu. Le volet 1 est maintenu dans son enveloppe initiale ; les volets 2/3 connaissent par contre une diminution importante de leur part passant de près de 50% à plus ou moins 33% dans le budget final.

Les volets 4 et 5 se caractérisent par contre par une part croissante dans la répartition. A ce sujet, il est intéressant de noter qu'entre le projet initial et la deuxième modification, le volet 4 conserve une part inchangée et qu'il subit une croissance importante entre la deuxième modification et la fin du délai. Il s'agit ici d'un ajustement budgétaire effectué au dernier moment afin de pouvoir user de crédits financiers libérés par la non-exécution d'un projet relevant des volets 2/3.

6. CONTRAT DE QUARTIER « RUE GRAY »

COMMUNE : IXELLES

PÉRIMÈTRE : le périmètre s'étend aux parcelles situées de part et d'autre de la rue Gray sur le territoire de la Commune d'Ixelles. Côté Etterbeek, le périmètre comprend également l'îlot Brochet-Vivier-Natation, à l'exception du bassin de natation, et une partie d'îlot entre la rue du Brochet et deux parcelles situées sur le territoire d'Etterbeek.

6.2. Présentation du programme et des réalisations

6.2.1. Programme de base

6.2.1.1. Tableaux synthétiques

A. Opérations prioritaires

VOLETS 1, 2, 3 et 4 : Opérations prioritaires						
N°	Intitulé	Programme	Montant des investissements publics (*1000) en FB			
			Vol.1	Vol.2	Vol.3	Vol.4
A1	Gray, 110 à 112 / Gray, 114 à 124 (Impasse des Petits Moineaux)	Opération d'ensemble portant sur la rénovation et / ou reconstruction d'immeubles mixtes PME- logement-atelier à front de rue et en intérieur d'îlot		?		
A3/1	Brochet, 10,14,16,26	Opération d'ensemble portant sur la rénovation ou reconstruction d'immeubles de logements	32.759			
A3/2	Gray, 130 à 136 / Brochet, 2 à 6	Opération d'ensemble portant sur la rénovation ou reconstruction d'immeubles mixte de logements / PME		?		
A4 /1	Brochet, 32	Rénovation d'un immeuble de logement	8.765			
A4/2	Brochet, 34/38	Construction d'un immeuble de logements sur un terrain vague		?		
B1	Gray, 138 à 154 / Brochet, 1 à 3	Opération d'ensemble portant sur la construction d'un immeuble mixte de logements / PME (site ex-Ph.Morris)		?		

VOLETS 1, 2, 3 et 4 : Opérations prioritaires						
			Montant des investissements publics (*1000) en FB			
N°	Intitulé	Programme	Vol.1	Vol.2	Vol.3	Vol.4
B2	Gray 158 à 174 / Natation 2 à 6	Rénovation ou reconstruction d'un ensemble d'immeubles de logement		?		
C3	Ravalement des ponts et murs Couronne et SNCB					15.000
D1/1	Natation 1a /3 /5	Rénovation ou reconstruction d'un ensemble d'immeubles	49.157			
D1 /2	Levure 3, Gray 266 à 268 et 272 à 278	Rénovation ou reconstruction d'un ensemble d'immeubles				
D1 /3	Gray, 262	Rénovation ou reconstruction d'un immeuble isolé				
D1 /4	Gray 296/98, Gray 300/02	Rénovation ou reconstruction d'un ensemble d'immeubles				
D1 /5	Gray, 308	Rénovation ou reconstruction d'un immeuble isolé				
E2 / 1	Réfection de l'éclairage public					11.700
E2 / 2	Eclairage scénique des ponts Couronne et SNCB					3.000
E3	Rue du Brochet	Réfection des trottoirs et de la voirie				12.000
E4	Embellissement	Nettoyage et peinture				5.000
Sous-Totaux Volets 1,2,3 et 4			112.441	23.863	83.960	46.700
VOLET SOCIAL (5)						
	Permanence					?
	Coordinateur social					?
Sous-Total Volet 5						9.800
COORDINATION GENERAL						
		Coordinateur				8.400
TOTAL GENERAL						285.164

B. Actions à mener

VOLETS 1,2,3 et 4								
N°	Intitulé	Achat./E xpr.	Démol.	Viabili- sation	Vente	Constr /Rénov ¹⁷	Esp. public	Faç.
Volet 1								
A3 /1	Brochet, 10,14,16,26					X		
A4/1	Brochet, 32					X		
D1/1	Natation 1a/3/5					X		
D1 /2	Levure 3, Gray 266 à 268 et 272 à 278					X		
D1 /3	Gray262,					X		
D1 /4	Gray 296/98, Gray 300/02					X		
D1 /5	Gray, 308					X		
Volet 2								
A1	Gray, 110/112 Gray, 114 à 124 (Impasse des Petits Moineaux)		X	X	X	X		
A4 /2	Brochet 34-38			X	X	X		
Volets combinés 2/3								
B1	Gray 138 à 154/ Brochet 1,2,3	X	X		X	X		
B2	Gray 158 à 174 ¹⁸ Natation 2, 4, 6	X	X		X	X		
A3	Gray 130 à 136/ Brochet 2 à 6 ¹⁹	X	X		X	X		

¹⁷ Le rapport de l'Administration précise que pour beaucoup d'immeubles, le programme des travaux devra être adapté à l'état de conservation des immeubles étudiés au cas par cas, en prenant en compte leur niveau d'équipement et en veillant à limiter l'ampleur des travaux. Ainsi, pour nombre d'immeubles, il n'est pas possible de déterminer à ce stade, la nature des travaux dont ils feront l'objet ce qui explique donc le choix de procéder ici au regroupement des deux catégories (rénovation et construction).

¹⁸ Les biens situés rue Gray, 158 à 168 et rue de la Natation, 4 et 6 appartiennent déjà à la Commune. L'optique du regroupement imposé en vue de procéder à des reconstructions impose cependant d'acquérir des biens supplémentaires.

¹⁹ Les biens situés rue du Brochet, 4 et 6 appartiennent déjà à la Commune. L'optique du regroupement imposé en vue de procéder à des reconstructions impose cependant d'acquérir des biens supplémentaires.

Volet 4								
C3	Ravalement des ponts et murs							X
E2/1	Réfection de l'éclairage public						X	
E2/2	Éclairage du pont couronne						X	
E3	Rue du Brochet						X	
E4	Embellissement						X	

C. Affectation des budgets

Volet 1	Volet 2	Volet 3	Volet 4	Volet 5	Coordinat. technique	Total
Montants * 1000 en FB						
112.441	23.863	83.960	46.700	9.800	8.400	285.164
En %						
39.4%	8.4%	29.4%	16.4%	3.4%	2.9%	100%

D. Nombre de logements à produire

N°	Intitulé	Nombre de log.	1 CH	2 CH	3 CH	4 CH	5 CH
Volet 1							
A3/1	Brochet, 10,14,16,26	12	?	?	?	?	?
A4/1	Brochet, 32	4	?	?	?	?	?
D1/1	Natation, 1a/3/5	12	?	?	?	?	?
D1 /2	Levure 3, Gray 266 à 268 et 272 à 278		?	?	?	?	?
D1 /3	Gray, 262		?	?	?	?	?
D1 /4	Gray, 296/98, Gray 300/02		?	?	?	?	?
D1 /5	Gray, 308		?	?	?	?	?
SOUS-TOTAL 1		28	?	?	?	?	?

Volet 2							
A1	Gray, 110-112 / Gray, 114-124 (Impasse des Petits Moineaux)	34	?	?	?	?	?
A4/2	Brochet 34-38	8	?	?	?	?	?
SOUS-TOTAL 2		42	?	?	?	?	?
Volet 2/3							
A3/2	Gray, 130 à 136 Brochet 2 à 6	18	?	?	?	?	?
B1	Gray 138 à 154 Brochet 1 à 33	18	?	?	?	?	?
B2	Gray 158 à 174 Nataion 2 à 6	32	?	?	?	?	?
SOUS-TOTAL 2/3		68	?	?	?	?	?
TOTAL		138	29	46	35	22	6

E. Commentaires

Volet 1 :

- ✓ Une part importante du budget, représentant 39,5%, du total est consacrée à ce volet. Les opérations portent sur des immeubles appartenant tous à la Commune ; celle-ci possédant en effet, tout le long de la rue Gray, un important patrimoine d'immeubles qu'elle a acquis dans le cadre d'un projet de rectification de l'alignement de la rue Gray (du côté des numéros pairs), projet qui était abandonné au moment où le CDQ est initié.
- ✓ 28 logements doivent être construits ou rénovés dans le cadre de ce volet soit 20% des logements à produire par ce CDQ.

Volet 2 :

- ✓ Bien que l'investissement budgétaire ne représente que 8,3% de l'enveloppe global, ce volet ne reste pas moins ambitieux quant à la production de logement puisque 42 logements soit 30% de la production totale doivent être assumés par ce volet.
- ✓ Pour les opérations A1 et A4, le volet 2 conduira directement à la réalisation de conventionnés logements suite à la vente des bâtiments à un investisseur privé. Les opérations A3, B1, B2 présentes en volet 2 sont par contre relayées au niveau de leur réalisation par le volet 3.
- ✓ L'opération A1 porte sur la construction de bâtiments à caractère mixte à front de rue et des locaux pour PME autour de cours-jardins situées en intérieur d'îlot.

- ✓ L'opération A4 (34-38 rue du Brochet) porte sur l'assainissement et la vente d'une parcelle non construite appartenant à la Commune en vue d'y réaliser du logement conventionné.
- ✓ Afin d'obtenir des ensembles cohérents de grandes dimensions, une logique d'acquisition d'immeuble est mise en place pour les opérations A3, B1 et B2. Cette logique se heurte à la vision de la Région qui propose pour l'ensemble des opérations portant sur le logement, le recours à la rénovation qui doit être encouragée afin de limiter l'ampleur des travaux et d'éviter l'apparition de formation de grands ensembles qui risquerait d'affecter l'image populaire de la rue. Cette vision régionale conduira à revoir complètement la programmation de ces opérations au moment de la modification du programme.

Volet 3 :

- ✓ Le volet 3 est encore plus ambitieux que le volet 2 puisqu'il prévoit la création de 68 logements ce qui correspond à la moitié de l'ensemble des logements planifiés mais pour un investissement financier de 30% du budget global.
- ✓ Toutes les opérations prévues (A3, B1, B2) s'inscrivent dans la continuité des opérations menées au volet 2 puisqu'il s'agit ici d'opérations mixtes volet 2 / volet 3.

Volet 4 :

- ✓ Ce volet porte sur une série d'actions classiques de rénovations d'espaces publics (opération E3 : création d'un éclairage sécurisant pour l'ensemble de la rue Gray rénovation de trottoirs, etc.) et, ce qui est plus original, sur des actions permettant de mieux intégrer deux infrastructures routière et ferroviaire importantes : le Pont Couronne ainsi que le pont SNCB (opération C3, E2 et E4). Des travaux de ravalement des ponts et des murs de clôture, de restauration et de nettoyage des abords sont prévus ainsi qu'un éclairage scénographique des ponts contribuant à leur mise en valeur. Des actions d'embellissement (opération E4) doivent également être menées sur l'ensemble du périmètre en nettoyant des talus SNCB, améliorant le traitement de la zone de recul entre les deux ponts, ...

Volet 5 :

Quelques opérations sont d'ores et déjà programmées :

- ✓ Accompagnement social des opérations, encadrements aux actions de déménagements/relogements, information des habitants sur les différentes opérations menées (centre d'information).
- ✓ Actions d'incitation à la rénovation à établir dans le cadre d'un projet précis.

Interactions entre opérations :

- ✓ D'un point de vue spatial, le périmètre très allongé du CDQ entraîne un certain morcellement des opérations le long de la rue Gray.
- ✓ À l'exception des mesures d'embellissement, il n'y a pas d'action envisagée à ce stade, permettant d'améliorer les relations entre les quartiers séparés successivement par le Pont du chemin de fer et le Pont Couronne.

6.2.2. Programme après modifications (+2 ans)**6.2.2.1. Tableaux synthétiques****A. Opérations**

VOLETS 1, 2, 3 et 4 : Opérations prioritaires						
			Montant des investissements publics (*1000) en FB			
N°	Intitulé	Programme	Vol.1	Vol.2	Vol.3	Vol.4
A1	Gray, 110 à 112 / Gray, 114 à 124 (Impasse des Petits Moineaux)	Opération d'ensemble portant sur la rénovation et / ou reconstruction d'immeubles mixtes PME- logement-atelier à front de rue et en intérieur d'îlot		0		
A1/1	Gray, 116-120 (Impasse des Petits Moineaux)	Rénovation d'ateliers d'artistes (uniquement en intérieur d'îlot)	13.750			
A1/2	Gray, 116-120 (Impasse des Petits Moineaux)	Reconstruction de 3 maisons uni-familiales en intérieur d'îlot		0		
A3	Gray, 130 à 136 / Brochet 2 à 6	Opération d'ensemble portant sur la rénovation ou reconstruction d'immeubles mixte de logements / PME		0		
A3/1	Gray, 136	Rénovation d'un immeuble mixte de logements / commerce	10.560			
A3/2	Brochet 2, 4, 6, 10, 14, 16, 26 et 32	Rénovation de différents immeubles de logements (trois nouveaux immeubles ajoutés et un immeuble – Brochet, 2- soustrait à l'opération)	67.818			

A4/1	Brochet, 32	Rénovation d'un immeuble de logements	0			
A4/3	Gray, 128 - 132	Construction d'un immeuble de logements		?		
A4/2	Brochet 34/38	Construction d'un immeuble de logement sur un terrain vague		?		
B1	Gray 138 à 154 Brochet 1 à 3	Opération d'ensemble portant sur la construction d'un immeuble mixte de logements / PME (site ex-Ph.Morris)		0		
B2	Gray 158 à 174 / Natation 2 à 6	Rénovation ou reconstruction d'un ensemble d'immeubles de logement			0	
B2/1	Gray, 162, 164,166,168	Rénovation d'un ensemble d'immeubles de logements	40.025			
B2/2	Gray, 158	Construction d'un immeuble de logement		?		
C3	Ravalement des ponts et murs Couronne et SNGB					0
D1/1	Natation 1a/3/ 5	Rénovation d'un immeuble isolé (deux immeubles soustrait de l'opération – Natation, 1a et 3)	8.250			
D1 /2	Levure 3, Gray 266 à 268 et 272 à 278	Rénovation d'un ensemble d'immeubles (cinq immeubles soustrait de l'opération – Levure, 3 et Gray 272 à 278)	20.145			
D1 / 3	Gray, 262	Uniquement aménagement de locaux du centre d'informations	1.317			
D1 /4	Gray 296/98, Gray 300/02, Serpentin, 4	Rénovation d'un ensemble d'immeubles	29.314			
D1 /5	Gray, 308	Rénovation d'un immeuble isolé	5.165			
E2/1	Réfection de l'éclairage public					0

E2/2	Eclairage des ponts Couronne et SNCB					3.000
E3	Rue du Brochet	Réfection des trottoirs et de la voirie				0
	R. de la Natation					
	R. des 2 Ponts	Réfection des trottoirs et de la voirie				28.997
	Carrefours Gray					
	Aménagement des abords du parking de la Cinémathèque					
H	Parc et liaison Gray-Couronne	Aménagement parc et liaison piétonne				4.337
H	Opération Gray-Couronne	Rénovation de logements			4.045	
Sous-Totaux Volets 1,2,3 et 4			196.938	6.900	24.845	36.334

VOLET SOCIAL (5)						
	Centre d'information		0,355			
	Exposition permanente		0,150			
	Déménagement Relogement		1.800			
	Coordination		8.200			
	Animation des ateliers		0,500			
Sous-Total Volet 5						11.005
COORDINATION GENERAL						
		Coordinateur				4.000
TOTAL GENERAL						280.022

B. Actions à mener

VOLETS 1,2,3 et 4									
N°	Intitulé	Achat./E xpr.	Démol.	Viabili- sation	Vente	Constr	Réno - vation	Esp. public	Faç.
Volet 1									
A1/1	Gray, 116-120 (Impasse des Petits Moineaux)						X		
A3/1	Gray, 136	X ²⁰					X		

²⁰ Acquisition de l'immeuble par la Commune auprès de la Région.

VOLETS 1,2,3 et 4									
N°	Intitulé	Achat/E xpr.	Démol.	Viabili- sation	Vente	Constr	Réno - vation	Esp. public	Faç.
A3/2	Brochet, 4, 6, 10, 14, 16, 26 et 32						X		
B2/1	Gray, 162, 164,166,168						X		
D1/1	Natation, 5						X		
D1 /2	Gray 266 - 268						X		
D1 /3	Gray262,						X		
D1 /4	Gray 296/98, Gray 300/02, Serpentin, 4.						X		
D1 /5	Gray, 308						X		
Volet 2									
A1/2	Gray, 116-120 (Impasse des Petits Moineaux)				X	X			
Volet 2/3									
A4/1	Gray, 128/130/132	X ²¹	X		X	X			
A4/2	Brochet 34/38			X	X	X			
B2/2	Gray, 158				X	X			
Volet 3									
H	Opération Gray-Couronne					X			
Volet 4									
E2/2	Eclairage du Pont Couronne							X	
E3	Rue de la Natation R. des 2 Ponts Carrefours Gray Aménagmt. des abords du parking de la Cinémath.							X	
H	Parc et liaison Gray-Couronne	X	X	X				X	

²¹ L'immeuble Gray, 128 appartient déjà à la Commune.

C. Affectation des budgets

Volet 1	Volet 2	Volet 3	Volet 4	Volet 5	Coordinat. technique	Total
Montants * 1000 en FB						
196.938	6.900	24.845	36.334	11.005	4.000	280.022
En %						
70%	2.6%	9%	13%	4%	1.4%	100%

D. Nombre de logements à produire

N°	Intitulé	Nombre de log.	1 CH	2 CH	3 CH	4 CH
Volet 1						
A3/1	Gray, 136	2	?	?	?	?
A3/2	Brochet, 4, 6, 10, 14, 16, 26, 32	18	?	?	?	?
B2/1	Gray, 162, 164, 166, 168	13	?	?	?	?
D1/1	Natation, 5	2	?	?	?	?
D1 /2	Gray, 266 à 268	5	?	?	?	?
D1 /4	Gray 296/98, Gray 300/02, Serpentin, 4	10	?	?	?	?
D1 /5	Gray, 308	1	?	?	?	?
SOUS-TOTAL 1		51	?	?	?	?
Volet 2						
A1/2	Gray, 116-120 (Impasse des Petits Moineaux)	3	?	?	?	?
SOUS-TOTAL 2		3	?	?	?	?
Volets combinés 2/3						
A4/3	Gray, 128/130 /132	6	?	?	?	?
A4/2	Brochet, 34/38	5	?	?	?	?
B2/2	Gray, 158	5	?	?	?	?
SOUS-TOTAL 2/3		16	?	?	?	?
Volet 3						
	Opération Gray-Couronne	12	?	?	?	?
SOUS-TOTAL 3		12	?	?	?	?
TOTAL		82	?	?	?	?

E. Commentaires

Volet 1 :

- ✓ La part budgétaire de ce volet s'accroît de manière très importante passant de 40% à près de 70% du budget total. L'action immobilière est en fait recentrée pour l'essentiel sur des propriétés communales afin d'assurer, de façon certaine, l'exécution à bien d'un maximum d'opérations. D'autre part, il convient de soulever le fait que l'examen approfondi de l'état des constructions de certains immeubles a permis de privilégier le choix technique de la rénovation plutôt que la démolition/reconstruction, rencontrant ainsi le souhait de la Région formulé dans le programme de base. Cette option permet aussi de ne pas devoir procéder à des regroupements c'est pourquoi un certain nombre de biens dont l'état de conservation permet d'envisager une rénovation ultérieure sont supprimés du programme (Natation 1a et 3, rue Gray, 272, 274, 276, 278 et Levure, 3).
- ✓ On constate la disparition de l'opération B1. Le projet initial (construction d'un immeuble mixte de logements/PME) fait place à un projet de moyenne surface commerciale réalisé par un investisseur privé, et ce en dehors du CDQ.
- ✓ Les terrains situés rue Gray, 110/112 ne figurent plus au programme puisqu'ils feront l'objet d'une opération menée par le Fond du Logement en dehors du CDQ, tandis qu'apparaît dans l'Impasse des Petits Moineaux (116/120, Gray) le projet de la rénovation de constructions existantes en ateliers d'artistes avec démolition préalable d'annexes vétustes. La construction de 3 maisons unifamiliales doit quant à elle être assurée en Volet 2 par un investisseur privé.
- ✓ Les opérations D1/1 et D1/2 connaissent une diminution importante de leur programme suite au constat fait de l'état de conservation satisfaisant de certains immeubles initialement incorporés au programme (Natation 1a et 3, 276, 278, 286 rue Gray et 3 rue de la Levure). Leur rénovation sera envisagée ultérieurement. Par contre le périmètre du CDQ a été élargi ponctuellement pour permettre de rénover de manière groupée l'immeuble 4A, rue du Serpentin avec les immeubles 296/298 rue Gray.
- ✓ Le programme prévoit la rénovation légère du rez-de-chaussée du 262, rue Gray en vue d'y accueillir les locaux pour le centre d'informations du CDQ.
- ✓ Le nombre de logement total à réaliser dans ce volet passe de 28 à 51 unités.

Volet 2 :

- ✓ Ce volet connaît une diminution importante de sa part dans le budget global puisqu'il passe de 8,3% à 2,6%.
- ✓ À l'exception de l'opération A1 / 2, toutes les opérations prévues dans ce volet font partie d'opérations mixtes volet 2 / volet 3.

Volet 3 :

- ✓ On constate une forte diminution budgétaire (ce volet passe de 29,5% à 9% de la part budgétaire globale) et l'apparition d'une nouvelle opération H en interaction avec le volet 4.
- ✓ L'opération H « Couronne-Gray » porte sur la réalisation d'un ensemble de cinq logements construits à l'emplacement d'immeubles vétustes de la rue de la rue Gray. Cette opération, pour laquelle un investisseur privé s'est manifesté, intervient simultanément sur les volets 3 et 4. Elle est une opération intéressante dans la mesure où sa réalisation permettrait d'agir structurellement sur le fonctionnement de la rue Gray en établissant une liaison entre celle-ci et l'avenue de la Couronne. Cette opération échappe ainsi à un certain conventionnalisme des opérations immobilières menées dans ce CDQ ainsi que dans les cinq autres CDQ de première génération, conventionnalisme qui se traduit par le choix d'opération n'agissant que très peu sur le fonctionnement des quartiers, se contentant souvent de s'inscrire dans les stricts alignements sans proposer de modification structurelle à la morphologie urbaine.

Volet 4 :

- ✓ On constate une diminution de l'investissement global réduit de 10,3 millions au profit des opérations menées dans le volet 1. Les objectifs du volet sont maintenus moyennant quelques adaptations : les opérations supprimées sont souvent remplacées par de nouvelles opérations.
- ✓ Les travaux de ravalement des Ponts SNCB et Couronne sont supprimés en raison des difficultés rencontrées par la Commune à procéder à la réalisation d'une opération sur des biens dont la gestion relève d'autres institutions (SNCB et AED).
- ✓ La grande nouveauté réside dans l'apparition de la nouvelle opération H qui consiste à aménager un parc et à réaliser une liaison verticale piétonne entre la rue Gray et l'avenue de la Couronne. L'aménagement de cette liaison est établi à l'emplacement de deux maisons à l'abandon qui doivent être acquises puis démolies à cet effet. Le parc est quant à lui aménagé à l'emplacement du jardin d'une vaste propriété immobilière ayant son accès à l'avenue de la Couronne.

Volet 5 :

- ✓ Maintien des thèmes principaux avec augmentation et répartition budgétaire différente.

6.2.3. Réalisations (+ 6 ans)

6.2.3.1. Tableau synthétique

A. Opérations

VOLETS 1, 2, 3 et 4 : Opérations prioritaires						
N°	Intitulé	Intervention	Montant des investissements publics (*1000) en FB			
			Vol.1	Vol.2	Vol.3	Vol.4
A1/1	Gray, 116-120 (Impasse des Petits Moineaux)	Rénovation d'ateliers d'artistes (uniquement en intérieur d'îlot)	20.230			
A1/2	Gray, 116-120 (Impasse des Petits Moineaux)	Reconstruction de 3 maisons uni-familiales en intérieur d'îlot		?		
A3/1	Gray, 136	Rénovation d'un immeuble mixte de logements / commerce	0			
A3/2	Brochet 4 , 6, 10, 14, 16, 26, 32	Rénovation de différents immeubles de logements	58.396			
A4/3	Gray, 128/130 /132	Construction d'un immeuble de logement		0		
A4/2	Brochet 34/38	Construction d'un immeuble de logement		0		
B2/1	Gray, 162 à 168	Rénovation d'un ensemble d'immeubles de logement	41.614			
B2/2	Gray, 158	Rénovation d'un immeuble de logement		0		
D1/1	Natation, 5	Rénovation d'un immeuble isolé	7.923			
D1 /2	Gray 266 à 268	Rénovation d'un ensemble d'immeubles	20.632			
D1 / 3	Gray, 262	Uniquement aménagement de locaux du centre d'informations au rez-de- chaussée de l'immeuble	1.269			
D1 /4	Gray 296/98, Gray 300/02, Serpentin, 4	Rénovation d'un ensemble d'immeubles	26.641			
D1 /5	Gray, 308	Rénovation d'un immeuble isolé	5.876			
E2	Éclairage du Pont- Couronne					3.000

E3	Rue 2 Pont / Rue de la Natation Carrefour Gray Aménagement des abords du parking de la Cinémathèque	Réfection des trottoirs et de la voirie				11.590 29.794 0
H	Opération Gray-Couronne	Rénovation de logements			0	
H	Opération Gray-Couronne	Aménagement parc et liaison piétonne				0
Sous-Totaux Volets 1,2,3 et 4			182.581	0	0	41.384

VOLET SOCIAL (5)			
	Centre d'information	0,355	
	Exposition permanente	0	
	Déménagement-relogement	0.871	
	Brochure d'information	0	
	Atelier-équipement	0	
	Coordination	7.896	
	Animation des ateliers	0	
Sous-Total Volet 5			9.122
COORDINATION GENERAL			
	Coordinateur		3.924
TOTAL GENERAL			237.011

B. Affectation des budgets

Volet 1	Volet 2	Volet 3	Volet 4	Volet 5	Coordinat. technique	Total
Montants * 1000 en FB						
182.581	0	0	41.384	9.122	3.924	237.011
En %						
77%	0%	0%	17,5%	3.8%	1.7%	100%

C. Nombre de logements réalisés

N°	Intitulé	Nombre de log.	Studio	1 CH	2 CH	3 CH	4 CH
Volet 1							
A3/2	Brochet, 4,6,10, 14, 16, 26, 32	18	4	2	6	3	3
B2/1	Gray, 162, 164,166,168	13		6	5	2	
D1/1	Natation, 5	2			1	1	
D1 /2	Gray, 266 à 268	5		1	2	2	
D1 /4	Gray, 296/98, Gray 300/302, Serpentin, 4	8		3	3	2	
D1 /5	Gray, 308	1					1
SOUS-TOTAL 1		47	4	12	17	10	4
Volet 2							
A1/2	Gray, 114-124 (Impasse des Petits Moineaux)	0					
SOUS-TOTAL 2		0					
Volets combinés 2/3							
A4/3	Gray, 128 /130/ 132	0					
A4/2	Brochet 34/38	0					
B2/2	Gray, 158	0					
SOUS-TOTAL 2/3		0					
Volet 3							
	Opération Gray-Couronne	0					
SOUS-TOTAL 3		0					
TOTAL		47	4	12	17	10	4

Commentaires

- ✓ Il convient tout d'abord de remarquer que le projet n'a plus subi de changements en termes de programme (pas de nouvelles opérations) entre la modification (+2 ans) et la fin du délai de mise en œuvre.
- ✓ Toutes les opérations relevant du volet 1 ont été réalisées ce qui a permis de produire 47 logements et 8 ateliers d'artiste.
- ✓ Finalement, aucune opération n'a été réalisée en volets 2 et 3 alors que le Contrat de Quartier attendait beaucoup de ces volets en termes de productions de logements (initialement 80% des logements à produire). Aucun investisseur privé n'a « accroché » aux mécanismes mis en place et finalement la situation de la plupart des immeubles concernés par ces opérations est restée inchangée. L'opération H qui promettait une articulation heureuse entre l'avenue de la Couronne et la rue Gray n'a pu être menée à bien faute d'accord entre l'investisseur privé et la Commune mais aussi entre la Commune et d'autres niveaux de pouvoir. Ainsi, selon les témoignages recueillis auprès de différents acteurs ayant suivi la mise en œuvre de ce Contrat, l'échec de cette opération doit très probablement être attribuée à la complexité de son montage.
- ✓ Le programme d'aménagement des espaces publics n'a plus subi de modifications et a été entièrement réalisé (à l'exception de l'aménagement des abords des locaux de la cinémathèque). Le long de la rue Gray, les trottoirs ont été entièrement rénovés dans le cadre du CDQ et la voirie a été refaite par la Région dans le cadre des travaux hydrauliques menés sur le collecteur situé en sous-sol. Les ponts Couronne et SNCB ont été équipés d'un éclairage scénographique. L'opération qui consistait à aménager les abords de la Cinémathèque n'a pu être menée à bien faute d'accord avec cette institution.
- ✓ Un seul équipement social de quartier (centre d'informations du CDQ) a été aménagé le temps de la mise en œuvre du Contrat ; il est aujourd'hui fermé et l'immeuble qui l'abritait est entièrement inoccupé.

6.2.3.2. Synthèse des actions mises en œuvre dans le cadre du volet 5

Les actions réalisées dans ce cadre ont été les suivantes :

- ✓ Création d'un centre d'information : mise sur pied d'un centre d'information qui a diffusé à la population située dans le périmètre le programme de revitalisation afin d'éviter toutes réticences de celle-ci. Un médiateur de quartier a assuré aussi une permanence et a servi d'interface entre la population et les pouvoirs publics. Une exposition permanente présentera l'histoire du quartier ainsi que les différents projets et leurs évolutions. La vocation du centre s'est rapidement élargie pour devenir un lieu de débats, de guidance et de réponse aux problèmes de gestions du relogement pour toutes les communautés du quartier.
- ✓ Opérations Déménagements / Relogements : il s'agissait d'encadrer les opérations de déménagements / relogements en coordonnant, organisant et assurant le suivi d'une soixantaine de ménage.
- ✓ Incitation à la Rénovation : une campagne de sensibilisation, via le centre d'information, a été menée afin d'expliquer les possibilités de primes à la rénovation à la population.
- ✓ Création d'un Atelier polyvalent : situé dans l'impasse des petits Moineaux, l'Atelier polyvalent offre des cours d'éveil, des activités créatives et éventuellement une salle de banquet.
- ✓ Coordination du volet 5 : les objectifs de coordination furent réalisés grâce aux qualités combinées du coordinateur et du médiateur, celui-ci apparaissant sur les derniers deux ans vue l'importance de la tâche. Le médiateur a assuré la permanence au centre d'Information, a coordonné les opérations de déménagements / relogements et a suivi la campagne d'incitation à la rénovation. Le coordinateur a quant à lui pris en charge le suivi du programme, l'élaboration des projets d'insertion socio-professionnelle, les contacts avec les investisseurs privés, les associations, les entreprises, l'organisation des CLDI.

6.3. Analyse comparative

6.3.1.1. Opérations immobilières réalisées (Volets 1,2 et 3)

N°	Intitulé	Programme initial	Programme réalisé
Volet 1			
		Nombre de log.	Nombre de log.
A3	Brochet 10, 14, 16, 26	12	0
A3/1	Gray, 136		0
A3/2	Brochet, 4, 6, 10, 14, 16, 26, 32		18
A4/1	Brochet, 32	4	0
B2/2	Gray, 162, 164, 166, 168 / Natation, 2 à 6		13
D1/1	Natation, 5	12	0
D1 /2	Levure 3, Gray 266 à 268 et 272 à 278		
D1 /3	Gray 262,		
D1 /4	Gray 296/98, Gray 300/02		
D1 /5	Gray, 308		
D1/1	Natation 5		2
D1 /2	Gray 266 à 268		5
D1 /4	Gray 296/98, Gray 300/302, Serpentin, 4		8
D1 /5	Gray, 308		1
SOUS-TOTAL 1		28	47
Volet 2			
A1	Gray 110-112 Gray 114-124 (Impasse des Petits Moineaux)	34	0
A1/2	Gray, 114-124 (Impasse des Petits Moineaux)		0
A4/2	Brochet 34-38	8	0
SOUS-TOTAL 2		42	0

Volet 2/3			
A3	Gray, 130 à 136 Brochet 2 à 6	18	0
B1	Gray 138 à 154 Brochet 1 à 33	18	0
B2	Gray 158 à 174 Natation 2 à 6	32	0
A4/3	Gray, 128 /130/ 132		0
A4/2	Brochet 34/38		0
B2/2	Gray, 158		0
Volet 2/3			
	Opération Gray- Couronne		0
SOUS-TOTAL 2/3		68	0
TOTAL		138	47

Près de 2/3 des logements prévus n'ont pas été réalisés et les logements produits l'ont tous été en volet 1. Ceci s'explique principalement par l'échec des opérations de volets 2 et 3 qui n'ont pu être menées à bien. Le nombre de logements produits dans le volet 1 est, par ailleurs, supérieur à celui initialement prévu.

Les logements créés dans le cadre du volet 1 l'ont tous été dans le cadre d'opérations de rénovation d'immeubles. Ces opérations ont cherché à respecter le tissu urbain existant en conservant l'identité architecturale de chaque bâtiment.

6.3.1.2. Opérations relevant du volet 4

Toutes les opérations prévues au sein du programme modifié ont été conformément réalisées à l'exception de l'aménagement du parc. C'est ainsi qu'ont été menées à bien les actions suivantes :

- ✓ Réaménagement complet des trottoirs de la rue Gray, comprenant aussi la plantation d'arbres;
- ✓ Rénovation globale des rues des Deux Ponts et de la Natation avec plantations d'arbres.

6.3.1.3. En termes de budgets alloués aux différents volets

Volet 1	Volet 2	Volet 3	Volet 4	Volet 5	Coordinat. technique	Total
Programme initial						
112.441	23.863	83.960	46.700	9.800	8.400	285.164
39.5%	8.3%	29.4%	16.4%	3.5%	2.9%	100%
Programme modifié (+2 ans)						
196.938	6.900	24.845	36.334	11.005	4.000	280.022
70%	2.6%	9%	13%	4%	1.4%	100%
Programme réalisé (+6 ans)						
182.581	0	0	41.384	9.122	3.924	269.726
77%	0%	0%	17,5%	3.8%	1.7%	100%

On remarque que le budget final est légèrement inférieur au budget initialement prévu.

La part affectée au volet 4 est restée stable tout au long des six années bien qu'elle ait subi des modifications en termes d'opérations et de contenu de projets. La part du volet 3 est devenue très rapidement très faible pour s'avérer nulle à la fin du délai de mise en œuvre. Il en est de même pour le volet 2.

Le budget du volet 1 a quasiment doublé sur les six années de mise en œuvre. Sa part dans le budget réalise un bond de 39,5 % à 70% dès la modification du programme (+2 ans). Ce bond s'explique en grande partie par le fait que la Commune ait décidé, à l'issue de la deuxième année de mise en œuvre, de recentrer l'action immobilière sur des propriétés communales afin de s'assurer d'une production rapide et contrôlée de logements dans les délais impartis.

A l'issue du délai de mise en œuvre, le déséquilibre entre volet est très manifeste : le volet 1 totalise à lui seul près de 77% du budget, les volets 2/3 n'ont engendré quant à eux aucune dépense et le deuxième budget en termes de dépenses correspond au volet 4. L'écart entre ce volet et le volet 1 est très important (près de 60% !).

7. CONTRAT DE QUARTIER « PARVIS SAINT-JEAN-BAPTISTE »

COMMUNE : MOLENBEEK-SAINT-JEAN

PÉRIMÈTRE : les limites géographiques du périmètre sont délimitées par les rues Mommaerts, du Jardinier, de Ribeaucourt, A.Lavallée, de la petite Senne, des Houillers, de l'Avenir, du Presbytère et le Parvis Saint-Jean-Baptiste.

7.2. Présentation du programme et des réalisations

7.2.1. Programme de base

7.2.1.1. Tableaux synthétiques

A. Opérations prioritaires

VOLETS 1, 2, 3 et 4 : Opérations prioritaires						
			Montant des investissements publics (*1000) en FB			
N°	Intitulé	Programme	Vol.1	Vol.2	Vol.3	Vol.4
3	Courtois	Construction de deux immeubles de logements	68.470			
6	Courtois/Ateliers	Réaménagement de voirie				49.010
8	Presbytère/Ecole	Rénovation d'un immeuble existant	33.690			
9	Mommaerts	Construction d'un immeuble de logements	28.570			
10	Parvis	Réaménagement de voirie				26.450
11A	Maroquin	Construction d'un immeuble de logements	21.110			
11B	Maroquin	Construction d'un immeuble de logements		2.670		
14	Chœur	Réaménagement de voirie + peintures de façades Ecole n°7				19.990
15	Anglaise / Maroquin	Réaménagement de voirie				13.390
Sous-Total Volets 1,2,3 et 4			151.840	2.670		108.840
VOLET SOCIAL						
		Coordinateur social	3.200			
Sous-Total Volet 5			3.200			
COORDINATION GENERALE						
		Coordinateur	4.000			
TOTAL GENERAL						270.550

B. Opérations de réserve

VOLETS 1, 2, 3 et 4 : Opérations de réserve						
N°	Intitulé	Programme	Prix des travaux (*1000) en FB			
			Vol.1	Vol.2	Vol.3	Vol.4
1	Courtois	Construction d'un immeuble de logements			13.100	
2	Courtois	Construction d'un immeuble de logements			30.890	
4/5	Ateliers	Construction d'un immeuble de logements			72.630	
7	Angle Parvis/Comte de Flandres	Construction d'un immeuble de logements			24.640	
13	Chien Vert	Réaménagement de voirie				17.280
TOTAL GENERAL						158.540

C. Actions à mener par le secteur public dans le cadre de la mise en œuvre du programme

VOLETS 1,2,3 et 4								
N°	Intitulé	Achat. / Expr.	Démolit.	Viabilis.	Constr.	Rénovat	Espace public	Façades
Volet 1								
3	Courtois	X	X	X	X			
8	Presbytère/ Ecole	X				X		
9	Mommaerts			X	X			
11A	Maroquin	X	X	X	X			
Volet 2								
11B	Maroquin	X ²²	X	X				
Volet 4								
10	Parvis						X	
6	Courtois/ Ateliers						X	
14	Chœur						X	X
15	Anglaise / Maroquin						X	

²² 1 'acquisition est réalisée dans le cadre de l'opération 11A.

D. Affectation des budgets

Volet 1	Volet 2	Volet 3	Volet 4	Volet 5	Coordinat. technique	Total
Montants * 1000 en FB						
151.840	2.670	0	108.840	3.200	4.000	270.550
En %						
56,1%	0,9%	0%	40,4%	1,1%	1,5%	100%

E. Nombre de logements à produire

N°	Intitulé	Nombre de log.	1 CH	2 CH	3 CH	4 CH
Volet 1						
3	Courtois	15	7	3	3	2
8	Presbytère/ Ecole	6	6			
9	Mommaerts	5		2	3	
11A	Maroquin	4		3		1
SOUS-TOTAL 1		30	13	8	6	3
Volet 2						
11B	Maroquin	? ²³	?	?	?	?
SOUS-TOTAL 2		?	?	?	?	?
TOTAL		30 + ?	13 + ?	8 + ?	6 + ?	3 + ?

F. Commentaires**Volet 1 :**

- ✓ Le projet consacre plus de la moitié du budget à ce volet (56,1%) ; l'autre part importante (40,4%) étant consacrée au réaménagement de l'espace public.
- ✓ Trois opérations sur quatre sont des opérations de démolition/(re-)construction d'immeubles réalisées sur des terrains non bâtis ou à l'emplacement d'immeubles en mauvais état de conservation. Seule l'opération 8 est envisagée sous forme de rénovation d'un immeuble existant en mauvais état.
- ✓ Les opérations 3 et 9 sont des opérations qui portent conjointement sur des immeubles en mauvais état ainsi que sur des terrains annexes à l'état d'abandon. L'opération 11A est quant à elle réalisée sur un terrain vague.
- ✓ Toutes les opérations doivent être réalisées sur des terrains appartenant à des privés²⁴ ce qui nécessitent donc pour tous ces projets des négociations d'achat ou une expropriation.
- ✓ L'opération 9 prévoit la construction d'un immeuble qui ne couvrirait que partiellement l'ensemble des terrains achetés.

²³ nombre non précisé dans le dossier de base

²⁴ à l'exception de l'opération 9 qui se fait partiellement sur des terrains communaux.

- ✓ Les opérations 3, 8 et 9 portent sur des terrains situés en angle d'îlot et disposant ainsi d'un certain impact visuel sur le domaine public. Seule l'opération 8 (Presbytère) dispose d'un impact sur un espace public majeur du quartier (Parvis Saint-Jean-Baptiste / rue de Ribeaucourt) alors que les autres opérations sont réalisées dans des rues à caractère plus confidentiel.

Volet 2 :

- ✓ Le projet prévoit une seule action dans ce volet. Il s'agit de la construction d'un immeuble à la rue du Ruisseau à l'emplacement d'un immeuble en mauvais état et de terrains vagues. Ce projet doit être mené sur des terrains appartenant à des particuliers.

Volet 3 :

- ✓ Les opérations prévues dans ce volet sont des opérations de réserve donc non prioritaires et ne se feront donc vraisemblablement pas.

Volet 4 :

- ✓ Ce volet représente l'autre part importante de l'investissement puisque près de 40% du budget y est alloué. Le projet prévoit la réfection totale du Parvis Saint-Jean-Baptiste (qui constitue le cœur social et économique du quartier) ainsi que la rénovation complète d'une série de rues à caractère résidentiel. Dans le cadre de l'opération 14, il est également prévu d'effectuer des travaux de peintures des façades de l'École n°7.

Volet 5 :

- ✓ Le projet ne prévoit aucune action particulière. Seul un budget d'un montant de 3,2 millions est prévu.

Interactions entre opérations:

- ✓ Du fait de leur connexité, les opérations portant sur l'espace public viennent en interaction avec les opérations portant sur le bâti. Etant donné l'absence de programme pour le volet 5, il n'y a à priori aucune interaction entre ce volet et les autres volets (1 à 4).

7.2.2. Programme après modifications (+2 ans)

Aucune modification n'a été introduite.

7.2.3. Réalisations (+6 ans)

7.2.3.1. Tableau synthétique

VOLETS 1, 2, 3 et 4 : Opérations prioritaires						
N°	Intitulé	Programme	Montant des investissements publics (*1000) en FB			
			Vol.1	Vol.2	Vol.3	Vol.4 ²⁵
3	Courtois	Construction de deux immeubles de logements	48.625			
6	Courtois/Ateliers	Réaménagement de voirie				?
8	Presbytère/Ecole	Rénovation d'un immeuble existant	0			
9	Mommaerts	Construction d'un immeuble de logements avec commerces au rez-de-chaussée côté rue du Presbytère	67.281			
10	Parvis	Réaménagement de voirie				?
11A	Maroquin	Construction d'un immeuble de logements	22.508			
11B	Maroquin	Construction d'un immeuble de logements		0		
14	Chœur	Réaménagement de voirie + peintures de façades de l'Ecole n°7				?
15	Anglaise / Maroquin	Réaménagement de voirie				?
Sous-Total Volets 1,2,3 et 4			138.414	0		80.589
VOLET SOCIAL						
		Coordinateur social	0			
Sous-Total Volet 5			0			
COORDINATION GENERALE						
		Coordinateur	2.085			
TOTAL GENERAL						221.088

²⁵ Pour ce volet, le détail des opérations n'est pas connu.

A. Affectation des budgets

Volet 1	Volet 2	Volet 3	Volet 4	Volet 5	Coordinat. technique	Total
Montants * 1000 en FB						
138.414	0	0	80.589	0	2.085	221.088
En %						
62,6%	0%	0%	36,4%	0%	1,0%	100%

B. Nombre de logements produits

N°	Intitulé					
Volet 1		Nombre de log.	1 CH	2 CH	3 CH	4 CH
3	Courtois	11	3	4	1	3
8	Presbytère / Ecole	0				
9	Mommaerts	16	1	4	3 + 8 duplex	0
11A	Maroquin	4		1	3	
SOUS-TOTAL 1		31	4	9	15	3
Volet 2						
11B	Maroquin	0				
SOUS-TOTAL 2		0				
TOTAL GENERAL		33	4	9	15	3

C. Commentaires

- ✓ Toutes les opérations immobilières qui ont été menées nécessitaient l'acquisition de terrains appartenant à des privés. Ces acquisitions ont été réalisées, mais ont nécessité un délai important de négociation avec les propriétaires.
- ✓ En date du 4 juillet 1996, le conseil communal de Molenbeek a abandonné le projet 8 et à « gonflé » le projet 9 de manière à pouvoir réaliser un immeuble couvrant l'entièreté de la parcelle acquise. Cette modification de programme a été faite sans accord du Gouvernement et n'entre pas dans le cadre de l'Ordonnance qui ne permet qu'une seule modification du programme à l'issue de la deuxième année de mise en œuvre. Son financement a cependant été accepté par la Région.
- ✓ Étant donné l'abandon de l'opération 8 qui constituait l'unique opération de rénovation prévue, toutes les opérations immobilières ont été de type « construction » d'immeuble neuf.
- ✓ Conformément au projet initial, aucun nouvel équipement social de quartier n'a été réalisé dans le cadre de ce CDQ.

7.2.3.2. Synthèse des actions mises en œuvre dans le cadre du volet social

Signalons tout d'abord que le décompte final du Contrat de Quartier indique un engagement financier nul pour ce volet. Il semble cependant que des actions aient été réellement menées comme en attestent les témoignages oraux ainsi que certains écrits (principalement le rapport de la DRISU). Renseignement pris auprès de la Région, la commune n'a pas transmis de documents sollicitant le subside régional pour le volet social et n'a rentré aucun justificatif.

Un coordinateur a cependant bien été engagé en juin 1998 (soit à l'issue de la quatrième année de mise en œuvre) et une asbl bien implantée au niveau local a reçu un subside afin d'assurer un travail d'information auprès des habitants.

Les actions réalisées ont donc été les suivantes :

- ✓ Coordination sociale ;
- ✓ Sensibilisation au programme et à la mise à disposition de primes (action menée par l'asbl Bonnevie subsidiée à cet effet par le CDQ).

7.3. Analyse comparative

7.3.1.1. Opérations immobilières réalisées (Volets 1, 2 et 3)

N°	Intitulé	Programme initial	Programme réalisé
Volet 1		Nombre de log.	Nombre de log.
3	Courtois	15	11
8	Presbytère/Ecole	6	0
9	Mommaerts	5	16
11A	Maroquin	4	4
TOTAL		30	31

100% des logements produits l'ont été dans le cadre d'opérations relevant du volet 1. Le nombre de logements produits est supérieur d'une unité au nombre de logements initialement prévus. L'opération Mommaerts a connu une amplification de son programme et de son budget de réalisation (suite à l'abandon de l'opération 8) au cours de la mise en œuvre ce qui explique qu'elle passe d'une production de 5 unités à 16 unités au final.

7.3.1.2. Opérations relevant du volet 4

Tous les projets prévus dans ce volet ont été réalisés. Les murs clôture de la cour de l'Ecole N°7 ont été repeints par une entreprise d'insertion socio-professionnelle (financée par le programme Urban). La réalisation de ces opérations de réfection d'espaces publics a permis de rénover de manière cohérente un nombre important de voirie à caractère résidentiel créant ainsi une véritable opération d'ensemble articulée autour du Parvis comme espace public majeur du quartier²⁶.

²⁶ Pour des raisons patrimoniales, les trottoirs en dalles de pierre bleue immédiatement situés aux abords de l'église Saint-Jean-Baptiste ont été conservés dans leur état initial et n'ont fait l'objet d'aucune intervention.

7.3.1.3. En termes de budgets alloués aux différents volets

Volet 1	Volet 2	Volet 3	Volet 4	Volet 5	Coordinat. technique	Total
Programme initial						
151.840	2.670	0	108.840	3.2	4.0	270.550
56,1%	0,9%	0%	40,4%	1,1%	1,5%	100%
Programme réalisé (+6 ans)						
138.400	0	0	80.580	0	2.080	221.060
62,6%	0%	0%	36,4%	0%	1,0%	100%

L'enveloppe budgétaire globale est inférieure à celle initialement prévue. Les montants déboursés pour chaque volet sont d'ailleurs tous inférieurs aux montants initiaux.

Dans l'évolution du programme, on remarque un léger accroissement de la part du volet 1 (+6,5%) et une sensible diminution de la part impartie au volet 4.

8. CONTRAT DE QUARTIER « BARRIERE - BETHLEEM - EGL.ST-GILLES »

COMMUNE : SAINT -GILLES

PÉRIMÈTRE : le périmètre est géographiquement délimité par la Barrière de St-Gilles – rue Théodore Verhaegen – place de Bethléem – rue Vanderschrick – rue d’Andenne – Parvis St-Gilles – rue de Moscou – rue Hôtel des Monnaies.

8.2. Présentation du programme et des réalisations

8.2.1. Programme de base

8.2.1.1. Tableaux synthétiques

A. Opérations prioritaires

VOLETS 1, 2, 3 et 4 : Opérations prioritaires						
N°	Intitulé	Programme	Montant des investissements publics (*1000) en FB			
			Vol.1	Vol.2	Vol.3	Vol.4
1.A	Dethy,31-37	Construction d'un immeuble de logements	121.388			
1.B	L'Eglise Saint-Gilles,71	Rénovation d'une maison mitoyenne en logements	7.700			
1.C	Vanderschrick,58-60	Rénovation de deux maisons en 4 logements	10.080			
1.D	Fort,48	Rénovation de l'immeuble en 4 logements	18.200			
1.E	Hôtel des Monnaies, 195-199	Rénovation de petites maisons en logements avec un rez-de-chaussée commercial	16.000			
1.F	Th. Verhaegen,86	Rénovation d'un immeuble de logements	8.820			
1.G	Hôtel des Monnaies, 145	Construction de logements aux étages de l'opération 3.A.	29.400			
2.A	Th. Verhaegen, 105-107	Construction d'un immeuble de logement		12.165		
3.A	Hôtel des Monnaies, 145	Construction au rez-de-chaussée et 1 ^{er} étage de commerce et/ou d'équipement social			7.600	
3.B	Waterloo	Ré – affectation des étages			11.412	

VOLETS 1, 2, 3 et 4 : Opérations prioritaires						
			Montant des investissements publics (*1000) en FB			
N°	Intitulé	Programme	Vol.1	Vol.2	Vol.3	Vol.4
		au logement				
4.A	Waterloo	Réaménagement de la voirie et des aires de stationnements + éclairage				26.000
4.B	Waterloo	Prime au ravalement de façades				4.800
4.C	Th. Verhaegen	Amélioration de l'éclairage de la rue				4.400
4.D	Gaillard	Réaménagement de voirie et du carrefour Gaillard / Prague / Dethy				4.875
Sous-Total Volets 1,2,3 et 4			211.588	12.165	19.012	40.075
VOLET SOCIAL						
S1		Coordinateur social	4.000			
Sous-Total Volet 5			4.000			
COORDINATION GENERALE						
S2		Coordinateur technique	4.000			
TOTAL GENERAL						290.840

B. Opérations de réserve

VOLETS 1, 2, 3 et 4 : Opérations de réserve						
			Prix des travaux (*1000) en FB			
N°	Intitulé	Programme	Vol.1	Vol.2	Vol.3	Vol.4
C	Th. Verhaegen	Construction ou rénovation de 4 immeubles	?			
1.I	Waterloo, 92-94	Rénovation de logements au-dessus du C.C. J.Frank	?			
2.A	Th. Verhaegen, 105-107	Passage de cette opération, de construction d'un immeuble de logement, volet 2 en volet 1 ou 3	?		?	
D1	Waterloo 78, 81-85,97-103.	Réaffecter en logement des étages vides au-dessus des commerces			?	
TOTAL GENERAL						?

C. Actions à mener

VOLETS 1,2,3 et 4									
N°	Intitulé	Achat./ Expr.	Démol.	Viabilisation	Vente	Constr	Réno -	Esp. public	Faç.

							vation		
Volet 1									
1.A	Dethy,31-37		X	X		X			
1.B	L'Eglise Saint-Gilles,71						X		
1.C	Vanderschrick,58-60						X		
1.D	Fort,48	X					X		
1.E	Hôtel des Monnaies, 195-199	X					X		
1.F	Th. Verhaegen,86						X		
1.G	Hôtel des Monnaies, 145					X			
Volet 2									
2.A	Th. Verhaegen, 105-107	X	X	X	X	X			
Volet 3									
3.A	Hôtel des Monnaies, 145					X			
3.B	Waterloo, affectation des étages au logement						X		
Volet 4									
4.A	Waterloo, Réaménagement de la voirie							X	
4.B	Waterloo, prime au ravalement de façades								X ²⁷
4.C	Th. Verhaegen Amélioration de l'éclairage de la rue et des carrefours							X	
4.D	Gaillard Réaménagement de voirie et de carrefours							X	

²⁷ Action à mener avec la participation des propriétaires des immeubles concernés.

D. Affectation des budgets

Volet 1	Volet 2	Volet 3	Volet 4	Volet 5	Coordinat. technique	Total
Montants * 1000 en FB						
211.588	12.165	19.012	40.075	4.000	4.000	290.840
En %						
72,7%	4.2%	6.6%	13.7%	1,4%	1,4%	100%

E. Nombre de logements à produire

	Intitulé	Nombre de log.	1 CH	2 CH	3 CH	4 CH
Volet 1						
1.A	Dethy,31-37	22	10	12		
1.B	L'Eglise Saint-Gilles,71	2			2	
1.C	Vanderschrick,58-60	4		4		
1.D	Fort,48	4	2		2	
1.E	Hôtel des Monnaies,195-199	4		3	1	
1.F	Th. Verhaegen,86	3		3		
1.G	Hôtel des Monnaies, 145	6			6	
SOUS-TOTAL 1		45	12	22	11	
Volet 2						
2.A	Th. Verhaegen, 105-107	8			8	
SOUS- TOTAL 2		8			8	
Volet 3						
3.B	Waterloo affectation des étages au logement	?	?	?	?	?
SOUS -TOTAL 3		?	?	?	?	?
TOTAL		53+ ?	12+ ?	22+ ?	19+ ?	?

F. Commentaires

Volet 1 :

- ✓ Le projet consacre plus des deux tiers du budget à ce volet (72.7%). Il s'agit donc de loin du volet le plus important du CDQ.
- ✓ Il y a autant d'opérations portant sur la construction d'immeubles neufs que d'opérations portant sur la rénovation d'immeubles existants. Les opérations de construction sont à réaliser sur des terrains non bâtis ou à l'emplacement d'immeubles insalubres.
- ✓ Sur les sept opérations planifiées, seules deux (1D « Fort » et 1E « Hôtel des Monnaies ») nécessitent l'acquisition de biens appartenant à des propriétaires privés. La majorité des opérations se situent donc sur des terrains appartenant d'ores et déjà à des opérateurs publics communaux.
- ✓ En vue de la réalisation de l'opération 1A « Dethy », le bien appartenant au CPAS de Saint-Gilles a été cédé à la Régie foncière communale. Il semble que cette opération soit la « récupération » d'un projet que le CPAS comptait initialement financer sur fonds propre.
- ✓ A noter l'originalité du montage de l'opération 1G « Hôtel des Monnaies ». Cette opération porte dans le cadre d'un volet 3 sur la construction aux deux premiers niveaux d'un commerce ou d'un équipement collectif surmonté aux étages de logements réalisés dans le cadre d'un volet 1. Le terrain sur lequel doit être effectuée cette opération appartient à la Commune.

Volet 2 :

- ✓ Le projet prévoit une seule action dans ce volet. L'opération consiste à acheter deux immeubles en mauvais état, de les démolir pour viabiliser le terrain puis de procéder à une vente en vue d'y construire un immeuble de logements.

Volet 3 :

- ✓ Deux opérations sont prévues dans ce volet. Une opération prévoit de financer et d'affecter le rez-de-chaussée et le premier étage de l'immeuble à construire au 145, rue Hôtel des Monnaies à du commerce ou à de l'équipement social ; les autres étages faisant partie d'une opération volet 1 consacré à la construction de logements. La deuxième opération prévoit, sans plus de précisions, de réaffecter des étages de la chaussée de Waterloo en logements.

Volet 4 :

- ✓ Ce volet représente 13,7% de l'investissement soit un peu plus que la somme des budgets proposés pour le volet 2, 3 et 5. Ce volet constitue donc la deuxième part essentielle du programme. Il prévoit le réaménagement de la voirie et des aires de stationnement de la chaussée la plus commerçante de Saint-Gilles c'est-à-dire la section de la chaussée de Waterloo comprise entre le Parvis et la Barrière.
- ✓ Un autre investissement de voirie mais d'une autre envergure est prévu : il s'agit du réaménagement de la très courte rue Gaillard et de son carrefour avec les rues de Prague et Dethy.

- ✓ Le solde du budget accordé à ce volet est consacré à l'amélioration de l'éclairage public de deux carrefours (Th. Verhaegen / G. Tell, Th. Verhaegen / rue du Fort) et à une prime pour le ravalement de façades chaussée de Waterloo. Cette prime présente la particularité de prendre à sa charge une extension de subside à la rénovation de façade allant jusqu'à étendre à 100% le montant de financement public octroyé et, ce, à condition que les logements soient réhabilités au-dessus des commerces de la chaussée.

Volet 5 :

- ✓ Le projet ne prévoit aucune action particulière. Seul un budget d'un montant de 4 millions est prévu pour coordonner les actions des divers services sociaux et associations existantes.

Interactions entre opérations :

- ✓ Il convient de souligner l'absence de connexité spatiale entre les volets. Il n'y a pas d'opération portant sur l'espace public qui vienne en interaction avec des opérations portant sur le bâti et étant donné l'absence d'un programme défini pour le volet 5, il n'y a, à priori, aucune interaction entre ce volet et les autres volets (1 à 4). La plupart des opérations immobilières relevant du volet 1 sont menées en fonction de facteur de facilités ou d'opportunités immédiates d'actions (terrains appartenant à la Régie foncière ou au CPAS) ce qui explique leur éparpillement spatial sur un périmètre déjà très étendu et rend quelque peu difficile l'interaction entre opérations.
- ✓ La concentration de l'investissement en espace public sur la chaussée de Waterloo témoigne par contre d'une certaine intention de revitaliser le quartier depuis son artère centrale, axe historique et perspective principale de la Commune qui rejoint deux pôles importants de la Commune : la Barrière et le Parvis de Saint-Gilles. L'opération « Hôtel des Monnaies, 195-199 » constitue à cet égard une exception au constat réalisé auparavant sur la faible interaction entre opération puisqu'elle est située sur un angle stratégique et très visible à la Barrière et que sa réalisation contribuerait à faire disparaître l'unique véritable chancre du noyau commercial saint-gillois.

8.2.2. Programme après modifications (+2 ans)

Suite à l'évolution des opérations de volet 1, 2 et 3, au cours de la première année de mise en œuvre du CDQ, il est apparu nécessaire de modifier très rapidement le programme de base. Une deuxième modification est apparue nécessaire suite à l'évolution des opérations des volets 1,3 et 5. Le programme présenté ici se cantonnera à exprimer le contenu à l'issue de la deuxième modification.

8.2.2.1. Opérations modifiées

VOLETS 1, 2, 3 et 4 : Opérations modifiées						
			Montant des investissements publics (*1000) en FB			
N°	Intitulé	Programme	Vol.1	Vol.2	Vol.3	Vol.4
1.A	Dethy, 31-37	Construction d'un immeuble de logement	94.048			
1.B	L'Eglise Saint-Gilles,71	Rénovation d'une maison mitoyenne en 2 logements	9.000			
1.C	Vanderschrick,58-60	Rénovation de deux maisons en 4 logements	0			
1.D	Fort,48	Rénovation de l'immeuble en 4 logements	15.700			
1.E	Hôtel des Monnaies, 195-199	Rénovation de petites maisons en logements avec un rez-de-chaussée commercial	0			
1.F	Th. Verhaegen,86	Rénovation d'un immeuble de logements	0			
1.F'	Gaillard, 9	Rénovation d'une maison en 3 logements	17.000			
1.G	Hôtel des Monnaies, 145	Construction de Logements aux étages	0			
1.H	Hôtel des Monnaies, 143	Rénovation d'une maison avec rez-de-chaussée commercial et logements aux étages	19.800			
1.I	Waterloo 92-96	Rénovation légère de logement au-dessus du Centre Culturel J. Frank	41.500			
1.H	Dethy, 73a	Rénovation d'une maison en 4 appartements	16.700			
2.A	Th. Verhaegen, 105-107	Démolition / Construction d'un immeuble de logement		0		
2.B	Vandersch., 58-60	Rénovation de deux maisons en logements		1.575		
2.C	Hôtel des Monnaies,	Rénovation d'un ensemble de maisons en vue d'accueillir des logements		8.075		

VOLETS 1, 2, 3 et 4 : Opérations modifiées						
			Montant des investissements publics (*1000) en FB			
N°	Intitulé	Programme	Vol.1	Vol.2	Vol.3	Vol.4
	195-199 ; Waterloo, 196-198	et des commerces au rez-de-chaussée				
3.A	Hôtel des Monnaies, 145	Construction au rez +1 ^{er} étage de commerce et/ou équipement social			0	
3.B	Waterloo	Affectation des étages au logement			0	
3.C	Hôtel des Monnaies, 195-199	Rénovation d'un ensemble de maisons en vue d'accueillir des logements et des commerces au rez-de-chaussée			27.600 ²⁸	
3.D	Waterloo, 196-198					
3.E	Hôtel des Monnaies, 145	Construction d'un immeuble de logements				
4.A	Waterloo - voirie	Réaménagement de la voirie et des aires de stationnements + éclairage				25.059
4.B	Façade Waterloo	Prime au ravalement de façades				4.000
4.C	Th. Verhaegen	Amélioration de l'éclairage de la rue ainsi que des carrefours avec la rue G. Tell et la rue du Fort				4.400
4.D	Gaillard	Réaménagement de voiries et du carrefour Gaillard / Prague / Dethy				4.875
Sous-Total Volets 1,2,3 et 4			213.748	9.650	27.600	38.334
VOLET SOCIAL						
S1		Coordinateur social	4.000			
Sous-Total Volet 5			4.000			
COORDINATION GENERALE						
S2		Coordinateur technique	4.000			
TOTAL GENERAL						297.332

²⁸ Le détail ne figurant pas dans le rapport de l'administration, ce montant est globalisé pour les trois opérations.

A. Actions à mener

VOLETS 1,2,3 et 4									
N°	Intitulé	Achat./E pxr.	Démol.	Viabili- sation	Vente	Constr	Réno - vation	Esp. public	Faç.
Volet 1									
1.A	Dethy, 31-37		X			X			
1.B	L'Eglise Saint- Gilles,71						X		
1.D	Fort,48	X					X		
1.F'	Gaillard, 9	X					X		
1.H	Hôtel des Monnaies, 143	X					X		
1.I	Waterloo 92-96						X		
1.H'	Dethy, 73a	X					X		
Volet 2									
2.B	Vandersch., 58-60				X		X		
2.C	Hôtel des Monnaies, 195-199 / Waterloo, 196- 198	X			X				
Volet 3									
3.C / 3.D	Hôtel des Monnaies, 195-199 / Waterloo196- 198						X		
3.E	Hôtel des Monnaies, 145					X			
Volet 4									
4.A	Waterloo - voirie							X	
4.B	Façade Waterloo								X
4.C	Th. Verhaegen							X	
4.D	Gaillard							X	

B. Affectation des budgets

Volet 1	Volet 2	Volet 3	Volet 4	Volet 5	Coordinat. technique	Total
Montants * 1000 en FB						
213.748	9.650	27.600	38.334	4.000	4.000	297.332
En %						
71.9%	3.2%	9.3%	13%	1.3%	1.3%	100%

C. Nombre de logements à produire

N°	Intitulé	Nombre de log.	1 CH	2 CH	3 CH	4 CH
Volet 1						
1.A	Dethy, 31-37	20	9	9		2
1.B	L'Eglise Saint-Gilles, 71	3	?	?	?	?
1.D	Fort, 48	4	4			
1.I	Waterloo 92-96	19	1	15	3	0
1.H	Hôtel des Monnaies, 143	4		3	1	
1.F	Gaillard, 9	4	?	?	?	?
1.H	Dethy, 73a	4	?	?	?	?
SOUS-TOTAL 1		58	14+?	27+?	4+?	2+?
Volet 2						
2.C	Hôtel des Monnaies, 195-199 ; Waterloo, 196-198	8			8	
2.B	Vanderschrick, 58-60	6	?	?	?	?
SOUS-TOTAL 2		14	?	?	8+?	?
Volet 3						
3.C	Hôtel des Monnaies, 195-199	16 ²⁹	?	?	?	?
3.D	Waterloo 196-198					
3.E	Hôtel des Monnaies, 145					
SOUS-TOTAL 3		16	?	?	?	?
TOTAL		88	14+?	27+?	4+?	2+?

²⁹ Le détail du programme n'étant pas connu, le nombre de logements à produire est présenté de manière globale.

D. Commentaires

Volet 1 :

- ✓ Ce volet subit des modifications importantes au niveau de son contenu : des 7 projets de base, seulement 3 sont maintenus (1A « Dethy 31/37 », 1B « Eglise 71 » et 1D « Fort 48 ») :
 - une opération passe en volet 2 (1C « 58/60 rue Vanderschrick »),
 - deux opérations passent en volet 3 (145 et 195-199 Monnaies)
 - l'opération (1F « 86 Verhaegen ») disparaît du programme puisqu'elle est finalement rénovée par un investisseur privé en dehors du cadre du CDQ.
- ✓ Quatre nouvelles opérations sont introduites permettant de maintenir globalement le montant financier et la part de ce volet au budget total dans une marge identique à celle du programme de base (le programme de base prévoyait un budget de 212 millions pour une part de 72,7% ; le programme modifié prévoit un budget de 213 millions pour une part de 71,9%).
- ✓ L'introduction des 4 nouvelles opérations permet d'augmenter considérablement le nombre de logements la production totale de logements passerait de 53 à 88 unités et ce principalement grâce à l'opération 1I « Waterloo 92-96 » (opération de réserve dans le programme de base) qui totalise à elle seule la rénovation de 19 logements. Il convient toutefois de relativiser le poids de cette intervention puisqu'il ne s'agit pas en réalité d'une production de nouveaux logements, s'agissant ici en fait de logements appartenant à la Régie foncière, occupés et nécessitant simplement une rénovation.

Volet 2 :

- ✓ L'opération 1F « 105/107 Verhaegen » disparaît, sa réalisation étant intégralement supportée sur fonds propres par le Fond du Logement ce qui permet de dégager des fonds pour deux autres opérations :
 - La première est l'opération transférée du volet 1 (1C « 58/60 Vanderschrick ») qui prévoit la réalisation de 6 logements conventionnés.
 - La seconde opération (2C) consiste en l'acquisition d'immeubles (195 Monnaies et 196-198 Waterloo) pour les revendre à prix réduit à un investisseur privé qui procédera à leur reconstruction dans le cadre du volet 3 (opérations 3C / 3D).
- ✓ Le budget de ce volet baisse légèrement pour passer de 12.165 millions à 9.650 millions soit une baisse de 1,0% dans la part total du budget.

Volet 3 :

- ✓ L'objectif initial de ce volet était la ré-affectation des étages de la chaussée de Waterloo. Confrontée à des difficultés géographiques, légales et à des réticences des commerçants, l'opération ne pourra être conservée. En compensation à cet échec la Commune propose d'agir en dehors du CDQ par la biais des permis d'urbanisme imposant à l'occasion de nouvelles demandes de permis un accès indépendant aux étages occupés par des logements.
- ✓ Deux opérations (« 145, Hôtel des Monnaies » et « 195-199 , Hôtel des Monnaies ») proviennent du volet 1. La première opération est une opération relevant purement d'un volet 3 alors que la seconde couplée à l'opération 3D « Waterloo, 196-198 », relève d'une opération mixte volet 2 / volet 3.

Volet 4 :

- ✓ Le programme initial d'espace public est maintenu et complété par l'extension de l'opération « éclairage Verhaegen » aux rues adjacentes. Une autre modification est opérée au niveau d'un ajustement légèrement à la baisse du budget accordé à l'opération « Façade Waterloo ». Le budget et la part de ce budget ne sont pas modifiés dans le budget total.

Volet 5 :

- ✓ Le volet 5 est étoffé en impliquant l'entreprise d'insertion socioprofessionnelle Batiscoop. Le coordinateur social engagé dans le cadre du volet constitue une interface entre la commune et Batiscoop.

Interactions entre opérations :

- ✓ On peut constater de nombreux glissements entre les volets 1, 2 et 3 et la faible interaction du volet social dans les opérations de rénovation, de construction et d'aménagement d'espaces publics. Globalement, le programme ne subit pas de modifications substantielles. La tendance identifiée dans le programme initial de privilégier des opérations présentant des opportunités immédiates d'actions (puisque menées sur un patrimoine public) semble se confirmer par l'ajout au programme de l'opération 11 « Waterloo, 92-96 » portant sur la rénovation d'un patrimoine habité géré par la Régie foncière.

8.2.3. Réalisations (+6 ans)

8.2.3.1. Tableau synthétique

A. Opérations réalisées

VOLETS 1, 2, 3 et 4 : Opérations réalisées						
N°	Intitulé	Programme	Montant des investissements publics (*1000) en FB			
			Vol.1	Vol.2	Vol.3	Vol.4
1.A	Dethy, 31-37	Construction d'un immeuble de logement	82.245			
1.B	L'Eglise Saint-Gilles, 71	Rénovation d'une maison mitoyenne en logements	8.812			
1.D	Fort, 48	Rénovation de l'immeuble en 4 logements	12.967			
1.E ³⁰	Hôtel des Monnaies, 195-199	Rénovation d'un ensemble de maisons en vue d'accueillir des logements aux étages et un commerce au rez-de-chaussée	24.433			
1.F'	Gaillard, 9	Rénovation d'une maison en trois logements	16.917			
1.H	Hôtel des Monnaies, 143	Rénovation d'une maison avec rez-de-chaussée commercial et des logements aux étages	19.463			
1.I	Waterloo 92-96	Rénovation légère de 19 logements au-dessus du centre culturel J Frank	37.789			
1.H'	Dethy, 73a	Rénovation d'une maison en 4 appartements	0			
2.B	Vanderschrick, 58-60	Rénovation de 8 logements		0		
2.C	Hôtel des Monnaies / 195-199; Waterloo	Construction au rez +1 ^{er} étage de commerce et/ou d'équipement social réalisation partiel en volet 1		0		
3.A	Hôtel des Monnaies, 145	Construction d'un immeuble de logement			11.745	
3.C 3.E	Hôtel des Monnaies/ 195-199; Waterloo	Construction au rez +1 ^{er} étage de commerce et/ou d'équipement social réalisation partiel en volet 1			0	
4.A	Waterloo - voirie	Réaménagement de voirie				25.256

³⁰ Cette opération est initialement programmée en volet 1. Au moment de la modification du programme, elle apparaît en volet 3 sous la forme d'une opération d'ensemble portant également sur les biens situés chaussée de Waterloo, 196-198 (opération 2C). Etant donné l'impossibilité de concrétiser cette opération d'ensemble dans les délais impartis, c'est finalement l'opération initiale qui est réalisée en volet 1.

C. Nombre de logements produits

N°	Intitulé	Nombre de log.	STUDIO	1 CH	2 CH	3 CH	4 CH
Volet 1							
1.A	Dethy, 31-37	20		9	9		2
1.B	L'Eglise Saint-Gilles, 71	4	1	3			
1.D	Fort, 48	4		4			
3.C	Hôtel des Monnaies, 195-199	5		3	2		
1.I	Waterloo 92-96	19		1	15	3	
1.H	Hôtel des Monnaies, 143	3		1	2		
1.F'	Gaillard, 9	3		1	2		
1.H'	Dethy, 73a	0					
SOUS-TOTAL 1		58	1	22	30	3	2
Volet 2							
2.C	Hôtel des Monnaies, 195-199 ; Waterloo, 196-198	0					
2.B	Vanderschrick, 58-60	0					
Volet 3							
3E	Hôtel des Monnaies, 145	12		9	3		
3.C	Hôtel des Monnaies, 195-199	0					
3.D	Waterloo, 196-198	0					
SOUS-TOTAL 3		12		9	3		
TOTAL		70	1	31	33	3	2

8.2.3.2. Commentaires

- ✓ Quatre opérations sur les sept initialement prévues en volet 1 ont été effectivement été réalisées. Les trois autres ont été substituées par deux opérations nécessitant des acquisitions (voir expropriation)³¹ et une opération menée sur un patrimoine communal³².

³¹ l'opération 1F' « Gaillard, 9 », 1H « Monnaies 143 ».

³² Il est par ailleurs intéressant de signaler que cette opération a pu être réalisée sans le déménagement de ses occupants.

- ✓ On peut remarquer que sur l'ensemble des opérations fixées suite à la deuxième modification, deux opérations n'ont pas été réalisées et une opération qui faisait partie des volets 2,3 a dû être réalisée en volet 1 (« Hôtel des Monnaies, 195-199 »). Ce glissement explique sans doute la non-réalisation de l'opération « Dethy 73a », le budget ayant préférentiellement été accordé au projet « Hôtel des Monnaies, 195-199 » plus visible et stratégiquement bien situé (immeuble de coin donnant sur la carrefour de la Barrière de St-Gilles).
- ✓ Par contre l'opération 2B « Vanderschrick 58-60 » (planifiée en volet 1 puis en volet 2) n'a pu être réalisée car l'acheteur n'a effectué aucun travaux dans le délai imparti (le subside provisionnel a du être récupéré). Finalement le volet 2 n'a pas permis de produire de nouveaux logements sur le marché puisque aucune opération n'a été menée à bien.
- ✓ L'évolution de la répartition de l'investissement public marque une prépondérance pour le volet 1 et une dépréciation du volet 5. L'explication de cette dépréciation tient d'une part du fait que la Commune de St-Gilles possède déjà de nombreuses initiatives sociales dans le périmètre et n'a pas réellement ressenti le besoin de profiter des fonds supplémentaires mis à sa disposition par ce CDQ et, d'autre part parce que le coordinateur social était indépendant de la gestion centralisée de tous les autres volets gérés au sein du service communal de l'Urbanisme et des Travaux publics.
- ✓ La réaffectation des étages situés chaussée de Waterloo constituait l'un des objectifs majeurs du programme de base. Cet objectif n'a pu être atteint et ce pour les raisons suivantes :
 - Etroitesse des immeubles et impossibilité de procéder à des regroupements permettant de réaliser des logements correctement disposés.
 - Impossibilité d'intervenir sur des baux commerciaux lorsque des parties refusent l'opération.
 - Forte réticence des commerçants sur le plan de la sécurité des surfaces commerciales qui jouxtent les logements.
- ✓ L'opération « Waterloo façade » qui consistait à octroyer des primes pour la rénovation des façades de la chaussée (dans le cadre du volet 4) a permis de rénover 20 façades pour un budget de 3,6 millions de francs. Par contre l'idée que les primes puissent être étendues jusqu'à 100% pour les propriétaires qui réaffectent leurs étages n'a pas eu le succès escompté.
- ✓ Aucun équipement social ou collectif n'a été réalisé dans le cadre de ce CDQ.

8.2.3.3. Actions mises en œuvre dans le cadre du volet 5

À l'issue du délai de mise en œuvre, le volet social qui représentait 1,4% de l'enveloppe totale initiale n'en représentait plus que 0,8% !

Les actions réalisées ont été les suivantes :

- ✓ Coordination sociale ;
- ✓ Sensibilisation au programme et à la mise à disposition de primes : relevé des immeubles dégradés, envoi d'un courrier personnalisé aux propriétaires, incitant à la rénovation et contenant l'information sur les primes régionales à la rénovation, établissement d'un règlement communal de renforcement des primes pour la rénovation des façades des immeubles situés chaussée de Waterloo, dans la section comprise entre le Parvis et la Barrière de St-Gilles.
- ✓ Mise en place d'une entreprise d'insertion socio-professionnelle Batiscoop.
- ✓ Mise en place de l'asbl Innovasport active dans la gestion du parasportif (gestion de trois cafétérias, dans deux centres sportifs et un centre culturel) et ayant pour objet la formation (en complémentarité avec la Mission locale) et la mise au travail de personnes dans le secteur de l'HoReCa.

8.3. Analyse comparative

8.3.1.1. Opérations immobilières réalisées (Volets 1,2 et 3)

N°	Intitulé	Programme initial	Programme réalisé
Volet 1		Nombre de log.	Nombre de log.
1.A	Dethy, 31-37	22	20
1.B	L'Eglise Saint-Gilles,71	2	4
1.C	Vanderschrick,58-60	4	0
1.D	Fort,48	4	4
3.C	Hôtel des Monnaies, 195-199	4	5
1.F	Th. Verhaegen,86	3	0
1.F'	Gaillard, 9		3
1.G.	Hôtel des Monnaies,145	6	0
1.H.	Hôtel des Monnaies, 143		3
1.I	Waterloo 92-96		19
1.H'	Dethy, 73a		0
SOUS-TOTAL 1		45	58
Volet 2			
2.A	Th. Verhaegen, 105-107	8	0
2.B	Vanderschrick, 58-60		0
2.C	Hôtel des Monnaies, 195- 199 ; Waterloo, 196-198		0
SOUS-TOTAL 2		8	0
Volet 3			
3.A	Hôtel des Monnaies, 145	6	12
3B	Waterloo étage	?	0
3.C	Hôtel des Monnaies, 195- 199		0
3.D	Waterloo, 196-198		0
SOUS-TOTAL 3		6	12
TOTAL		59	70

Le nombre de logement réalisé a considérablement augmenté depuis la proposition de base que ce soit en volet 1 ou en volet 3. Cet accroissement semble se faire au détriment du nombre de chambres attribuées par logement. Ainsi le nombre de logements de 3 chambres (type de logement pour lequel il existe apparemment une demande importante) est passé de 19 unités à 3 unités et le nombre de logement 1 chambre (type de logement le plus courant sur la commune) est passé de 12 unités à 32 unités (y compris les studios). Cette évolution défavorise clairement les familles à deux enfants pour favoriser les couples et les personnes isolées³³.

Le nombre de logements produits en volet 2 est nul et enfin celui produit en volet 3 est deux fois supérieur à celui planifié.

8.3.1.2. Opérations relevant du volet 4

Le programme initial a bien abouti tant au niveau des aménagements de voirie qu'au niveau des projets d'éclairage et de prime pour la rénovation de façades. Tous les projets programmés ont effectivement été réalisés.

8.3.1.3. En termes de budgets alloués aux différents volets

Volet 1	Volet 2	Volet 3	Volet 4	Volet 5	Coordinat. technique	Total
Programme initial						
211.588	12.165	19.012	40.075	4.000	4.000	290.840
72,7%	4,2%	6,6%	13,7%	1,4%	1,4%	100%
Programme modifié						
213.748	9.650	27.600	38.334	4.000	4.000	297.332
71,9%	3,2%	9,3%	13%	1,3%	1,3%	100%
Programme réalisé						
202.625	0	11.715	35.806	2.106	3.460	255.715
79,3%	0%	4,6%	14%	0,8%	1,3%	100%

On remarque que le budget du programme modifié et réalisé respecte assez fidèlement la répartition du budget initial.

Par contre le budget final est inférieur au budget initialement prévu ; la différence est de +/- 35 millions de francs.

L'augmentation de 6,6 % du volet 1 s'explique principalement par la non-réalisation du volet 2, la diminution des opérations du volet 3 et par le transfert au dernier moment de l'opération « Monnaie 195-199 » en volet 1. A l'issue du délai de réalisation, ce volet a consommé près de 80% du budget total.

Concernant le volet 5 la diminution du budget s'explique simplement par la démission du coordinateur social qui n'a, par la suite, pas été remplacé.

³³ Il apparaît par ailleurs que ce type de logement coûte plus cher en termes de gestion, étant donné le fait que l'on multiplie les contrats de location et qu'il demande à la réalisation plus d'équipements pour une même surface (cuisine et salle de bains).

9. SYNTHÈSE

9.1. Évolution générale des programmes

L'évolution générale des différents programmes est synthétisée sous la forme de deux tableaux récapitulatifs mettant en parallèle l'évolution des six Contrats de Quartier. Le premier tableau reprend pour chaque Contrat de Quartier, l'évolution des montants alloués par volet au moment du programme de base, à l'issue des modifications (+ 2 ans) ainsi qu'à l'échéance des six années mettant un terme à la mise en œuvre des programmes. Le second tableau reprend pour chaque Contrat de Quartier la répartition des budgets par volet ainsi que leurs évolutions au cours des six années de mise en œuvre.

Les conclusions suivantes peuvent être tirées du premier tableau :

Voir tableau 1

- ✓ L'évolution générale varie fortement d'un Contrat à un autre et ce corollairement à la diversité des options prises et des actions menées. Ainsi, chaque Contrat possède ses spécificités et l'établissement de typologies ne paraît pas *a priori* pas pertinente.
- ✓ On constate tout d'abord qu'aucun Contrat de Quartier n'a pleinement « consommé » les montants financiers qui lui étaient alloués et qu'il reste donc à l'issue du délai de mise en œuvre à peu près 15% du budget initial global (+/- 321 millions de FB) qui n'a pas été dépensé. On constate aussi qu'il n'y a pas de déséquilibre très important entre Contrats de Quartier puisque les parts de budget dépensé oscillent entre 81% (« Saint-Jean-Baptiste ») et 96% (« Wielemans ») minimisant ainsi les variations dans la clef de répartition des budgets entre Contrats de Quartier³⁴. Ces « taux de dépense » que l'on peut considérer comme élevés (voir très élevés dans certains cas) témoignent d'une certaine manière de « l'opérationnalité » du mécanisme en termes de réalisations d'opérations (principalement de volets 1 et 4 comme nous le verrons par après)³⁵.
- ✓ Le Contrat de Quartier « Anneessens-Fontainas » a utilisé 81% des fonds qui lui étaient destinés. L'ensemble des projets de logements en volet 1 prévus au moment de la modification de programme ont été réalisés de même que les opérations relevant du volet 4. En fait, les 19% de fonds non utilisés correspondent à une opération portant sur l'aménagement d'une infrastructure mixte centre d'entreprises / centre sportif (volet 1) qui n'a pu se réaliser ainsi qu'à une opération de volet 3 qui a échoué. Afin de profiter des fonds dégagés par la non-réalisation de ces opérations, la Ville a introduit au dernier moment des projets alternatifs relevant du volet 4 mais ceux-ci n'ont couvert que partiellement le solde généré par l'abandon du projet du centre d'entreprises / centre sportif. Elle a ainsi tenté de profiter au maximum des budgets qui lui étaient accordés.
- ✓ Le Contrat de Quartier « Anvers-Alhambra » a utilisé 82% du budget initial. La non-utilisation de 18% du budget s'explique par le fait que ce Contrat de Quartier a misé tout au long de sa mise en œuvre sur les volets 2 et 3, volets qui n'ont donné *in fine* aucun résultat.

³⁴ Remarquons aussi que quatre des six Contrats (« Anneessens-Fontainas », « Anvers-Alhambra », « rue Gray » et « Saint-Jean-Baptiste ») ont des pourcentages de dépenses variant autour de 80%.

³⁵ Il convient toutefois de souligner le fait que la dépense de budgets ne constitue pas une fin en soi et ne témoigne pas forcément de la réussite d'une opération ou du programme en général.

TABLEAU 1 :Evolution budgetaire

		Annessens-Fontainas	Anvers-Alhambra	Wielemans	rue Gray	Saint-Jean-Baptiste	Barrière de Saint-Gilles	Total
Programme de base	Volet 1, 1994	415.000 FB	254.600 FB	6.000 FB	112.441 FB	151.840 FB	211.588 FB	1.151.469 FB
	Volet 2, 1994	60.385 FB	16.650 FB	9.615 FB	23.863 FB	2.670 FB	12.165 FB	125.348 FB
	Volet 3, 1994	86.540 FB	55.810 FB	103.004 FB	83.960 FB	- FB	19.012 FB	348.326 FB
	Volet 4, 1994	47.245 FB	46.000 FB	72.424 FB	46.700 FB	108.840 FB	40.075 FB	361.284 FB
	Volet 5, 1994	12.000 FB	17.500 FB	16.200 FB	9.800 FB	3.200 FB	4.000 FB	
	Coordination, 1995	4.000 FB	4.000 FB	4.000 FB	8.400 FB	4.000 FB	4.000 FB	28.400 FB
	Total du CDQ	625.170 FB	394.560 FB	211.243 FB	265.164 FB	270.550 FB	290.840 FB	2.077.527 FB
	Répartition du budget total entre CDQ	30,1%	19,0%	10,2%	13,7%	13,0%	14,0%	100,0%
Programme modifié	Volet 1, 1996	412.935 FB	256.600 FB	6.000 FB	196.938 FB	151.840 FB	213.748 FB	1.238.061 FB
	Volet 2, 1996	93.875 FB	400 FB	24.452 FB	6.900 FB	2.670 FB	9.650 FB	137.947 FB
	Volet 3, 1996	24.000 FB	75.719 FB	78.834 FB	24.845 FB	- FB	27.600 FB	230.998 FB
	Volet 4, 1996	77.884 FB	46.000 FB	65.566 FB	36.334 FB	108.840 FB	38.334 FB	372.958 FB
	Volet 5, 1996	14.000 FB	17.500 FB	27.000 FB	11.005 FB	3.200 FB	4.000 FB	76.705 FB
	Coordination, 1996	4.500 FB	4.500 FB	4.000 FB	4.000 FB	4.000 FB	4.000 FB	25.000 FB
	Total du CDQ	627.194 FB	400.719 FB	205.852 FB	280.022 FB	270.550 FB	297.332 FB	2.081.669 FB
	Répartition du budget total entre CDQ	30,1%	19,2%	9,9%	13,5%	13,0%	14,3%	100,0%
Programme réalisé	Volet 1, 2000	326.767 FB	276.603 FB	7.765 FB	182.581 FB	138.400 FB	202.626 FB	1.134.742 FB
	Volet 2, 2000	89.007 FB	- FB	14.489 FB	- FB	- FB	- FB	103.496 FB
	Volet 3, 2000	- FB	- FB	53.839 FB	- FB	- FB	11.745 FB	65.584 FB
	Volet 4, 2000	73.876 FB	31.892 FB	98.123 FB	41.384 FB	80.580 FB	35.807 FB	361.662 FB
	Volet 5, 2000	13.002 FB	18.384 FB	26.455 FB	9.122 FB	- FB	2.107 FB	69.070 FB
	Coordination, 2000	4.447 FB	3.907 FB	4.129 FB	3.924 FB	2.080 FB	3.460 FB	21.947 FB
	Total du CDQ	507.099 FB	330.786 FB	204.800 FB	237.011 FB	221.060 FB	255.745 FB	1.756.501 FB
	Répartition du budget total entre CDQ	28,9%	18,8%	11,7%	13,5%	12,6%	14,6%	100,0%
	Pourcentage consommé du budget initial	81,0%	83,0%	96,0%	83,1%	81,0%	87,9%	84,5%

- ✓ Le Contrat de Quartier « Wielemans » a utilisé 96% du budget qui lui était alloué soit le pourcentage le plus élevé de tous les Contrats de Quartier. Ce Contrat de Quartier a principalement misé sur des opérations relevant du volet 4 développés en synergie avec le volet 5 et relevant exclusivement d'acteurs publics. Une des deux actions relevant de volets mixtes 2/3 a abouti et le budget libéré par l'opération non réalisée a été réinjecté au dernier moment dans le volet 4.
- ✓ Le Contrat de Quartier « rue Gray » a utilisé 83,1% du budget qui lui était alloué. Ce taux de dépenses s'explique en grande partie par la stratégie établie à l'issu de la deuxième année de mise en œuvre de privilégier l'investissement sur des opérations relevant du volet 1 et réalisées sur un patrimoine communal (la part de ce volet passe de 39,4% dans le programme initial à 77% à l'issu du délai de réalisation). Le montant non consommé correspond à des opérations relevant des volets 2/3 qui n'ont pas abouti.
- ✓ Le Contrat de Quartier « Saint-Jean-Baptiste » a utilisé 81 % du budget qui lui était alloué et ce, bien que toutes les opérations relevant des volets 1 et 4 aient été réalisées. Le solde de 19% du budget qui n'a pas été utilisé s'explique en partie par le fait que la Commune n'ait pas rentré de justificatifs pour les actions menées en volet 5 mais surtout par la surestimation budgétaire initiale des opérations réalisées cumulée au démarrage tardif de la mise en œuvre des opérations qui n'a pas permis à la Commune d'introduire de nouveaux projets alors que des fonds restaient disponibles.
- ✓ Le Contrat de Quartier « Barrière-Bethéem-Saint-Gilles » a utilisé 87,9 % du budget qui lui était alloué. Ce Contrat de Quartier a connu beaucoup de modifications en termes de programmations d'opérations relevant des volets 1, 2 et 3. Le volet 4 est resté quant à lui presque inchangé. En fait, les 12,1% de fonds non utilisés s'explique par le fait que ce Contrat de Quartier a misé tout au long de sa mise en œuvre sur les volets 2 et 3, volets qui n'ont donné *in fine* aucun résultat faute d'investisseurs privés. A noter qu'une opération relevant du volet 1 figurant dans le programme modifié n'a pu être menée à bien faute d'accord avec le propriétaire et qu'afin de ne pas perdre les budgets mis à sa disposition, la Commune a modifié son programme réalisant une opération de volet 1 sur une opération prévue en volets 2/3.

Le deuxième tableau nous permet d'identifier les tendances suivantes :

Voir tableau 2

- ✓ On constate que le volet 1 n'a connu de diminution de part dans aucun Contrat de Quartier et qu'au contraire, il a subi des hausses variant d'un Contrat à un autre. Ainsi, dans le Contrat de Quartier « rue Gray », la part du volet 1 est passé à 39,4% dans le programme de base à près de 77% à la fin de sa mise en œuvre. Ce volet a également connu une hausse importante (+19%) dans le Contrat de Quartier « Anvers-Alhambra » et dans une moindre mesure dans les Contrats de Quartier « Saint-Jean-Baptiste » et « Barrière-Bethéem-Saint-Gilles ».

TABLEAU 2

	Annessens-Fontainas	Anvers-Alhambra	Wicremans	rue Gray	Saint-Jean-Baptiste	Barrière de Saint-Gilles
Volet 1, 1994	66,4%	64,5%	2,8%	39,4%	56,1%	72,7%
Volet 1, 1996	65,8%	64,0%	2,9%	70,3%	50,1%	71,9%
Volet 1, 2000	64,5%	83,6%	3,8%	77,0%	62,6%	79,3%
Variation de la part du volet entre 1994 et 1996	-0,5%	-0,5%	0,1%	30,9%	0,0%	-0,9%
Variation de la part du volet entre 1996 et 2000	-1,3%	19,6%	0,9%	6,7%	6,5%	7,5%
Variation de la part du volet entre 1994 et 2000	-1,9%	19,1%	1,0%	37,6%	6,5%	6,6%
Volet 2, 1994	9,7%	4,2%	4,6%	8,4%	1,0%	4,2%
Volet 2, 1996	15,0%	0,1%	11,9%	2,6%	1,0%	3,3%
Volet 2, 2000	17,6%	0,0%	7,1%	0,6%	0,0%	0,0%
Variation de la part du volet entre 1994 et 1996	5,3%	-4,1%	7,3%	-5,9%	0,0%	-0,9%
Variation de la part du volet entre 1996 et 2000	2,6%	-0,1%	-4,8%	-2,5%	-1,0%	-3,3%
Variation de la part du volet entre 1994 et 2000	7,9%	-4,2%	2,6%	-8,4%	-1,0%	-4,2%
Volet 3, 1994	13,8%	14,1%	48,6%	29,4%	0,0%	6,5%
Volet 3, 1996	3,8%	18,9%	36,3%	8,9%	0,0%	9,3%
Volet 3, 2000	0,0%	0,0%	28,3%	0,0%	0,0%	4,5%
Variation de la part du volet entre 1994 et 1996	-10,0%	4,8%	-10,5%	-20,5%	0,0%	2,7%
Variation de la part du volet entre 1996 et 2000	-3,8%	-18,9%	-12,0%	-8,9%	0,0%	-4,8%
Variation de la part du volet entre 1994 et 2000	-13,8%	-14,1%	-22,5%	-29,4%	0,0%	-2,0%
Volet 4, 1994	7,6%	11,7%	34,3%	18,4%	40,2%	13,8%
Volet 4, 1996	12,4%	11,5%	31,9%	13,0%	40,2%	12,9%
Volet 4, 2000	14,6%	9,6%	47,9%	17,5%	38,5%	14,0%
Variation de la part du volet entre 1994 et 1996	4,9%	-0,2%	-2,4%	-3,4%	0,0%	-0,9%
Variation de la part du volet entre 1996 et 2000	2,2%	-1,8%	16,1%	4,5%	0,0%	1,1%
Variation de la part du volet entre 1994 et 2000	7,1%	-2,0%	13,6%	1,1%	-3,8%	14,0%
Volet 5, 1994	1,9%	4,4%	7,7%	3,5%	1,2%	1,4%
Volet 5, 1996	2,2%	4,4%	13,1%	3,9%	1,2%	1,4%
Volet 5, 2000	2,6%	5,6%	12,9%	3,8%	0,0%	0,8%
Variation de la part du volet entre 1994 et 1996	0,3%	-0,1%	5,5%	0,4%	0,0%	0,0%
Variation de la part du volet entre 1996 et 2000	0,4%	1,2%	-0,2%	-0,1%	-1,2%	-0,5%
Variation de la part du volet entre 1994 et 2000	0,7%	1,1%	5,2%	0,3%	-1,2%	-0,6%
Coordination, 1994	0,6%	1,0%	1,9%	2,9%	1,5%	1,4%
Coordination, 1996	0,7%	1,1%	1,9%	1,4%	1,5%	1,4%
Coordination, 2000	0,9%	1,2%	2,0%	1,7%	0,9%	1,4%
Variation de la part du volet entre 1994 et 1996	0,3%	0,2%	0,0%	-1,5%	0,0%	0,0%
Variation de la part du volet entre 1996 et 2000	0,3%	0,2%	0,1%	0,3%	-0,5%	0,0%
Variation de la part du volet entre 1994 et 2000	0,3%	0,2%	0,1%	-1,2%	-0,5%	0,0%

- ✓ La part du volet 2 est nulle (ou quasiment nulle) dans quatre Contrats de Quartier sur six. Seuls les Contrats de Quartier « Anneessens-Fontainas » et « Wielemans » ont vu des projets se concrétiser dans ce cadre³⁶. A noter que dans ces deux Contrats de Quartier, la part des volets 2 croît légèrement en relation avec la valeur des biens à acquérir (sous-estimation initiale).
- ✓ La part du volet 3 est également nulle dans quatre Contrats de Quartier sur six. Seules deux opérations ont été réalisées : une à Saint-Gilles et une à Forest (opération mixte « Cinzano »).
- ✓ La part du volet 4 croît de manière significative dans les Contrats de Quartier « Anneessens-Fontainas » et « Gray » et « Wielemans » où de nouvelles opérations sont ajoutées aux programmes au fur et à mesure de l'avancement de la mise en œuvre. Dans les autres Contrats, les volets 4 ne sont globalement pas étoffés par de nouveaux projets et les parts de ce volet restent globalement inchangées ou diminuent en fonction des coûts réels des travaux initialement planifiés.
- ✓ La part des volets 5 est initialement partout faible mais croît légèrement dans tous les Contrats de Quartier (à l'exception du Contrat de Quartier sur Saint-Gilles où la part de ce volet diminue) et ce corollairement à la mise en place progressive de programmes. A noter que sur Forest, cette part connaît une croissance importante de plus de 5% entre le projet initial et le programme finalisé. Par rapport à l'enveloppe générale, la part globale de ce volet reste très faible. Par rapport, à ce constat, le Service régional de la Rénovation urbaine fait le constat suivant : « La part du volet social peut apparaître faible en regard des investissements dans les autres volets mais plus que les budgets, ce qui doit être mis en évidence, c'est la dynamique mise en œuvre par l'adoption d'une démarche intégrée qui associe les différents acteurs locaux et les habitants de quartier »³⁷. Cette dynamique sera mesurée ultérieurement au niveau des effets d'entraînements.

9.2. Logements et équipements réalisés (volets 1, 2 et 3)

Voir tableau 3

On constate que le nombre de logements produits en volet 1 est partout supérieur à celui initialement prévu. Les logements réalisés dans le cadre de volets 2 et 3 sont par contre nettement inférieurs. La part de logements produits en volets 2 et 3 (ou 2/3 combinés) n'est par ailleurs que de 21,8% alors que ces volets nécessitant la participation d'investisseurs privés devaient initialement produire 65% des nouveaux logements. La part de logements produits en volet 1 passe quant à elle de 35% à 78% !

Les Contrats ayant permis de produire le plus de logements (très majoritairement en volet 1) sont ceux situés sur Bruxelles-Ville et dans une moindre mesure Saint-Gilles. L'argument souvent avancé pour expliquer ce résultat consiste à mettre en avant l'expérience en termes de production et de gestion d'un parc résidentiel (ces deux Communes possèdent en effet des services dédiés à ce type de tâche). D'autres raisons motivant ce résultat peuvent également être avancées : récupération de projets devant initialement être réalisés sur fonds propres (opération « Plantations » et « Six-Jetons ») et donc déjà bien étudiés, réalisation de projets sur des biens appartenant déjà à la Commune, ... A cet égard, il

³⁶ Dans le cas du CDQ « Wielemans », il s'agit de l'opération mixte « Cinzano » combinant volet 2 et volet 3.

³⁷ extrait du « Mémoire 1999 », Service de la Rénovation urbaine de l'A.A.T.L., Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale, Bruxelles, 1999, non publié, p.18

TABLEAU 3 : Logements prévus et réalisés par volet et par CDQ

	Nbre de logements, 1994	V1	V2/V3 (unités)	Nbre de logements, 2000	V1	V2/V3	Différence	détail V1	détail V2/V3
CONTRAT DE QUARTIER	unités	unités	unités	unités	unités	unités	unités	unités	unités
	en %	en %	en %	en %	en %	en %			
Anneessens-Fontainas	199	66	133	116	74	42	-83	8	-91
	100,0%	33,2%	66,8%	100,0%	63,6%	36,2%			
Anvers-Alhambra	97	39	58	53	53	0	-44	14	-58
	100,0%	40,2%	59,8%	100,0%	100,0%	0,0%			
Wielemans	78	0	78	27	0	27	-51	0	-51
	100%	0%	100%	100%	0%	100%			
Gray	138	28	110	47	47	0	-91	19	-110
	100,0%	20,3%	79,7%	100,0%	100,0%	0,0%			
Saint-Jean-Baptiste	30	30	0	31	31	0	1	1	0
	100,0%	100,0%	0,0%	100,0%	100,0%	0,0%			
Barrière-Bethléem-Saint-Gilles	53	45	8	70	58	12	17	13	4
	100	84,9%	15,1%	100,0%	82,9%	17,1%			
TOTAL :	595	208	387	344	263	81	-251	55	-306
	100,0%	35,0%	65,0%	100,0%	76,5%	23,5%			

convient de souligner l'originalité du Contrat de Quartier mené sur Molenbeek où, en absence de biens communaux situés dans le périmètre, la Commune a mené à bien des opérations nécessitant toutes l'acquisition de biens privés.

Le tableau suivant permet d'apprécier le détail des réalisations.

Voir tableau 4

- ✓ On constate tout d'abord la prédominance des logements de 2 chambres dans la production globale (46,51% des logements produits). A la seule exception du CDQ « Saint-Jean-Baptiste », ce type de logement est majoritaire dans la production de l'ensemble des Contrats (avec un maximum de 58,5% des logements produits dans le CDQ « Anvers-Alhambra », le pourcentage le moins élevé étant celui du CDQ « Gray » avec 36,17% des logements réalisés). A noter que dans la production globale, le CDQ « Fontainas-Anneessens » a produit à lui seul plus d'un tiers % des logements de ce type soit 55 unités sur un total de 157.
- ✓ Dans 3 Contrats (« Anvers-Alhambra », « Gray » et « Barrière-Bethéem-Saint-Gilles »), les logements ne comportant qu'une seule chambre (ou studio) forment le deuxième groupe le plus important de logements produits (près de 45,7% des logements à Saint-Gilles si on comptabilise également les studios, 26,42% des logements produits dans le CDQ « Anvers-Alhambra », et 34,04% des logements à Ixelles si on comptabilise les studios). A lui seul, le CDQ « Barrière-Bethéem-Saint-Gilles » a produit près de 40,7% des logements de ce type. Dans la production globale, ce type de logement partage avec les logements 3 CH le deuxième groupe le plus important après les logements 2CH puisqu'il représente près de 22,09% de la production globale de logements (deux fois moins que les logements 2CH).
- ✓ Les logements de 3 chambres représentent la part la plus importante des logements produits dans la CDQ « Saint-Jean-Baptiste » (15 logements sur les 31 logements produits soit 48,39%). Leur part est également importante dans le CDQ « Wielemans » (bien que dans ce cas-ci, ce pourcentage ne recouvre qu'un nombre assez faible de logements) ainsi quand dans le CDQ « Anneessens-Fontainas » (31 logements sur 108 produits soit une part de 37,5% de la production globale). A noter que dans la production globale, ce type de logements représente près de 22,09% des logements produits soit une part exactement équivalente à celle des logements 1 chambre.
- ✓ À l'exception du CDQ « Wielemans », tous les CDQ ont permis la réalisation de logements comportant 4 chambres. Dans la production globale, la part de ce type de logements est marginale puisqu'elle ne représente que 5,65% des logements produits avec un maximum de 8,51% des logements produits dans le CDQ « Saint-Jean-Baptiste » et un minimum de 2,86% des logements dans le CDQ « Barrière-Bethéem-St-Gilles ». La production de ce type de logements a été principalement assumée par le CDQ « Anneessens-Fontainas » (8 logements produits dans l'opération Dam / Bodeghem sur un total de 19).
- ✓ Seul le CDQ « Anneessens – Fontainas » a permis la réalisation d'une seule opération produisant de grands logements comportant 4 et 5 chambres. La part de ce type de logement reste cependant marginal puisqu'ils totalisent ensemble seulement 2,7% des logements réalisés dans le cadre de ce Contrat.

TABLEAU 4 : Logements produits par Contrat de Quartier

Volet		Total	Studio	1CH	2CH	3CH	4CH	5CH	6CH
Annessens-Fontainas									
V1	Van Artevelde / Six Jetons	50		13	27	10			
V1	Dam / Bodeghem	20			1	8	8	2	1
V1	Vieux Marché aux Grains	4		1	1	2			
V2	Anderlecht, 53-55	1				1			
	Anderlecht, 57-57A	1				1			
	Anderlecht, 63	1				1			
V2	Artevelde / Saint-Gery	31		1	26	4			
V2	Anderlecht, 124-126/136-142 Cureghem, 33-39	8			3	4	1		
	Sous-total 1 =	116		15	58	31	9	2	1
	exprimé en %	100,00%	0,00%	12,93%	50,00%	26,72%	7,76%	1,72%	0,86%
	Part du nombre de logements produits dans ce CDQ par rapport au nombre global (%)	33,72%	0,00%	19,74%	36,25%	40,79%	45,00%	100,00%	100,00%
Anvers-Alhambra									
V1	Plantations	33		6	21	5	1		
V1	Maison des Associations	8			6	1	1		
V1	Pont-Neuf / Pélican	12		8	4				
	Sous-total 2 =	53		14	31	6	2		
	exprimé en %	100,00%	0,00%	26,42%	58,49%	11,32%	3,77%	0,00%	0,00%
	Part du nombre de logements produits dans ce CDQ par rapport au nombre global (%)	15,41%	0,00%	18,42%	19,38%	7,89%	10,00%	0,00%	0,00%
Wielemans									
V2/V3	Cinzano	27	4		12	11			
	Sous-total 3 =	27	4		12	11			
	exprimé en %	100,00%	14,81%	0,00%	44,44%	40,74%	0,00%	0,00%	0,00%
	Part du nombre de logements produits dans ce CDQ par rapport au nombre global (%)	7,85%	44,44%	0,00%	7,50%	14,47%	0,00%	0,00%	0,00%
rue Gray									
V1	Brochet, 4	1					1		
V1	Brochet, 6	1					1		
V1	Brochet, 10	3		1	1	1			
V1	Brochet, 14	2			1	1			
V1	Brochet, 16	2			1	1			
V1	Brochet, 26	6	3	1	2				
V1	Brochet, 32	3	1		1		1		
V1	Gray, 162, 164, 166, 168	13		6	5	2			
V1	Natation, 5	2			1	1			
V1	Gray, 266 à 268	5		1	2	2			
V1	Gray, 296/98	2				2			
V1	Gray 300/302	3		3					
V1	Serpentin, 4	3			3				
V1	Gray, 308	1					1		
	Sous-total 4 =	47	4	12	17	10	4		
	exprimé en %	100,00%	8,51%	25,53%	36,17%	21,28%	8,51%	0,00%	0,00%
	Part du nombre de logements produits dans ce CDQ par rapport au nombre global (%)	13,66%	44,44%	15,79%	10,63%	13,16%	20,00%	0,00%	0,00%
Arays Saint-Jean-Baptiste									
V1	Courtois	11		3	4	1	3		
V1	Mommaerts	16		1	4	11			
V1	Maroquin	4			1	3			
	Sous-total 5 =	31		4	9	15	3		
	exprimé en %	100,00%	0,00%	12,90%	29,03%	48,39%	9,68%	0,00%	0,00%
	Part du nombre de logements produits dans ce CDQ par rapport au nombre global (%)	9,01%	0,00%	5,26%	5,63%	19,74%	15,00%	0,00%	0,00%
Barrière /Saint-Gilles									
V1	Dethy, 31-37	20		9	9		2		
V1	L'Eglise Saint-Gilles, 71	4	1	3					
V1	Fort, 48	4		4					
V1	Hôtel des Monnaies, 195-199	5		3	2				
V1	Waterloo 92-96	19		1	15	3			
V1	Hôtel des Monnaies, 143	3		1	2				
V1	Gaillard, 9	3		1	2				
V3	Hôtel des Monnaies, 145	12		9	3				
	Sous-total 6 =	70	1	31	33	3	2		
	exprimé en %	100,00%	1,43%	44,29%	47,14%	4,29%	2,86%	0,00%	0,00%
	Part du nombre de logements produits dans ce CDQ par rapport au nombre global (%)	20,35%	11,11%	40,79%	20,63%	3,95%	10,00%	0,00%	0,00%
	Total général =	344	9	76	160	76	20	2	1
	exprimé en %	100,00%	2,62%	22,09%	46,51%	22,09%	5,81%	0,58%	0,29%

On constate donc que de manière générale, les CDQ se sont axés majoritairement sur la production de petits (1 chambre) voir moyens/grands logements (2/3 chambres) . De très grands logements (4 chambres et plus) ont été réalisés mais dans une proportion globale réduite. À cet égard, on remarquera que la seule opération qui a conduit à la production de très grands logements (Dam / Bodeghem) n'a pas été réalisée par une Commune mais par un CPAS.

En l'absence de données objectives, il nous est impossible de savoir si cette offre correspondait à la demande réelle. Toutefois, il apparaît clairement qu'en termes de politiques du logement, la plupart des CDQ ont misé sur l'accueil de petits voir moyens ménages alors qu'il est généralement admis que dans les quartiers défavorisés la demande des ménages de profil socio-économiques faible porte surtout sur de grands voir très grands logements.

Un troisième tableau portant sur la réalisation de logements a été construits et illustre le nombre de logements réalisés par catégorie de travaux³⁸.

Voir tableau 5

- ✓ Dans le CDQ « Gray », les opérations sur le logement ont uniquement porté sur la rénovation de bâtiments existants. A l'opposé, dans les CDQ « Saint-Jean-Baptiste », « Anvers-Alhambra » et « Wielemans », il s'est exclusivement agi de construire des immeubles neufs. Les CDQ « Anneessens-Fontainas » et « Barrière-Bethéem-Saint-Gilles » se caractérisent quant à eux par une certaine mixité d'opérations avec toutefois une prédominance d'opérations de rénovation.
- ✓ Quelque soit le type de travaux envisagés, on constate une prédominance des logements de 2 chambres avec un taux cependant plus élevé dans les immeubles neufs (près de 52% alors que le pourcentage est de 42% dans les immeubles rénovés). On constate par contre que le nombre de logements 1 CH (1CH + Studio) est plus élevée dans les bâtiments ayant fait l'objet de rénovations (31,5% de la part des logements construits dans cette catégorie), cette orientation est quant à elle probablement liée à la typologie des bâtiments rénovés (voir infra) qui constitue un déterminant structurant des logements à réaliser.
- ✓ Deux tiers des logements produits (224 logements sur 343 logements réalisés) l'ont été dans le cadre de constructions neuves d'immeubles voir d'immeubles mixtes. Ces logements neufs varient d'immeuble modeste (immeuble de 4 appartements situés rue du Maroquin – CDQ « Saint-Jean-baptiste ») à des ensembles plus grands comportant jusqu'à 50 appartements (opération « Van Artevelde / Six Jetons » - CDQ « Anneessens-Fontainas »).
- ✓ Les immeubles rénovés correspondent dans la plupart des cas à des maisons de ville. Dans cette catégorie de bâti, les options prises en matière de logements ont été assez variées. Sur Saint-Gilles, 13 logements sur 19 réalisés sont des logements individuels. A la rue Gray, on retrouve toutes les catégories de logements avec une prédominance toutefois des logements 1 et 2 chambres. Dans le CDQ « Anneessens-Fontainas », les logements en question ont été rénovés exclusivement sous formes de logements à 2, 3 voir 4 chambres quand la structure existante le permettait.

³⁸ Aux deux catégories traditionnelles rénovation-construction a été ajoutée une troisième catégorie dite « rénovation de bâtiments regroupés » correspondant à des opérations de rénovation dans lesquelles un regroupement d'immeubles a été organisé conjointement à une restructuration du système distributif menant à considérer les différents immeubles concernés comme faisant partie d'un ensemble unitaire.

TABLEAU 5 : Composition des logements suivant la typologie de travaux effectués

Volet	CDQ	Immeubles neufs	Total	Studio	1CH	2CH	3CH	4CH	5CH	6CH	Typologie de bâtiment
			Unités								
V1	Anness.-Font.	Van Artevelde / Six Jetons	50	détail:	13	27	10				Immeuble de logements
V2	Anness.-Font.	Artevelde / Saint-Gery	31	détail:	1	26	4				Immeuble de logements
V1	Anvers/Alhambra	Plantations	33	détail:	6	21	5	1			Immeuble de logements
V1	Anvers/Alhambra	Maison des Associations	8	détail:		6	1	1			Immeuble de logements
V1	Anvers/Alhambra	Pont-Neuf /Pélican	12	détail:	8	4					Immeuble de logements
V2 / V3	Wielemans	Cinzano	27	détail:	4	12	11				Immeuble de logements
V1	St-J-Baptiste	Courtois	11	détail:	3	4	1	3			Immeuble de logements
V1	St-J-Baptiste	Mommaerts	16	détail:	1	4	11				Immeuble de logements
V1	St-J-Baptiste	Maroquin	4	détail:		1	3				Immeuble de logements
V1	Parvis-Bethléem	Dethy, 31-37	20	détail:	9	9		2			Immeuble de logements
V3	Parvis-Bethléem	Hôtel des Monnaies, 145	12	détail:	9	3					Immeuble de logements
		Total Construction:	224	détail:	4	50	117	46	7		
		En %:	100,00%	détail:	1,79%	22,32%	52,23%	20,54%	3,13%	0,00%	0,00%
		% dans la production totale de logements:	65,31%	détail:	44,44%	65,79%	73,13%	60,53%	36,84%	0,00%	0,00%
Volet	CDQ	Rénovation de bâtiments groupés									
V1	Anness.-Font.	Dam / Bodeghem	20	détail:	0	1	8	8	2	1	Immeuble de logements
		Total Rénovation :	20	détail:	0	1	8	8	2	1	
		En %:	100,00%	détail:	0,00%	0,00%	5,00%	40,00%	40,00%	10,00%	5,00%
		% dans la production totale de logements:	5,83%	détail:	0,00%	0,00%	0,63%	10,53%	42,11%	100,00%	100,00%
Volet	CDQ	Rénovation de bâtiments isolés									
V2	Anness.-Font.	Anderlecht, 53-55	1	détail:			1				Maison de ville
V2	Anness.-Font.	Anderlecht, 57-57A	1	détail:			1				Maison de ville
V2	Anness.-Font.	Anderlecht, 63	1	détail:			1				Maison de ville
V2	Anness.-Font.	Anderlecht, 124-126	3	détail:			3				Immeuble
V2	Anness.-Font.	Anderlecht, 136-142	3	détail:		3					Immeuble
V2	Anness.-Font.	Cureghem, 33	1	détail:			1				Maison de ville
V2	Anness.-Font.	Cureghem, 39	1	détail:				1			Maison de ville
V1	Anness.-Font.	Vieux Marché aux Grains	4	détail:	1	1	2				Deux maisons
V1	Gray	Brochet, 6	1	détail:				1			Maison de ville
V1	Gray	Brochet, 10	3	détail:	1	1	1				Maison de ville
V1	Gray	Brochet, 14	2	détail:		1	1				Maison de ville
V1	Gray	Brochet, 16	2	détail:		1	1				Maison de ville
V1	Gray	Brochet, 26	6	détail:	3	1	2				Maison de ville
V1	Gray	Brochet, 32	3	détail:	1	1	1	1			Maison de ville
V1	Gray	Natation, 5	2	détail:		1	1				Maison de ville
V1	Gray	Gray, 266 /268	5	détail:	1	2	2				Maison de ville
V1	Gray	Gray, 296/98	2	détail:			2				Maison de ville
V1	Gray	Gray 300/302	3	détail:	3						Maison de ville
V1	Gray	Serpentin, 4	3	détail:		3					Maison de ville
V1	Gray	Gray, 308	1	détail:				1			Maison de ville
V1	Gray	Gray, 162, 164,166,168	13	détail:	6	5	2				Immeuble de logements
V1	Parvis-Bethléem	L'Eglise Saint-Gilles,71	4	détail:	1	3					Maison de ville
V1	Parvis-Bethléem	Fort,48	4	détail:	4						Maison de ville
V1	Parvis-Bethléem	Waterloo 92-96	19	détail:	1	15	3				Immeuble de logements
V1	Parvis-Bethléem	Hôtel des Monnaies, 143	3	détail:	1	2					Maison de ville
V1	Parvis-Bethléem	Gaillard, 9	3	détail:	1	2					Maison de ville
V1	Parvis-Bethléem	Hôtel des Monnaies, 195-199	5	détail:	3	2					Deux maisons de ville
		Total Rénovation :	99		5	26	42	22	4		
		En %:	100,00%		5,05%	26,26%	42,42%	22,22%	4,04%	0,00%	0,00%
		% dans la production totale de logements:	28,86%		55,56%	34,21%	26,25%	28,95%	21,05%	0,00%	0,00%
		TOTAL :	343		9	76	160	76	19	2	1
		En %:	100,00%		2,62%	22,16%	46,65%	22,16%	5,54%	0,58%	0,29%

- ✓ Une seule opération de regroupement d'immeubles a été réalisée (Dam / Bodeghem) ce qui a permis de réaliser un ensemble de grands logements comportant des nombreuses unités de 4, 5 voir 6 chambres.

Enfin, une estimation sommaire des coûts de réalisation au m2 brut a été réalisée pour les opérations relevant du volet 1 et pour lesquelles nous disposons d'informations complètes.

Voir tableau 6

En ce qui concerne les coûts HTVA par m2 brut de logements neufs, la fourchette oscille entre 27.686 FB m2 brut (opération « Courtois » à Molenbeek-Saint-Jean) et 37.468 FB m2 brut (opération Maroquin à Molenbeek-Saint-Jean).

Le coût de la rénovation est quant à lui partout inférieur à 30.000 FB m2 brut et oscille entre 21.264 FB m2 brut (opération « Natation, 5 » dans le CDQ « Gray ») et 28.964 FB m2 brut (opération « Gaillard, 9 » dans le CDQ « Bethléem / Barrière / Saint-Gilles »). A noter l'exception de l'opération « Hôtel des Monnaies, 195-199 » dont le coût de réalisation est de 37.952 FB m2 brut soit plus ou moins 12.000 FB supérieur au coût moyen de m2 brut rénové.

Le tableau ci-dessous fait le bilan pour les opérations pour lesquelles nous disposons d'informations complètes (nombre de m2 brut destinés exclusivement à l'habitat, budget HTVA destinés à la construction des logements³⁹).

	Rénovation	Construction	Total
Nombre de logements	105	121	179
Surface (m2 brut)	13.554	12.419	19.429
Coût total (FB HTVA)	339.227.727	401.668.350	590.537.930
Coût moyen / logement (FB HTVA)	3.230.740	3.319.573	3.299.094
Coût moyen au m2 brut / logement (FB HTVA/m2 brut)	25.028 FB	32.343 FB	30.394 FB

On remarque que le coût du logement ne varie finalement que très peu (différence de moins de 90.000 FB) alors que le coût moyen au m2 brut est de +/- 7.000 FB HTVA supérieur dans un logement neuf. Cela signifie que pour un coût moyen plus ou moins équivalent, un logement rénové (surface moyenne d'un logement rénové : 129 m2 brut) est plus grand qu'un logement neuf construit (surface moyenne d'un logement : 102m2 brut)⁴⁰.

³⁹ Il convient ici de souligner le fait que les montants de construction réels ne correspondent pas forcément aux montants tels qu'indiqués dans les tableaux de synthèses des opérations. Les montants indiqués dans ces tableaux correspondent en effet aux montants plafonnés faisant l'objet du « Contrat » entre les Communes et la Région. Il est cependant arrivé que les budgets nécessaires à la réalisation soient supérieurs aux montants plafonnés. Pour le calcul des coûts/m2, ce sont donc en toute logique les montants réels qui ont été pris en considération.

⁴⁰ Pour un logement neuf, et donc construit suivant des dimensions proportionnelles aux affectations des pièces et à l'économie générale du bâtiment, ce chiffre correspond grossièrement à un logement de 2 chambres soit la typologie de logements la plus représentative des logements réalisés dans des bâtiments neufs (53% des logements neufs construits). De même, on peut également considérer que la moyenne de 129m2 d'un logement rénové correspond aussi à un logement 2 chambres si on considère que la configuration des pièces est déjà en grande partie prédéterminée par la structure portante et n'est donc pas dimensionnée en fonction de critère d'économies d'espaces.

TABLEAU 6: Coût au m2 brut de logements produits

CDQ	budget HTVA	m2 brut	coût en m2/brut HTVA	Rénovation	Construction
Anneessens-Fontainas					X
Van Artevelde / Six Jetons	161.090.911 FB	4523	35.616 FB	X	
Dam / Bodeghem	105.942.058 FB	3977	26.639 FB	X	
Vieux Marché aux Grains	?	?	?		
Anvers - Alhambra					X
Plantations	?	?	?		X
Maison des Associations	26.713.916 FB	763	35.012 FB		X
Pont-Neuf / Pélican	37.697.604 FB	1158	32.554 FB		
rue Gray				X	
Brochet, 4, 6, 10, 14, 16, 26 et 32	58.774.181 FB	1994	29.476 FB	X	
Natation, 5	6.634.486 FB	312	21.264 FB	X	
Gray, 266-268	17.237.231 FB	632	27.274 FB	X	
Gray, 296-302	18.661.431 FB	697	26.774 FB	X	
Serpentin, 4	5.386.244 FB	181	29.758 FB	X	
Gray, 308	5.045.226 FB	203	24.853 FB	X	
Gray, 162-168	38.592.348 FB	1381	27.945 FB	X	
Gray, 262	?	?	?	X	
Parvis Saint-Jean-Baptiste					X
Courtois	37.597.629 FB	1358	27.686 FB		X
Mommaerts	55.482.001 FB	1870	29.670 FB		X
Maroquin	16.748.072 FB	447	37.468 FB		
Bethléem / Barrière / Saint-Gilles					X
Dethy, 31-37	66.338.217 FB	2300	28.843 FB	X	
L'Eglise Saint-Gilles, 71	7.025.723 FB	245	28.676 FB	X	
Fort, 48	6.891.475 FB	309	22.303 FB	X	
Hôtel des Monnaies, 195-199	17.495.923 FB	461	37.952 FB	X	
Waterloo, 92-96	30.416.234 FB	1185	25.668 FB	X	
Hôtel des Monnaies, 143	10.002.886 FB	449	22.278 FB	X	
Gaillard, 9	11.122.281 FB	384	28.964 FB	X	

En ce qui concerne les projets d'équipements sociaux de quartier, certains projets initialement prévus ont été abandonnés au fur et à mesure de l'avancement de la mise en œuvre⁴¹. Toutefois, dans trois périmètres, de nouveaux équipements sociaux de quartier ont effectivement été réalisés.

Voir tableau 7

Il s'agit :

- ✓ du Contrat « Anneessens-Fontainas » qui a permis de financer entièrement la création d'un pôle Antenne sociale CPAS / Maison de Quartier/ Salles de réunions intégré au sein de l'immeuble de logements Dam/Bodeghem ainsi que partiellement les locaux accueillant la Régie de Quartier ;
- ✓ du Contrat « Wielemans » qui a permis de financer entièrement la rénovation des anciens locaux d'une école en vue d'y héberger une Maison de Quartier ;
- ✓ du Contrat « rue Gray » qui a permis de financer entièrement la rénovation d'entrepôts abandonné en vue d'y accueillir des ateliers d'artistes⁴².

9.3. Espaces publics (volet 4)

Les opérations relevant de l'aménagement de l'espace public n'ont généralement posé aucune difficulté au niveau de leur mise en œuvre effective. Ainsi dans le cadre des Contrats, un certain nombre de places et rues ont été entièrement refaites incluant souvent la plantation d'arbres ainsi l'installation d'un nouvel éclairage. Parmi les opérations les plus emblématiques de ce volet citons la réfection globale du Parvis Saint-Jean-Baptiste, de la Place Saint-Antoine à Forest, de la Place Anneessens ainsi que traitement complet de la rue Gray⁴³ (réfection des trottoirs, plantations d'arbres, nouvel éclairage et nouveaux éléments de mobilier urbain, éclairage scénographique des ponts). A noter que les deux premières places faisaient partie d'opérations d'ensemble et que leur rénovation était à chaque fois associée à la rénovation de rues adjacentes.

A noter également que dans le cadre du Contrat de Quartier « Wielemans », les opérations de rénovation de trottoirs ont été réalisées par une entreprise de formation en synergie avec le volet 5 de ce Contrat.

Deux opérations de rénovation de façade ont été réalisées dans le cadre de ce volet : une portant sur la rénovation du mur de clôture d'une école molenbeekoise (« Saint-Jean-Baptiste » - opération réalisée par une entreprise de formation socioprofessionnelle financée par le programme européen Urban) et une autre portant sur la rénovation de façades d'un ensemble de logements communaux situés boulevard E.Jacmain (« Anvers-Alhambra »). Dans la commune de Saint-Gilles, des opérations de rénovation de façades sur des biens privés ont également été réalisées sous forme de « gonflement » de primes⁴⁴. L'administration régionale a estimé que ce dispositif était éligible car les façades sont un élément constitutif du paysage urbain. La Cour des Comptes conteste par contre la légalité de ce dispositif puisque ce type de mesure n'est pas explicitement prévu dans l'Ordonnance.

Fait intéressant à relever : aucune intervention de verdurisation dans les intérieurs d'îlots n'a été à aucun moment planifiée ni en l'occurrence réalisée.

⁴¹ L'argument souvent avancé pour justifier l'abandon de ces projets étant l'existence d'équipements dans ou aux abords du quartier concerné.

⁴² A noter que ce Contrat de Quartier a également permis de financer l'aménagement d'un local d'information aux habitants mais cet espace est aujourd'hui désaffecté.

⁴³ Pour rappel, la voirie a été refaite sur fonds propre par l'AED.

⁴⁴ « La commune aura sans doute entendu obvier à l'exclusion du bénéfice des primes régionales réglementées qui frappe les propriétaires d'immeubles affectés à usage professionnel (ce qui était le cas de la majorité sinon de la totalité des immeubles concernés ». Extrait du rapport de la Cour des Comptes « Mise en œuvre des premiers « Contrats de quartier » en région de Bruxelles-Capitale », Bruxelles, 2001, non publié, p.27

TABLEAU 7 : Equipements sociaux de quartier

CONTRAT DE QUARTIER	Projet (s) en 1994	Projet (s) + 2 ans	Projet (s) + 6 ans
	Equipement(s) prévu(s)	Equipement(s) prévu(s)	Equipement(s) réalisé(s)
"Anneessens-Fontainas"	Salle de sport (Cooremans)	-	-
		Antenne sociale CPAS / Maison de Quartier/Salles de réunions	Antenne sociale CPAS / Maison de Quartier/Salles de réunions
		Régie de Quartier / Antenne sociale	Régie de Quartier / Antenne sociale
		Centre d'Entreprises / Salle de sport	-
"Anvers-Alhambra"	Salle de sport	-	-
	Maison des Association	-	-
"Wielemans"	Maison de Quartier	Maison de Quartier	Maison de Quartier
"rue Gray"	-	Centre d'Informations	Centre d'Informations
	-	Ateliers d'Artistes	Ateliers d'Artistes
"Saint-Jean-Baptise"	-	-	-
Barrière-Bethléem-Saint-Gilles"	Equipement social	-	-

Au cours de la mise en œuvre des programmes, deux projets de création de parcs publics ont été avancés : un sur Ixelles (CDQ « rue Gray ») devant être réalisé en synergie avec un projet immobilier relevant d'un volet 3 et un autre sur Bruxelles-Ville (CDQ « Anneessens-Fontainas ») à l'emplacement d'immeubles en mauvais état. Seul ce dernier a pu effectivement être réalisé. Le Contrat a permis de financer la prise en emphytéose, la démolition/viabilisation des terrains nécessaires à la réalisation du parc ainsi que certains aménagements et l'installation d'une intervention artistique⁴⁵.

Il convient enfin de noter que du fait de la nature facilement maîtrisable et immédiatement gérable des espaces publics, les autorités communales ont, à l'approche de l'échéance finale de la mise en œuvre, souvent eu recours à des opérations relevant de ce volet afin de profiter des soldes budgétaires non-consommés par des opérations immobilières ne se concrétisant pas.

9.4. Cohésion sociale (volet 5)

Le tableau suivant reprend l'ensemble des actions menées dans le cadre de ce volet et ce en distinguant les actions menées dans chaque Contrat de Quartier.

Contrat de Quartier	Actions menées
« Annessens -Fontainas » et « Anvers-Alhambra » / Bruxelles-Ville	Coordination générale du volet social Mise en place et fonctionnement d'une Agence Immobilière Sociale ⁴⁶ Création d'une Antenne sociale Encadrement des opérations Déménagements / Relogements Actions sociales (information, accompagnement de projets individuels, répertoire des associations, ...) Création d'une Régie de Quartier
« Wielemans » / Forest	Coordination générale du volet social Coordination de la Maison de Quartier Action d'insertion socioprofessionnelle : formation de jeunes au pavage Actions de sensibilisation à l'amélioration de l'habitabilité des logements : collaboration entre le service d'Hygiène de la Commune et le Réseau Habitat afin de mieux répondre aux besoins des locataires victimes d'insalubrité, création de l'Union des Locataires, etc..
« Gray » / Ixelles	Coordination générale du volet social Création d'un centre d'informations Encadrement des opérations Déménagements / Relogements Campagne de sensibilisation à la rénovation Création d'un Atelier polyvalent
« Parvis Saint-Jean-Baptiste » / Molenbeek	Coordination générale du volet social Sensibilisation au programme
« Barrière – Bethléem – Eglise Saint-Gilles »	Coordination générale du volet social Sensibilisation au programme et à la mise à disposition de primes Mise en place de l'entreprise d'insertion socioprofessionnelle « Batiscoop ». mise en place de l'entreprise d'insertion socioprofessionnelle « Innovasport »

Le tableau suivant propose une classification des actions menées en fonction de celles définies par l'Ordonnance.

⁴⁵ Relevons toutefois que la réalisation de cette opération n'a pas permis d'offrir une solution urbanistique définitive en termes de configuration d'îlot, l'espace se caractérisant par la présence de nombreux murs aveugles et intérieur d'îlot visibles depuis la place Fontainas.

⁴⁶ L'A.I.S. est un projet financé par divers partenaires (Ville de Bruxelles, CPAS, Fondation Roi Baudouin, Région bruxelloise et S.C.L.A.B.) et la somme allouée par le CDQ a donc constitué un appoint au budget nécessaire à la concrétisation de cette initiative.

Action	Contrat(s) de Quartier où l'action a été menée
Aide au déménagement / relogement	« rue Gray », « Anneessens-Fontainas »
Sensibilisation au programme de revitalisation / Incitation à la rénovation	« Anneessens-Fontainas », « Anvers-Alhambra », « Wielemans », « Gray », « Parvis Saint-Jean-Baptiste », « Barrière – Bethléem – Eglise Saint-Gilles »
Animation des espaces publics	« Anneessens-Fontainas », « rue Gray » et « Wielemans »
Mise à disposition d'infrastructures de proximité	« Anneessens-Fontainas », « Wielemans », « rue Gray »
Sensibilisation au patrimoine	« Anneessens-Fontainas »
Développer des actions de formation	« Anneessens-Fontainas », « Wielemans », « Barrière – Bethléem – Eglise Saint-Gilles »

Ce tableau permet de se rendre compte de l'ensemble des types d'actions sociales réalisées :

- ✓ Tous les Contrats ont eu recours à un coordinateur social. Deux types de formules ont été appliquées : les Communes de Molenbeek, Ixelles et Saint-Gilles ont pris l'option d'engager exclusivement une personne responsable de la coordination de l'ensemble du volet social ; par contre Bruxelles-Ville et Forest ont recouru à des associations de terrains.
- ✓ Des actions de sensibilisation aux programmes de revitalisation ont été menées dans tous les CDQ et ce sous des formes variant d'un Contrat à un autre (gazette, toute boîtes, expositions, permanences d'informations,...).
- ✓ L'incitation à la rénovation et à l'entretien des immeubles privés a été assurée dans certains cas par les services communaux (Ixelles et Saint-Gilles) ou ont délégué cette tâche aux associations locales du Réseau Habitat.
- ✓ Les Contrats de Quartier « rue Gray » et « Anneessens-Fontainas » ont nécessité l'utilisation de fonds à des fins d'accompagnement social au relogement nécessité par la réalisation d'opérations nécessitant le déplacement de familles. Ces opérations ont théoriquement permis de reloger ces familles soit temporairement soit définitivement. Suivant les témoignages recueillis auprès des personnes ayant suivies la mise en œuvre de ces programmes, les opérations de relogement menées dans le cadre du CDQ « Gray » semble avoir correctement effectuées (personnes relogées effectivement dans des logements rénovés dans le cadre du CDQ) alors qu'il semble que dans le cas du CDQ « Anneessens-Fontainas », les relogements des personnes expropriées n'aient pas toujours été effectivement réalisés.
- ✓ Les crédits CDQ ont permis d'assurer la mise en place et le fonctionnement de trois infrastructures de quartier : Maison de Quartier au parvis Saint-Antoine à Forest, l'ouverture d'une Antenne sociale au sein de l'immeuble rénové par la Régie de Quartier dans le cadre du CDQ « Anneessens-Fontainas » et enfin la création d'un guichet d'information rue Gray à Ixelles.
- ✓ Des actions d'animation d'espaces publics ont été réalisées dans le cadre de festivités (fêtes de quartier ou inaugurations d'équipement) à Ixelles, Forest et Bruxelles-Ville.

Des actions relevant de la formation de groupes précarisés ont été menées dans trois Contrats de Quartier : « Anneessens-Fontainas », « Wielemans », « Barrière – Bethléem –

Eglise Saint-Gilles ». A Bruxelles-Ville, la Commune et le CPAS ont créé conjointement une association communale, une « Régie de Quartier », chargée de la mise au travail de demandeurs d'emploi émargeant du CPAS sur des chantiers de rénovation du quartier. A Forest, la Commune a mené une expérience innovante qui a conduit à l'embauche et le formation de jeunes sur des chantiers communaux de réfection de trottoirs à réaliser dans le périmètre du Contrat. Enfin, à Saint-Gilles, le CDQ a permis d'initier deux projets financés par ailleurs. Il s'agit du projet Batiscoop⁴⁷ cadrant dans une optique de formation à la rénovation de bâtiments et d'autre par du projet Innovasport qui est une régie de proximité chargée de la gestion de cafétérias communales. Quelques actions financées dans le cadre des CDQ, ne rentrent pas dans la classification susmentionnée et cadrent donc dans les actions relevant d'une « discrimination positive » du quartier concerné. Il s'agit plus spécifiquement :

- ✓ de la participation à la création d'une Agence Immobilière Sociale (Bruxelles-Ville);
- ✓ du financement de l'asbl « Avanti » chargé de l'aide à la gestion du surendettement des ménages (Bruxelles-Ville)⁴⁸;
- ✓ de l'action de l'asbl Promosanté qui a tenu une permanence santé au sein de l'antenne sociale de la rue d'Anderlecht (Bruxelles-Ville).

Enfin, il convient de relever le fait qu'une comparaison ne peut être réalisée entre les réalisations et les objectifs de base étant donné l'impossibilité de la réaliser vu que les programmes et les actions menées dans le volet 5 ont le plus souvent été mis en place au fur et -à mesure de l'évolution du projet.

Un dernier point important à souligner dans la synthèse de ce volet social est le rôle et le fonctionnement des Commissions Locales de Développement Intégré (CLDI) dont la création est instaurée par l'Ordonnance du 7 octobre 1993.

Suivant l'Ordonnance, chaque Contrat de Quartier se doit de disposer d'une CLDI dont la composition est fixée par le Conseil Communal (art.5§2 de l'Ordonnance). Cette Commission a pour mission :

- ✓ de donner un avis sur le projet de plan quadriennal et ce avant son adoption par le Conseil Communal (art.5§2 de l'Ordonnance) ;
- ✓ d'émettre annuellement un avis sur le rapport financier et de gestion des initiatives du volet 5.

Une circulaire ministérielle en date du 9 décembre 1996⁴⁹ (soit plus de deux années après le début de la mise en œuvre des programmes) recommande également que cette Commission se réunisse tous les quatre mois (au minimum) afin de suivre l'évolution du programme. Elle invite aussi les Communes à intégrer au sein des CLDI des représentants des habitants ainsi que des acteurs économiques du quartier.

⁴⁷ Cette association a aujourd'hui cessé toutes ces activités.

⁴⁸ Cette association a également aujourd'hui cessé toutes ces activités.

⁴⁹ « Contrats de Quartier, Recommandations relatives au volet 5, mesures contribuant à la cohésion sociale), Lettre circulaire du Ministre aux Communes, décembre 1996.

De manière plus générale, l'instauration de CLDI doit être interprétée comme une mesure prise par le législateur visant à la création d'un espace de concertation autour du projet de revitalisation de quartier : *« La Commission Locale de Développement Intégré est un élément clef du dispositif de revitalisation. Elle constitue un lien entre tous les volets du Contrat de Quartier. C'est également le lieu privilégié où les différents protagonistes du programme peuvent faire le point. La CLDI a été conçue comme un outil d'information, de consultation et de concertation entre la Commune et le quartier visé »*⁵⁰.

Les éléments d'appréciation disponibles auprès de l'Administration régionale et qui nous permettent d'émettre un avis sur le fonctionnement et le rôle des CLDI sont les suivants :

- ✓ date et nombre de réunions ;
- ✓ composition des CLDI⁵¹.

Le tableau de synthèse figurant en annexe reprend par Contrat de Quartier la date et le nombre de réunions CLDI qui ont effectivement été organisées. Ces éléments sont également repris de manière sommaire dans le graphique en annexe.

Voir tableau 8 et tableau 9

Les constats que nous pouvons faire sont les suivants :

- ✓ des CLDI ont été effectivement instaurées dans tous les Contrats de Quartier et ont approuvé le programme de revitalisation préalablement à l'adoption par le Conseil Communal ;
- ✓ dans tous les CDQ, l'organisation de réunions CLDI a été arrêtée au moment de la fin du délai de mise en œuvre des volets 1 à 4 c'est-à-dire en juillet 1998⁵². À cet égard, une interprétation pointilleuse de l'Arrêté d'exécution nous amènerait à la conclusion qu'aucun CDQ n'a suivi strictement les dispositions légale relative aux CLDI puisqu'il convient de souligner ici le fait qu'aucune réunion n'a été organisée en 1999, année de fin du délai quadriennal de mise en œuvre des volets 5⁵³. De plus, il convient de constater que dans certains CDQ, les réunions annuelles n'ont parfois tout simplement pas été organisées (CDQ « Saint-Jean-Baptiste », CDQ « Barrière – St-Gilles », etc...).
- ✓ par ailleurs, on remarque une grande disparité du nombre de réunions organisées durant le délai quadriennal de mise en œuvre des volets. Ainsi dans le cadre du Contrat « Anneessens-Fontainas », le nombre de réunions s'élève à 28 presumant ainsi une large concertation des acteurs sociaux et économiques alors que ce nombre n'est que de 3 dans le Contrat « Saint-Jean-Baptiste ».
- ✓ seul le Contrat « Anneessens-Fontainas » a suivi la recommandation de la circulaire ministérielle qui préconisait que la CLDI se réunisse au minimum une fois tous les quatre mois.

⁵⁰ Délégation régionale interministérielle aux solidarités urbaines : *« Rapport d'évaluation des mesures de cohésion sociale »*, Bruxelles, 1999, non publié, p.20

⁵¹ Des données qualitatives se rapportant au contenu des réunions, à la participation des habitants, etc...existent mais ce sous forme brute et de manière très exhaustive. Il n'existe à ce jour aucun document de synthèse nous permettant d'apporter une appréciation basée sur ces éléments et il n'entre malheureusement pas dans le cadre de ce travail d'évaluation d'effectuer un travail de dépouillement des données existantes. Ce travail fastidieux et intéressant à différents égards restent à réaliser...

⁵² À l'exception de quelques réunions de « fin de mise en œuvre » et ce uniquement dans les CDQ sur Bruxelles-Ville (« Anneessens-Fontainas » et « Anvers-Alhambra »).

⁵³ pour rappel, l'Arrêté d'exécution charge la CLDI d'un avis annuel sur le rapport financier et de gestion des initiatives prises dans le cadre du volet 5. En se basant sur ce prescrit, il aurait fallu qu'un minimum de cinq réunions soient tenues par CDQ (une précédant l'approbation du programme de revitalisation et annuellement une réunion d'approbation du volet 5).

TABLEAU 8 : Répartition des réunions CLDI[illegible]

!début V1 à V4 : 2 juillet 1994

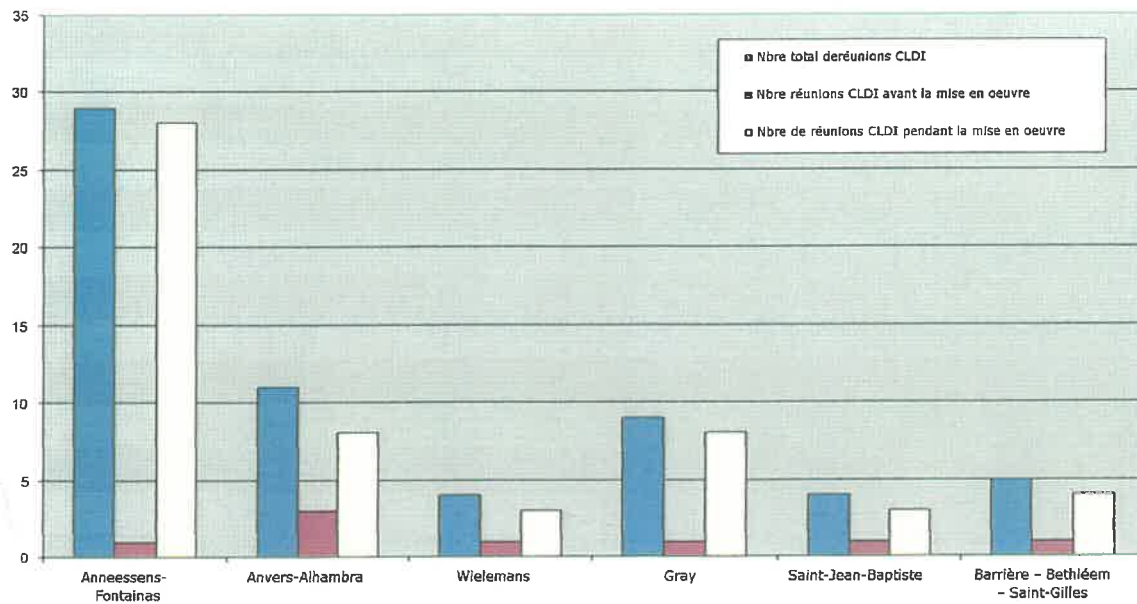
début V5 : 25 mars 1995

fin V1 à V4 : octobre1998

fin V5 : 25 mars 1999

 approbation du programme par le Conseil Communal
 nombre de réunions CLDi effectuées dans le mois écoulé

TABLEAU 9 : réunions CLDI



dans le Contrat de Quartier « rue Gray », des réunions ont été organisées deux fois par ans, et ce jusqu'à la fin du délai de mise en œuvre des volets 1 à 4.

- ✓ enfin dans les Communes de Saint-Gilles, Forest et Molenbeek-Saint-Jean, le nombre total de réunions organisées durant la période de mise en œuvre des volets 1 à 4 n'atteint pas le nombre minimum de 4 (au moins une réunion par année écoulée).

Le tableau suivant reprend la composition des différentes CLDI :

	Anneessens - Fontainas	Anvers - Alhambra	Wielemans	Gray	Saint-Jean- Baptiste	Barrière- Bethléem- St-Gilles
Collège	1	1	2	2	5	1
CPAS				1		2
Comité d'habitants		2	1			1
Habitant(s)	1				4	
Mission locale			1	1		1
Adm. Communale			6		2	2
PME			2	1	3	2
Assoc. Commerçant					1	
Orbem						
Région			1	1		
Assoc. Divers	5	5	4	3	4	3
Coordinateur			1	1		
Promm. immobilier				1		
Autres....	2	2	1	2		

La composition des CLDI varie d'un Contrat de Quartier à un autre, tant au niveau du nombre de personnes ou d'organismes représentés qu'au niveau de la représentation des habitants. A cet égard, il convient de souligner le fait que dans tous les CDQ, à l'exception de ceux sur Bruxelles-Ville, la composition des CLDI faisait appel à un éventail assez large d'intervenants provenant de différents horizons (habitants, fonctionnaires communaux, habitants, représentants du secteur économique, etc...). Il convient également de souligner le fait que seul le CDQ « Saint-Jean-Baptiste » a fait appel à un nombre quelque peu élevé d'habitants.

A notre niveau d'analyse, il est difficile de porter un jugement sur la composition des CLDI mais relevons toutefois qu'aucun élément ne nous permet d'apprécier la représentativité effective des habitants des quartiers concernés et ce, que ce soit celle des associations de terrains ou celle des habitants membres des CLDI.

9.5. Coordination générale

Le mode de coordination adopté varie d'une commune à l'autre comme en atteste le tableau ci-dessous :

CDQ	Volet(s)	Liste des coordinateurs
Anneessens-Fontainas	V1-> V5	Ville de Bruxelles
	V5	Ville de Bruxelles
Anvers-Alhambra	V1-> V5	Ville de Bruxelles
	V5	Ville de Bruxelles
Wielemans	V1 -> V5	Commune
	V5	Mission locale
Rue Gray	V1 -> V5	Agora
	V1 -> V5	Commune
Saint-Jean-Baptiste	V1 -> V4	Archi + I
	V5	Commune
Saint-Gilles	V1-> V5	Commune

On constate donc qu'à la Ville de Bruxelles, la coordination a été entièrement gérée au sein de l'administration. Bien que dans les faits, celle-ci ait eu à gérer l'ensemble des volets, les entretiens avec les acteurs ont mis en évidence l'existence d'une compartimentation entre services, échevinats, et donc par conséquent entre volets.

A Molenbeek-Saint-Jean, le Contrat de Quartier a été géré par un bureau d'étude extérieur assurant la coordination entre les volets immobiliers et le volet 4, le volet 5 étant géré de manière toute à fait indépendante par un coordinateur social travaillant pour la Commune. A Saint-Gilles, la Commune s'est chargée de la mise en œuvre de tous les volets, cependant, étant donné la « minceur » du volet social, le travail de coordination s'est principalement axé au niveau de l'articulation entre les volets 1 à 4. Les Communes de Forest et Ixelles font exception aux cas évoqués jusqu'à présent dans ces deux Communes, des coordinateurs généraux ont en effet assuré un suivi et une articulation entre tous les volets et ce avec un certain succès. A Forest, la « vision générale » du programme a permis de trouver une articulation heureuse entre les volets 1, 4 et 5 notamment par la création d'une Maison de Quartier et surtout l'opération dite « Pavage » portant sur la réfection des trottoirs par une entreprise d'insertion socioprofessionnelle. Dans le cadre du volet social, les actions de sensibilisation à la problématique du logement a également conduit à la création de l'Union des Locataires (aujourd'hui reconnue comme asbl d'insertion par le logement) qui a reçu comme première mission la gestion du parc de logements conventionnés réalisés dans le cadre de l'opération Cinzano (volets mixtes 2/3).

Le cas d'Ixelles est également tout à fait intéressant : la Commune a délégué dans le centre d'information qu'elle a créé à cet effet, un coordinateur social/général travaillant en partenariat avec un bureau d'étude (Agora) ayant lui aussi reçu une mission de coordination générale. Dans les faits, le coordinateur communal a géré sur le terrain l'ensemble des volets avec Agora qui lui fournissait une assistance technique permanente.

9.6. Délai de réalisation

9.6.1. Problématique du délai

Pour rappel, l'Ordonnance organique de la revitalisation des quartiers définit le Contrat de Quartier comme un programme dont la période de réalisation s'étale sur quatre ans. Cette « temporalité » a été introduite afin d'éviter un étalement des réalisations tel qu'observé dans les opérations d'îlots, et donc par conséquent de renforcer la dynamique et un effet rapide de visibilité et d'entraînement. Par ailleurs, l'Ordonnance prévoit après l'échéance quadriennale une période de deux ans pendant laquelle les paiements relatifs aux opérations réalisées peuvent encore intervenir (art.8§3).

Dans son rapport sur les six premiers Contrats de Quartier, la Cour des Comptes a attiré l'attention sur deux problématiques particulières liées au délai :

- ✓ d'une part, ni l'Ordonnance organique ni son Arrêté d'Exécution ne fixent clairement le point de départ d'un programme;
- ✓ d'autre part, le délai de mise en œuvre est clairement identifié à une période de quatre ans avec une période de deux ans durant laquelle seuls des paiements peuvent encore intervenir.

Par rapport au premier point, la position qui a été prise au niveau de la Région a été d'établir le début du délai de mise œuvre des programmes à la date d'approbation du programme par le Gouvernement régional, c'est-à-dire au 25 mai 1994, la date d'échéance étant alors fixée au 25 mai 1998.

Ce délai a été prolongé par une circulaire ministérielle en date du 20 février 1998 qui fixe le terme pour achever les opérations en cours relevant d'un des quatre premiers volets au 1^{er} juillet 1998. Cette même circulaire prolonge jusqu'au 25 mars 1999 le terme établi pour l'achèvement des actions sociales relevant du volet 5. En ultime recours, une note du 30 juillet 1998 a par ailleurs reporté l'échéance des quatre premiers volets au 1^{er} octobre 1998.

Ainsi, le délai « quadriennal » des quatre premiers volets a donc officiellement couvert une période de 52 mois au lieu des 48 mois initialement prévus. Le délai spécifique au volet social a quant à lui couvert une période de 58 mois.

On constate donc que la Région a considéré nécessaire d'octroyer aux Communes une certaine marge de « liberté » par rapport au délai dans la mesure où, en absence de prescription légale, elle a, dans un premier temps, fixé un point de départ du délai de mise en œuvre puis, dans un second temps, elle en a fixé le terme le prolongeant à deux reprises pour ce qui concerne les quatre premiers volets et à une reprise pour ce qui concerne le volet 5.

Concernant le second point abordé dans le rapport de la cour des comptes, la Région a considéré que pour qu'une opération soit admissible aux subsides, il suffisait qu'un ordre de commencer les travaux ait été établi avant la date d'échéance des programmes (1 octobre 1998). Cette interprétation est contestée par la Cour des Comptes qui considère qu'elle n'est pas conforme à l'esprit de l'Ordonnance.

Comme nous le verrons dans le détail des tableaux de bord des différents Contrats, sans cette interprétation « large et souple » de l'Ordonnance, beaucoup d'opérations n'auraient pas pu être subsidiées dans la mesure où l'ordre de débiter les travaux n'avait même parfois pas encore été émis à la fin du délai quadriennal prolongé à octobre 1998.

9.6.2. Tableaux de bords

Pour suivre l'historique de chaque Contrat de Quartier, nous avons tenté d'établir un planning des opérations retraçant par projet ses différentes phases de mise en œuvre. Dans une optique de comparaison entre programmes, les informations disponibles auprès de l'administration régionale n'ont pas toujours été exploitables et ainsi, deux CDQ n'ont pas pu faire l'objet d'une telle analyse. Il s'agit du CDQ « Wielemans » et du CDQ « Barrière-Bethléem –St-Gilles ».

Les plannings de réalisation des quatre autres Contrats de Quartiers ont par contre tous fait l'objet de tableaux de bord.

Voir tableaux 10, 11, 12 et 13

A noter que pour tous ces CDQ, aucune information concernant l'historique des volets 5 ainsi que de la coordination générale n'est disponible.

9.6.2.1. CDQ « Annessens-Fontainas »

- ✓ De nombreuses informations manquent et seules sont disponibles des données relativement partielles relatives à cinq projets effectivement réalisés.
- ✓ A l'issu du délai quadriennal (octobre 1998), seul le projet « Six Jetons » était réalisé. Pour rappel, il s'agit d'un projet de logements « récupéré » par le CDQ et qui était déjà bien avancé au niveau des différentes procédures administratives.
- ✓ Pour le projet Dam/Bodeghem (V1), l'ordre de commencer les travaux a été donné deux mois avant la fin du délai quadriennal. Dans ce cas, il semble que la cause de ce début tardif de chantier s'explique en grande partie par une longue période entre l'approbation de l'avant-projet et la délivrance du permis. En l'absence de données relatives au dépôt de la demande de permis, deux hypothèses peuvent être avancées : soit le CPAS a tardé à déposer la demande de permis suite à l'approbation de l'avant-projet, soit la procédure de délivrance de permis a été particulièrement longue.
- ✓ En ce qui concerne le projet « Aménagement des abords » (V4), on peut estimer que s'agissant d'une opération de volet 4, l'ordre de commencer les travaux vient très tardivement dans le processus (probablement aux environs d'octobre 1998). Ce retard important est à attribuer à une initialisation très tardive des procédures (désignation de l'auteur de projet par la Commune en avril 1996) et est probablement lié aux nombreux « remaniements » qui ont suivi la mise en place d'une nouvelle majorité au sein du Conseil Communal.
- ✓ Pour les projets « Vieux Marché aux Grains » (V1) et « Aménagement des abords » (V4), la Ville n'a pas attendu l'accord de la tutelle sur les plans d'exécution de ces projets et ce probablement afin de gagner du temps à l'approche du terme du délai quadriennal ;
- ✓ Quasiment aucune information n'est disponible pour le projet parc Fontainas dont seule est connue la période de chantier située en septembre 1998.

TABLEAU 10 : TABLEAU DE BORD "ANNEESSENS-FONTAINAS"

[illegible]

Dates clefs :

2/07/1994 : début des Volets 1, 2, 3 et 4 suivant Arrêté du Gouvernement du 26/05/1994
1/10/1998 : fin des Volets 1, 2, 3 et 4 suivant Note du Cabinet en date du 30 juillet 1998.

début du délai quadriennal de mise en œuvre

fin du délai quadriennal de mise en œuvre

durée ou date déterminée

⋮ durée non déterminée

TABLEAU 11: TABLEAU DE BORD "ANVERS-ALHAMBRA"

[illegible]

Dates clés :
2/07/1994 : début des Volets 1, 2, 3 et 4 suivant Arrêté du Gouvernement du 26/05/1994
1/10/1998 : fin des Volets 1, 2, 3 et 4 suivant Note du Cabinet en date du 30 juillet 1998

début du délai quadriennal de mise en œuvre

fin du délai quadriennal de mise en œuvre

durée ou date déterminée

■■■■■■■■■■ durée non déterminée

TABLEAU 12 : TABLEAU DE BORD "RUE GRAY"

[illegible]

Dates clefs :
2/07/1994 : début des Volets 1, 2, 3 et 4 suivant Arrêté du Gouvernement du 28/05/1994
1/10/1998 : fin des Volets 1, 2, 3 et 4 suivant Note du Cabinet en date du 30 juillet 1998

début du délai quadriennal de mise en œuvre

fin du délai quadriennal de mise en œuvre

durée du sale déterminée

durée non déterminée

TABLEAU 13 : TABLEAU DE BORD "SAINT-JEAN-BAPTISTE"

[illegible]

Dates clefs :
2/07/1994 : début des Volets 1, 2, 3 et 4 suivant Arrêté du Gouvernement du 26/05/1994
1/10/1998 : fin des Volets 1, 2, 3 et 4 suivant Note du Cabinet en date du 30 juillet 1998

début du délai quadriennal de mise en œuvre

fin du délai quadriennal de mise en œuvre

durée ou date déterminée

durée non déterminée

9.6.2.2. CDQ « Anvers-Alhambra »

- ✓ A l'issu du délai quadriennal (octobre 1998), seul le projet « Plantations » était réalisé. Pour rappel, il s'agit d'un projet de logements « récupéré » par le CDQ et qui était déjà bien avancé au niveau des différentes procédures administratives (idem projet « Six Jetons » dans le CDQ « Anneessens-Fontainas »).
- ✓ Les deux projets « Maisons des Associations » et « Pont-Neuf/Pélican » ont été réalisés de manière quasi concomitante (ordre de commencer les travaux signifié en octobre 1998) alors que le premier projet était planifié dès le début du programme (et nécessitait une acquisition) et le second est apparu au moment de la modification du programme. Remarquons également que pour ces deux projets, le délai de délivrance de permis d'urbanisme a été relativement court (trois mois).
- ✓ En ce qui concerne le projet « Abords » (V4), le retard dans le démarrage de l'exécution est lié à une période d'approbation de l'avant-projet extrêmement longue (presque trois ans !).
- ✓ Aucune information relative au projet « Façades Jacqmain » n'a été fournie.
- ✓ Dans ce CDQ tout comme dans le CDQ « Anneessens-Fontainas », il semble que la mise en œuvre du programme ait pâti de retards importants suite au changement de majorité au sein du Conseil Communal⁵⁴.

9.6.2.3. CDQ « rue Gray »

- ✓ Le tableau de bord reflète une des spécificités de ce Contrat qui réside dans l'hésitation initiale à démolir/reconstruire certains bâtiment ou plutôt les rénover. Ainsi alors que le dossier de base préconisait des démolitions importantes en vue de reconstruction de grands ensembles résidentiels, le Rapport d'Administration préconisait quant à lui une expertise des biens en vue d'évaluer leurs possibles rénovations. Dans ce cadre, le tableau de bord laisse apparaître deux situations liées à la localisation spatiale des biens : tous les biens situés au sud des Ponts 'Couronne' et 'SNCB' ont fait l'objet de procédures administratives dès la première année de mise en œuvre (désignation d'auteurs de projets, etc...) alors qu'il a fallu attendre la deuxième année de mise en œuvre pour que la situation des biens situés au nord des deux ponts soit clarifiée. Dans ce cas précis, l'option à privilégier (démolition/reconstruction ou rénovation) était très vraisemblablement liée à d'autres décisions concernant l'avenir de la Piscine communale ou encore des travaux de type hydrauliques à réaliser à la rue Gray.
- ✓ En ce qui concerne les réalisations, on constate que dans toutes les opérations (à l'exception de l'opération Gray, 266-268) les phases préliminaires au début de chantier (dossiers d'exécution et ouverture des soumissions) ont été réalisées en 1997. À cet égard, il semble que la Commune (et vraisemblablement le coordinateur technique Agora) ait misé sur une concomitance des travaux (en 1998) et a vraisemblablement « laissé traîner » les projets déjà bien avancés pour qu'ils puissent être réalisés au même moment que d'autres projets dont le principe avait été adopté au moment de la modification de programme.
- ✓ Pour toutes les opérations, l'ordre de commencer les travaux a été donné avant la fin du délai quadriennal fixé en octobre 1998.
- ✓ Aucune information n'est disponible pour les opérations relevant du volet 4.

⁵⁴ A cet égard, voir le chapitre suivant dédié aux « Difficultés n'ayant pas permis de rencontrer la totalité des objectifs ».

9.6.2.4. CDQ « Saint-Jean-Baptiste »

- ✓ Le tableau de bord de ce Contrat montre une grande structuration et des concomitances dans les grandes phases de concrétisation des opérations. Ceci s'explique en grande partie par la formule adoptée par la Commune qui a confié la coordination des volets 1 à 4 à un bureau d'études (Archi+I).
- ✓ La mise en œuvre de tous les chantiers à moment relativement tardif (juin/juillet 1998) s'explique exclusivement par un démarrage tardif des procédures administratives au niveau communal. Ainsi, toutes les phases de négociation d'achat de propriétés nécessaires à la réalisation des projets relevant du volet 1 ont été entamées de manière concomitante à la désignation par la Commune des auteurs de projets soit en juillet 1995⁵⁵, un an après l'approbation du programme par le Gouvernement régional.
- ✓ Les procédures administratives relatives aux opérations relevant du volet 4 ont été elles aussi entamées en juillet 1995.
- ✓ Aucune information n'est disponible pour l'opération de peinture de mur de l'Ecole n°7.

9.6.3. Effet du prolongement des délais

Sur base des informations disponibles⁵⁶, nous avons voulu voir ce qui se serait passé si la fin du délai quadriennal n'avait pas été prolongée à deux reprises (de mai 1998 à juillet 1998 puis de juillet 1998 à octobre 1998).

Fin(s) de délai CDQ	Nbre d'ordres de commencer les travaux signifiés avant 25/05/98	Nbre d'ordres de commencer les travaux signifiés entre 25/05/98 et 1/07/98	Nbre d'ordres de commencer les travaux signifiés entre 1/07/98 et 1/10/1998	Nbre d'ordres de commencer les travaux signifiés après le 1/10/1998
Anneessens- Fontainas	1	0	2	1
Anvers-Alhambra	1	0	1	2
Gray	3	2	1	1
Saint-Jean- Baptiste	0	3	2	0
TOTAL	5	5	6	4
En %	25%	25%	30%	20%

Le tableau ci-dessus nous montre clairement que bon nombre d'ordre de commencer les travaux n'avaient pas encore été signifié à l'issue du délai quadriennal ; des ordres de commencer les travaux n'avaient été lancés que pour 25% des opérations pour lesquelles nous disposons d'informations.

Entre le 25 mai et le premier juillet 1998, un quart d'opérations ont été lancées au niveau de leur réalisation. Par après, entre juillet et octobre de cette même année, près de 30% du solde des opérations ont reçu des ordres de démarrage de chantier. Enfin, il est à noter que 20% des opérations ont été lancées après la fin du délai quadriennal fixé au 1 octobre 1998.

⁵⁵ Information fournie dans le « Rapport d'Information » n°4 réalisé par Archi+I, juillet 2000, non publié

⁵⁶ Rappelons ici que ces informations ne couvrent que partiellement quatre des six Contrats de Quartier. En effet, aucune information ne nous a été fournie pour les CDQ « Wielemans » et « Barrière-Bethléem-St-Gilles » et pour les CDQ pour lesquelles des données étaient disponibles, l'information n'a souvent été que très partielle.

9.7. Difficultés n'ayant pas permis de rencontrer la totalité des objectifs

D'un point de vue méthodologique, l'identification des difficultés a été menée de la manière suivante :

- ✓ Différents entretiens ont été réalisés avec les acteurs ayant participé à la mise en œuvre des Contrats de Quartier. Suivant l'Ordonnance du 7 octobre 1993, ce sont les Communes qui ont prioritairement la mission de maîtrise d'ouvrage des Contrats, ainsi ces entretiens ont été réalisés de manière privilégiée avec des acteurs communaux ou apparentés comme tels (Mission locales ou coordinateur technique délégué par la Commune). Ces témoignages montrent clairement que chaque Contrat de Quartier a connu son lot de difficultés et que celles-ci ne sont pas toutes identiques d'un Contrat à l'autre. En croisant les témoignages, on se rend également compte qu'au-delà de la diversité apparente, certaines difficultés ont été rencontrées dans plusieurs programmes alors que d'autres n'ont été évoquées que dans un seul Contrat de Quartier.
- ✓ Dans un deuxième temps, nous avons confronté ces difficultés identifiées par les acteurs communaux en fonction d'autres témoignages (principalement ceux des fonctionnaires régionaux) et surtout en fonction de données objectivables tels que les réalisations effectives, les plannings de réalisation des opérations, le rapport de la cour des comptes, le rapport de la DRISU, etc...

Cette méthodologie nous a amené à scinder les difficultés en trois catégories :

- ✓ il y a tout d'abord les difficultés réelles rencontrées dans la mise en œuvre mais qui n'ont pas cependant empêchées la réalisation effective des projets. Ce sont des difficultés de parcours qui ont dû être surmontées.
- ✓ il y a ensuite des difficultés réelles mais marginales qui n'ont été rencontrées que dans un, voir deux Contrats. Ce sont les difficultés réelles spécifiques.
- ✓ il y a enfin les difficultés réelles communes à tous les programmes. Ce sont les difficultés communes.

La liste qui suit ne prétend pas être exhaustive. Elle recouvre cependant un très grand nombre de difficultés rencontrées par les Communes.

Les difficultés de parcours sont les suivantes :

- ✓ Difficultés juridiques d'exécution de travaux publics par des régies locales de services et de travaux d'intérêt collectif : Deux opérations ont conduit à des synergies entre volets 1 et 4 et le volet 5. Il s'agit de l'opération « Régie de Quartier » sur Bruxelles-Ville et de l'opération « Pavage » sur Forest. Ces opérations ont rencontré des difficultés juridiques qui ont été surmontées en trouvant des mécanismes permettant de faire exécuter de manière privilégiée des missions de travaux publics par une entreprise ne dépendant pas de la Commune. Les régies locales étant constituées sous formes d'asbl, elles sont normalement soumises à la loi des marchés publics. Comme le souligne la DRISU, « ces expériences pilotes ne font pas encore l'objet d'une réglementation particulière »⁵⁷ et il a donc fallu construire des dispositifs permettant de concrétiser des opérations. Ainsi, la solution qui a été imaginée et est

⁵⁷ Délégation régionale interministérielle aux solidarités urbaines, « Solidarités urbaines », n°70, Bruxelles, décembre 2000, p.10

aujourd'hui appliquée consiste à la prise en charge financière des fournitures et de l'encadrement technique par les collectivités locales qui sont les maîtres d'œuvre des chantiers ; les personnes en formation sont quant à elles rétribuées via l'activation d'allocations sociales (chômage, minimex).

- ✓ Lenteur des procédures administratives pour l'acquisition de biens : Les Communes sont tenues de suivre des procédures administratives longues et il n'est pas rare que les opérations ne puissent pas se concrétiser du fait que le bien ait été vendu entre privés avant la fin de la procédure. C'est notamment le cas à Forest où l'immeuble initialement envisagé pour l'installation de la Maison de Quartier a été revendu entre privés alors que la Commune s'appropriait à l'acquérir. C'est également le cas à Molenbeek où des transactions immobilières ont eu lieu sur des biens pour lesquelles la Commune avait manifesté son intention de procéder à leur acquisition. Cette difficulté est liée à la réglementation portant sur l'acquisition de biens par une Commune, il s'agit donc d'une difficulté qui a pu entravé des projets d'acquisition ou qui ont, en tout cas, retardé l'achat. Il ne s'agit cependant pas d'une difficulté réelle puisque les projets pour lesquels des acquisitions étaient nécessaires ont finalement quand même été menés à leur terme, parfois sur d'autres terrains ou bâtiments que ceux initialement prévus.
- ✓ Difficulté de réalisation de chantier : cette difficulté n'a été évoquée qu'à une seule reprise (Molenbeek-Saint-Jean). Le coordinateur et la Commune nous ont ainsi relaté le fait qu'il y ait eu un certain retard dans la réalisation des chantiers de réfection de l'espace public suite aux nombreuses dégradations de chantier effectuées par les jeunes du quartier. A ce sujet, il est intéressant de relever que dans le cas de l'opération « Pavage » réalisée sur Forest par des jeunes du quartier et portant également sur un important programme de rénovation d'espace public, aucun acte de vandalisme ou de dégradation volontaire n'ait été enregistré.
- ✓ Changement de majorité politique : cette difficulté a été évoquée dans la seule Commune qui ait connu un changement politique conséquent au moment des élections communales de 1994 (Bruxelles-Ville). Le changement de majorité politique s'est traduit par la remise en question d'un certain nombre d'options d'aménagement ainsi qu'une réorganisation de la gestion de la mise en œuvre des programmes. Toutefois, dans les deux Contrats en question, le nombre important de réalisations relevant directement des pouvoirs publics (Volets 1 et 4) laisse cependant présumer le fait que cette difficulté a pu être surmontée et n'aurait donc fait qu'occasionner des retards dans la mise en œuvre. A noter que les fonctionnaires régionaux nous ont fait observer qu'ils ont pu constater des ralentissements importants dans la mise en œuvre des programmes pendant les périodes précédentes et postérieures aux élections communales, que ce soit celles de 1994 ou celles de 2000.
- ✓ Intervention sur des biens dont la gestion relève d'institutions publiques autre que la Commune : Cette difficulté s'est présentée dans le cas du Contrat de Quartier « rue Gray » où il était initialement prévu de réaliser des travaux de ravalement sur un pont SNCB et un pont dont la gestion dépend de la Région. Ces opérations initialement prévues ont été retirées au moment de la modification du programme. Finalement, elles ont été réalisées par les institutions en question mais en dehors de tout financement CDQ. Cette difficulté n'a pas été à proprement dit « surmontée » dans le CDQ mais les opérations ont tout de même pu être réalisées mais dans un autre cadre.

- ✓ Multiplication des programmes de développement urbain : cette difficulté a été évoquée par une Commune qui doit gérer simultanément différents programmes « extraordinaires » (Quartier d'Initiatives, Urban, Politique des Grands Villes, Objectif II, ...) en plus des affaires courantes et ce sans augmentation du personnel administratif. Il convient d'une part d'attirer l'attention sur le fait qu'à l'exception du programme Urban (qui ne concerne que Molenbeek-Saint-Jean et Bruxelles-Ville), nombre de ces programmes sont postérieurs à la mise sur pieds des Contrats de Quartier⁵⁸ et que d'autre part, les Contrats prévoient le financement et donc la création de postes d'emplois spécifiques liées à la gestion unique de ce programme. Il se peut que des chevauchements aient eu lieu entre CDQ et Quartier d'Initiatives (cette problématique touchent trois des cinq Communes), toutefois ces chevauchements sont liés au retard dans le démarrage de la mise en œuvre. La gestion simultanée de différents programmes de développement est donc ainsi la conséquence d'un retard dans le planning d'exécution. Dans le cas des trois CDQ ayant fait l'objet de Quartier d'Initiatives (sur Bruxelles-Ville, Molenbeek et Forest), la multiplication des programmes a donc pu constituer une difficulté exogène réelle, reposant sur la mauvaise gestion initiale du dossier. Il s'agit donc d'une difficulté réelle mais qui dans le cas précis des premiers Contrats de Quartier est la conséquence d'un démarrage tardif des programmes.

Les difficultés réelles spécifiques sont les suivantes :

- ✓ Respect du montant estimé par le Receveur de l'Enregistrement : En cas d'acquisition, les Communes sont tenues de suivre le plafond budgétaire imposé par l'estimation du Receveur de l'Enregistrement. Il est cependant arrivé que le montant demandé par les propriétaires privés soit supérieur à celui proposé par le Receveur de l'Enregistrement. De plus, les prix fixés dans le dossier de base sont calqués sur ceux officiellement en pratique sur le marché alors que ces derniers sont faussés par des pratiques frauduleuses courantes dans le domaine de l'immobilier. Les prix estimés sont donc généralement aussi inférieurs à ceux initialement estimés dans les programmes de base. De manière générale, cette difficulté a été surmontée dans de nombreux Contrats de Quartier puisque de nombreuses acquisitions ont effectivement été réalisées dans les CDQ sur Saint-Gilles, Bruxelles-Ville, Forest et Molenbeek. Dans le cadre du CDQ « Saint-Jean-Baptiste », cette difficulté a malgré tout effectivement empêché la réalisation de la seule opération relevant du volet 2 et ce du fait que le propriétaire d'un bien à acquérir demandait un montant supérieur à celui estimé par le Receveur de l'Enregistrement.
- ✓ Attentisme des propriétaires privés : Sous la menace de l'expropriation, un certain nombre de propriétaires privés auraient « joué » avec le délai quadriennal pour éviter une expropriation de leur(s) bien(s). Ces propriétaires ont entamé (ou communiqué aux autorités communales qu'ils allaient entamer) des travaux de rénovation, ce qui a pu faire hésiter l'administration dans sa décision d'exproprier. Bien souvent, quand la Commune a constaté que rien ne se faisait réellement, il était trop tard pour entamer une procédure d'expropriation. Ce cas nous a été spécifiquement indiqué pour le CDQ « Anvers-Alhambra » et « Fontainas-Anneessens ». Aucun document écrit ne permet de corroborer cette hypothèse toutefois une visite dans les deux périmètres où ce type de difficulté a été identifiée permet de constater qu'effectivement pour les biens dont il était question, aucune mesure d'amélioration de l'état n'a été effectivement apportée. Il s'agit donc a priori d'une difficulté réelle qui a entravé d'atteindre les objectifs initiaux, et ce plus spécialement dans le cas du CDQ « Anvers-Alhambra » où près de 60% des logements devaient être réalisés dans de

⁵⁸ Les premiers Quartiers d'Initiatives ont été initiés en 1998-2000.

nombreuses opérations relevant des volets 2 ou 3 et qui n'ont finalement pas abouties.

- ✓ Définition du périmètre : Cette difficulté a été évoquée dans le cas du Contrat de Quartier « Anneessens-Fontainas », dont le périmètre couvrait un nombre important d'îlots (en tout 27 îlots). Selon le témoignage de la personne en charge du volet social de ce Contrat, le périmètre était mal défini (il a d'ailleurs été étendu pour des raisons d'opportunités immobilières) en termes de définition de quartier et s'étendait en fait sur plusieurs quartiers couvrant des problématiques sociales distinctes avec des nécessités elles aussi variables. Seuls quelques aspects des problèmes sociaux ont ainsi pu être traités. Cette difficulté, difficilement vérifiable nous a malgré tout paru pertinente à retenir puisqu'elle porte sur la définition de l'objet même du programme de revitalisation, c'est-à-dire un quartier. Si cette dimension de « quartier » n'a pas constitué un obstacle dans la mise en œuvre de projets immobiliers ou d'espaces publics, ceux-ci étant, il est vrai, indifférents à des problèmes de natures sociales, il apparaît clairement qu'il joue un rôle déterminant dans la dimension transversale des actions menées dans le cadre des Contrats de Quartier. Cette difficulté a également été évoquée mais dans une moindre mesure dans le cadre du CDQ « rue Gray » où le chemin de fer et l'avenue de le Couronne créent une coupure importante entre deux entités, l'une plutôt articulée par rapport à la dynamique Flagey, l'autre plutôt articulée par rapport à la place Jourdan et ses abords.

Les difficultés communes sont les suivantes :

- ✓ Articulation et coordination entre différentes formes d'actions : Le Contrat de Quartier est un outil de revitalisation faisant appel à différentes formes d'actions portant sur la revitalisation immobilière, l'amélioration des espaces publics et la cohésion sociale et culturelle. Les différents volets induisent des actions spécifiques relevant de différents services communaux (Urbanisme, Travaux Publics, Propriétés communales, Affaires sociales,...) censés travailler ensemble à la mise en œuvre du programme. Dans les faits, il apparaît que le contenu du Contrat de Quartier a souvent été fragmenté entre services (voire Echevinats), ce qui a conduit à une gestion sectorielle non-intégrée du programme. Cette forme de difficulté est identifiée dans le rapport de la DRISU⁵⁹ ainsi que dans le rapport de la Cour des Comptes⁶⁰ ; par ailleurs elle nous a été rapportée par un nombre important d'acteurs locaux. A ce titre, elle peut donc être validée comme une difficulté réelle⁶¹. Il est clair que par rapport à des objectifs de production ou de réalisations, cette difficulté n'a pas entravé la mise en œuvre effective des programmes, met par contre en question l'objectif de transversalité énoncé dans les objectifs de l'arrêté. Dans la pratique, l'absence de coordination et de vue d'ensemble semble avoir fait parfois défaut, ce fait est particulièrement souligné dans le rapport de la Cour des Comptes. Il convient toutefois de resituer les six Contrats dans leur contexte historique : il s'agissait du premier train des Contrats et des « erreurs de démarrage » sont à cet égard chose inévitable.

⁵⁹ « La répartition des compétences (liées aux différents volets du Contrat de Quartier) entre des échevinats et des services communaux différents rend la coordination plus complexe ». Délégation régionale interministérielle aux solidarités urbaines : « Rapport d'évaluation des mesures de cohésion sociale », Bruxelles, 1999, non publié, p.21

⁶⁰ Extrait du rapport de la Cour des Comptes « Mise en œuvre des premiers « Contrats de quartier » en Région de Bruxelles-Capitale », Bruxelles, 2001, non publié

⁶¹ Il convient ici de rappeler le fait que pour pallier à ce problème que la Région avait préalablement présagé, des séminaires de formation à l'attention des fonctionnaires communaux en charge de la mise en œuvre des CDQ avaient été réalisés. De plus chaque CDQ comportait dans son budget un montant alloué à un poste de coordination technique générale et sociale.

- ✓ Échec des volets 2 et 3 : A l'exception « Saint-Jean-Baptiste », tous les Contrats de Quartier avaient misé sur la production d'un nombre important de logements financés par des investisseurs privés ; initialement près de 65% des logements globalement produits devaient être pris en charge par des investisseurs privés. Le manque de confiance des Communes vis-à-vis de ce type de mécanisme ne peut être évoqué que dans le cas de Molenbeek-Saint-Jean où dès le début du programme, il n'était question que de réaliser une seule opération de volet 2 par le Fonds du Logement. Le partenariat avec le secteur privé n'a pas toutefois donné les résultats escomptés et seules cinq opérations ont été menées à leur terme (trois dans le CDQ « Fontainas-Anneessens » relevant du volet 2, une dans le CDQ « Bethléemy Barrière Saint Gilles » relevant du volet 3 et une dans le CDQ « Wielemans » relevant d'une combinaison de volets 2 et 3⁶²) permettant ainsi la production d'un total de 81 logements sur les 343 logements réalisés. Dans les trois autres Contrats, aucune opération n'a abouti. Au regard des prévisions initiales, les volets 2 et 3 n'ont dans l'ensemble pas rencontré le succès escompté. Les causes de cet échec ne peuvent être exhaustivement analysées mais de premières pistes sont avancées :
- dans le CDQ « Anvers-Alhambra » et « Annessens-Fontainas », certains propriétaires privés auraient tout simplement menti à la Ville, lui faisant croire qu'ils allaient rénover eux-mêmes leurs biens échappant ainsi à tout risque d'expropriation.
 - dans le CDQ « rue Gray », les négociations avec l'investisseur privé « Couronne-Invest » n'ont pu aboutir dans les temps faute d'accord avec la Commune et probablement aussi du fait de la complexité de l'opération.
 - dans le CDQ « Bethléem-Barrière-Saint Gilles », une opération de volet 2 a été entamée mais s'est soldée par un échec puisque les travaux n'ont pas été exécutés dans le délai requis.
 - dans le CDQ « Wielemans », aucun investisseur privé ne s'est manifesté à la vente publique pour le bien situé « rue de Mérode, 318-320 ».
- ✓ En tout état de cause, l'absence d'investisseurs privés ne peut être avancé comme une explication universelle de l'échec des volets 2 et 3. Dans le Contrat de Quartier « Anvers-Alhambra », les investisseurs privés étaient là, mais ont préféré jouer la carte de l'attentisme, dans l'espoir de pouvoir ultérieurement réaffecter leur bien à des activités économiquement plus rentable (hôtel, bureaux, etc...). Dans le CDQ « rue Gray », il semblerait que l'échec soit lié à un contexte général de méfiance entre intervenants. Enfin, il convient également de noter le fait que le démarchage auprès des populations locales a été négligé en faveur d'une recherche d'investisseurs privés externes au quartier et pouvant agir sur un nombre important de logements. Cette ligne de conduite correspondait en fait à une orientation générale voulue par le pouvoir politique alors en charge de la revitalisation des quartiers.

⁶² Ce mécanisme qui cumule les deux types d'incitant n'est pas prévu par l'Ordonnance mais a été inscrit dans les programmes et accepté par la Région.

Globalement, on constate donc que le nombre de difficultés de parcours est plus important que le nombre des difficultés ponctuelles et communes. On constate aussi que ces difficultés ont toutes été surmontées ce qui témoignent de la nécessité de les surmonter et ce, du fait justifie l'imposition d'un délai de réalisation.

Les deux difficultés communes à quasiment l'ensemble⁶³ des CDQ portent sur les deux aspects innovateurs de l'Ordonnance de 1993, c'est-à-dire la combinaison d'interventions sur le bâti avec des projets afférents à l'espace public et à la cohésion sociale ainsi que le recours à des investisseurs et capitaux privés pour financer des opérations de création de logements.

Enfin, il y a des difficultés qui nous ont été énoncées mais que nous n'avons pas retenu suite à un examen approfondi des données objectivables. Ces difficultés présumées mais non réelles sont les suivantes :

- ✓ Délai d'exécution trop court : bien qu'un consensus semble être apparu sur le fait que le délai ait servi à la dynamique des projets, il apparaît au travers des témoignages que ce délai serait trop court pour permettre la mise en œuvre effective de toutes les opérations programmées. D'une part, certaines négociations avec les investisseurs privés intéressés par les volets 2/3 n'ont pas pu être menées à bien, étant donné l'approche de l'échéance du délai. D'autre part, il semble que certains projets qui n'étaient pas suffisamment mûrs à l'issue du délai quadriennal n'ont pas pu être menés à bien dans le temps imparti, alors que certaines actions visant à préparer leur réalisation ont parfois été entamées (démolition et viabilisation de site avec des conséquences négatives). Le planning d'exécution des projets montre clairement que dans tous les Contrats, le délai entre l'approbation des programmes et le démarrage des procédures administratives de mise en œuvre a souvent été extrêmement long, et ce même si les biens concernés par des opérations immobilières faisaient déjà partie du patrimoine privé de la Commune. De même, pour les opérations relevant du volet 4 et pour lesquelles les Communes disposent donc d'une mainmise immédiate, le délai de mise en œuvre a été généralement assez long. Cette problématique est également relevée dans le rapport de la Cour des Comptes⁶⁴. Ainsi, sur base de l'examen du planning de mise en œuvre des six premiers Contrats de Quartier, le délai quadriennal imposé par l'Ordonnance du 7 octobre 1993 ne peut être considéré comme étant trop court. A ce titre, cette difficulté pressentie ne doit pas être considérée comme une difficulté réelle.
- ✓ Spéculation immobilière sur les biens acquis : ce type de difficulté nous a été relaté à Molenbeek-Saint-Jean, Commune où la mise en œuvre d'opérations nécessitait préalablement l'acquisition de plusieurs biens. La Commune et le coordinateur technique nous ont fait part de probables achats spéculatifs, générateurs de surcoûts. Toutefois, le rapport de la Cour des Comptes en rejette l'hypothèse c'est pourquoi nous ne la retenons pas⁶⁵.

⁶³ Le Collège a pris l'option de ne pas miser sur les volets 2 et 3 et de ne faire réaliser qu'une seule opération de volet 2 par le Fonds du Logement.

⁶⁴ « En effet, le bilan des opérations de volets 1 et 4 est globalement positif, même si ces projets ont été mis en œuvre avec beaucoup de retard, de sorte que les travaux débutent parfois après un laps de temps qui peut atteindre 48 mois suivant l'approbation du programme, ce qui a pour effet de vider de toute substance le principe de quadriennat des Contrats ». Extrait du rapport de la Cour des Comptes « Mise en œuvre des premiers « Contrats de quartier » en région de Bruxelles-Capitale », Bruxelles, 2001, non publié

⁶⁵ « Les renseignements relatifs à l'origine de propriété contenus dans les actes de vente permettent de vérifier si la transaction effectuée dans le cadre du Contrat de Quartier a été éventuellement précédée d'un achat spéculatif, générateur de surcoût. Il semble que cette hypothèse puisse être écartée, même si à Molenbeek plusieurs biens ont changé de propriétaire après la signature du contrat (et la publicité qui en a été faite) et avant l'acquisition par la Commune ». idem supra.

10. SOURCES ET BIBLIOGRAPHIE

10.1. Sources

Cadre légal

Ordonnance organique de la revitalisation des quartiers, Conseil de la Région Bruxelles-Capitale, 7 octobre 1993, paru au Moniteur Belge du 10 novembre 1993

Arrêté du Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale portant à exécution l'Ordonnance du 7 octobre 1993, paru au Moniteur Belge du 26 février 1994

« Contrats de Quartier, Recommandations relatives au Volet 5 », Lettre circulaire du Ministre aux Communes, 9 décembre 1996

Dossiers de base :

- CDQ « Anneessens-Fontainas », Cooparch –R.U. s.c.r.l., février 1994
- CDQ « Anvers-Alhambra », bureau ARC, février 1994
- CDQ « Wielemans », Atelier 55, novembre 1993
- CDQ « rue Gray », Agora s.a., février 1994
- CDQ « Parvis Saint-Jean-Baptiste », ARCHI+I, mars 1994
- CDQ « Barrière-Bethéem-Saint-Gilles », Abel & Meysman Architecture sprl, octobre 1993

Programme de base :

- CDQ « Anneessens-Fontainas », rapport non daté de l'A.U.A.T. , Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale
- CDQ « Anvers-Alhambra », rapport non daté de l'A.U.A.T. , Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale
- CDQ « Wielemans », rapport non daté de l'A.U.A.T. , Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale
- CDQ « rue Gray », rapport non daté de l'A.U.A.T. , Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale
- CDQ « Parvis Saint-Jean-Baptiste », rapport non daté de l'A.U.A.T. , Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale
- CDQ « Barrière-Bethéem-Saint-Gilles », rapport non daté de l'A.U.A.T. , Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale

Modifications de programmes :

- CDQ « Anneessens-Fontainas », rapport d'Administration en date du 08/07/1996, Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale
- CDQ « Anvers-Alhambra », rapport d'Administration en date du 08/07/1996, Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale
- CDQ « Wielemans », rapport d'Administration en date du 16/08/1995, Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale
- CDQ « Wielemans », rapport d'Administration en date du 14/05/1996, Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale
- CDQ « rue Gray », rapport d'Administration en date du 8/07/1996, Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale
- CDQ « Barrière-Bethéem-Saint-Gilles », rapport d'Administration en date du 16/08/1995, Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale
- CDQ « Barrière-Bethéem-Saint-Gilles », rapport d'Administration en date du 06/06/1996, Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale

Décompte final :

- CDQ « Anneessens-Fontainas », rapport de la Ville de Bruxelles en date du 30/06/2000
- CDQ « Anvers-Alhambra », rapport d'Administration en date du 05/02/2001, Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale
- CDQ « Wielemans », rapport d'Administration en date du 20/03/2001, Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale
- CDQ « rue Gray », rapport de la Commune d'Ixelles, non daté
- CDQ « Parvis Saint-Jean-Baptiste », rapport d'Administration en date du 12/12/2000, Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale
- CDQ « Barrière-Bethéem-Saint-Gilles », rapport d'Administration en date du 26/06/2001, Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale

10.2. Bibliographie spécifique

C.L.I. sa & Atelier 55 sprl « Évaluation des Contrats de Quartier à Bruxelles-Capitale », étude réalisée pour le MRBC, Bruxelles, 1998, non publié

Cour des Comptes – « Mise en œuvre des premiers « Contrats de quartier » en région de Bruxelles-Capitale », rapport de la Cour des Comptes, Bruxelles, 2001, non publié

Délégation régionale interministérielle aux solidarités urbaines : « Rapport d'évaluation des mesures de cohésion sociale », 1999, non publié

Hilgers, M. « Vers une politique urbaine intégrée en Région bruxelloise ? Exemple des contrats de quartier. Etude de cas de Saint-Gilles », Mémoire de l'Institut d'Urbanisme de Grenoble sous la direction de Jacquier, C, 1995, non publié

Service Rénovation Urbaine « Mémoire 1999 », Ministère de la Région de Bruxelles Capitale – Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement –, Bruxelles, 1999, non publié

Service Rénovation Urbaine « La revitalisation des quartiers en crise : laboratoire pour les politiques régionales », Compte rendu du colloque des 8 et 9 /10/1998, Ministère de la Région de Bruxelles Capitale – Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement –, Bruxelles, 1999, non publié

UCL – CREAT « Bilan et évaluation des politiques de rénovation en Région de Bruxelles-Capitale », étude réalisée pour le MRBC, Bruxelles, 2000, non publié

10.3. Bibliographie générale

« Le renouveau de l'habitat à Bruxelles », éd. Iris, Bruxelles, 1994

Crahay, A. « L'intervention des pouvoirs publics dans la rénovation de logements à Bruxelles, approche géographique », Mémoire ULB, Bruxelles, 1999, non publié

DRISU « Initiatives locales et développement social de la Ville », éd. DRISU, Bruxelles, 1998

Noël, F. « La ville rapiécée. Les stratégies de la réhabilitation à Bruxelles », éd.ULB, Bruxelles, 1998

10.4. Entretiens

Ministère de la Région de : M. Crahay, P. - Directeur
Bruxelles-Capitale M. Etienne, Ph
Service Rénovation M. Vanderlinden, R-P.
urbaine

Ville de Bruxelles : M. Nelissen, J. – Service des Propriétés communales
M. Elincx, M. – Service des Propriétés communales

Mme.Povin – coordinatrice du volet 5 des CDQ pendant les deux premières années de mise en œuvre

Commune de Forest : Mme Avakian, C. - coordinatrice du programme pendant les deux premières années de mise en œuvre (Madame C.Avakian a depuis lors quitté l'Administration communale).

Mme.Mawet, F. – Directrice Mission Locale Forest
M. Boulahmoun, N. – Mission Locale Forest

Commune d'Ixelles : Mme Hanquinet responsable du Service Architecture à la Commune d'Ixelles

M. Madrane R., coordinateur général du CDQ pendant la phase de mise en oeuvre

Commune de Molenbeek-Saint-Jean :

Mme Lahy, S. – Chef de cabinet du Bourgmestre
M. Koekelbergs, E. – Architecte communal

M. Waechtelaar, Ph. – adm. ARCHI+I - Coordination technique
Mme Lodewyckx, N. – ARCHI+I - Coordination technique

Commune de Saint-Gilles

Mme De Decker, J. Responsable du Service de l'Urbanisme
M. Morlegheem – Responsable de la Régie Foncière

CLI s.a.⁶⁶ :

M. Lasserre, Ch. - Administrateur

SRDU :

M. Maufroy, L. - Directeur
M. Luna, E. – Chargé de mission

⁶⁶ Société chargée par la Région de mener une mission de démarchage auprès d'investisseurs privés.

11. ANNEXES

- Annexe 1 : Ordonnance organique de la revitalisation des quartiers du 7 octobre 1993
- Annexe 2 : Arrêté du Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale du 3 février 1994 portant à exécution l'Ordonnance du 7 octobre 1993 – Coordination officielle
- Annexe 3 : Ordonnance du 20 juillet 2000 modifiant l'ordonnance du 7 octobre 1993 organique de la revitalisation des quartiers

Nous avons reçu assez tardivement dans la réalisation de cette étude un réajustement des décomptes finaux des CDQ « Anvers-Alhambra » et « Saint-Jean-Baptiste ». Etant donné l'état avancé de l'étude au moment de la réception de ces documents, il a été décidé de ne pas modifier le rapport déjà écrit en fonction de ces éléments relativement mineurs par rapport à la masse budgétaire correspondante. Dans un souci d'information complète, ces décomptes finaux modifiés font ici l'objet des deux annexes suivantes.

- Annexe 4 : Détail du décompte final définitif du CDQ « Anvers-Alhambra »
- Annexe 5 : Détail du décompte final définitif du CDQ « Saint-Jean-Baptiste »

11.1. Annexe 1 : Ordonnance organique de la revitalisation des quartiers du 7 octobre 1993

ORDONNANCE
du 7 OCTOBRE 1993
organique de la revitalisation
des quartiers
(M.B. 10.XI.1993. err. M.B. 23.III.1994)

CHAPITRE Ier

DISPOSITIONS GENERALES

Art. 1er. La présente ordonnance règle une matière visée à l'article 107quater de la Constitution.

Art. 2. Pour l'application de la présente ordonnance, il faut entendre par:

1° *quartier*: une partie du territoire communal couvrant plusieurs îlots: on entend par îlot un ensemble de terrains, bâtis ou non, délimité par des voies de communication ou par des limites naturelles ou administratives;

2° *restructurer*: toute mesure concourant à la réorganisation physique et fonctionnelle du quartier, en ce compris la rénovation, la réhabilitation, l'assainissement, la démolition et la construction;

3° *assainir*: le fait de démolir un ou plusieurs ouvrages en surface et en sous-sol si nécessaire, le curtage, le nivellement et le reverdissement d'un ou de plusieurs terrains, afin de reconstituer pendant une période transitoire un espace apte à la construction ou à l'aménagement ultérieur;

4° *réhabiliter*: la remise en état d'un ou de plusieurs bâtiments ainsi que l'aménagement éventuel des abords, à l'exclusion de toute démolition autre qu'accessoire;

5° *habitat*: immeuble ou partie d'immeuble affecté en ordre principal au logement d'une ou plusieurs personnes, il faut entendre par habitat soit le logement assimilé au logement social, soit le logement conventionné; à titre accessoire, l'immeuble ou partie d'immeuble peut être affecté à des activités communautaires et de service social de proximité ainsi qu'à des espaces commerciaux;

6° *logement assimilé au logement social*: logement acquis, pris en emphytéose, construit ou aménagé par des personnes morales de droit public, le fonds du Logement de la Région bruxelloise ou des personnes physiques, et qui est destiné à l'habitation de locataires conformément aux conditions d'accès arrêtées par l'Exécutif de la Région de Bruxelles Capitale;

7° *logement conventionné*: le logement destiné à l'habitation de personnes, dont

ORDONNANTIE
van 7 OKTOBER 1993
houdende organisatie van herwaar-
dering van de wijken
(B.S. 10.XI.1993. err. B.S. 23.III.1994)

HOOFDSTUK I

ALGEMENE BEPALINGEN

Art. 1. Deze ordonnantie regelt een aan-
gelegenheid bedoeld in artikel 107quater
van de Grondwet.

Art. 2. Voor de toepassing van deze or-
donnantie wordt verstaan onder:

1° *wijk*: deel van het grondgebied van een gemeente dat meerdere huizenblokken bevat: met huizenblok wordt een geheel van al dan niet bebouwde terreinen bedoeld, begrensd door verbindingswegen of door natuurlijke of administratieve grenzen;

2° *herstructurering*: alle maatregelen die bijdragen tot de fysische en doelmatige reorganisatie van de wijk, met inbegrip van de renovatie, de vernieuwing, de sanering, het slopen en de bouw;

3° *sanering*: het slopen van één of meerdere kunstwerken op grondniveau en, indien nodig, van ondergrondse kunstwerken, de zuiveringswerken, de nivelleringswerken en de ingroening van één of meerdere terreinen, ten einde gedurende een overgangperiode een ruimte te scheppen voor latere bouw of aanleg;

4° *vernieuwing*: het herstellen van één of meerdere gebouwen en de eventuele aanleg van de omgeving ervan, met uitsluiting van alle niet bijkomstige slopingswerken;

5° *woonplaats*: onroerend goed of deel van een onroerend goed dat hoofdzakelijk bestemd wordt voor de huisvesting van één of meerdere personen: voor de toepassing van deze ordonnantie verstaat men onder woning, hetzij de met sociale woningen gelijkgestelde woning, hetzij de conventionele woning; in bijkomende orde kan het onroerend goed of een deel van het onroerend goed bestemd worden voor gemeenschapsvoorzieningen, voor sociaal buurtwerk en voor handelsruimten;

6° *met sociale woning gelijkgestelde woning*: woning die door publiekrechtelijke rechtspersonen, door het Woningfonds van het Brussels Gewest of door natuurlijke personen werd verworven, in erfpacht genomen, gebouwd of aangepast, en die bestemd is voor het huisvesten van huurders onder de toegangsvoorwaarden bepaald door de Brusselse Hoofdstedelijke Executieve;

7° *conventionele woning*: woning bestemd voor de huisvesting van personen

les critères de coût et de conditions d'accès sont déterminés par l'Exécutif. Il est acquis, pris en emphytéose, construit ou aménagé à des fins de location ou de vente à des personnes physiques dans des conditions arrêtées par l'Exécutif:

8° *espaces commerciaux*: locaux affectés à des activités de caractère commercial, artisanal, industriel;

9° *espace public*: un ensemble ou partie d'ensemble non bâti, formé par des rues et des places, comprenant les voiries, les aires de parcage et les trottoirs, ainsi que les espaces verts non privatifs, situés ou non à l'intérieur d'un îlot.

Art. 3. La revitalisation d'un quartier a pour objectif de le restructurer, en tout ou en partie, de manière à restaurer ses fonctions urbaines, économiques et sociales dans le respect de ses caractéristiques architecturales et culturelles propres.

La revitalisation visée à l'alinéa précédent est réalisée au moyen d'une ou de plusieurs opérations qui consistent à maintenir ou accroître et à améliorer l'habitat et les espaces publics, et pour lesquelles des subventions peuvent être accordées aux communes.

Art. 4. Le programme de revitalisation d'un quartier spécifie les objectifs énumérés à l'article 3; les opérations qu'il comporte consistent en:

1° toute opération de réhabilitation, de construction ou de reconstruction de l'habitat menée par la commune sur des immeubles qu'elle acquiert à cette fin, lui appartenant ou appartenant au centre public d'aide sociale; ces opérations peuvent se faire, le cas échéant, avec l'apport financier du secteur privé;

2° toute acquisition de biens immeubles, bâtis ou non, ou toute prise de droit d'emphytéose sur de tels biens en vue, le cas échéant, de les assainir en tant que terrains à bâtir, et de les mettre à disposition d'investisseurs publics ou privés afin de les affecter exclusivement à l'habitat;

3° toute prise en emphytéose d'immeubles ou parties d'immeubles affectés au logement assimilé au logement social et réalisés par des investisseurs privés, en vue de les donner en location;

4° toute intervention sur les espaces publics, menée simultanément à celles visées aux 1°, 2° ou 3° ci-dessus, en vue de leur requalification, moyennant l'accord du ou des propriétaires concernés ou la constitution d'un droit réel sur les biens privés;

waarvoor de kostprijs- en de toegangscriteria bepaald worden door de Executieve. Ze wordt verworven, in erfpacht genomen, gebouwd of aangepast met het doel ze te verhuren of te verkopen aan natuurlijke personen onder voorwaarden vastgesteld door de Executieve;

8° *handelsruimten*: lokalen bestemd voor handels-, ambachtelijke en nijverheidsactiviteiten;

9° *openbare ruimte*: niet bebouwd geheel of gedeelte daarvan, bestaande uit straten en pleinen, met inbegrip van de wegen, de parkeerplaatsen en de stoepen, evenals uit de niet-privatieve groene ruimten, al dan niet gelegen binnen een huizenblok.

Art. 3. Met de herwaardering van een wijk wordt de volledig of gedeeltelijke herstructurering ervan beoogd om haar stedelijke, economische en sociale functie te herstellen met inachtneming van de architecturale en culturele eigenheden.

De in het vorige lid bedoelde herwaardering wordt verwezenlijkt via één of meerdere projecten die tot doel hebben de woongelegenheden en de openbare ruimten in stand te houden of uit te breiden en te verbeteren, en waarvoor subsidies kunnen worden toegekend aan de gemeenten.

Art. 4. Het herwaarderingsprogramma van een wijk omvat de in artikel 3 omschreven doelstellingen; de er in opgenomen projecten zijn:

1° alle door de gemeente gevoerde projecten voor het vernieuwen, het bouwen of het herbouwen van woongelegenheden waarvoor ze onroerende goederen verwerft of die haar of het openbaar centrum voor maatschappelijk welzijn toebehoren; de projecten kunnen in voorkomend geval met financiële hulp van de privé-sector verwezenlijkt worden;

2° het verwerven van al dan niet bebouwde onroerende goederen of het in erfpacht nemen van dergelijke goederen om ze in voorkomend geval bouwrijp te maken en ze ter beschikking te stellen van overheids- of privé-investeerdere om ze uitsluitend voor woongelegenheden te bestemmen;

3° het in erfpacht nemen van alle gebouwen of gedeelten van gebouwen die bestemd zijn voor huisvesting gelijkgesteld met sociale woningen en door privé-investeerdere uitgevoerd, om ze te verhuren;

4° iedere ingreep op de openbare ruimten die gepaard gaat met de in 1°, 2° of 3° bedoelde projecten en die tot doel heeft ze te herwaarderen, met instemming van de betrokken eigenaars of het verkrijgen van een zakelijk recht op de private goederen;

– toute intervention de verdurisation dans les intérieurs d'îlots.

– l'aménagement en vue de l'embellissement des abords.

– l'amélioration fonctionnelle quant à l'accès à des logements;

5° toute intervention d'incitation aux activités contribuant à favoriser la revitalisation sociale du quartier, notamment par la participation de ses habitants et par des activités permettant, y compris dans le cadre de programmes d'insertion socio-professionnelle, une discrimination positive du quartier; cette intervention peut être organisée avec les associations actives au niveau des communautés présentes dans le quartier considéré.

Art. 5. § 1er. Tout programme quadriennal de revitalisation d'un quartier est adopté par le conseil communal. Ce programme comporte obligatoirement:

1° un plan du périmètre, localisant les opérations projetées et visées à l'article 4, 1° à 4°, de la présente ordonnance;

2° une liste des immeubles concernés par le programme ainsi que, s'ils sont occupés, la liste des occupants; en cas de nécessité, ces listes peuvent être modifiées en cours d'opération;

3° une description précise des acquisitions et travaux à réaliser pour chacune des opérations du programme;

4° un schéma directeur couvrant l'espace délimité par le périmètre de revitalisation et précisant la nature des opérations ainsi que le calendrier annuel de réalisation des dites opérations;

5° une description des travaux projetés en exécution de l'article 4, 4°;

6° une description des mesures d'accompagnement des opérations telles que visées à l'article 4, 5°;

7° un plan financier de l'opération globale établi sur quatre ans;

8° tout document ou information complémentaire jugé utile par le Ministre ou son délégué;

9° un rapport sur la situation et l'évolution probable du marché immobilier dans le quartier, ainsi que l'énumération des mesures visant à juguler la spéculation;

10° un programme de sauvegarde du patrimoine qui comprend, pour les biens immeubles concernés, l'énumération des mesures conservatoires.

§ 2. Avant adoption par le conseil communal, le projet de programme est soumis à l'avis d'une commission locale de développement intégré, dont la composition est

– iedere aanleg van groenvoorzieningen binnen de huizenblokken,

– de aanpassingen ter verfraaiing van de omgeving,

– de funktionele verbetering van de toegang tot woningen;

5° iedere actie waarbij aangezet wordt tot activiteiten ter bevordering van de sociale herwaardering van de wijk, onder meer via de inspraak van de bewoners en via activiteiten die, ook in het kader van programma's voor socio-professionele inschakeling, tot een positieve discriminatie van de wijk leiden: deze actie kan georganiseerd worden samen met de verenigingen die activiteiten inrichten voor de in de betrokken wijk aanwezige gemeenschappen.

Art. 5. § 1. Elk vierjarenprogramma voor de herwaardering van een wijk wordt aangenomen door de gemeenteraad. Dit programma moet verplicht bevatten:

1° een plan van de perimeter, waarop de geplande en in artikel 4, 1° tot 4°, van deze ordonnantie bedoelde projecten gelocaliseerd worden;

2° een lijst van de bij het programma betrokken onroerende goederen evenals, indien ze in gebruik zijn, een lijst van de gebruikers; indien nodig kunnen deze lijsten tijdens de uitvoering gewijzigd worden;

3° een nauwkeurige beschrijving van de uit te voeren verwervingen en werken voor elk project uit het programma;

4° een richtplan voor de ruimte binnen de herwaarderingsperimeter, met nadere bepaling van de aard van de projecten en de jaarplanning voor de uitvoering ervan;

5° een beschrijving van de in uitvoering van artikel 4, 4° geplande werken;

6° een beschrijving van de begeleidingsmaatregelen voor de in artikel 4, 5° bedoelde projecten;

7° een over vier jaar gespreid financieel plan voor het hele programma;

8° alle door de Minister of door zijn gemachtigde nuttig geachte bijkomende documenten of inlichtingen;

9° een verslag over de toestand en over de vermoedelijke evolutie van de vastgoedmarkt in de wijk, evenals de opsomming van de maatregelen ter beperking van de speculatie;

10° een programma voor het behoud van het patrimonium waarin de bewarende maatregelen voor de betrokken onroerende goederen opgesomd worden.

§ 2. Voorafgaand aan de aanneming door de gemeenteraad wordt het ontwerpprogramma voor advies voorgelegd aan een plaatselijke commissie voor geïntegreerde

fixée par le conseil communal et communiquée à l'Exécutif, ainsi qu'aux mesures particulières de publicité.

§ 3. L'Exécutif détermine les modalités d'établissement, de procédure et d'approbation dudit programme.

CHAPITRE II

EXPROPRIATION POUR CAUSE D'UTILITE PUBLIQUE

Art. 6. Toutes les acquisitions d'immeubles nécessaires à la réalisation des opérations visées à l'article 3 peuvent être réalisées par la voie de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

La commune peut, dans ce cadre, agir comme pouvoir expropriant.

L'expropriation sera décrétée et poursuivie conformément aux lois, ordonnances et règlements en vigueur.

Pour le calcul de la valeur de l'immeuble exproprié, il n'est pas tenu compte de la plus-value ou de la moins-value qui résulte de l'adoption du programme de revitalisation du quartier visé à l'article 4, pour autant que l'expropriation soit poursuivie pour la réalisation dudit programme.

CHAPITRE III

SUBVENTIONS

Art. 7. L'Exécutif précise la nature et l'objet des actes et travaux susceptibles d'être subventionnés.

Les opérations prévues à l'article 3 ne peuvent être subventionnées que si elles sont reprises dans un programme quadriennal de revitalisation d'un quartier.

Toutefois, les opérations qui ne sont pas reprises dans le programme quadriennal et qui étaient imprévisibles lors de l'élaboration de celui-ci, peuvent bénéficier de subventions: l'Exécutif peut consentir une modification ou un complément du programme, selon les modalités qu'il fixe. Celles-ci n'ont pas d'incidence sur le montant de la subvention.

Les espaces commerciaux ne peuvent faire l'objet de subventions telles que visées au présent article.

Art. 8. § 1er. Dans les limites des crédits budgétaires, l'Exécutif peut accorder aux

ontwikkeling; de gemeenteraad stelt de samenstelling van deze commissie vast en deelt deze mede aan de Executieve; het ontwerpprogramma wordt eveneens onderworpen aan de speciale regelen van openbaarmaking.

§ 3. De Executieve bepaalt de regeling voor de opmaak, de procedure en de goedkeuring van het programma.

HOOFDSTUK II

ONTEIGENINGEN TEN ALGEMENEN NUTTE

Art. 6. Elke verwerving van onroerende goederen, vereist voor de uitvoering van de in artikel 3 bedoelde projecten, kan door onteigening ten algemene nutte tot stand worden gebracht.

In dit kader kan de gemeente als onteigende macht optreden.

De onteigening zal bekrachtigd en uitgevoerd worden overeenkomstig de vigerende wetten, ordonnances en verordeningen.

Voor de berekening van de waarde van het onteigende onroerend goed wordt geen rekening gehouden met de meerwaarde of de minwaarde die voortvloeit uit de goedkeuring van het herwaarderingsprogramma voor de wijk, zoals bedoeld in artikel 4, voor zover deze onteigening gebeurt ten behoeve van de uitvoering van het programma.

HOOFDSTUK III

SUBSIDIES

Art. 7. De Executieve bepaalt de aard en het doel van de handelingen en werken die in aanmerking kunnen komen voor subsidiëring.

De in artikel 3 bedoelde projecten kunnen slechts gesubsidieerd worden indien zij opgenomen zijn in een vierjarenprogramma voor herwaardering van een wijk.

De projecten die niet in dit vierjarenprogramma zijn opgenomen en die bij de opstelling ervan niet konden voorzien worden, kunnen evenwel voor subsidie in aanmerking komen: de Executieve kan, volgens door haar vast te stellen nadere regels, een wijziging of een aanvulling van het programma toestaan. Deze hebben geen invloed op het bedrag van de subsidie.

Voor de handelsruimten kan er geen aanspraak gemaakt worden op de in dit artikel bedoelde subsidiëring.

Art. 8. § 1. Binnen de perken van de budgettaire kredieten kan de Executieve aan

communes des subventions pour les opérations de revitalisation des quartiers définies aux articles 3 et 4 et dont les programmes sont approuvés par lui.

§ 2. L'Exécutif répartit l'enveloppe des engagements budgétaires affectés à la revitalisation entre les différentes communes dont un ou plusieurs programmes ont été approuvés, en prenant en compte les éléments suivants:

1° 30 p.c. de l'enveloppe sont répartis sur la base du nombre d'immeubles situés dans les portions du territoire visés à l'article 13 dont l'analyse la plus récente révèle qu'ils sont dégradés;

2° 30 p.c. de l'enveloppe sont répartis en fonction des surfaces de bureau et du nombre d'habitants inscrits dans la commune; l'importance de la part de l'enveloppe accordée à la commune demanderesse est inversement proportionnelle au nombre de m² de bureaux par habitant de la commune considérée;

3° le solde de l'enveloppe est réparti en proportion de la différence entre le besoin de financement public et les apports résultant de l'application des 1° et 2°.

§ 3. L'Exécutif fixe le taux de la subvention applicable pour la durée d'un programme et qui ne peut dépasser 70 p.c. du coût total de réalisation des opérations visées à l'article 4.

L'Exécutif détermine les modalités de liquidation de la subvention. Les paiements y relatifs interviennent au plus tard deux ans après l'échéance du programme quadriennal.

L'Exécutif peut consentir une avance comprise entre 15 et 20 p.c. du montant de la subvention, après approbation du projet de programme quadriennal. Cette avance est déduite du solde final liquidé après approbation des décomptes finaux.

Art. 9. § 1er. L'Exécutif peut décider par arrêté motivé, de suppléer la commune pour une ou plusieurs des opérations visées à l'article 4 de la présente ordonnance, dans l'une des deux hypothèses suivantes:

1° lorsque le conseil communal en fait la demande motivée;

2° lorsque la commune, sur le territoire de laquelle est situé le quartier visé, n'a pas

de gemeenten subsidies toekennen voor de in artikelen 2 en 3 bepaalde projecten voor herwaardering van de wijken waarvan de programma's door haar werden goedgekeurd.

§ 2. De Executieve verdeelt de voor herwaardering bestemde enveloppe van budgettaire vastleggingen over de verschillende gemeenten waarvoor één of meerdere programma's werden goedgekeurd en houdt hierbij rekening met de volgende elementen:

1° 30 pct. van de enveloppe wordt verdeeld op grond van het aantal gebouwen die binnen de in artikel 13 bedoelde gedeelten van het grondgebied gelegen zijn en waarvan de meest recente analyse aantoonst dat zij vervallen zijn;

2° 30 pct. van de enveloppe wordt verdeeld op grond van de kantooroppervlakten en het aantal in de gemeente ingeschreven inwoners; de omvang van het gedeelte van de enveloppe dat wordt toegekend aan de gemeente die een aanvraag heeft ingediend, is omgekeerd evenredig met het aantal m² kantooroppervlakte per inwoner van de betrokken gemeente;

3° het saldo van de enveloppe wordt verdeeld in verhouding tot het verschil tussen de openbare financieringsbehoefte en de inbreng die het gevolg is van de toepassing van 1° en 2°.

§ 3. De Executieve bepaalt het voor de duur van het programma toepasbare subsidiëringpercentage. Het mag niet hoger liggen dan 70 pct. van de totale kostprijs van de uitvoering van de projecten bedoeld in artikel 4.

De Executieve stelt de uitbetalingsvoorwaarden van de subsidie vast. De uitbetalingen die er betrekking op hebben worden ten laatste twee jaar na afloop van het vierjarenprogramma uitgevoerd.

De Executieve kan een voorschot toestaan ten belope van 15 tot 20 pct. van het subsidiebedrag, na goedkeuring van het ontwerp van vierjarenprogramma. Dit voorschot wordt in mindering gebracht van het eindsaldo dat na de goedkeuring van de eindafrekening wordt uitbetaald.

Art. 9. § 1. De Executieve kan, in een met redenen omkleed besluit, beslissen van in de plaats van de gemeente te treden voor één of meerdere van de projecten bedoeld in artikel 4 van deze ordonnantie, in een van de twee volgende hypothesen:

1° als de gemeenteraad dit met redenen omkleed aanvraagt;

2° indien de gemeente op wiens grondgebied de bedoelde wijk ligt geen subsi-

introduit de demande de subvention au terme d'un délai de six mois courant à partir de l'injonction que lui a adressée l'Exécutif et motivée par la réalisation des objectifs du Plan Régional de Développement.

§ 2. Dans ces deux hypothèses, l'Exécutif désigne un organisme de droit public pour réaliser les opérations visées au § 1er.

§ 3. Dans l'hypothèse visée au § 1er, 1° du présent article, la commune assure le coût de réalisation de l'opération visée à concurrence de 35 p.c. minimum de celui-ci: ce montant ainsi que la part de la subvention accordée pour l'opération sont alloués à l'organisme désigné par l'Exécutif, selon les modalités qu'il fixe.

§ 4. Dans l'hypothèse visée au § 1er, 2° du présent article, la subvention revenant à la commune en application de l'article 8 est attribuée à l'organisme désigné par l'Exécutif.

§ 5. Pour l'application des dispositions visées au présent article, l'Exécutif précise si nécessaire en dérogeant aux autres dispositions de la présente ordonnance:

- les modalités d'établissement d'un programme de revitalisation et les mesures de publicité auquel il est soumis;
- les modalités de paiement de la subvention;
- les obligations à charge de l'organisme de droit public bénéficiaire de la subvention.

CHAPITRE IV

OBLIGATIONS A CHARGE DE LA COMMUNE BENEFICIAIRE DE SUBVENTIONS

Art. 10. Afin de permettre à l'Exécutif de procéder au contrôle de l'emploi des subventions attribuées, la commune tient une comptabilité analytique et distincte des opérations faisant l'objet de subventions.

Art. 11. Sans l'accord préalable et exprès de l'Exécutif, la commune ne peut aliéner des droits réels sur les biens qui, dans le cadre d'une opération de revitalisation d'un quartier, ont fait l'objet d'une subvention.

L'Exécutif détermine les modalités d'application de la présente disposition, en consacrant le principe du réinvestissement

dieaanvraag heeft ingediend na afloop van een termijn van zes maand lopend vanaf de verwittiging die haar door de Executieve werd toegestuurd daarbij verwijzend naar de uitvoering van de doelstellingen van het Gewestelijk Ontwikkelingsplan.

§ 2. In beide gevallen duidt de Executieve een publiekrechtelijke instelling aan om de onder § 1 bedoelde projecten uit te voeren.

§ 3. In het geval bedoeld in § 1, 1° van dit artikel staat de gemeente in voor minstens 35 pct. van de kostprijs van de uitvoering van het project; dit bedrag en het deel van de subsidie dat voor dit project wordt toegekend, worden toegewezen aan de instelling aangeduid door de Executieve, onder de door deze laatste vastgestelde nadere regels.

§ 4. In het geval bedoeld in § 1, 2°, van dit artikel wordt de subsidie waarop de gemeente recht heeft in uitvoering van artikel 8 toegewezen aan de door de Executieve aangeduide instelling.

§ 5. Voor de toepassing van de bepalingen bedoeld in dit artikel, bepaalt de Executieve, indien nodig in afwijking van de andere bepalingen van deze ordonnantie:

- de voorwaarden voor de opmaak van een herwaarderingsprogramma en de speciale regels van openbaarmaking waaraan het onderworpen is;
- de voorwaarden voor de uitbetaling van de subsidie;
- de verplichtingen van de publiekrechtelijke instelling waaraan de subsidie toegewezen wordt.

HOOFDSTUK IV

VERPLICHTINGEN VAN DE GESUBSIDIEERDE GEMEENTEN

Art. 10. Om het toezicht van de Executieve mogelijk te maken op de aanwending van de toegekende subsidies houdt de gemeente een analytische en aparte boekhouding bij voor de projecten die gesubsidieerd worden.

Art. 11. Zonder voorafgaande en uitdrukkelijke toestemming van de Executieve, kan de gemeente geen zakelijke rechten vreemden op goederen die gesubsidieerd werden in het raam van een herwaarderingsproject van een wijk.

De Executieve stelt de nadere regels voor de toepassing van deze bepaling vast, met inachtneming van het principe dat de

du produit de ces aliénations à une opération visée à l'article 3.

Art. 12. § 1er. Pour qu'un programme quadriennal puisse faire l'objet de subventions, la commune doit s'engager contractuellement en ce qui concerne les logements assimilés au logement social:

1° à respecter les conditions d'accès fixées par l'Exécutif; parmi ces conditions figurera:

— un plafond de revenu qui ne peut être supérieur de plus de 20 p.c. par rapport à celui en vigueur dans le logement social;

— des critères d'attribution qui conduisent notamment à attribuer, de manière prioritaire, les logements réhabilités ou reconstruits aux personnes qui les occupaient avant les opérations;

2° à tenir un registre, tenu sans blanc ni interligne, coté et paraphé, reprenant l'ensemble des demandes dans l'ordre chronologique de leur introduction. Ce registre est accessible aux candidats-locataires en vue des vérifications de l'issue de leur demande, sans préjudice du droit des autorités administratives à se le faire produire.

§ 2. La commune a l'obligation de procurer un logement de remplacement aux personnes qui occupent des immeubles repris dans le programme visé à l'article 5, § 1er et 2 et dont l'occupation est rendue impraticable par les opérations de revitalisation.

§ 3. En cas de non-respect des dispositions des § 1er et 2, la Région, à défaut d'accord à l'amiable portant sur le remboursement du montant des subventions en cause, est en droit de défalquer ce montant, à raison d'un quart par année, des subventions dues à la commune au titre de la rénovation urbaine ou de la revitalisation des quartiers; les montants sont adaptés en fonction de l'évolution de l'indice des prix de la construction.

§ 4. L'Exécutif détermine les modalités d'application du présent article.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS FINALES

Art. 13. § 1er. L'Exécutif désigne les quartiers pour la revitalisation desquels des

opbrengst van deze vervreemdingen opnieuw moet worden aangewend voor een project als bedoeld in artikel 3.

Art. 12. § 1. Een vierjarenprogramma komt in aanmerking voor subsidiëring, als de gemeente zich er contractueel toe verbindt om voor de met sociale woningen gelijkgestelde woningen:

1° de toegangsvoorwaarden vastgesteld door de Executieve na te leven; zullen deel uitmaken van deze toegangsvoorwaarden:

— een inkomensgrens die deze die geldt voor sociale woningen met niet meer dan 20 pct. mag overschrijden;

— toekenningscriteria die er toe bijdragen dat de vernieuwde of heropgebouwde woningen bij voorrang toegewezen worden aan de personen die ze voor de werken bewoonden;

2° een register bij te houden, zonder blanco's of tussenlijnen, genummerd en geparafeerd, waarin alle aanvragen in de chronologische orde van hun indieningsdatum opgenomen worden. De kandidaat huurders hebben inblikrecht in dit register om het aan hun aanvraag gegeven gevolg na te kijken, zonder afbreuk te doen aan het recht van de administratieve overheden om het zich te doen overleggen.

§ 2. De gemeente is verplicht om een vervangingswoning te bezorgen aan de personen die onroerende goederen bewonen die opgenomen zijn in een programma bedoeld in artikel 5, § 1 en 2 en die onbewoonbaar geworden zijn door de herwaarderingsprojecten.

§ 3. Indien de bepalingen van § 1 en 2 niet nageleefd worden, heeft het Gewest, bij gebrek aan overeenkomst in der minne betreffende de terugbetaling van de bedragen van de desbetreffende subsidies, het recht om deze bedragen ten belope van één kwart per jaar, af te trekken van de aan de gemeente verschuldigde subsidies voor de stadsvernieuwing of voor de herwaarderingsprojecten van de wijken; de bedragen worden aangepast aan de evolutie van de index van de bouwrijzen.

§ 4. De Executieve bepaalt de toepassingsregels van dit artikel.

HOOFDSTUK V

SLOTBEPALINGEN

Art. 13. § 1. De Executieve wijst de wijken aan voor de herwaarderingsprojecten waarvan

subventions peuvent être accordées. A cet égard, il tient notamment compte de:

1° l'état de délabrement des immeubles et des espaces publics;

2° le taux d'inoccupation des bâtiments;

3° le nombre de terrains non bâtis.

§ 2. En l'absence d'arrêté visé au § 1er, l'ordonnance s'applique à la portion du territoire de la Région de Bruxelles-Capitale comprise dans la zone à protéger et à rénover, définie par l'arrêté royal du 7 septembre 1984.

Art. 14. § 1er. L'arrêté royal du 28 mars 1977 organique de la rénovation d'îlots dans la région bruxelloise modifié par les arrêtés royaux du 14 novembre 1978, du 7 septembre 1984 et du 20 novembre 1986 est abrogé.

§ 2. Les obligations résultant pour la Région de cet arrêté et des conventions conclues en vertu dudit arrêté et qui concernent exclusivement l'octroi et la liquidation des subventions prendront fin, sans que cela puisse donner lieu au paiement d'une quelconque indemnité à charge de la Région, à l'expiration d'un délai de 5 ans suivant l'entrée en vigueur de l'arrêté d'exécution de la présente ordonnance.

Art. 15. Les opérations régies par l'arrêté royal du 8 février 1980 organique de la rénovation d'immeubles isolés des communes et des centres publics d'aide sociale, modifié par l'arrêté royal du 20 novembre 1986, sont soumises aux dispositions du § 2 de l'article 14, lorsque les immeubles visés sont situés à l'intérieur d'un périmètre de revitalisation.

subsidies kunnen worden verleend. Ze houdt daarbij onder meer rekening met:

1° de staat van verval van de gebouwen en de openbare ruimten;

2° het percentage leegstand der gebouwen;

3° het aantal onbebouwde terreinen.

§ 2. Bij ontstentenis van een besluit als bedoeld in § 1, is deze ordonnantie van toepassing op het gedeelte van het grondgebied van het Brussels Hoofdstedelijk Gewest begrepen binnen het te beschermen en te renoveren gebied, zoals bepaald bij het koninklijk besluit van 7 september 1984.

Art. 14. § 1. Het koninklijk besluit van 28 maart 1977 houdende organisatie van de woonkernvernieuwing in het Brusselse Gewest, gewijzigd bij de koninklijke besluiten van 14 november 1978, 7 september 1984 en 20 november 1986, wordt opgeheven.

§ 2. De verplichtingen welke voor het Gewest voortvloeien uit dit besluit en de overeenkomsten die krachtens dit besluit gesloten werden en die uitsluitend betrekking hebben op de toekenning en de betaling van de subsidies, vervallen, zonder dat dit aanleiding kan geven tot het betalen van één of andere vergoeding door het Gewest, na een termijn van 5 jaar volgend op de inwerkingtreding van het uitvoeringsbesluit van deze ordonnantie.

Art. 15. De projecten die vallen onder het koninklijk besluit van 7 februari 1980 houdende organisatie van de vernieuwing van afzonderlijke onroerende goederen van de gemeenten en van de O.C.M.W.'s, gewijzigd bij het koninklijk besluit van 20 november 1986, worden onderworpen aan de bepalingen van § 2 van artikel 14, indien de betwiste goederen binnen een herwaarderingsperimeter gelegen zijn.

11.2. Annexe 2 : Arrêté du Gouvernement de la Région Bruxelles-Capitale du 3 février 1994 portant à exécution l'Ordonnance du 7 octobre 1993 – Coordination officielle

MINISTERE DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

3 FEVRIER 1994 - Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale portant exécution de l'ordonnance du 7 octobre 1993 organique de la revitalisation des quartiers - Coördination officielle (1)

Le Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale,
Vu l'ordonnance du 7 octobre 1993 organique de la revitalisation des quartiers;
Vu l'accord du Ministre du Budget, accordé le 18 novembre 1993;

Vu l'avis du Conseil d'Etat;
Sur proposition du Ministre ayant la rénovation urbaine dans ses attributions;
Après délibération,

Arrête :

CHAPITRE Ier

DISPOSITIONS GENERALES

Art. 1er. Au sens du présent arrêté, il faut entendre par :

- 1° "Ministre" : le Ministre qui a la rénovation urbaine dans ses attributions;
- 2° "Administration" : l'Administration de l'Urbanisme et de l'Aménagement du Territoire du Ministère de la Région de Bruxelles-Capitale;
- 3° "Ordonnance" : l'ordonnance du 7 octobre 1993 organique de la revitalisation des quartiers;
- 4° "Ménage" : la personne qui habite seule ou les personnes qui habitent ensemble de fait, même à défaut d'être inscrit au registre de la population à cette adresse;
- 5° "Revenus" : les revenus immobiliers et mobiliers nets et le montant net des revenus professionnels avant toute déduction, majorés ou diminués des rentes alimentaires selon qu'elles sont reçues ou versées; les revenus visés sont établis sur base du Code des impôts sur les revenus et se rapportent à l'avant dernière année précédant celle de l'accession au logement assimilé au logement social ou au logement conventionné;
- 6° "Revenus du ménage" : les revenus globalisés de tous les membres du ménage à l'exception de ceux des enfants mineurs; toutefois, les revenus du handicapé, de l'enfant de moins de 21 ans et de l'ascendant qui font partie du ménage de l'habitant ne sont comptés que pour moitié.

Art. 2. Les subventions accordées dans le cadre du présent arrêté ne peuvent être cumulées avec celles qui le sont en vertu d'autres réglementations régionales pour des opérations similaires portant sur les mêmes biens immeubles, bâtis ou non, ou parties de biens immeubles, bâtis ou non. Ne sont pas concernées par cette interdiction de cumul, les subventions accordées en vertu des articles 32 et 33 de l'ordonnance du 4 mars 1993 relative à la conservation du patrimoine immobilier. Dans ce dernier cas, le montant cumulé des deux subventions ne peut dépasser le coût de l'investissement à charge de la commune.

CHAPITRE II

PROGRAMME QUADRIENNAL DE REVITALISATION DES QUARTIERS

Section 1ère

Actes et travaux subventionnables

"Volet 1"

Art. 3. § 1er. Peuvent être subventionnés dans le cadre des opérations visées à l'article 4, 1° de l'ordonnance, les actes et travaux suivants :

- 1° les études d'avant-projets et de projets, ainsi que les essais techniques;
- 2° les acquisitions de biens immeubles, s'il échet par voie d'expropriation; les biens peuvent avoir été acquis dans l'année précédant l'adoption du programme quadriennal par la commune, moyennant l'autorisation du Ministre ou de son délégué;
- 3° les travaux conservatoires et urgents préalablement autorisés par le Ministre ou son délégué;
- 4° les travaux de rénovation, de construction et de reconstruction de bâtiments et leurs abords;
- 5° les travaux de démolition préalables à cette reconstruction;
- 6° les travaux d'assainissement, de nivellement, de drainage et d'égouttage liés aux dits bâtiments;
- 7° les missions de surveillance et de direction des travaux imputables au maître de l'ouvrage et à l'auteur de projet.

§ 2. Dans le cas où les biens immeubles faisant l'objet de l'octroi de subventions appartiennent au Centre public d'Aide sociale, ce dernier conclut une convention préalable avec la commune par laquelle il lui confie la maîtrise des ouvrages.

§ 3. Les bâtiments rénovés, construits ou reconstruits sont affectés à du logement assimilé au logement social qui répond aux conditions fixées par l'article 25 du présent arrêté. Ces bâtiments peuvent également être affectés à des activités communautaires et de service social de proximité, pour autant que ces affectations ne soient pas supérieures à vingt pourcent de la superficie totale des bâtiments *visés par le programme quadriennal visé à l'article 5 de l'ordonnance du 7 octobre 1993 organique de la revitalisation des quartiers.*

§ 4. Lorsque des logements rénovés, construits ou reconstruits bénéficient d'apports financiers d'une personne morale de droit privé, la subvention est calculée sur base du coût de l'investissement, déduction faite du montant de ces apports.

Par dérogation au § 3, au cas où ces apports représentent plus de 50 % du coût de l'investissement considéré, les logements peuvent être cédés en gestion à la personne morale de droit privé, avec obligation pour elle d'offrir à la location ces logements en priorité à des membres de son personnel.

Cette cession se fait pour une durée maximale proportionnelle à la part prise par cette personne dans les coûts d'investissement; cette durée se calcule en fraction d'une période de trente ans prise comme base du calcul d'amortissement. Dans ce cas, ces logements ne sont pas assimilés au logement social pendant la durée visée. Au terme de cette cession, les logements sont gérés selon les dispositions du § 3.

(arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 30 mai 1996 - article 2)

"Volet 2"

Art. 4. § 1er. Peuvent être subventionnés dans le cadre des opérations visées à l'article 4, 2° de l'ordonnance, les actes et travaux suivants :

1° les acquisitions de biens immeubles, bâtis ou non, ou la prise par la commune d'un droit d'emphytéose sur des biens immeubles; les biens peuvent avoir été acquis ou pris en emphytéose dans l'année précédant l'adoption du programme quadriennal par la commune, moyennant l'autorisation du Ministre ou de son délégué;

2° le cas échéant, les travaux de viabilisation des terrains, d'une part par la démolition des éventuelles constructions, l'enlèvement des décombres en ce compris les fondations, le nivellement, l'engazonnage provisoire des terrains et la pose d'une clôture, et d'autre part par les travaux d'installation des réseaux d'électricité, de gaz, d'égout et de canalisations d'eau, à l'exclusion des raccordements particuliers;

3° les travaux conservatoires et urgents préalablement autorisés par le Ministre ou son délégué;

4° les missions de surveillance et de direction des travaux imputables au maître de l'ouvrage et à l'auteur de projet.

§ 2. Le programme à réaliser ne concerne *pas plus de cinquante logements* pour un même acte de vente ou de cession d'emphytéose.

La vente par la commune des terrains ainsi viabilisés ou la cession de droits d'emphytéose sur de tels terrains à des investisseurs publics ou privés se fait de gré à gré ou en vente publique; le choix de la commune fait l'objet d'une décision motivée qui est communiquée au Ministre. En outre, la commune est tenue aux obligations suivantes :

1° l'envoi par recommandé au Ministre, pour approbation, de la décision de la commune de procéder à la vente ou à la cession de droits d'emphytéose; le Ministre notifie à la commune l'approbation ou le refus dans les trente jours de la réception de cet envoi; à défaut, la décision de la commune est réputée approuvée. L'approbation emporte la renonciation de la Région au droit de préemption visé à l'article 3, § 2 de l'ordonnance du 29 août 1991 visant à favoriser l'accès au logement moyen dans la Région de Bruxelles-Capitale;

2° l'organisation de mesures de publicité comportant notamment l'affichage d'un avis sur le bien visé et à la maison communale pendant une durée minimale d'un mois; cet avis annonce la vente ou la cession de droits d'emphytéose, et contient les conditions de l'offre, le lieu de la consultation du projet de compromis de vente ou d'emphytéose, et les modalités du dépôt des candidatures;

3° en cas de vente, le montant offert doit atteindre au minimum le quart de l'estimation du receveur de l'enregistrement après viabilisation du terrain, sans pouvoir être inférieur aux coûts visés au § 1er, 2°;

4° en cas de cession en emphytéose, le canon annuel ne pourra pas, pendant les vingt-cinq premières années de l'emphytéose, être supérieur à un franc; au terme de la vingt-cinquième année, le canon annuel sera révisé à un montant au moins égal à 4 % de la valeur du terrain calculée sur base des prix du marché; cette révision interviendra à l'échéance de toute nouvelle période de vingt-cinq ans.

§ 3. L'acte de vente ou d'emphytéose indique l'affectation du bien, qui sera affecté principalement au logement conventionné, ainsi que les travaux éventuels de construction ou de rénovation.

L'acte de vente ou d'emphytéose comporte les obligations minimales suivantes :

1° la construction ou la rénovation doit être achevée dans un délai de trois ans prenant cours à la mise à disposition du bien;

2° en cas d'aliénation endéans les vingt ans de l'achèvement de la construction ou de la rénovation, la commune, et à défaut la Région, dispose d'un droit de préemption, dont les modalités sont fixées dans l'acte;

3° les conditions d'accès au logement conventionné, à titre de locataire ou de titulaire d'un droit réel, qui doivent être conformes aux conditions fixées à l'article 26 du présent arrêté.

Ces deux dernières obligations doivent être imposées, sans préjudice de l'exercice du droit de préemption, à tout nouvel acquéreur ou titulaire d'un droit d'emphytéose *pendant une durée de vingt ans à compter de la date d'achèvement de la construction des logements.*

(arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 30 mai 1996 - articles 3 et 4)

"Volet 3"

Art. 5. § 1er. Peuvent être subventionnés dans le cadre des opérations visées à l'article 4, 3° de l'ordonnance:

1° la prise en emphytéose de bâtiments ou de parties de bâtiments affectés au logement assimilé au logement social et réalisés par des investisseurs privés;

2° les coûts du surveillant désigné par la commune pour exercer la mission visée au § 2, 3° ci-dessous.

§ 2. Une convention est conclue entre la commune et ces investisseurs, comportant notamment :

1° l'engagement de la commune à prendre en emphytéose au terme des travaux et pour une durée maximale de quarante ans, un maximum de 75 % des logements réalisés, le canon étant payable comme suit : un paiement principal à la fin des travaux, et des paiements fractionnés et indexés correspondant aux valeurs locatives déduction faite des frais de gestion;

2° un cahier des charges décrivant les travaux à réaliser et les coûts maxima autorisés;

3° l'engagement de l'investisseur privé de tenir pour l'investissement considéré une comptabilité analytique et distincte et de permettre à un surveillant désigné par la commune de viser les procès-verbaux de chantier et le journal des travaux, selon les principes d'une opération à livre ouvert;

4° l'obligation d'achever les travaux dans un délai fixé; à cette fin, l'investisseur est tenu de fournir les garanties financières nécessaires;

5° l'octroi à la commune, et à défaut à la Région d'un droit de préemption en cas de revente du bien, pendant la durée de l'emphytéose, et dont les modalités sont fixées dans la convention.

La convention entre en vigueur à dater de son approbation par le Ministre ou son délégué.

"Volet 4"

Art. 6. § 1er. Peuvent être subventionnées dans le cadre du type d'opérations visées à l'article 4, 4° de l'ordonnance, les interventions suivantes :

1° les études d'avant-projets et de projets, ainsi que les essais techniques;

2° l'acquisition, l'octroi d'un droit de superficie, ou la prise en emphytéose de biens immeubles rendus nécessaires à la réalisation des interventions;

3° les travaux de restauration ou de création d'espaces publics; les travaux d'équipement de ces espaces et d'installation des réseaux d'électricité, de gaz, d'égouts et des canalisations d'eau;

4° les mesures concernant les biens privés, relatives à la verdurisation, l'embellissement ou l'amélioration fonctionnelle quant à l'accès à des logements; ces mesures peuvent prendre la forme d'investissements communaux ou d'incitants accordés aux personnes;

5° les missions de surveillance et de direction imputables au maître de l'ouvrage et à l'auteur de projet.

§ 2. Les biens visés au paragraphe premier, secundo, du présent article peuvent avoir été acquis ou pris en emphytéose dans l'année précédant l'adoption du programme quadriennal par la commune, moyennant l'autorisation du Ministre ou de son délégué.

(arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 30 mai 1996 - article 5)

"Volet 5"

Art. 7. § 1er. Peuvent être subventionnées dans le cadre des opérations visées à l'article 4, 5° de l'ordonnance, notamment les interventions suivantes :

1° les actions visant à la remise au travail des demandeurs d'emploi, notamment dans les chantiers relatifs aux opérations décrites aux articles 3 à 6 du présent arrêté;

2° les actions visant à pourvoir au déménagement et au relogement sur place des occupants de bâtiments à reconstruire ou à rénover;

3° les actions visant à encourager les habitants à entretenir et rénover leur logement;

4° les actions visant à encourager les habitants à participer à la gestion et à l'animation des équipements communautaires et des espaces publics du quartier;

5° les actions visant à informer les habitants des projets et de l'exécution du programme quadriennal de revitalisation du quartier;

6° toute action permettant une discrimination positive et dont le Gouvernement accepte la subside.

§ 2. Les subventions relatives aux interventions décrites au § 1er couvrent les frais de personnel, de fonctionnement ainsi que les investissements mobiliers y afférents.

§ 3. La subvention de la Région visée au § 1er, 1° peut être cumulée avec l'intervention financière des instances communautaires compétentes pour les actions de formation à la requalification des demandeurs d'emploi, à charge pour la commune d'informer la Région du montant des subventions reçues ou demandées auprès de ces instances.

§ 4. Lorsque les interventions décrites au § 1er sont menées en concertation avec les associations locales visées à l'article 4, 5° de l'ordonnance, la commune est tenue de conclure une convention avec celles-ci précisant les droits et obligations respectifs.

"Dossier de base"

Art. 8. La commune peut demander l'octroi d'une subvention pour l'élaboration du programme. Son montant peut atteindre 100 % des frais y relatifs, sans toutefois dépasser 2 millions de francs. Dans la limite, des crédits disponibles inscrits à cette fin au budget de la Région de Bruxelles-Capitale, le Ministre peut octroyer cette subvention. *La subvention est liquidée en quatre tranches :*

- *une première tranche correspond à vingt pour cent de la subvention et est versée après approbation par le Ministre de l'étude concernant la situation existante de fait et de droit;*
- *une deuxième tranche correspond à vingt pour cent de la subvention et est versée après approbation par le Ministre de l'étude relative aux priorités à mettre en oeuvre;*
- *une troisième tranche correspond à quarante pour cent de la subvention et est versée après l'accord de principe donné par le Ministre à l'étude relative au projet de programme quadriennal;*
- *le solde est versé après acceptation par le Ministre de l'étude conforme à l'article 10 du présent arrêté.*

(arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 30 mai 1996 - article 6).

"Coordination"

Art. 9. La subvention peut couvrir également tout ou partie des frais de personnel et de gestion à charge de la commune et relatifs à la coordination générale des opérations décrites aux articles 3 à 7. Cette part de la subvention ne concerne pas les frais visés à l'article 3, § 1er, 7°, à l'article 4, § 1er, 4°, à l'article 5, § 1er, 2°, à l'article 6, § 1er, 5° et à l'article 7, § 2.

Section 2

Elaboration et approbation du programme

Art. 10. La commune procède ou fait procéder à l'élaboration du programme conformément à l'article 5, § 1er de l'ordonnance, qui comporte en outre :

1° en complément à son 1er alinéa, la mention des opérations immobilières réalisées depuis dix ans et celles en cours ou en prévision à l'intervention de la commune, du Centre public d'Aide sociale, d'une société immobilière de service public, ou de toute autre personne morale ayant bénéficié de crédits régionaux dans le domaine du logement, du patrimoine ou de la rénovation urbaine;

2° en complément à son 3e alinéa, en ce qui concerne les travaux de démolition, de rénovation ou de reconstruction, une note justifiera, dans la mesure du possible, le choix du procédé technique adapté à l'état physique des bâtiments concernés;

3° en complément à son 4e alinéa, les volumes et les affectations des constructions;

4° en complément à son 7e alinéa, le plan financier distinguant les différents intervenants tant publics que privés et leur part d'intervention respective.

Art. 11. Le projet de programme quadriennal est soumis :

- à l'avis de la commission locale de développement intégré visée à l'article 5, § 2 de l'ordonnance;
- à une enquête publique de quinze jours telle que visée aux articles 113 et 114 de l'ordonnance du 29 août 1991 organique de la planification de l'urbanisme;
- à l'avis de la Commission de concertation visée aux articles 11 et 12 de ladite ordonnance.

Art. 12. Lors de l'adoption du programme quadriennal, le Conseil communal s'engage à tenir une comptabilité distincte afin de permettre l'identification précise des recettes et dépenses afférentes aux opérations de revitalisation. Le Ministre peut établir le modèle de cette comptabilité.

Art. 13. Le programme quadriennal, approuvé par le Conseil communal est adressé au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale au plus tard le 31 mars de chaque année.

Le dossier complet comporte :

- 1° la délibération du Conseil communal par laquelle celui-ci adopte le programme, et sollicite les subventions de la Région;
- 2° les documents visés à l'article 5, § 1er de l'ordonnance.

Art. 14. § 1er. Sur rapport de l'Administration, le Gouvernement notifie à la commune sa décision d'approbation totale, partielle ou conditionnelle, ou sa non approbation dans un délai de soixante jours prenant cours à la date visée à l'article 13. A défaut de notification dans le délai, le programme est réputé ne pas avoir été approuvé.

§ 2. Le Gouvernement arrête le montant des subventions relatif à l'ensemble des opérations de revitalisation, de même que la prévision d'ordonnancement annuel, conformément aux dispositions de l'article 8 de l'ordonnance.

§ 3. L'approbation du programme emporte l'octroi de la promesse ferme de subside pour les opérations y définies.

Art. 15. § 1er. En application de l'article 7, 3e alinéa de l'ordonnance, **le programme peut être modifié durant sa deuxième année**, sur demande motivée adressée au Ministre et approuvée par celui-ci.

§ 2. Après exécution du programme quadriennal, un nouveau programme peut être subventionné pour le même quartier, conformément aux règles prévues par l'ordonnance et le présent arrêté.

CHAPITRE III

EXECUTION DU PROGRAMME
QUADRIENNAL

Section 1ère

Généralités

Art. 16. La commune peut recourir aux formules de **maîtrise d'ouvrage déléguée**. Dans ce cas, la commune transmet au Ministre les délibérations du Conseil communal relatives au projet de travaux, et les délibérations du Collège relatives aux approbations requises pour l'exécution. La subvention est versée sur la base des pièces justificatives.

"Avant-projet"

Art. 17. § 1er. La commune procède ou fait procéder à la constitution du dossier relatif à l'avant-projet des travaux visés aux articles 3, 4 et 6. Ce dossier comporte pour chaque projet :

- 1° un plan de situation;
- 2° un descriptif de l'état technique existant de chacun des biens;
- 3° un descriptif des travaux envisagés;
- 4° l'estimation des quantités et des prix globalisés pour les principaux éléments ou groupes d'éléments fonctionnels.

§ 2. La commune transmet le dossier d'avant-projet en deux exemplaires au Ministre ou à son délégué qui dispose d'un délai de trente jours ouvrables pour l'approuver. Ce délai peut être prolongé de trente jours ouvrables, à charge pour le Ministre ou son délégué d'en informer la commune avant l'expiration du délai initial. Passé ce délai, le dossier est réputé approuvé.

"Projet définitif"

Art. 18. § 1er. La commune procède ou fait procéder à la constitution du dossier relatif aux projets des travaux. Ce dossier comporte pour chaque projet :

- 1° la délibération du Conseil communal approuvant le projet et fixant les conditions et le mode de passation des marchés;
- 2° le devis estimatif;
- 3° les plans;
- 4° le cahier des charges;
- 5° le métré descriptif et récapitulatif;
- 6° le modèle de soumission;
- 7° la liste des entreprises à consulter, en cas de procédure restreinte ou de gré à gré.

§ 2. La commune transmet le dossier de projet en deux exemplaires au Ministre ou à son délégué. Dès lors, la commune est autorisée à passer le marché dans les conditions visées à l'article 19 du présent arrêté, sauf si l'estimation des coûts dépasse celle fixée par l'avant-projet. Dans ce cas, le Ministre ou son délégué dispose d'un délai de trente jours ouvrables pour l'approuver. Celui-ci peut être prolongé de trente jours ouvrables, à charge pour le Ministre ou son délégué d'en informer la commune avant l'expiration du délai initial. Passé ce délai, le dossier est réputé approuvé.

"Adjudication"

Art. 19. § 1er. Dans les six mois à dater de l'approbation visée à l'article 18, § 2, la commune procède à la passation du marché conformément à la législation en vigueur pour les marchés publics de travaux, de fournitures et de services.

A défaut par la commune d'avoir attribué le marché dans ce délai, l'autorisation devient caduque, sauf si ce délai est prorogé par le Ministre ou son délégué sur demande motivée de la commune.

§ 2. La commune transmet le dossier relatif à chacun des marchés au Ministre ou à son délégué. Ce dossier comporte en deux exemplaires :

- 1° le procès-verbal d'ouverture des soumissions;
- 2° les soumissions déposées;
- 3° le rapport d'analyse de l'auteur de projet;
- 4° la délibération motivée du Collège désignant l'adjudicataire.

§ 3. Le Ministre ou son délégué marque son accord sur le dossier, et autorise la commune à donner l'ordre de commencer les travaux.

"Mesures conservatoires"

§ 4. Les marchés relatifs aux travaux conservatoires et urgents visés aux articles 3, § 1er, 3° et 4, § 1er, 3° sont attribués moyennant l'approbation préalable du Ministre ou de son délégué. L'approbation du Ministre ou de son délégué est donnée dans les quinze jours de la réception de la demande de la commune. Passé ce délai, la demande est réputée approuvée.

"Plan financier"

Art. 20. § 1er. Pour la présentation des dossiers d'acquisition, d'avant-projet, de projet et de passation des marchés, la commune est tenue de respecter le plan financier annuel de réalisation des opérations visé à l'article 5, § 1er, 7° de l'ordonnance.

§ 2. Toutefois, sans préjudice de l'article 19, § 1er, le Ministre ou son délégué peut autoriser la commune à modifier ledit calendrier, notamment par le report d'opérations d'une année à l'autre, pour autant que le montant de la promesse ferme de subside visée à l'article 14, § 3, ne soit pas dépassé.

Section 2

Liquidation des subventions

Art. 21. § 1er. Une avance unique est libérée lors de l'approbation du programme. Elle est fixée à 15 % du montant de la subvention.

"Volets 1 - 2 - 4"

§ 2. Trimestriellement des acomptes sont liquidés, à concurrence de 70 % du montant de l'intervention de la Région pour les opérations visées aux articles 3, 4 et 6; ils sont calculés sur base des compromis de vente ou d'emphytéose, ou des jugements provisoires en cas d'expropriation, ou des soumissions approuvées après réception de l'ordre de commencer les travaux.

"Volet 5"

§ 3. Annuellement, des acomptes sont liquidés à concurrence de 70 % du montant de l'intervention de la Région pour les opérations visées à l'article 7, le cas échéant sur base des conventions visées à l'article 7, § 4.

"Volets 1 - 2 - 4"

Art. 22. Pour les opérations décrites aux articles 3, 4 et 6, le solde de la subvention est liquidé sur approbation par le Ministre ou son délégué, et pour chacun des immeubles concernés, des documents suivants qui doivent être transmis en deux exemplaires :

1° la copie certifiée conforme de l'acte d'acquisition et, en cas d'expropriation, la copie du jugement fixant le montant des indemnités;

2° les décomptes finaux des travaux approuvés par le Ministre ou son délégué;

3° un état des frais relatifs aux études d'avant-projet et de projet;

4° un état des frais relatifs aux interventions, aux missions de direction et de surveillance.

"Volet 3"

Art. 23. Pour les opérations décrites à l'article 5, la subvention est liquidée sur approbation par le Ministre ou son délégué, pour chacun des bâtiments concernés, des documents suivants qui doivent être transmis en deux exemplaires :

1° la convention entre la commune et l'investisseur privé;

2° la copie certifiée conforme de l'acte d'emphytéose;

3° l'agrément provisoire des biens pris en emphytéose et signée par les parties;

4° un état des frais relatifs à la mission de surveillance du délégué de la commune;

5° le modèle-type du bail locatif précisant le montant du loyer pour chaque logement selon les modalités décrites à l'article 25.

"Volet 5"

Art. 24. Pour les opérations décrites à l'article 7, le solde de la subvention est liquidé annuellement sur approbation par le Ministre ou son délégué des documents suivants qui doivent être transmis en deux exemplaires :

1° un rapport financier et de gestion relatif aux opérations visées;

2° l'avis de la commission locale de développement intégré, visée à l'article 5, § 2, de l'ordonnance, relatif à ce rapport.

(arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 30 mai 1996 - article 7)

CHAPITRE IV**OBLIGATIONS A CHARGE DE LA COMMUNE BENEFICIAIRE DE SUBVENTIONS DE REVITALISATION****Section 1ère****Conditions d'accès et gestion
des logements*****"Logements assimilés aux logements sociaux"***

Art. 25. Le logement assimilé au logement social, visé à l'article 3, §§ 3 et 4, et l'article 5, § 1er répond aux caractéristiques suivantes :

1° En matière de conditions d'accès des ménages :

a) les revenus du candidat locataire vivant seul ne peuvent dépasser le montant de F. 630.000 au moment de son inscription dans le registre des candidatures tenu par la commune en application de l'article 12, § 1er, 2° de l'ordonnance ainsi qu'au moment de l'attribution du logement. Pour le ménage ne disposant que d'un revenu, ce montant est de F. 786.000. Pour le ménage disposant de deux revenus, ce montant est porté à F. 870.000. Pour le ménage disposant de plus de deux revenus, le montant est porté à F. 1.050.000. Ces montants sont augmentés de F. 48.000 par enfant à charge. Les plafonds de revenus évoluent chaque année en fonction de l'indice des prix à la consommation;

b) le candidat attributaire du logement est celui qui accepte le projet de bail et qui réunit le maximum de titres de priorité, selon la cotation suivante :

- la personne habitant le quartier et devant quitter son logement en raison de travaux exécutés dans le cadre du programme quadriennal : 5 points;
- la victime d'un événement de force majeure : 3 points;
- la personne dont le bail a été résilié en application de l'article 3, de la section 2 du livre III, titre VIII, chapitre II du Code Civil, inséré par la loi du 20 février 1991 ou la personne à l'égard de laquelle application a été faite de l'article 11 de la même section : 3 points;
- la personne seule ayant à sa charge au moins un enfant : 2 points;
- le ménage avec deux enfants : 2 points;

- le candidat inscrit depuis deux ans au moins dans le registre visé à l'article 12 § 1er, 2° de l'ordonnance, ou dans le registre visé à l'article 27 de l'ordonnance du 9 septembre 1993 portant modification du Code du logement pour la Région de Bruxelles-Capitale et relatif au secteur du logement social : 2 points;
- le candidat ayant plus de 65 ans : 2 points.

2° En matière de calcul du loyer :

- a) si le logement appartient à la commune, le loyer initial annuel est établi à une valeur située entre 3 et 5 % des coûts d'investissement : ceux-ci correspondent aux actes et travaux visés à l'article 3, § 1er; au cas où le bien appartient à la commune avant l'adoption du programme quadriennal, la valeur du bien avant travaux est prise en compte dans le calcul, sur base de l'estimation du receveur de l'enregistrement;
- b) si le logement appartient au Centre public d'Aide sociale, le loyer est situé entre 2 et 4 % des coûts d'investissement;
- c) si le logement est pris en emphytéose selon les dispositions de l'article 5, le loyer initial annuel est plafonné à 5 % *de la valeur de l'investissement afférente au dit logement et déterminée en application de l'article 5, § 2, du présent arrêté;*
- d) le loyer initial est lié à l'indice des prix à la consommation.

3° En matière de durée d'occupation :

- a) le logement est donné en location dans le cadre d'un bail à durée déterminée;
- b) au terme de la 6e année, il est vérifié si le locataire satisfait toujours aux conditions d'accès visées au 1°, a; si ce n'est pas le cas, la commune ou le Centre public d'Aide sociale peut mettre fin anticipativement au bail.

4° En matière de tutelle de gestion :

- a) chaque année et au plus tard au 31 mars, la commune ou le Centre public d'Aide sociale transmet à l'Administration un rapport sur les mouvements de l'année antérieure concernant le registre des candidatures, l'attribution des logements, les baux conclus, et les loyers;
- b) sur demande motivée de la commune ou du Centre public d'Aide sociale, le Ministre peut exceptionnellement autoriser, au cas par cas, de déroger aux règles d'attribution fixées à l'alinéa 1;
- c) la commune ou le Centre public d'Aide sociale fixe un règlement locatif qui comporte au moins les prescrits du présent article, et qui est communiqué à chaque candidat.

(arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 30 mai 1996 - article 8)

"Logements conventionnés"

Art. 26. Le logement conventionné, visé à l'article 4 doit répondre aux critères suivants :

1° il doit être occupé exclusivement par des ménages dont le revenu est inférieur à F. 1.250.000, augmenté de F. 100.000 par personne à charge; toutefois lorsque le ménage dispose de deux revenus, le revenu le moins élevé n'est pris en compte que pour moitié. Lorsque le ménage est composé d'une personne, le plafond est fixé à F. 930.000. Ces plafonds sont liés à l'indice des prix à la consommation;

2° lorsqu'il est destiné à être occupé par location, le loyer annuel initial est plafonné à 6,5 % *du coût de revient, ce dernier comprenant s'il échet les frais d'acquisition.*

(arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 30 mai 1996 - article 9)

Section 2

Limitations des droits de la commune sur les biens acquis, rénovés, construits ou reconstruits à l'aide de subventions

Art. 27. § 1er. Préalablement à toute aliénation de biens qui ont fait l'objet d'une subvention sur base de l'ordonnance et du présent arrêté, la commune transmet au Ministre pour approbation le projet de compromis.

"Affectation du produit des ventes"

§ 2. Conformément à l'article 11 de l'ordonnance, le produit des ventes de biens immeubles, ainsi que des canons, doit être affecté à une opération visée aux articles 3 à 7.

Section 3

Contrôle de l'utilisation des subventions octroyées à la commune

Art. 28. § 1er. L'octroi des subventions régies par le présent arrêté est notamment soumis au contrôle exercé en vertu de l'arrêté royal n° 5 du 18 avril 1967 relatif au contrôle de l'octroi et de l'emploi des subventions.

§ 2. Les subventions non utilisées selon les dispositions du présent arrêté et celles qui ne sont pas utilisées dans les quarante-huit mois de leur liquidation doivent être remboursées à la Région, sur mise en demeure par le Ministre.

§ 3. Les subventions reçues doivent être affectées aux opérations prévues dans le programme quadriennal. Toute modification à cette prévision d'affectation doit être préalablement autorisée par le Ministre ou son délégué.

CHAPITRE V

DISPOSITIONS FINALES

Art. 29. Le Ministre de la Région de Bruxelles-Capitale, ayant la rénovation urbaine dans ses attributions, est chargé de l'exécution du présent arrêté.

Art. 30. Cet arrêté entre en vigueur le jour de sa publication au Moniteur Belge.

(1) Arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 février 1994 (Moniteur belge du 26 février 1994) modifié par l'arrêté du 30 mai 1996 (Moniteur belge du 15 juin 1996).

Remarque : les indications portées en gras, italique et entre guillemets sont des ajouts.

**11.3. Annexe 3 : Ordonnance du 20 juillet 2000 modifiant
l'ordonnance du 7 octobre 1993 organique de la revitalisation
des quartiers**

**GEMEENSCHAPS- EN GEWESTREGERINGEN
GOUVERNEMENTS DE COMMUNAUTE ET DE REGION
GEMEINSCHAFTS- UND REGIONALREGIERUNGEN**

BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST — REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

MINISTERIE

VAN HET BRUSSELS HOOFDSTEDELIJK GEWEST

N. 2000 — 2209

[2000/31286]

**20 JULI 2000. — Ordonnantie tot wijziging
van de ordonnantie van 7 oktober 1993
houdende organisatie van de herwaardering van de wijken (1)**

De Brusselse Hoofdstedelijke Raad heeft aangenomen en Wij,
Regering, bekrachtigen hetgeen volgt :

Artikel 1. Deze ordonnantie regelt een aangelegenheid bedoeld in artikel 39 van de Grondwet.

Art. 2. In artikel 2 van de ordonnantie van 7 oktober 1993 houdende organisatie van de herwaardering van de wijken worden de volgende wijzigingen aangebracht :

1° in punt 8° worden de woorden « handels-, ambachtelijke en nijverheidsactiviteiten » vervangen door de woorden « handelsactiviteiten »;

2° het artikel wordt als volgt aangevuld : « 10° wijkinfrastructuur : gebouwen en uitrustingen ter beschikking gesteld van het publiek ter bevordering van de sociale samenhang en het collectieve leven van de wijk ».

Art. 3. In artikel 3, tweede lid, van dezelfde ordonnantie, worden de woorden « de wijkinfrastructuur, de gemengde vestigingen » ingevoegd tussen de woorden « woongelegenheden » en de woorden « en de openbare ruimten » en worden de woorden « de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, de instellingen van openbaar nut of de verenigingen zonder winstoogmerk » toegevoegd na de woorden « aan de gemeenten ».

Art. 4. In artikel 3 van dezelfde ordonnantie, wordt een nieuw lid toegevoegd na het tweede lid, luidende : « Deze operaties kunnen evenwel worden verwezenlijkt met een financiële inbreng van de Federale Staat in het kader van de procedure ingesteld door artikel 43 van de bijzondere wet van 12 januari 1989 met betrekking tot de Brusselse instellingen ».

Art. 5. In artikel 4, 5°, van dezelfde ordonnantie, worden de woorden « en economische » ingevoegd tussen « sociale » en « herwaardering » en worden de woorden « de terbeschikkingstelling van wijkinfrastructuur en » ingevoegd tussen de woorden « onder meer via » en de woorden « onder meer via » en de woorden « de inspraak van de bewoners ».

Art. 6. In artikel 5, § 2, van dezelfde ordonnantie, worden de woorden « de gemeenteraad legt de samenstelling van deze commissie vast en deelt deze mede aan de Executieve » geschrapt.

Deze paragraaf wordt aangevuld met de volgende leden :

« De Regering stelt de algemene regels vast inzake de samenstelling en de werkwijze van de plaatselijke commissies voor geïntegreerde ontwikkeling zodat optimaal rekening gehouden kan worden met de noden van de wijkbewoners zowel door hun aanwezigheid in de schoot van de commissie als hun betrokkenheid vanaf het begin van de beraadslaging inzake de uitwerking van vierjaarlijks programma.

De gemeenteraad stelt de leden van de plaatselijke commissie voor geïntegreerde ontwikkeling aan binnen twee maanden na de kennisgeving van de beslissing van de Regering aan de gemeente waarbij haar een herwaarderingsprogramma wordt toegekend ».

MINISTÈRE

DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

F. 2000 — 2209

[2000/31286]

**20 JUILLET 2000. — Ordonnance modifiant l'ordonnance
du 7 octobre 1993
organique de la réhabilitation des quartiers (1)**

Le Conseil de la Région de Bruxelles-Capitale a adopté et
Nous, Gouvernement sanctionnons ce qui suit :

Article 1^{er}. La présente ordonnance règle une matière visée à l'article 39 de la Constitution.

Art. 2. Dans l'article 2 de l'ordonnance du 7 octobre 1993 organique de la revitalisation des quartiers sont apportées les modifications suivantes :

1° au point 8° : les mots « artisanal et industriel » sont supprimés;

2° l'article est complété comme suit : « 10° infrastructures de proximité : bâtiments mis à la disposition du public de manière à favoriser le développement de la cohésion sociale et de la vie collective du quartier ».

Art. 3. Dans l'article 3, alinéa 2, de la même ordonnance, les mots « , les infrastructures de proximité, les implantations mixtes » sont ajoutés entre les mots « l'habitat » et les mots « et les espaces publics » et les mots, « aux centres publics d'aide sociale, aux organismes d'intérêt public ou aux associations sans but lucratif » sont ajoutés après les mots « aux communes ».

Art. 4. Dans l'article 3 de la même ordonnance, un nouvel alinéa rédigé comme suit est ajouté à la suite de l'alinéa 2 : « Ces opérations peuvent être réalisées, le cas échéant, avec l'apport financier de l'Etat fédéral dans le cadre de la procédure instituée par l'article 43 de la loi spéciale du 12 janvier 1989 relative aux institutions bruxelloises ».

Art. 5. Dans l'article 4, 5°, de la même ordonnance, les mots, « et économique » sont insérés après les mots « revitalisation sociale » et les mots « la mise à disposition d'infrastructures de proximité, » sont insérés entre les mots « notamment par » et les mots « la participation de ses habitants ».

Art. 6. Dans l'article 5, § 2, de la même ordonnance, les mots « dont la composition est fixée par le Conseil communal et communiquée à l'Exécutif » sont supprimés.

Ce paragraphe est complété par les alinéas suivants :

« Le Gouvernement fixe les règles générales de composition et de fonctionnement des commissions locales de développement intégré de manière à assurer la meilleure prise en compte des besoins des habitants du quartier tant par leur présence au sein de la commission que par leur implication dès le début de la réflexion relative à l'élaboration du programme quadriennal.

Le Conseil communal désigne les membres de la Commission locale de développement intégré dans les deux mois de la notification à la commune de la décision du Gouvernement de lui octroyer un programme de revitalisation ».

Art. 7. Artikel 5, § 3, van dezelfde ordonnantie wordt als volgt aangevuld :

« zodat de gemeenten over een termijn van negen maanden beschikken te rekenen vanaf de kennisgeving van het besluit bedoeld in artikel 13 om hun programma aan de Regering te bezorgen. »

Art. 8. In artikel 7 van dezelfde ordonnantie wordt tussen de derde en het vierde lid het volgende lid toegevoegd : « De Regering kan als voorwaarde voor de toekenning van de subsidies opleggen dat de regels in acht worden genomen die voorzien in onderscheiden termijnen voor de uitvoering van de verschillende projecten bedoeld in artikel 4, 1° tot 5°. ».

Art. 9. In artikel 8, § 1, van dezelfde ordonnantie, worden de woorden « de openbare centra voor maatschappelijk welzijn, de instellingen van openbaar nut of de verenigingen zonder winstoogmerk » ingevoegd tussen de woorden « de gemeenten » en de woorden « subsidies toekennen ».

Art. 10. In het opschrift van hoofdstuk IV van dezelfde ordonnantie worden de woorden « van de gesubsidieerde gemeente » vervangen door de woorden « van de begunstigde ».

Art. 11. In artikel 10 van dezelfde ordonnantie, worden de woorden « de gemeente » vervangen door de woorden « de begunstigde ».

Art. 12. In artikel 11, eerste lid, van dezelfde ordonnantie, worden de woorden « de gemeente » vervangen door de woorden « de begunstigde ».

Art. 13. In artikel 12, § 1, van dezelfde ordonnantie, worden de woorden « de gemeente » vervangen door de woorden « de begunstigde ».

Art. 14. In artikel 12, § 2, van dezelfde ordonnantie, worden de woorden « de gemeente » vervangen door de woorden « de begunstigde ».

Art. 15. In artikel 12, § 3, van dezelfde ordonnantie, worden de woorden « de gemeente » vervangen door de woorden « de begunstigde ».

Kondigen deze ordonnantie af, bevelen dat ze in het *Belgisch Staatsblad* zal worden bekendgemaakt.

Gegeven te Brussel, 20 juli 2000.

De Minister-Voorzitter van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering, belast met Plaatselijke Besturen, Ruimtelijke Ordening, Monumenten en Landschappen, Stadsvernieuwing en Wetenschappelijk Onderzoek,

J. SIMONET

De Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering,
belast met Openbare Werken, Vervoer,
Brandbestrijding en Dringende Medische Hulp,
J. CHABERT

De Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering,
belast met Werkgelegenheid, Economie, Energie en Huisvesting,

E. TOMAS

De Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering,
belast met Financiën, Begroting,
Ambtenarenzaken en Externe Betrekkingen,
Mevr. A. NEYTS-UYTTEBROECK

De Minister van de Brusselse Hoofdstedelijke Regering,
belast met Leefmilieu en Waterbeleid, Natuurbehoud,
Openbare Netheid en Buitenlandse Handel,

D. GOSUIN

Nota

(1) Gewone zitting 1999-2000

Documenten van de Raad. — Ontwerp van ordonnantie, nr. A — 112/2. Verslag, nr. A — 112/2. — Amendement na verslag, nr. A — 112/3.

Volledig verslag. — Bespreking en aanneming : vergadering van 14 juli 2000.

Art. 7. L'article 5, § 3 de la même ordonnance est complété par ce qui suit :

« en manière telle que les communes disposant d'un délai deneuf mois à compter de la notification de l'arrêté prévu à l'article 13 pour transmettre leur programme au Gouvernement. »

Art. 8. Dans l'article 7 de la même ordonnance, l'alinéa suivant est inséré entre les alinéas 3 et 4 : « Le Gouvernement peut soumettre l'octroi des subventions au respect de règles prévoyant des délais distincts pour la mise en œuvre des diverses opérations visées à l'article 4, 1° à 5°. ».

Art. 9. Dans l'article 8, § 1er, de la même ordonnance, les mots « , aux centres publics d'aide sociale, aux organismes d'intérêt public ou aux associations sans but lucratif » sont insérés entre les mots « peut accorder aux communes » et les mots « des subventions ».

Art. 10. Dans l'intitulé du chapitre IV de la même ordonnance, les mots « de la commune bénéficiaire » sont remplacés par les mots « du bénéficiaire ».

Art. 11. Dans l'article 10 de la même ordonnance, les mots « la commune » sont remplacés par les mots « bénéficiaire ».

Art. 12. Dans l'article 11, alinéa 1er, de la même ordonnance, les mots « la commune » sont remplacés par les mots « le bénéficiaire ».

Art. 13. Dans l'article 12, § 1er, de la même ordonnance, les mots « la commune » sont remplacés par les mots « le bénéficiaire ».

Art. 14. Dans l'article 12, § 2, de la même ordonnance, les mots « la commune » sont remplacés par les mots « le bénéficiaire ».

Art. 15. Dans l'article 12, § 3, de la même ordonnance, les mots « la commune » sont remplacés par les mots « le bénéficiaire ».

Promulguons la présente ordonnance, ordonnons qu'elle soit publiée au *Moniteur belge*.

Donné à Bruxelles, le 20 juillet 2000.

Le Ministre-Président du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé des Pouvoirs locaux, de l'Aménagement du Territoire, des Monuments et Sites, de la Rénovation urbaine et de la Recherche scientifique,

J. SIMONET

Le Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé des Travaux publics, du Transport et de la Lutte contre l'Incendie et l'Aide médicale urgente,

J. CHABERT

Le Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé de l'Emploi, de l'Economie, de l'Energie et du Logement,

E. TOMAS

La Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargée des Finances, du Budget, de la Fonction publique et des Relations extérieures,

Mme A. NEYTS-UYTTEBROECK

Le Ministre du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, chargé de l'Environnement et de la Politique de l'Eau, de la Conservation de la Nature, de la Propreté publique et du Commerce extérieur,

D. GOSUIN

Note

(1) Session ordinaire 1999-2000 :

Documents du Conseil. — Projet d'ordonnance, n° A — 112/1. — Rapport, n° A — 112/2. — Amendement après rapport, n° A — 112/3.

Compte rendu intégral. — Discussion et adoption, séance du vendredi 14 juillet 2000.

11.4. Annexe 4 : Détail du décompte final définitif du CDQ « Anvers-Alhambra »

ANNEXE : Tableau synthétique des opérations réalisées dans le CDQ « Anvers-Alhambra »

VOLETS 1, 2, 3 et 4 : Opérations réalisées						
			Montant des investissements publics (*1000) en FB			
N°	Intitulé	Programme	Vol.1	Vol.2	Vol.3	Vol.4
1	Plantations	Construction d'un immeuble de logements avec rez-de-chaussée commercial	214.758			
6	Maison des Associations	Construction d'un immeuble de logements uniquement	34.004			
14	Pont-Neuf / Pélican	Construction d'un immeuble de logements	47.156			
5	<i>Fico Invest</i>	<i>Rénovation d'un immeuble de logements avec commerce au rez-de-chaussée</i>		0		
4	<i>Hortensia</i>	<i>Rénovation d'un immeuble de logements avec commerce au rez-de-chaussée</i>		0		
	<i>Cohaja</i>	<i>?</i>		0		
	<i>Jabru</i>	<i>?</i>		0		
2	<i>Maison de l'Urbanisme</i>	<i>Rénovation d'un immeuble de logements avec commerce au rez-de-chaussée</i>			0	
3	<i>Queen Anne</i>	<i>Rénovation d'un immeuble de logements avec commerce au rez-de-chaussée</i>			0	
	<i>Mac</i>	<i>Construction d'un immeuble de logements</i>			0	
	Aménagement des abords	Aménagements de voiries : rue du Cirque, rue des Hirondelles, rue des Echelles, de l'Epargne, Saint-Roch, St-Jean Népomucène et Théâtre Flamand, rue de Laeken, rue des Commerçants, rue du Pélican, rue aux Fleurs, rue Vander Elst				26.692
	Mesures d'embellissement					

VOLETS 1, 2, 3 et 4 : Opérations réalisées						
.			Montant des investissements publics (*1000) en FB			
		Façade Jacqmain				5.200
Sous-Total Volets 1,2,3 et 4			295.918	0	0	31.892

VOLET SOCIAL						
		Volet social	15.389			
		Démarchage	2.995			
Sous-Total Volet 5			18.384			
COORDINATION GENERAL						
		Coordinateur technique	3.907			
TOTAL GENERAL						350.101

11.5. Annexe 5 : Détail du décompte final définitif du CDQ «Saint-Jean-Baptiste »

ANNEXE : Tableau synthétique des opérations réalisées dans le CDQ « Saint-Jean-Baptiste»

VOLETS 1, 2, 3 et 4 : Opérations prioritaires						
			Montant des investissements publics (*1000) en FB			
N°	Intitulé	Programme	Vol.1	Vol.2	Vol.3	Vol.4
3	Courtois	Construction de deux immeubles de logements	48.050			
6	Courtois/Ateliers	Réaménagement de voirie				?
8	Presbytère/Ecole	Rénovation d'un immeuble existant	0			
9	Mommaerts	Construction d'un immeuble de logements avec commerces au rez-de-chaussée côté rue du Presbytère	66.433			
10	Parvis	Réaménagement de voirie				?
11A	Maroquin	Construction d'un immeuble de logements	22.508			
11B	Maroquin	Construction d'un immeuble de logements		0		
14	Chœur	Réaménagement de voirie + peintures de façades de l'Ecole n° 7				?
15	Anglaise / Maroquin	Réaménagement de voirie				?
Sous-Total Volets 1,2,3 et 4			136.991	0		79.968
VOLET SOCIAL						
		Coordinateur social	0			
Sous-Total Volet 5			0			
COORDINATION GENERALE						
		Coordinateur	2.085			
TOTAL GENERAL						219.044