

BILAN DES CONTRATS DE QUARTIER

1994 - 1998

EN RÉGION BRUXELLOISE

PHASE 2/3: IMPACT DES PROGRAMMES - GRILLE D'ANALYSE



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

ASSOCIATION MOMENTANEE

Deloitte & Touche
Management Solutions
Résidence Vinci
Av. Gouverneur Bovesse 29
B-5100 Namur (Jambes)
BELGIUM

ARIES engineering & environment sa
Ferme du Prince
Chemin des Deux Fermes 1
B-1331 Rosières

Bilan des contrats de quartiers en Région bruxelloise 1994 - 1998

Phase 2 / 3

Décembre 2001

TABLE DES MATIERES

1. Introduction	3
2. Contenu et objectif de l'étude	4
3. Les champs de l'évaluation	5
4. Les critères / questions d'évaluation	6
5. La logique d'intervention	7
5.1. Les critères de sélection des périmètres	7
5.2. L'arbre des objectifs	7
5.3. Les hypothèses de réussite	9
6. Analyse des contrats de quartier	15
6.1. Contenu et définition des référentiels	15
6.2. Les observations générales	21
6.2.1. Le cadre de référence global	21
6.2.2. Le cadre de référence interne des CdQ	21
6.3. Les critères d'évaluation des CdQ	22
6.3.1. Introduction	22
6.3.2. Efficience :	23
6.3.3. Efficacité :	24
6.3.4. Pertinence	25
6.3.5. Durabilité (effet d'entraînement)	26
7. Situation à l'issue des programmes	28
7.1. Généralités	28
7.2. Les logements	28
7.3. Embellissement du quartier	29
7.4. Intégration / cohésion sociale	29
7.5. Mise en œuvre	30
8. Difficultés pour l'établissement du bilan	32
9. Identification des besoins préalables à l'élaboration des programmes	33
9.1. Introduction	33
9.2. 1ère étape, faire un diagnostic	34
9.2.1. Sur le bâti	34
9.2.2. Sur l'environnement social	35
9.2.3. Sur l'environnement économique	37
9.3. 2ème étape, définir une stratégie	37
9.4. 3ème étape, définir un programme opérationnel	40
10. Identification des indicateurs	41
11. Définition d'une grille d'analyse et de suivi des contrats de quartier	42
12. Conclusion	47

1. INTRODUCTION

Avant la création de la Région de Bruxelles-Capitale, il n'existait pas, à proprement parler, de politique de développement du territoire de Bruxelles. Cette lacune a progressivement mené, dans certains endroits du centre de la ville et de la première couronne, à une augmentation de la pauvreté et de l'insécurité, au délabrement de certains immeubles, à la désaffectation de quartiers et d'espaces publics.

Consciente des problèmes que pouvaient engendrer ces situations, la Région, dès sa création, s'est dotée d'outils susceptibles de gérer le développement de la ville, en outre grâce au Plan Régional de Développement (PRD). L'objectif était, notamment, d'enrayer les constats décrits ci-dessus et, globalement, de rendre une dynamique économique et sociale à l'ensemble du territoire bruxellois en portant une attention particulière aux quartiers fragilisés, dans l'étroit respect de leurs caractéristiques culturelles et sociales.

Plus précisément, cette volonté de revitalisation fut concrétisée avec les contrats de quartiers, initiés par l'ordonnance du 7 octobre 1993 et l'arrêté du Gouvernement du 3 février 1994, modifié le 30 mai 1996. C'est dans ce cadre que les Commissions locales de développement intégré (CLDI) ont été mises sur pied, lesquelles devaient être chargées de suivre le processus de mise en place des contrats de quartier.

Le législateur visait, dans ce cadre, des actions liées aux opérations immobilières, de façon à revaloriser les quartiers concernés d'un point de vue urbanistique et à offrir de nouvelles habitations (volets 1, 2 et 3) et des actions d'aménagement d'espaces publics (volet 4) et de revitalisation sociale (volet 5). En effet, les émeutes de 1997 à Cureghem ont fait apparaître qu'antérieurement les deux derniers volets ne rencontraient pas suffisamment les besoins sur le terrain, les fonds dégagés étaient principalement utilisés aux opérations immobilières.

La nouvelle ordonnance sur les contrats de quartier, fraîchement mise en place, intègre les expériences acquises, notamment en abordant les différentes dimensions, utiles à la revitalisation urbaine, et en associant davantage les habitants à l'identification et la réalisation des programmes, via les CLDI.

Les six premiers contrats de quartier ont été clôturés en 2000 et vu l'importance des volumes financiers alloués¹, la Région Bruxelloise souhaite tirer profit des enseignements des contrats passés, notamment pour améliorer la gestion des nouveaux.

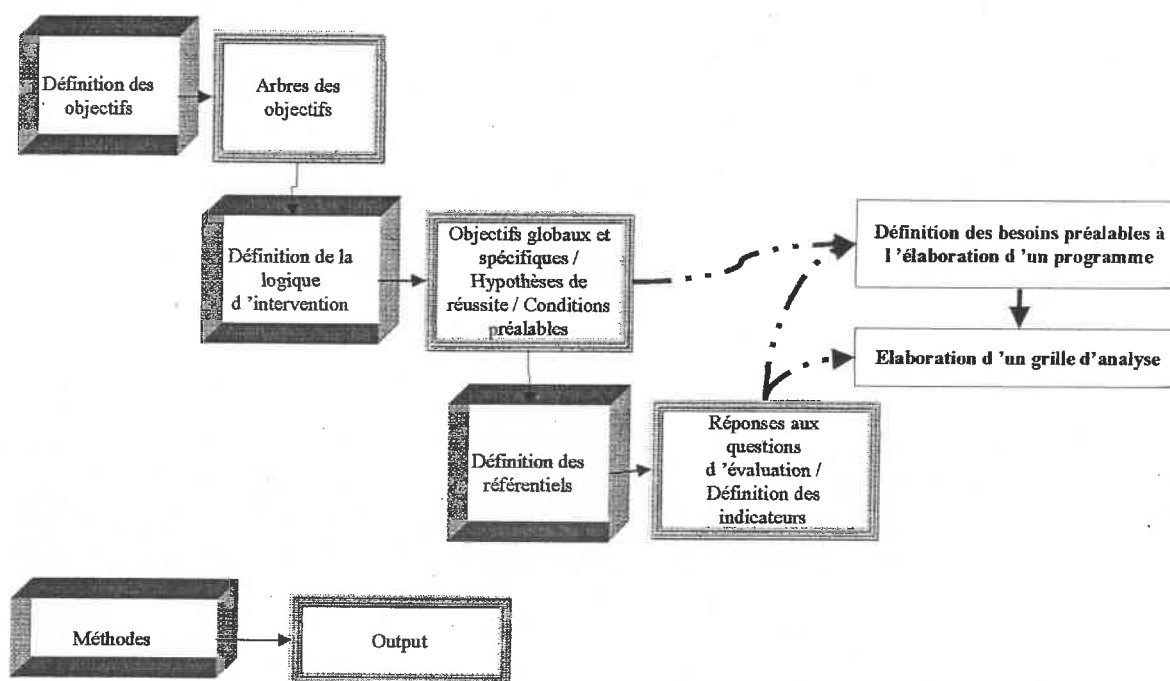
C'est pourquoi chaque contrat et action menée ont déjà fait l'objet d'analyses et d'évaluations séparées. Cependant, il n'est pas aisé de tirer des conclusions transversales de ces différents rapports. Par ailleurs, dans le cadre de la mise en œuvre de la nouvelle ordonnance, la Région de Bruxelles-Capitale souhaite mettre en place un système de suivi-évaluation de sa politique et de ses actions visant la régénération de quartiers. Ce système doit permettre à la Région d'orienter sa politique économique, culturelle et collective, et ses actions dans afin que celles-ci répondent aux objectifs visés.

¹ Environ 200 millions de francs par contrat de quartier, soit un volume global de 1,2 milliards.

2. CONTENU ET OBJECTIF DE L'ETUDE

L'objet du présent rapport consiste en l'évaluation de l'impact des programmes. Elle est basée sur les constats de la phase 1 qui consiste en une compilation des éléments se trouvant dans les dossiers de base et ressortis des entretiens. Elle permettra d'évaluer les besoins préalables à l'élaboration des programmes et la situation à l'issue des programmes ainsi que d'élaborer une grille d'analyse des programmes.

Pour ce faire, ce rapport rappellera brièvement le «cadre technique» de cette phase (champs et questions d'évaluation). Il sera établi suivant la logique et les étapes reprises dans le schéma ci-après.



La première étape consistera à analyser l'ordonnance, à en déduire les objectifs (globaux et spécifiques) et certains types d'actions mis sous forme d'arbre des stratégies. Celui-ci permettra de définir la logique d'intervention qui fera apparaître les hypothèses de réussite.

La seconde étape sera de définir les référentiels grâce à la logique d'intervention ; ces derniers seront élaborés pour chaque contrat de quartier (CdQ). Ils auront pour but de mettre en parallèle (pour chaque objectif) les actions, les produits, les besoins et différents indicateurs. L'interprétation de ces indicateurs permettra de répondre aux questions d'évaluation, de déterminer l'évolution et les impacts des programmes.

L'analyse des référentiels (constats sur leur contenu en fonction des éléments recueillis) et de la logique d'intervention (hypothèses et conditions préalables) permettront de passer à la troisième étape. Elle consiste à identifier les besoins préalables à l'élaboration des programmes et donc de définir le contenu d'une étude de contrat de quartier (=dossier de base).

En s'appuyant sur le contenu d'un dossier de base et sur les référentiels, il sera possible d'identifier les indicateurs permettant d'élaborer la grille d'analyse et de suivi des contrats de quartier.

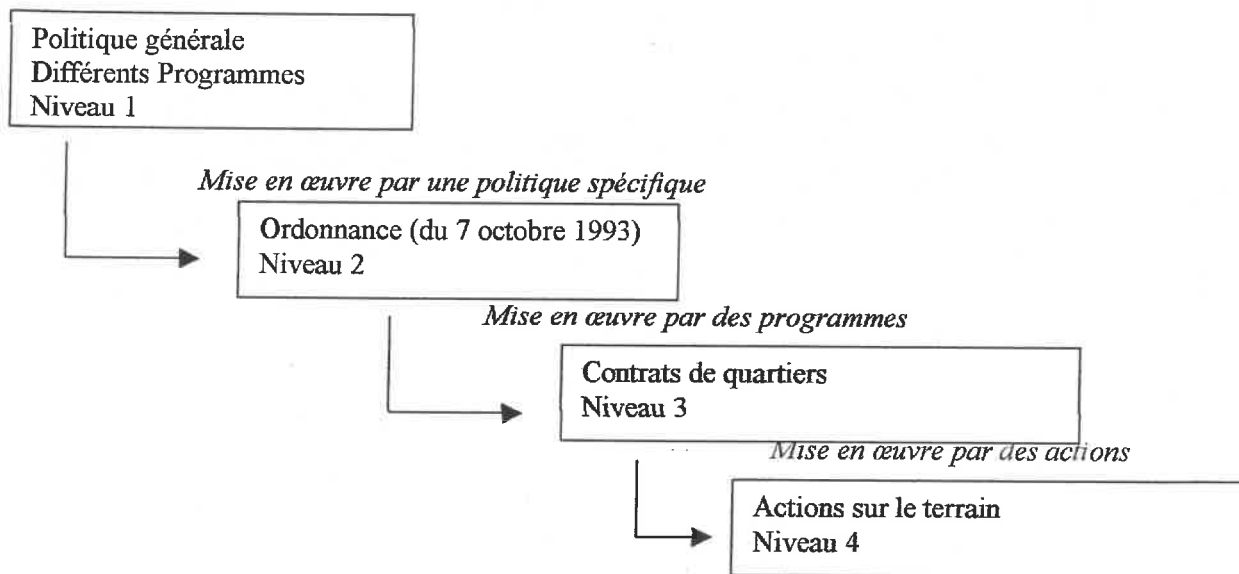
3. LES CHAMPS DE L'EVALUATION

Il existe plusieurs niveaux d'évaluation décrits ci-dessous et illustrés par le schéma qui suit :

- a. La Région Bruxelloise, à sa création, a mis sur pied une politique globale de développement de la ville. Cette politique s'est notamment concrétisée par la mise en place du PRD qui constitue donc le cadre de référence des contrats de quartier. C'est le niveau 1.
- b. Les contrats de quartier ont été organisés par l'ordonnance du 7 octobre 1993, qui les définit et fixe les conditions générales de l'intervention régionale. C'est le niveau 2.
- c. Les contrats de quartiers en tant que tels, programmes d'action, sont considérés comme étant le 3eme niveau. Ils ont été mis sur pied dans le cadre de l'ordonnance qui en fixe les objectifs et le cadre juridique.
- d. Les contrats de quartier, sur le terrain, se matérialisent par des actions. C'est le 4eme niveau.

Comme il ressort du diagramme suivant, les quatre niveaux sont liés par des relations hiérarchiques (le niveau inférieur devant respecter le cadre et les conditions définies par le niveau supérieur) et causales (la mise en œuvre du niveau inférieur contribue à la réalisation des objectifs du niveau supérieur).

Politique générale de développement



Le bilan et la grille d'évaluation porteront sur les programmes et les actions, c'est-à-dire sur les niveaux 3 et 4 (ce n'est pas l'ordonnance qui fait l'objet de l'évaluation).

En conséquence, il ne sera pas étudié ici la pertinence et la cohérence externe de ces objectifs vis-à-vis des autres programmes et de la politique de la Région en matière de revitalisation de quartier.

4. LES CRITERES / QUESTIONS D'EVALUATION

Pour rappel les critères d'évaluation qui seront utilisés sont les suivants :

Critères d'évaluation	Question générale	Application
Pertinence	Le programme est-il capable de résoudre les problèmes ? Apporte-t-il une valeur ajoutée pour les utilisateurs?	Les contrats de quartiers sont-ils capables de permettre un meilleur accès au logement, une intégration, une cohésion sociale, ... ?
Efficacité	Le programme a-t-il atteint ses objectifs ?	Les actions ont-t-elles atteint leurs objectifs ?
Efficienne	Les moyens de mise en œuvre l'ont-il été de façon économique ?	Les travaux et actions sociales ont-ils été économiques ?
Impact	Quels ont été les effets indirects ?	Quels ont été les effets indirects ?
Durabilité	Les résultats du programme ont-ils la capacité de résoudre les problèmes d'une façon durable ?	Capacité des résultats des contrats de quartier de résoudre les problèmes d'une façon durable ?

5. LA LOGIQUE D'INTERVENTION

5.1. Les critères de sélection des périmètres

La politique de la Région vise à revitaliser les quartiers les plus défavorisés par le biais d'une approche globale. Ainsi, 19 quartiers ont été définis par le PRD comme prioritaires sur base des critères suivants:

- L'état de délabrement des immeubles et des espaces publics,
- Le taux d'inoccupation des bâtiments
- Le nombre de terrains non bâtis
- L'absence d'un nombre élevé d'éléments de confort
- La forte densité de population
- Le taux de chômage élevé
- Le faible niveau de scolarisation
- La visibilité et l'effet d'entraînement que peut avoir la revitalisation des quartiers.

Seuls les trois premiers critères apparaissent dans l'ordonnance tandis que les autres ont été appliqués pour mieux tenir compte des aspects socio-économiques.

5.2. L'arbre des objectifs

La lecture de l'ordonnance et, entre autres, de l'arrêté du Gouvernement portant sur l'exécution de l'ordonnance permet de définir le schéma suivant, appelé « arbre des objectifs ». Celui-ci définit les liens de causalité / effets entre les objectifs et les types de mesures et / ou d'actions venant concourir à la mise en œuvre de ces objectifs.

Trois axes sont identifiés:

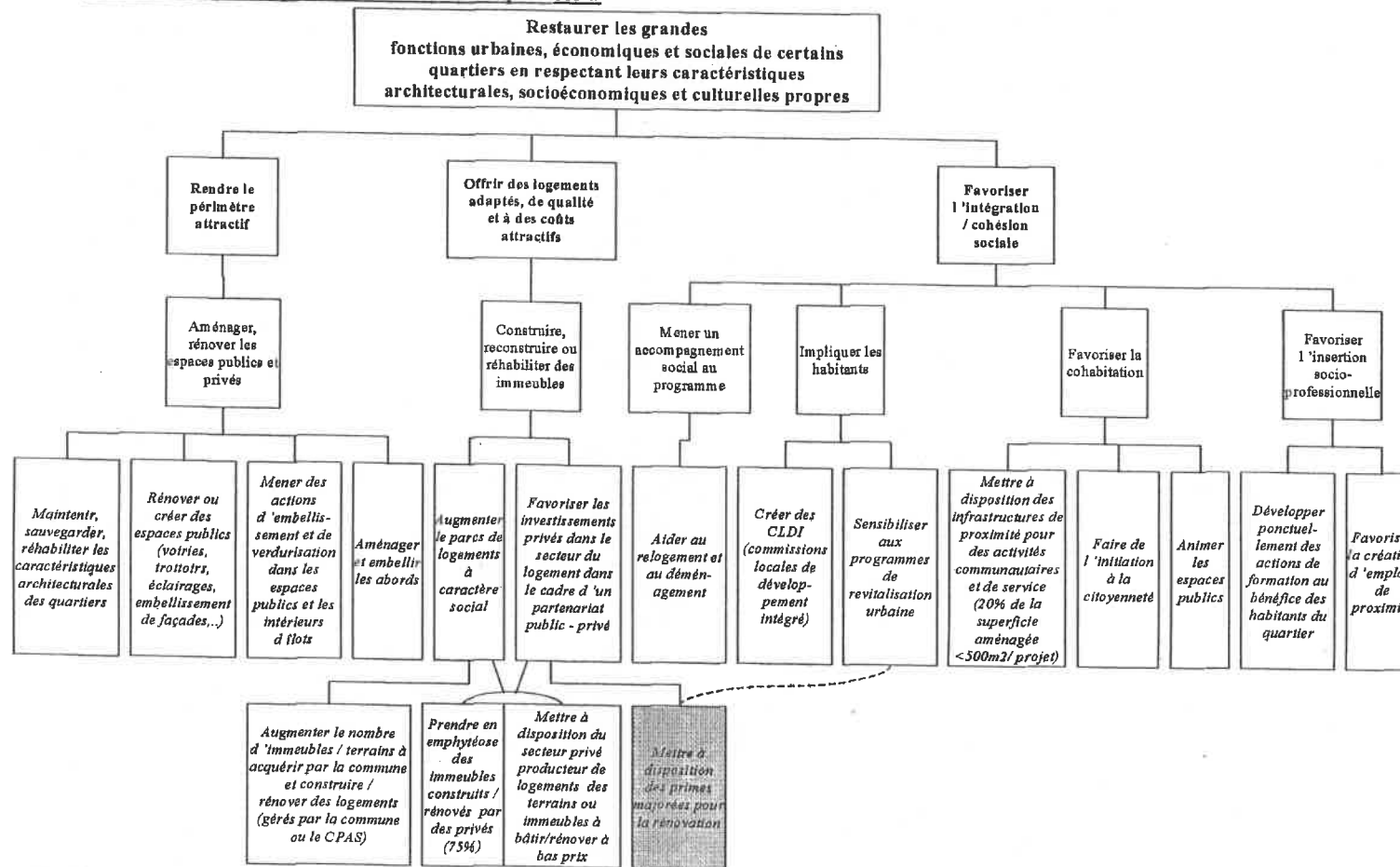
- Offrir des logements adaptés, de qualité et à des coûts attractifs (volet 1, 2 et 3 de l'ordonnance)
- Rendre le périmètre attractif (volet 4 de l'ordonnance)
- Favoriser l'intégration / cohésion sociale (volet 5 de l'ordonnance)

Les volets 1, 2 et 3 sont différenciés par leur mode de mise en œuvre qui relève plus d'une typologie d'action et qui sont donc spécifiés dans la dernière ligne de l'arbre. Sur cette dernière ligne, la première "case" exprime le volet 1, la deuxième le volet 2 et la troisième le volet 3. Ces deux derniers volets peuvent concourir à augmenter le parc de logements sociaux de la commune et à favoriser les investissements privés dans le secteur du logement dans le cadre d'un partenariat.

Le volet 4 de l'ordonnance est représenté par la première branche, les volets 1 / 2 / 3 par la deuxième et le volet 5 par la troisième.

Cette hiérarchisation permet d'établir la logique d'intervention et la structure des référentiels décrits dans les chapitres suivants.

Arbre des objectifs pour les « contrats de quartier »



 Cette case correspond à une mesure non spécifique aux contrats de quartiers mais venant en complément à ceux-ci

5.3. Les hypothèses de réussite

Le tableau décrivant la logique d'intervention découle de l'arbre ci-dessus. Il est en théorie étoffé par des indicateurs, mais il est préférable de les identifier dans les référentiels élaborés pour chaque contrat de quartier vu que ceux-ci reprennent en détail toutes les actions, les processus et les besoins des publics cibles² auxquels sont intimement liés ces indicateurs.

Par contre, il est intéressant de mentionner ici les hypothèses de réussite afin de faire apparaître les **facteurs externes** sur lesquels les interventions n'ont pas de prise mais qui peuvent entraver ces dernières et les **conditions préalables** devant être remplies avant de commencer les actions.

Elles permettront, par exemple :

- de déceler des processus qui entravent le bon déroulement de certaines actions, de décider en conséquence d'améliorer ces processus si c'est possible, sinon d'abandonner ce type d'actions
- d'aider à définir les besoins préalables à l'élaboration des programmes et d'ajouter des actions qui amèneraient ces hypothèses de réussite à devenir des objectifs.

Le tableau suivant se lit comme suit³ :

- Une fois les conditions préalables réunies, on entame les activités,
- Les activités menées et les hypothèses à ce niveau mènent à la réalisation des résultats,
- Les résultats réalisés et les hypothèses à ce niveau mènent à l'objectif spécifique,
- L'objectif spécifique et les hypothèses à ce niveau mènent à l'objectif global.

Pour atteindre un objectif global plusieurs objectifs spécifiques (= objectif spécifique 1, 2, ..) ont été identifiés, mais ceux-ci sont déclinés en plusieurs « sous-objectifs spécifiques » (= objectif spécifique 1.1, 1.2, ..., 2.1, 2.2, ...). Ainsi, un objectif spécifique devient un objectif global pour les « sous-objectifs spécifiques »

² Pour autant que cela a été possible avec les éléments mis à notre disposition et nos constats

³ Extrait manuel de la « gestion du cycle de projet » CCE 1993

	Logique d'intervention		Logique d'intervention	Hypothèses de réussite
Objectif global :	Restaurer les grandes fonctions urbaines, économiques et sociales de certains quartiers en respectant leurs caractéristiques architecturales, socio-économiques et culturelles propres			- Il existe d'autres programmes avec lesquelles les CdQ peuvent établir des synergies et complémentarités (surtout pour les aspects sociaux = long terme) - Les procédures administratives ne sont pas trop lourdes ni contradictoires avec les objectifs
Objectif spécifique 1	Offrir des logements adaptés, de qualité et à des coûts attractifs	Objectif global	Offrir des logements adaptés, de qualité et à des coûts attractifs	- Il y a des possibilités suffisantes pour répondre aux besoins en termes de quantité et de qualité de logements
		Objectif spécifique 1.1 (volet 1) :	Augmenter le parc de logements à caractère social	- Il y a suffisamment de terrains et d'immeubles à acquérir
		Résultats :	Augmentation du nombre d'immeubles / terrains à acquérir par la commune	- Les communes et / ou le CPAS ont la capacité de gérer un parc d'immeubles important
		Activités :	- Démolir les chancres - Assainir les terrains vagues - Construire / rénover des logements	- Les procédures d'expropriation et d'acquisition de biens par la commune ne sont pas trop longues par rapport aux délais des CdQ
		Objectif spécifique 1.2 (volet 2, 3) :	Favoriser les investissements privés dans le secteur du logement	- Il existe un partenariat public – privé
		Résultats :	- Augmentation des investissements privés - Immeubles et terrains à bas prix	- Les investisseurs privés sont motivés

	Logique d'intervention		Logique d'intervention	Hypothèses de réussite
		Activités :	- Prendre en emphytéose des immeubles construits / rénovés par des privés (75%) - Mettre à disposition du secteur privé producteur de logements des terrains ou immeubles à bâtir/rénover à bas prix - Mise à disposition de primes majorées pour la rénovation	- Les délais et les montants d'expropriation sont raisonnables pour les privés - Les privés ont construit et rénové des immeubles intéressants pour des logements sociaux ou assimilés (ils acceptent l'emphytéose) - Les investisseurs privés locaux (habitant le quartier) ont les moyens suffisants et les aides sont suffisantes - Les investisseurs externes sont attirés par le quartier
Objectif spécifique 2	Rendre le périmètre attractif	Objectif global	Rendre le périmètre attractif	- L'espace public est un facteur d'attractivité pour les habitants
		Objectif spécifique 2.1 (volet 4)	Aménager, créer, rénover les espaces publics (voiries, trottoirs,...)	- Le patrimoine à restaurer est intéressant et présente une bonne visibilité
		Résultats :	- Patrimoine, voiries,... rénovés	- Les actions d'embellissement donne un ensemble esthétique et convivial
		Activités :	- Maintenir, sauvegarder, réhabiliter les caractéristiques architecturales des quartiers - Mener des actions d'embellissement et de verdurisation dans les espaces publics	- Il y a une complémentarité avec d'autres programmes de travaux de réfection (égouts, voiries,...) - Présence d'espaces disponibles pour la création de nouveaux espaces publics
		Objectif spécifique 2.2 (volet 4)	Aménager, rénover les espaces privés	- Les espaces privés à restaurer sont intéressants et présentent une bonne visibilité
		Résultats :	- Intérieurs d'îlots rénovés	- Les actions d'embellissement donne un ensemble esthétique et convivial

	Logique d'intervention		Logique d'intervention	Hypothèses de réussite
		Activités :	- Mener des actions d'embellissement et de verdunisation dans les intérieurs d'îlots	- Le nombre de propriétaires des parcelles intérieures n'est pas trop élevé ou il y a une cohésion et des regroupements suffisants entre eux ⁴ - Les propriétaires donnent leur accord
Objectif spécifique 3	Favoriser l'intégration / cohésion sociale	Objectif global	Favoriser l'intégration / cohésion sociale	- Il y a un minimum de convivialité - La délinquance reste dans des normes acceptables ⁵ - Il y a des partenariats entre les services compétents dans ces secteurs d'interventions ⁶
		Objectif spécifique 3.1 (volet 5)	Mener un accompagnement social au programme	- Le relais des actions sociales initiées par le programme est assuré
		Résultats :	- Assistance financière au relogement - Encadrement des populations	- Il existe des infrastructures de proximité
		Activités :	- Aider au relogement et au déménagement - Mettre à disposition une aide au conseil	- Il existe des possibilités de relogement
		Objectif spécifique 3.2 (volet 5)	Impliquer les habitants	- Il existe un secteur associatif local pouvant être le « catalyseur » d'une réelle participation
		Résultats :	- Consultation des habitants - Information pour les habitants sur l'évolution des programmes	- Les habitants ont la possibilité de s'impliquer

⁴ En effet si le nombre de propriétaires est élevé, les négociations vont être longues et les rénovations seront plus disparates entraînant une faible homogénéité

⁵ Il est inutile de vouloir favoriser une intégration tant que ces aspects ne sont pas assurés ; il convient donc de prévoir des actions allant dans ce sens avant de mettre en place des actions favorisant l'intégration

⁶ Il y a une collaboration entre les agents locaux de développement (la Mission locale, le Réseau Habitat, l'agent de développement du commerce local,...) et des acteurs des autres dispositifs sociaux (contrats de sécurité, Zone d'Education Prioritaires,...)

	Logique d'intervention		Logique d'intervention	Hypothèses de réussite
		Activités :	- Créer des CLDI - Sensibiliser aux programmes	- Les habitants sont suffisamment représentés dans les CLDI
		Objectif spécifique 3.3 (volet 5)	Favoriser la cohabitation	- Il y a un sentiment d'appartenance au quartier
		Résultats :	- Diminution de la délinquance - Augmentation du nombre d'associations	- Présence d'APS (agent de prévention et de sécurité) - Les associations sont reconnues et donc financées
			-	-
		Activités :	- Mettre à disposition des infrastructures de proximité pour des activités - Animer les espaces publics	- Il y a une vie associative spontanée - Les espaces publics peuvent devenir des lieux informels de rencontres
		Objectif spécifique 3.4 (volet 5)	Favoriser l'insertion socioprofessionnelle	- Il y a une collaboration avec les administrations compétentes en matière d'emploi et de formation - Les actions menées sont prévues à long terme
		Résultats :	- Diminution du nombre de chômeurs	- La densité du tissu économique est suffisante
		Activités :	- Favoriser l'embauche de groupes précarisés - Développer ponctuellement des actions de formation	- Les formations données permettent de trouver un emploi - Le niveau de qualification est suffisant - Le taux de décrochage scolaire n'est pas trop élevé

Conditions préalables

- les critères de sélection sont respectés
- le diagnostic est complet (besoins / possibilités d'actions)
- des options ou des priorités sont définies (adéquation entre l'offre et la demande)
- les actions des différents volets ou objectifs sont complémentaires
- il y a une articulation entre les différentes formes d'actions (immobilières, sociales)
- les différentes problématiques sociales au sein d'un même quartier sont considérées
- la détermination des délais est claire et raisonnable
- la coordination globale est prévue et les responsables et leur rôle sont clairement définis
- les fonds sont disponibles à temps

6. ANALYSE DES CONTRATS DE QUARTIER

6.1. Contenu et définition des référentiels

Le référentiel défini ci-après donne les éléments que nous devrions trouver pour chaque contrat de quartier. Vu le contenu des dossiers de base et des éléments dont disposait le consultant, les référentiels des contrats de quartier sont incomplets et montrent les éléments manquants qui pourraient permettre une réelle évaluation des impacts.

Nous donnerons d'abord les définitions des éléments constitutifs d'un référentiel :

Objectif global	: Objectif dont le niveau dépasse celui du programme, il est défini par l'objectif faîtière de l'arbre des objectifs.
Objectifs spécifiques	: Objectifs qui concourent à la réalisation de l'objectif global, ils sont définis par la deuxième ligne de l'arbre des objectifs.
Activités	: Ensemble d'actions menées dans un but commun.
Processus	: Ensemble de tâches (actions) organisées en séquence (répétitives) engendrant un produit.
Produits attendus	: Résultat de l'activité ou de l'action ayant une valeur ajoutée pour l'utilisateur.
Public cible	: Bénéficiaire d'une activité / action.
Besoins	: Utilisation du produit par l'utilisateur et intérêt pour lui.
Indicateurs	: Moyen utilisé pour mesurer ou estimer le critère d'appréciation ou les questions d'évaluation.
<i>Indicateurs de réalisations</i>	: Représente le produit de l'activité (nombre de logement, superficie, longueur voirie,...)
<i>Indicateurs d'activités</i>	: Représente les moyens mis à disposition (dépenses, délais, nombre de jours de formation,...)
<i>Indicateurs de résultats</i>	: Représente les effets immédiats pour le public cible (taux d'occupation des logements, types d'occupant, diminution des accidents, nombre de chômeurs trouvant du travail,...)
<i>Indicateurs d'impacts :</i>	: Représente les effets directs et indirects à moyen et long terme
<i>Impacts spécifiques : (directs)</i>	: Représente les effets durables pour le public cible (taux de satisfaction des locataires, niveau de vie des locataires, ...)
<i>Impacts globaux : (indirects)</i>	: Représente les effets globaux pour le public cible et / ou pour l'ensemble de la population concernée (les habitants du quartier) (repeuplement du quartier, augmentation des investissements privés, diminution de la délinquance, ...)

Les tableaux suivants reprennent des exemples d'actions, de produits, de besoins et d'indicateurs en fonction des objectifs des CdQ. Dans les référentiels faits par CdQ, les besoins et donc les indicateurs n'ont pas pu tous être identifiés, ils peuvent être l'un ou l'autre cités comme exemple ci-après.

Objectif global : défini par l'objectif faitier de l'arbre des objectifs

Objectifs spécifiques	Activités	Processus	Produits attendus	Public cible	Besoins	Indicateurs			
						Réalisations	Activités	Résultats	Impacts
VOLET 1 : mis en œuvre en augmentant le nombre d'immeubles / terrains à acquérir par la commune									
Offrir des logements adaptés, attractifs, de qualité et à bas prix	Démolir les chancres Assainir les terrains vagues (Re)construire / Rénover	Classiquement, les principaux processus concernent, selon les cas : l'achat, l'expropriation, la démolition, la viabilisation, la vente, la (re)construction, la rénovation avec toute une série de procédures qui accompagnent ces démarches : désignation d'un auteur de projet, permis d'urbanisme, appel d'offre, adjudication, chantier, ...	Logement social et / ou assimilés ayant un nombre de chambres élevé, moyen ou faible	Les grandes, les moyennes, les petites familles ou isolés au profil socio-économique faible (origine, nbr moyen d'enfants, nbr moyen de chômeurs, catégories socioprofessionnelles, moyenne d'âge, ...)	Avoir un logement décent à moindre coût et fonction de son revenu	Nombre Superficie	Dépenses Délais	Taux d'occupation Type d'occupant	Investissements privés Repeuplement du quartier Mixité de la population
VOLET 2 : mis en œuvre en mettant à disposition du secteur privé des terrains ou immeubles à bâtir / rénover à bas prix									
Offrir des logements adaptés, attractifs, de qualité et à bas prix	Démolir les chancres Assainir les terrains vagues (Re)construire / Rénover	Idem volet 1	Logement conventionné ayant un nombre de chambres élevé, moyen ou petit	Les grandes, les moyennes, les petites familles ou isolés au profil socio-économique moyen (origine, nbr moyen d'enfants, nbr moyen de chômeurs, catégories socioprofessionnelles, moyenne d'âge, ...)	Avoir un logement décent à moindre coût et fonction de son revenu	Nombre Superficie	Dépenses Délais	Taux d'occupation Type d'occupant	Investissements privés Repeuplement du quartier Mixité de la population

Objectif global : défini par l'objectif faîtière de l'arbre des objectifs

Objectifs spécifiques	Activités	Processus	Produits attendus	Public cible	Besoins	Indicateurs			
						Réalisations	Activités	Résultats	Impacts

VOLET 3 : mis en œuvre en prenant en emphytéose des immeubles construits / rénovés par des privés (75 %)

Offrir des logements adaptés, attractifs, de qualité et à bas prix	Démolir les chancres Assainir les terrains vagues (Re)construire / Rénover	Idem volet 1 et 2	Logements sociaux et / ou assimilés ayant un nombre de chambres élevé, moyen ou faible	Les grandes, les moyennes, les petites familles ou isolés au profil socio-économique faible (origine, nbr moyen d'enfants, nbr moyen de chômeurs, catégories socioprofessionnelles, moyenne d'âge, ...)	Avoir un logement décent à moindre coût et fonction de son revenu	Nombre Superficie	Dépenses Délais	Taux d'occupation Type d'occupant	Investissements privés Repeuplement du quartier Mixité de la population
--	--	-------------------	--	---	---	--------------------------	------------------------	--	---

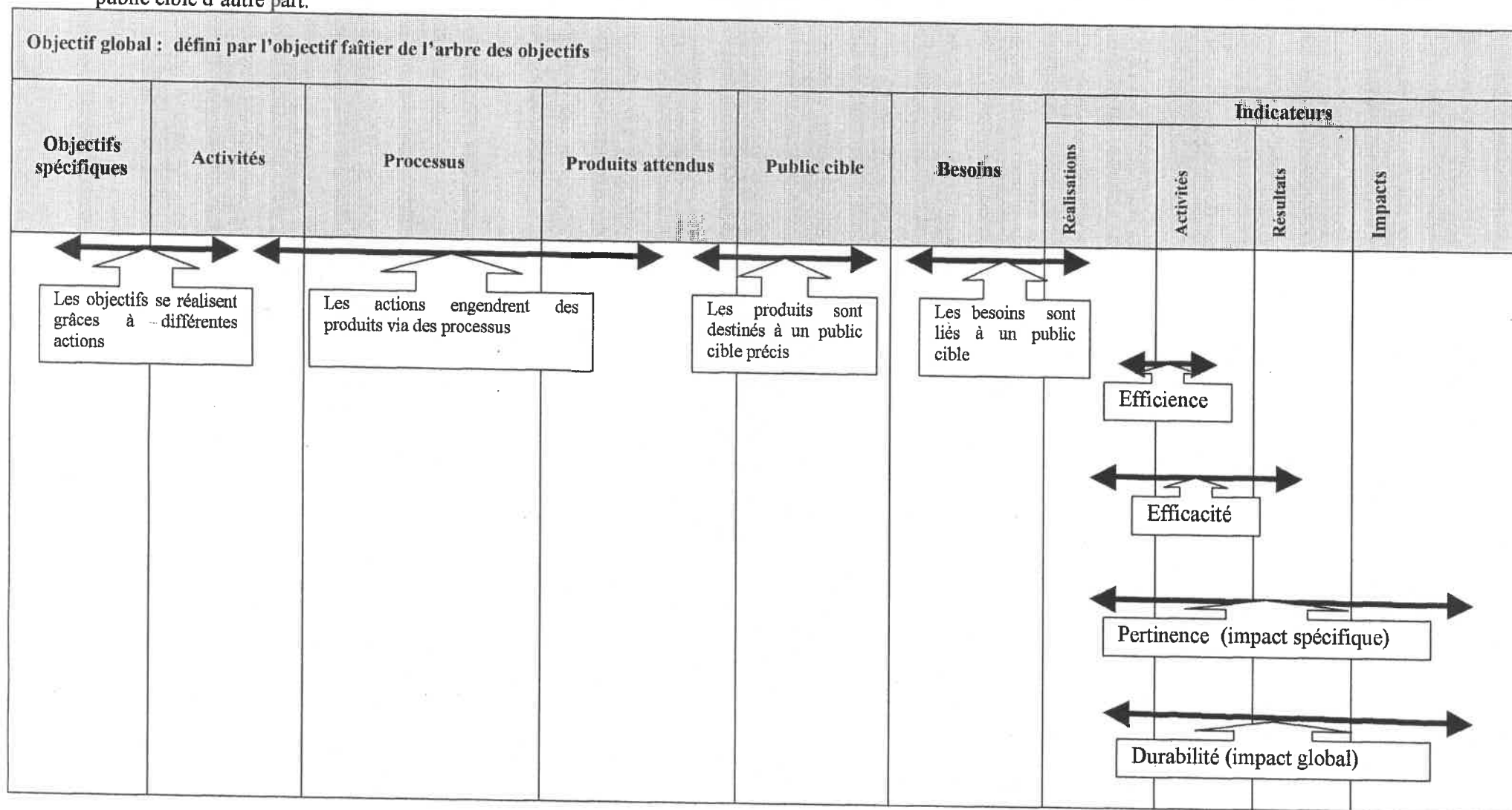
Volet 4

Rendre le périmètre attractif	Embellir Assainir les terrains vagues Rénover les voiries Sauvegarder son patrimoine Verdurisation Poser du mobilier urbain (éclairage, poubelles,...)	Idem volet 1, 2 et 3	Patrimoine rénové Espace vert Plaine de jeux Voiries, trottoirs rénovés Mobilier urbain	Les habitants du quartier en général	Assainir (les terrains vagues, l'écoulement des eaux de ruissellement,...) Avoir une aire de rencontres Jouer en sécurité Embellir son environnement Sauvegarder son patrimoine Garantir la sécurité routière	Superficie Longueur de voiries	Dépenses Délais	Taux de fréquentation Diminution des accidents	Investissements privés Repeuplement du quartier Diminution de la délinquance
-------------------------------	---	----------------------	---	--------------------------------------	--	---------------------------------------	------------------------	---	--

Objectif global : défini par l'objectif faîtière de l'arbre des objectifs

Objectifs spécifiques	Activités	Processus	Produits attendus	Public cible	Besoins	Indicateurs			
						Réalisations	Activités	Résultats	Impacts
Volet 5									
Favoriser l'intégration sociale	Animer le quartier Proposer un accompagnement social Mettre à disposition des locaux de proximité Favoriser des formations Favoriser l'installation des commerces et des artisans Impliquer les habitants	Embaucher des animateurs Insertion de clauses sociales dans les marchés publics Insertion de clauses de sous-traitance aux entreprises d'insertion et organismes de formation Prévoir des espaces dans les immeubles rénovés pour des commerces ou des ateliers	Formation Commerces Ateliers Maison de quartier Animation / activités socioculturelles Expositions, publications	Les habitants du quartier Les populations défavorisées Les personnes sans emploi	Avoir une formation exploitable dans des brefs délais et trouver du travail Avoir des lieux de rencontres pour avoir de l'aide Avoir des activités socioculturelles Diminuer la délinquance Augmenter le commerce local et acheter divers produits moins chers Trouver de l'aide lors des déménagements ou relogements Connaître et participer aux décisions d'aménagement de son quartier	Nbr de personnes formées Nbr. et type d'activités Nbr et type de commerces, d'ateliers. Nbr et type d'infrastructures de proximité	Nbr de jours de formation Dépenses % du budget et superficie alloué aux commerces, ateliers et infrastructure de proximité	Nbr de chômeur trouvant du travail Sécurité Taux de participation aux activités Taux de fréquentation	Niveau de vie Mixité de la population Taux de satisfaction

Le tableau suivant montre comment les questions d'évaluation seront posées et les liens entre les indicateurs d'une part et entre ceux-ci et les besoins / public cible d'autre part.



6.2. Les observations générales

6.2.1. LE CADRE DE REFERENCE GLOBAL

Les grandes orientations du Plan Régional de Développement (PRD) sont basées sur le constat des principaux problèmes suivant :

- l'exode urbaine,
- la marginalisation d'une partie de plus en plus importante de la population (dualisation),
- la difficulté de satisfaire la demande de logements sociaux,
- la dégradation du cadre de vie.

En conséquence, le PRD préconise :

- le renforcement de l'attractivité résidentielle,
- le renforcement de la protection du logement,
- le renforcement des caractéristiques identitaires,
- des programmes d'aménagement des espaces structurants,
- le renforcement du développement social.

Ces orientations sont la base du choix des critères de sélection des périmètres⁷.

Tous les contrats de quartiers font partie des 19 quartiers sélectionnés en fonction des critères définis par le PRD. Comme signalé au chapitre 5, même si l'ordonnance ne reprend que les trois premiers critères, il est clair que les périmètres des contrats de quartier ont été choisis en fonction de l'ensemble des critères afin de mieux tenir compte des aspects socio-économiques.

Les contrats de quartier contribuent à la mise en œuvre de la politique de logement du PRD qui comprend, pour l'essentiel, des aides publiques aux ménages de profils socio-économiques moyen et faible.

D'ici à 2005, pour satisfaire la demande des futurs locataires de profil socio-économique moyen, il faudra créer 590 logements par an et les locataires de profil socio-économique faible auront besoin de 1.185 logements par an. La Région devra faire face à une augmentation de 3.450 logements par an grâce à des mécanismes tels que la construction, la récupération de logements occupés par des bureaux, la récupération des logements abandonnés. Toutefois, elle devra prendre garde à ce que les logements bénéficient surtout aux ménages de profils socio-économiques moyen et faible. Pour se faire, elle devra acheter un maximum de logement au lieu d'en construire, créer un vaste parc "conventionné" à construire ou existant. Les contrats de quartier s'intègrent parfaitement dans cette optique.

6.2.2. LE CADRE DE REFERENCE INTERNE DES CDQ

Les tableaux des référentiels (mis en annexe) reprennent les éléments de synthèse de la première phase pour ce qui concerne les réalisations des volets 1, 2 et 3, ils les complètent pour les volets 4 et 5. Ils mettent en parallèle les actions / les processus avec les publics cibles et surtout leurs besoins afin d'identifier les indicateurs adéquats.

Théoriquement, chaque public cible a des besoins spécifiques qui seront assouvis par des actions différentes, une même action pouvant avoir plusieurs publics cibles. Les indicateurs de réalisations, de résultats et d'impacts seront donc différents en fonction des besoins exprimés par tel ou tel public cible.

⁷ Voir le paragraphe 5.1

Ainsi, si le public cible d'un quartier «x» est représenté par des familles ayant un grand nombre d'enfants et étant dans une situation sociale précaire, leur besoin sera de trouver des logements ayant un nombre suffisant de chambres avec un loyer très attractif. Dans ce cas, les actions à mener et donc les réalisations porteront sur l'offre de logements sociaux ayant un nombre élevé de chambres. Le résultat sera un bon pourcentage de grandes familles logées et l'impact sera un début d'intégration sociale et une diminution de la dualisation.

Si le public cible n'est pas clairement identifié, il peut y avoir une erreur sur les besoins et le contrat peut alors prévoir dans ce quartier «x» des actions pour des petites familles n'étant pas dans une situation très précaire. Les réalisations donneront des logements conventionnés ayant une ou deux chambres avec des loyers trop coûteux pour des familles se trouvant dans des situations difficiles. Le résultat sera que des petites familles plus ou moins aisées prennent ces logements et que les grandes familles quittent le quartier. Il n'y aura pas ou peu d'impact sur l'intégration sociale et ces grandes familles resteront en situation précaire.

C'est pourquoi l'identification du public cible entraîne des besoins clairs qui amènent à choisir des actions précises donnant des réalisations qui elles-mêmes déterminent des résultats et des impacts. Sans cette identification, les indicateurs de réalisations, de résultats et d'impacts sont difficiles à établir avec précision.

Or, dans les dossiers de base et lors des rencontres, nous n'avons pas eu beaucoup d'informations sur les besoins de tel ou tel public cible. Toutefois, comme le montrent les exemples précédents, il est possible de déterminer les besoins en général et de les faire correspondre aux réalisations qui sont supposées satisfaire tel ou tel besoin. Cette analyse au stade actuel de notre réflexion est donc basée sur certaines hypothèses qui devraient être validées par les porteurs de projet ; ainsi, si nous observons qu'un quartier a réalisé un maximum de logement à une et deux chambres, c'est que la demande correspond à un public cible de petites familles.

En conséquence, dans les référentiels établis pour chaque contrat de quartier, les objectifs spécifiques sont tous identiques et sont ceux identifiés dans l'ordonnance. Ceci est en fait trop général, en effet, les quartiers ont des spécificités qui donnent des problématiques différentes pour lesquelles des stratégies et donc des actions spécifiques devraient être identifiées (voir paragraphe 9.3 : Définir une stratégie).

6.3. Les critères d'évaluation des CdQ⁸

6.3.1. INTRODUCTION

Les activités des volets 1, 2, et 3 sont relativement semblables ; comme le montrent les tableaux précédents, les processus sont équivalents pour les volets 1, 2, 3 et 4 et ne nécessitent donc pas d'identifications spécifiques dans les référentiels. Les publics cibles n'étant pas différenciés, les référentiels des contrats de quartier ne les ont pas spécifiés sauf dans les cas où la réalisation était assez parlante pour les identifier, dans ce cas ces derniers seront décrits avec les besoins (exemple : les enfants ont besoin d'une aire de jeux et de s'y détendre en sécurité).

Certaines actions de logements prévues sur un volet ont été exécutées ultérieurement sur deux volets. Il n'a pas été possible de faire une répartition entre ces réalisations et de déterminer les quelles ont été budgétisées sur l'un ou l'autre volet. Nous avons dans les référentiels les mêmes nombres de

⁸ Le présent chapitre donne des constats qui seront étayés par des exemples ; ceux-ci n'ont pas vocation d'être exhaustifs, mais ils sont repris pour leur valeur démonstrative. Ceux-ci seront la base des conclusions transversales établies dans le chapitre 7.

logements repris sur deux volets mais avec des répartitions budgétaires différentes ou avec la mention « une partie de X mio ».

Des actions relevant de l'objectif du volet 4 ont été financées sur des budgets prévus pour le volet 1. Nous aurons ainsi des actions d'embellissement reprises dans le volet 1.

A part ces remarques de moindre importance, toutes les réalisations et ou actions vont bien dans le sens des objectifs spécifiques qui concourent eux-mêmes à la mise en œuvre de l'objectif global ; ceci démontre la cohérence interne des programmes vis-à-vis de l'ordonnance.

6.3.2. EFFICIENCE :

6.3.2.1. ASPECTS POSITIFS :

Les coûts au m² sont de 25.028 FB pour les rénovations et de 32.343 FB pour les constructions, ils sont donc raisonnables par rapport aux coûts au m² de 33.147 FB pour les rénovations et de 46.645 FB pour les constructions reconnus comme étant dans la bonne moyenne dans la Région. La surface moyenne brute des logements rénovés (129 m²) est légèrement supérieure à celle des logements neufs (120 m²) car la configuration des pièces est limitée par la structure portante existante. Les superficies des logements provenant de la rénovation sont plus grandes car les possibilités d'aménagements sont plus limitées et la rationalisation de l'utilisation de l'espace au sol est moindre que dans de nouvelles constructions où toutes les possibilités sont envisageables.

6.3.2.2. ASPECTS INCERTAINS :

Dans les dossiers de base et dans la documentation disponible pour les consultants, il n'y a pas ou peu de réalisations chiffrées pour le volet 4 (rendre le quartier attractif) et les actions réalisées dans le cadre du volet 5 (intégration / cohésion sociale) sont très peu décrites quantitativement. Toutefois beaucoup de ces informations se trouvent dans les cahiers de charges décrivant les travaux commandés aux entrepreneurs.

Il est donc difficile d'estimer l'efficacité de ces actions. Par exemple, nous ne connaissons pas le nombre d'heures de formation données et le nombre de bénéficiaires.

6.3.2.3. ASPECTS NEGATIFS :

En termes de délai, l'efficacité est faible et a pour conséquence le risque de démobilisation des populations alors que les programmes tentent de les impliquer le plus possible. Seulement 25% des travaux ont débuté avant le délai quadriennal. Pour pouvoir faire face au retard pris par les programmes et pour leur permettre de se poursuivre dans les meilleures conditions, les autorités ont émis une circulaire ministérielle faisant passer le délai des volets 1 à 4 de 48 mois à 52 mois, le délai du volet social est lui passé à 58 mois.

A titre d'exemple nous citerons quelques chiffres assez représentatifs de l'ampleur des délais : pour le contrat de quartier « Anvers-Alhambra », le projet « Maisons des Associations » était prévu dès le début du programme mais n'a débuté que quatre ans plus tard suite à des difficultés d'acquisition et l'avant-projet « Abords » a mis trois ans pour être approuvé.

6.3.3. EFFICACITE :

6.3.3.1. ASPECTS POSITIFS :

Par rapport au programme :

Dès qu'une action est décidée sur les volets 1 et 4, elle est menée à terme, les logements réalisés et les embellissements correspondent à ceux qui étaient prévus, ce qui prouve une efficacité ponctuelle.

Toutes les opérations devant être réalisées dans le cadre du contrat de quartier du « Parvis Saint-Jean-Baptiste » étaient prévues sur des terrains privés entraînant de longues négociations d'achat, toutefois toutes ces acquisitions ont été réalisées.

Il n'y a pas eu beaucoup d'actions de formation et d'insertion, mais il est intéressant de mentionner ici l'action de pavage menée par la commune de Forest qui a permis de toucher 27 jeunes du quartier dont 9 ont trouvé un vrai emploi, 14 un emploi « tremplin » et 5 un statut à la fin de l'action. Au même titre, notons ici que la régie de quartier de Bruxelles- Ville a permis à 23 personnes de trouver un emploi. Grâce à l'engagement d'un coordinateur communal, la commune de Saint-Gilles⁹ a pu financer une régie de proximité Innovasport asbl chargée par la commune de gérer 3 cafétariats offrant un emploi à 3 travailleurs.

Par rapport à la mise en œuvre :

La coordination générale était souvent difficile car les volets relèvent de compétences différentes entraînant un partage des responsabilités entre les services.

Afin d'améliorer la coordination, les communes de Molenbeek a désigné un coordinateur issu du privé (la bureau « Archi + I »), ce qui a permis d'assurer un meilleur suivi et une articulation entre les volets. De même, il faut noter ici l'exemple intéressant du contrat de quartier de la « Rue Gray » qui a mis en place un système de coordination très efficace. La commune a délégué un coordinateur général dans le centre d'information qu'elle a créé ; il a travaillé en partenariat avec un bureau privé (Agora) fournissant une assistance technique permanente.

6.3.3.2. ASPECTS INCERTAINS :

Le taux d'occupation est bon et donc par rapport au besoin ou l'objectif de créer des logements, on peut conclure que l'efficacité est bonne. Toutefois, il est difficile d'estimer cette efficacité par rapport aux types d'occupants, en effet, il y a peu d'indication sur le type d'occupants souhaités ou ciblés (les logements réalisés ont-ils la taille et les coûts de location souhaités par tel ou tel type de population ?).

6.3.3.3. ASPECTS NEGATIFS :

Par rapport au programme :

Il y a d'importantes modifications entre les volets 1, 2 et 3 ; les volets 2 et 3 ayant été difficilement mis en œuvre, les fonds qui leur étaient alloués ont été attribués au volet 1, ce qui prouve une mauvaise efficacité de ces volets. Seulement deux des quatre contrats de quartier ont vu des projets se réaliser dans le cadre du volet 2. A Forest et à Molenbeek, les communes ont eu des difficultés à

⁹ Elle a financé une entreprise d'insertion Batiscoop spécialisée dans la rénovation d'équipement collectif et d'habitation privée offrant un emploi à 8 travailleurs mais qui a du déposer bilan.

acquérir des immeubles car il y a eu entre-temps des transactions immobilières entre privés sur ces biens.

Dans le cadre du contrat de quartier de « Wielemans » à Forest, le projet initial prévoyait 100% des logements via les volets 2 / 3, en réalité une seule opération a pu être menée et sur les 78 logements prévus seuls 27 ont pu être réalisés.

Par rapport à la mise en œuvre :

Vu que les différentes dimensions des programmes liés aux différents volets dépendent de compétences différentes, il a été très difficile d'avoir une articulation au sein des programmes. De plus les compétences en matière d'affaires sociales, urbanisme, propreté publique, travaux publics, jeunesse, etc. sont réparties différemment d'une commune à l'autre ; ce qui rend complexe la coordination et l'articulation entre les actions de différent type.

Le manque d'efficacité est surtout perceptible par la lenteur de la mise en œuvre (voir délais).

Les processus ne sont pas toujours bien pensés au préalable, ils entraînent parfois des lenteurs non prévues voire l'impossibilité de mener certaines actions, ce qui nuit à l'efficacité des actions. Par exemple, les procédures administratives pour l'acquisition de biens que les communes sont tenues de suivre peuvent être lentes. Ceci peut devenir un réel handicap, car les communes peuvent être prise de vitesse par les propriétaires qui tenteront de revendre leurs biens à d'autres privés.

Le but d'une des actions du contrat de quartier « Anneessens – Fontainas » était d'inciter un propriétaire à rénover ses immeubles dégradés. En effet, il risquait d'être exproprié s'il ne faisait des travaux de rénovation, il a fait un minimum de travaux afin d'éviter l'expropriation, mais ces derniers sont largement en dessous du seuil requis. Il y a donc ici un problème de processus qui rend l'action inefficace.

6.3.4. PERTINENCE

6.3.4.1. ASPECTS POSITIFS :

Dans la commune de Forest, il y a eu une interaction pertinente entre des actions des volets 1,4 et 5 par la création d'une Maison de Quartier et par l'action de pavage via une entreprise d'insertion socioprofessionnelle. Cette action a permis à certains jeunes de trouver une formation et a eu pour impact qu'il n'y a pas eu de vandalisme sur ce chantier alors que s'est le cas sur la plupart des autres chantiers.

6.3.4.2. ASPECTS INCERTAINS :

Les impacts directs des programmes qui consistent à fournir des logements conventionnés ou sociaux et assimilés sont réels, ce qui prouve leur pertinence. Toutefois, elle est incertaine dans la mesure où on ignore si ces logements correspondent bien aux besoins du public cible en termes de taille et de coût par exemple.

Il est impossible de vérifier la pertinence des actions menées dans le cadre de l'intégration / cohésion sociale vu qu'elles ont souvent été mises en place au fur et à mesure de l'évolution des programmes.

6.3.4.3. ASPECTS NEGATIFS

Les trois formes d'actions (offrir des logements, rendre le périmètre attractif, favoriser l'intégration et la cohésion sociale) sont à priori complémentaires et auraient pu être source de synergie entre les actions. Par exemple, les actions de réinsertion socioprofessionnelle se sont peu faites dans le cadre des chantiers financés par le programme.

Par manque d'identification précise des besoins des populations, la création d'une maison des associations et d'un équipement sportif de quartier ont été abandonnés lors de la modification après deux ans du contrat de quartier « d'Anvers- Alhambra ».

6.3.5. DURABILITE (EFFET D'ENTRAINEMENT)

6.3.5.1. ASPECTS POSITIFS

Grâce aux contrats de quartier de nouvelles associations ont vu le jour, leur reconnaissance et donc leur financement assure leur pérennité. C'est le cas de l'union des locataires créée à Forest qui est reconnue comme asbl « d'insertion par le logement ». Les antennes sociales des maisons de quartier continueront à fournir des services de proximité après la fin des programmes.

Même si la participation et l'implication des populations à l'élaboration et au suivi des contrats de quartier étaient faibles, cette démarche marque le début de nouvelles pratiques de concertation qui évolueront dans le temps. Les communes prennent souvent contact avec les associations du réseau habitat ce qui améliore l'implication des habitants. Il est important de noter ici que la nouvelle ordonnance améliore la prise en compte des besoins des habitants tant par leur présence que par leur implication dès le début de la préparation du programme.

Dans le cadre de la formation, l'opération pavage de la commune de Forest a permis l'équipement de la nouvelle section d'enseignement professionnel au sein du centre scolaire « Atelier Marollien ». Un projet similaire devrait trouver un financement dans le cadre d'Urban pour la commune de Molenbeek.

Sur certains contrats de quartier comme « Saint Jean-Baptiste », les actions ne sont pas trop dispersées ce qui contribue à l'embellissement global suite à la grande visibilité des travaux de réfection.

6.3.5.2. ASPECTS INCERTAINS

L'identification peu claire des publics cibles (et donc de leurs besoins) et le manquant d'éléments concernant les réalisations du volet 5 rendent difficile l'interprétation des impacts d'intégration et de cohésion sociale.

6.3.5.3. ASPECTS NEGATIFS

Les modifications importantes entre les volets 1,2 et 3 montrent une certaine difficulté à établir un partenariat public-privé ; ceci provient entre autres du manque d'efficacité de ces actions et entraîne que l'impact indirect sur le développement des investissements privés est faiblement atteint. Ceci peut remettre en cause la durabilité des programmes. Il est toutefois difficile de connaître le seuil critique de subvention nécessaire pour insuffler une dynamique d'investissement chez les privés attirés par la qualité du quartier.

Les habitants ou leur représentation (par le biais des associations) ont été peu associés à l'élaboration et au suivi des programmes. Les Commissions Locales de Développement Intégré avaient pour but d'être un lieu de rencontre et de concertation entre les différents acteurs de développement concernés. Il était préconisé qu'il devait y avoir au minimum une réunion tous les quatre mois ; or seul le quartier de « Anneessens – Fontainas » a suivi cette recommandation, le quartier de la « Rue Gray » a organisé une réunion deux fois par an et les autres communes n'ont pas atteint le nombre de quatre réunions annuelles.

Par le fait que le périmètre du contrat de quartier de la « Rue Gray » est très allongé, il y a eu un morcellement des actions entraînant une faible visibilité. De même pour le contrat de quartier de « Barrière- Bethleem-parvis Saint-Gilles » il n'y avait pas de cohérence spatiale entre les volets.

7. SITUATION A L'ISSUE DES PROGRAMMES

7.1. Généralités

Les paragraphes suivants donnent une appréciation globale et transversale en intégrant les aspects relevant des critères ou des questions d'évaluation. Cette appréciation a donc été établie sur base des éléments d'observation faits sur les aspects physiques¹⁰ et a été enrichie par l'analyse des questions d'évaluation donnant des observations faites dans le chapitre précédent qui s'appuie plus sur les indicateurs et donc les impacts par rapport aux besoins en logement, intégration socio-économique et attractivité du périmètre.

Il est en effet intéressant de connaître quelles réalisations ont été exécutées et comment elles l'ont été, mais il est indispensable d'étudier leur pertinence, leurs impacts, etc..

Comme signalé plus haut, il n'y a pas beaucoup d'éléments mis à disposition des consultants pour prouver les impacts à partir d'indicateurs objectivement vérifiables. Toutefois, d'une manière plus générale, il est clair que les contrats de quartier ont suivi la logique d'intervention décrite au chapitre cinq. En effet, même si tous les éléments d'appréciation ne sont pas en notre possession, les auteurs ou les porteurs de projet de l'époque avaient les arguments et peut-être les indicateurs leur permettant de faire certains choix stratégiques en termes de types de logements, de répartition des enveloppes entre les différents volets, etc..

En conséquence, il peut être conclu que les communes ont suivi une stratégie basée essentiellement sur les critères de sélection des périmètres. Les actions ont bien été menées dans les zones où l'inconfort du logement, la dégradation du cadre de vie, l'exclusion sociale, le chômage, la densité de délits étaient les plus élevés.

7.2. Les logements

Cet aspect est assurément le plus important pour les contrats de quartier car la principale stratégie de la Région est bien d'assurer l'insertion et la revitalisation par le logement.

Les communes ont plus utilisé le volet 1 suite aux difficultés de mise en œuvre du partenariat public-privé. Ainsi, vu les disponibilités financières provenant des actions abandonnées, elles ont préféré entamer des actions pour lesquelles ils n'y avaient pas de difficultés de mise en œuvre (volet 1 et 4). Ainsi, sur le total de 595 logements initialement prévus en 1994 répartis entre 208 logements sur le volet 1 et 387 sur les volets 2 / 3, il y en a eu 344 réalisés au total en 2000 répartis entre 263 sur le volet 1 et seulement 81 sur les volets 2 / 3. Les privés n'ont donc pas participé comme prévu et les fonds alloués au partenariat public – privés ont dû être réaffectés. Les 473 Mios prévus en 1994 sur les volets 2 et 3 représentaient 23% du budget initial, seulement 38% de ceux-ci ont été réalisés en 2000 (soit 8,7% du budget initial).

Ainsi, le nombre de logement total a diminué d'environ 40% sur les prévisions de départ, une partie de ceux-ci ont été financés sous le volet 1 qui a augmenté de plus de 25%. Une partie a donc été utilisée pour des logements sociaux du volet 1 et l'autre partie a été utilisée pour le financement des espaces publics. En conséquence, les modifications d'allocation des fonds ne sont pas venues en contradiction aux objectifs globaux des contrats de quartier étant donné qu'une partie a servi à faire d'autres types de logements et que l'autre a été utilisée pour les espaces publics dont la création ou la rénovation entrent en synergie et en complémentarité avec le volet «logement».

¹⁰ Qui ont été compilés dans le rapport de la phase 1.

Comme il a été mentionné dans la première partie de l'étude, les logements ayant un nombre réduit de chambres sont majoritaires. En effet, 46% des logements réalisés dans tous les quartiers ont 2 chambres, 22% ont 1 chambre, 22% ont 3 chambres, 6% ont 4 chambres, 3% sont des studios, 0,6% ont 5 chambres et 0,4 % ont 6 chambres. La plupart des contrats de quartiers ont donc axé leur effort sur l'accueil de petits et moyens ménages.

Toutefois, il est intéressant de mentionner ici le cas du CdQ de « Annessen - Fontainas » qui à lui seul a permis d'offrir 45% des logements à 4 chambres et 100% des logements à 5 et 6 chambres, l'action menée à Dam / Bodegem a permis à elle seule de réaliser 8 logements à 4 chambres sur les 20 existants pour l'ensemble des programmes ; ceci démontre qu'il y avait dans ces communes une volonté d'atteindre un public cible bien défini.

Malgré qu'il nous soit impossible de vérifier que l'offre apportée par les programmes est le reflet d'une demande, il est évident que ce volet contribue aussi pour une part importante à la réalisation de la politique de la Région.

7.3. Embellissement du quartier

Le volet consistant en l'aménagement des espaces publics n'a pas posé de problèmes de mise en œuvre. Les communes ont souvent financé des actions sur ce volet en utilisant les soldes budgétaires provenant d'autres opérations abandonnées (principalement celles prévues sur les volets 2 et 3).

Ce volet s'est donc vu étoffé¹¹ durant la mise en œuvre des programmes, les diminutions budgétaires ne provenant que d'une exécution à moindre frais des travaux initialement prévu.

Les impacts de ces actions sont fortement liés à la morphologie du quartier selon qu'il présente ou non des possibilités d'aménagements cohérents. La visibilité de ce genre d'actions est primordiale. Plus particulièrement dans le cas de l'embellissement des quartiers via la rénovation du patrimoine, les impacts dépendent des opportunités de la situation géographique du patrimoine.

Les impacts indirects de ce genre d'actions sont difficiles à cerner car ils sont plus qualitatifs que quantitatifs et relèvent plus d'un sentiment de bien-être, d'appartenance, de qualité de vie, etc.. Un impact quantifiable pourrait être l'augmentation de l'attractivité du quartier chez les investisseurs mesurée par un accroissement des demandes d'aide à la rénovation ou des investissements en général.

Toutefois, ce volet s'est d'avantage concentré sur les espaces publics (places, parvis, éclairage, verdurisation, etc.) que sur le patrimoine à proprement parlé. Ainsi, nous pouvons dire qu'il a certainement eu des impacts sur la cohésion sociale, la diminution de la délinquance, l'augmentation de la sécurité.

7.4. Intégration / cohésion sociale

Même si ce volet n'a utilisé qu'une faible partie du budget (environ 3% du budget global des contrats de quartiers), son impact est d'une grande importance. En effet, il assure la pérennité des actions physiques en axant ses actions sur l'implication des habitants, la promotion de l'habitabilité du quartier et la revitalisation socio-économique. Ces actions s'inscrivent dans le temps et doivent donc être identifiées en complémentarité avec d'autres programmes existants¹². Les programmes qui ont permis la réalisation de nouveaux projets d'insertion socioprofessionnelle sans intervention des administrations compétentes en la matière ont peu de chances de durer et d'avoir des impacts. C'est le cas, par exemple, pour la régie de quartier de Bruxelles-Ville.

¹¹ Notons ici que le quartier de Annessen-Fontainas a presque doublé le volume financier de ce volet.

¹² Quartiers d'Initiative, URBAN, dispositif coordonné d'insertion socioprofessionnelle, Réseau Habitat, etc.

La coordination de ces actions s'est faite par des coordinateurs sociaux sauf pour Bruxelles-Ville et Forest qui ont eu recours à des associations.

Comme signalé plus haut, l'implication des habitants est restée faible, mais il faut tenir compte que ce genre de démarche était innovante et qu'elle ne peut avoir d'impact qu'à long terme. L'intérêt est de mettre en place un processus de concertation. Notons ici que les expositions ont été le meilleur moyen d'informer les habitants, que les animations via des événements festifs ont porté leurs fruits et que la contribution des associations de quartier est primordiale.

La CLDI est un très bon outil d'information et de consultation. Toutefois, il faut veiller, comme s'est le cas actuellement, à ce que l'organisation de ces CLDI assure la présence d'un large éventail d'acteurs de développement concernés par la vie du quartier (les habitants, les associations, les commerçants, les artisans, les industriels, l'administration, les promoteurs immobilier, etc.). De plus, leur fréquence doit être suffisante pour ne pas démotiver les habitants et leur donner un sentiment de manque de consultation et de suivi. Enfin, il est évident que l'organisation de ces CLDI doit être compatible avec la disponibilité des habitants du quartier.

7.5. Mise en œuvre

La mise en œuvre des programmes a été souvent pénible, ceci est lié au fait que ces derniers intègrent une dimension axée sur le bâti, une dimension socio-économique et d'intégration socioprofessionnelle. En conséquence, il a fallu mobiliser différents services communaux¹³ qui n'avaient pas l'habitude de se coordonner. Un des constats importants et donc une des recommandations qui pourrait être faite pour améliorer la coordination des actions est d'utiliser les services d'une assistance technique privée externe.

La présence de modes de gestion différents d'une commune à l'autre a rendu la tâche difficile à la Région qui avait, de ce fait, peine à identifier un interlocuteur.

Comme dit la DRISU dans son évaluation du volet 5, aucune commune n'a pu inclure la clause sociale d'embauche par des entreprises soumissionnaires dans ses marchés en adjudication publique. Ceci provient d'un cadre légal très complexe. Toutefois, il y a une alternative avec les clauses de sous-traitances des marchés à des entreprises d'insertion¹⁴.

Le partenariat public-privé n'a pas donné les résultats espérés pour différentes raisons. Parmi celles-ci on peut citer

- les lenteurs des procédures administratives imposées aux communes pour l'acquisition de biens qui ont fait que les communes se sont fait prendre de vitesse par des privés,
- l'attentisme de certains privés et
- le fait que le démarchage auprès des investisseurs s'est orienté vers les plus "gros" d'entre eux et pas suffisamment vers ceux qui sont du quartier.

La problématique des délais est sûrement une conséquence de certaines difficultés de mise en œuvre. L'Ordonnance prévoyait un délai de quatre ans pour les actions, plus deux ans pendant lesquels il était possible de faire les paiements relatifs aux actions réalisées. A juste titre, le but était d'éviter de longues période de réalisation pouvant avoir des effets secondaires comme la démobilisation des habitants, la démotivation des privés, la diminution des effets d'entraînement, etc.. Toutefois, la Région a dû être souple sur ces directives sinon beaucoup de chantiers n'auraient pu être financés et

¹³ Les différentes compétences communales étaient entre autres : les affaires sociales, l'urbanisme, la propreté publique, les travaux publics, la jeunesse, etc.

¹⁴ L'opération « pavage de la commune de Forest est un exemple de cette alternative. La commune, en l'occurrence, était maître d'œuvre du chantier.

donc exécutés étant donné que plusieurs travaux n'avaient même pas débutés avant la fin du délai quadriennal.

Il est difficile de trancher ici en faveur de l'instauration d'un délai plus long ou pas, d'autant plus que les effets néfastes peuvent aller à l'encontre de la « philosophie » de l'Ordonnance. Il est, à notre avis, préférable d'agir sur une meilleure coordination des actions avec une assistance externe et de bien mesurer, dès le départ, les impacts en termes de délais de certaines actions telles que les expropriations, l'utilisation des clauses sociales, les formations ou tout type de mesures sociales en général, etc.

8. DIFFICULTES POUR L'ETABLISSEMENT DU BILAN

Les principales difficultés rencontrées pour faire le bilan et qui ressortent des référentiels sont :

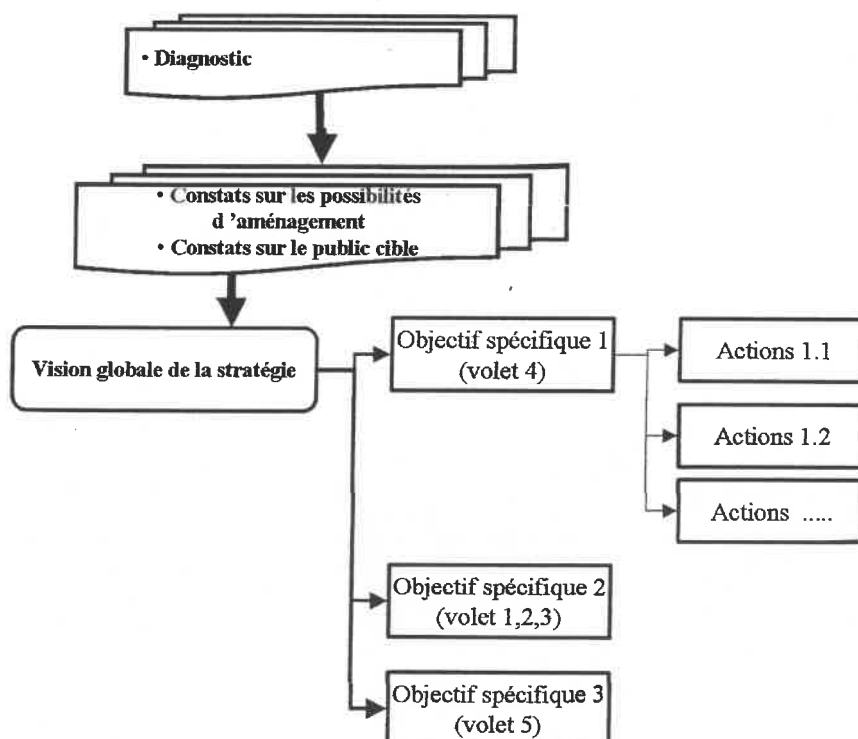
- Les dossiers de base ne suivent pas la même trame, la qualité et la quantité d'informations sont différentes de l'un à l'autre.
- Il n'y avait pas de diagnostic complet, surtout sur les populations. Il n'y avait pas de spécificités en fonction des revenus ou des origines des habitants ; il est donc difficile de dire si le problème était d'assurer la mixité de la population, d'aider une minorité qui aurait été dans une situation très précaire, etc.
- Il n'y avait pas d'objectifs ciblés par contrat de quartier, les objectifs identifiés sont ceux de l'ordonnance et sont donc trop généraux. Ainsi tous les référentiels établis pour chaque contrat de quartier reprennent toujours les mêmes objectifs alors qu'il aurait été possible de différencier les problèmes entre les quartiers et d'avoir des stratégies / objectifs différents.
- Dans les dossiers de base et dans la documentation disponible pour les consultants, il n'y avait que peu d'indicateurs de réalisation pour les actions portant sur l'intégration / cohésion sociale et sur l'embellissement des quartiers. Il était donc difficile de définir l'efficienne et l'efficacité de ces actions.
- En conséquence, il a été difficile d'identifier les impacts.

Les solutions pour remédier à ce genre de problèmes se trouvent dans les chapitres suivants. Elles consistent à faire un diagnostic complet sur plusieurs niveaux, d'en déduire des stratégies spécifiques pour chaque contrat de quartier.

9. IDENTIFICATION DES BESOINS PREALABLES A L'ELABORATION DES PROGRAMMES

9.1. Introduction

Afin de pouvoir être élaborés de manière cohérente et d'être facilement suivis, les programmes doivent répondre à une logique d'identification des problèmes et des solutions possibles tel que schématisé comme suit.



D'ailleurs, l'Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement a élaboré en 1998 un document intitulé « Définition de la mission d'étude relative à un programme de revitalisation de quartier » ; ce dernier est très complet et grâce à ses indicateurs clairement identifiés, il peut utilement être exploité pour l'identification d'une stratégie différenciée programme par programme.

Le travail de diagnostic vise à cibler la stratégie et donc les différents objectifs à atteindre. A cet effet, une série d'indicateurs quantitatifs et qualitatifs seront définis. Ces derniers peuvent être les indicateurs "zéro" décrivant la situation de départ, l'évolution de ces chiffres évaluera les impacts des programmes et sera la base du suivi.

Le diagnostic se fait à plusieurs niveaux comme décrit dans les paragraphes suivants. Pour chacun d'entre eux il sera mentionné une série d'indicateurs possibles afin de pouvoir décrire le plus finement possible la situation qui prévaut dans le quartier. Certains d'entre eux sont plus intéressants que d'autres et plus facilement vérifiables ; les plus pertinents seront utilisés pour la grille d'analyse.

Il ne faut pas perdre de vue que les contrats de quartiers avec les moyens dont ils disposent et avec les objectifs qu'ils se sont assignés ne peuvent à eux seuls résorber les problématiques de revitalisation de

quartier. Mais ils peuvent servir de levier par le fait qu'ils interviennent sur plusieurs plans entraînant la participation et l'adhésion de plusieurs acteurs de développement concernés ; ceci ne pourra se faire si les contrats de quartier ne sont pas établis en complémentarité et en synergie avec d'autres programmes. C'est pourquoi il est nécessaire de lister les actions de ces autres programmes pour chaque niveau.

Les stratégies et donc les actions du programme opérationnel dépendent du diagnostic et ne pourront aboutir que si les hypothèses de réussite sont assouvies, c'est pourquoi les indicateurs devront apporter un éclaircissement sur ces hypothèses.

9.2. 1ère étape, faire un diagnostic

9.2.1. SUR LE BATI

9.2.1.1. LES LOGEMENTS

Par ces observations, il sera possible de définir le taux de dégradation et d'occupation du quartier, de recenser les immeubles susceptibles de faire l'objet de rénovation ou de démolition pour être reconstruits, donc de déterminer le type et le volume de logements potentiels. Elles permettront aussi de déceler les problèmes prioritaires qui peuvent être le dépeuplement, le manque de logement, la difficulté d'augmenter le parc, ..

Les indicateurs possibles sont :

- Nombre immeubles dégradés à entretenir
- Nombre immeubles dégradés à rénover
- Nombre immeubles dégradés à démolir
- Superficie des parcelles non construites / friches
- Taux d'occupation des immeubles
- Taux d'immeubles inoccupés
- Capacité d'accueil
- Confort des logements (nbr de m², nbr de chambres et de personnes, WC séparé / salles de bains, type de chauffage, etc.)

9.2.1.2. REGIME / DYNAMISME FONCIER

Ce recensement identifiera les propriétés publiques, un classement sera fait en fonction des différents types de propriétaires : fédéral, région, communauté, commune, CPAS et «social». De plus il est intéressant de connaître l'évolution des coûts par m² des ventes durant ces dernières années et de savoir s'il y a eu des regroupements de propriétaires. En complément aux autres observations, ceci permettra de jauger l'attractivité du quartier, la vitalité du marché immobilier et de définir les interlocuteurs (propriétaires) des actions futures.

Les indicateurs possibles sont :

- Evolution des prix de vente par m² durant ces dernières années (3 à 5 ans)
- Evolution des prix de location par m² durant ces dernières années (3 à 5 ans)
- Relevé des transactions (nombre et volume)
- Nombre de regroupements de propriétaires
- Nombres de procédures d'acquisition d'immeubles à l'abandon envisagées ou en cours

9.2.1.3. LE PATRIMOINE

L'analyse sera faite afin de voir les potentialités de rénovation du patrimoine et / ou des immeubles remarquables qui permettront d'avoir un ensemble cohérent avec une unité morphologique intéressante. Dans la mesure du possible, ces actions viendront en complémentarité avec celles prévues pour les logements.

Les indicateurs possibles sont :

- Patrimoine ou nombre d'immeubles inscrits sur une liste de sauvegarde
- Patrimoine ou nombre d'immeubles classés ou en voie de l'être
- Superficie ou longueur des ensembles cohérents
- Visibilité des ensembles cohérents (positionnés sur des espaces publics / le long de voies d'accès importantes, construction d'angle,...)
- Nombre d'immeubles témoins d'une époque

9.2.1.4. LES ESPACES PUBLICS

Pour que les espaces publics jouent leur rôle dans l'attractivité du quartier et dans la cohésion / intégration sociale, il faut qu'ils puissent être des pôles d'attraction pour les habitants du quartier et / ou pour une population extérieure. Ils doivent donc être bien situés, avoir des potentialités d'aménagement suffisantes et permettre d'être un lieu de rencontre.

L'attractivité est aussi conditionnée par l'esthétique, la propreté, l'assainissement, la facilité de se déplacer sans risque, etc.

Les indicateurs possibles sont :

- Superficie et nombre des espaces publics
- Affectation des espaces publics
- Liste des équipements de plein air (sportifs, aires de jeux,...)
- Eclairage suffisant ou non (délimitation des zones)
- Nombre et longueur de rue ayant des plantations
- Etat des voiries et trottoirs
- Volume des dégradations (graffitis, vandalisme, dépôts clandestins,...)
- Volume des nuisances

9.2.2. SUR L'ENVIRONNEMENT SOCIAL

9.2.2.1. PROFIL DE LA POPULATION

Il est très important d'avoir une cartographie de la population existante dans le quartier (taille des familles, moyenne d'âge, revenu, origine, précarité : chômeur...). Ceci permettra de définir le public cible prioritaire.

Il faut déterminer qui est le plus touché par les problèmes de logement (les isolés, les familles de petites ou de grandes tailles, ceux qui émargent ou pas au CPAS) et à qui il faut offrir des logements sociaux ou conventionnés.

De même, dans le cadre de l'insertion sociale, il faut connaître l'âge, les catégories socioprofessionnelles, le niveau de scolarisation et de qualification de la population demandeuse d'emploi afin de cibler le type de formation.

Les indicateurs possibles sont :

- Densité de population
- Taux de croissance ou de décroissance
- Nombre de personnes émergeant au CPAS
- Nombres de personnes ou de familles demandeuses d'un logement social et mis sur liste d'attente
- Pyramide des âges
- Origine des populations (du quartier, belge, CEE non belge, autres)
- Mouvement des populations en fonction des origines et âges
- Taux de population active
- Taux de chômage, de minimexés
- Taux d'échec scolaire / de décrochage

9.2.2.2. INFRASTRUCTURE NON MARCHANDE

Les infrastructures non marchandes permettent en fait un service de proximité, des activités socioculturelles et des loisirs. Celles-ci favorisent la cohésion si les activités ou les actions qui y sont menées tiennent compte du profil de la population.

Les indicateurs possibles sont :

- Nombres de services administratifs, sociaux, de santé, culturels
- Nombres de services de proximités et autres : écoles, crèches, homes, sport, culte
- Taux de fréquentation des services (demandes non satisfaites)
- Utilisation des espaces publics couverts (activités culturelles, marchés,...)
- Taux de fréquentation des espaces publics couverts (demandes non satisfaites)

9.2.2.3. CLIMAT SOCIAL

Dans le cadre de l'amélioration de la cohésion sociale, les informations sur le profil de la population et les services de proximité sont importantes, mais il faut tenir compte de la délinquance, de la vie associative, de l'implication des habitants dans la vie de quartier, des difficultés de type social, de la situation même du quartier (isolement).

Si les catégories socioprofessionnelles des habitants du quartier sont très diverses, il faut pouvoir être certain de choisir les actions appropriées pour assurer l'intégration et la cohésion sociale. En effet, d'un quartier à l'autre le "terreau" permettant ce genre d'action existe ou est loin de l'être. Il faudra donc vérifier de quelle manière ou jusqu'à quel niveau il existe un sentiment d'appartenance au quartier, une certaine convivialité, des relations entre les différentes communautés ; il faudra vérifier de même que la violence et le sentiment d'isolement ne sont pas trop élevés. En fonction de ce diagnostic des actions "top down" seront préférées pour des quartiers où il n'y a pas de vie communautaire, là où elle est déjà développée ce seront des actions "bottom up".

C'est grâce aux observations de cet aspect et de deux précédents qu'il sera décidé de favoriser la "mixité" de la population ou une communauté particulière.

Les indicateurs possibles sont :

- Nombre et type d'associations
- Sentiments d'appartenance (présence au CLDI)
- Densité de délinquance
- Type de délinquance (sur les personnes, sur les biens, à l'école,...)
- Taux et types de demandes d'aide auprès des services psychosociaux
- Présence de structure de coordination (ZEP,...)

- Réseau informel ou formel de solidarité
- Nombre de lieux de rencontre

9.2.3. SUR L'ENVIRONNEMENT ECONOMIQUE

Les observations donneront une cartographie des infrastructures marchandes par secteur d'activité tant pour les entreprises que pour les commerces. Ceci permettra de définir la densité et la vitalité du tissu économique actuelles et potentielles. Des liens pourront être faits avec les observations de l'environnement social afin de mieux cibler les actions d'intégration socioprofessionnelle.

Il est important de voir comment se développe par exemple le secteur de l'horeca afin de se faire une opinion sur l'attractivité qu'exerce le quartier sur tel ou tel type de population.

Les indicateurs possibles sont :

- Nombre d'emplois occupés par les habitants de quartier
- Nombre de sites d'activité économique désaffectés ou abandonnés
- Nombre d'entreprises par secteur d'activité
- Taille des entreprises par secteur d'activité en terme d'emploi, chiffre d'affaire
- Structure de l'emploi dans les entreprises (manuel, employé, cadre, homme, femme)
- Nombre de commerce
- Taille des commerces par secteur d'activité en terme d'emploi, chiffre d'affaire
- Nombre de marchés
- Potentialité foncière
- Accessibilité : superficie des parkings pour clients et fournisseurs
- Nombre de rotation et de cessation des commerces

9.3. 2ème étape, définir une stratégie

Le principe général de la définition de la stratégie réside dans la confrontation des problèmes et donc des besoins des populations les plus défavorisées du quartier avec les possibilités qu'offre ce dernier en matière de logement et d'aménagement / embellissement des espaces publics d'une part et avec les possibilités d'actions sociales d'autre part.

La première étape est donc de définir le ou les publics cibles prioritaires et de déterminer les solutions à leurs problèmes de logement, la deuxième étape consiste à définir quelles sont les possibilités d'aménagements des espaces publics afin d'améliorer l'environnement des logements ; enfin en fonction des caractéristiques des populations jugées comme prioritaires, des actions sociales seront définies.

Les priorités sont déterminées à partir du diagnostic et surtout à partir des indicateurs. Chaque fois que l'un d'entre eux s'écartera de la moyenne de l'indicateur de référence, il sera retenu que cet indicateur signale un réel problème. Le référent en la matière étant ici le quartier, la commune ou la région.

Si les possibilités de solutions au problème prioritaire ne sont pas satisfaisantes, il conviendra de prendre des options en décidant de mettre l'accent sur une seconde priorité afin de résoudre un autre problème sans doute moins crucial. Ceci n'empêche pas de tenter de résorber le premier problème et donc la première priorité tout en sachant que les impacts directs seront moindres.

La démarche est itérative, car il se peut que les possibilités d'aménager des logements ne correspondent pas aux besoins. En effet, si la majorité de la population est composée de grandes familles émargeant au CPAS et que la liste d'attente pour les logements sociaux est beaucoup plus

grande que la moyenne, la première priorité sera d'offrir des logements sociaux ayant un nombre élevé de chambres. Il est donc nécessaire pour la commune de disposer d'espace libre pour construire de nouveaux immeubles car les rénovations offrent peu de possibilités d'aménager des logements avec beaucoup de chambres. Elle devra donc exproprier ou démolir des chancres. Si cela n'est pas possible, il faut prendre des options visant, par exemple, à offrir des logements à une autre tranche de la population.

En résumé il est nécessaire de :

- Définir les besoins des différents publics cibles potentiels.
- Comparer les possibilités d'aménagements avec les besoins.
- Définir les publics cibles prioritaires et affiner leurs besoins en termes de logement et d'intégration sociale.
- Définir une répartition entre les logements sociaux ou assimilés et les logements conventionnés.
- Définir une répartition des actions à mener sous les volets 1, 2 ou 3 ; lister les expropriations..
- Définir les emplacements publics à rénover, embellir, équiper,..
- Définir les besoins en matière d'actions sociales.

Il est important à ce stade de vérifier les hypothèses de réussite de résultats et d'objectifs dont il est question dans le paragraphe 5.3. afin de décider éventuellement une action supplémentaire si l'une d'entre elles n'est pas assouvie.

Pour exemple le tableau suivant peut être fait pour chaque programme

Problèmes / besoins	Indicateurs	Possibilités de solutions	Actions / activités	Choix des priorités ou options
<i>Logement</i>				
Une grande proportion des habitants qui s'installent depuis peu dans le quartier ont de grande famille	- % population - pyramide des âges	Peu de possibilité de (re)construire des logements neufs	Exproprier	Augmenter le parc de logements sociaux avec un nombre élevé de chambres pour une faible partie des familles demandeuses
Les habitants les plus aisés originaires du quartier cherchent à habiter ailleurs	dépeuplement	Plusieurs immeubles privés délabrés	Inciter à la rénovation prises en emphytéose	Satisfaire une grande partie des habitants originaires du quartier
<i>Espace public</i>				
Les enfants n'ont pas d'espace pour jouer en sécurité	Nbr d'accident de la route	Terrain vague	Aménager un espace public	Equiper une plaine de jeu et faire des animations
<i>Intégration / cohésion sociale</i>				
Acheter localement et moins cher	Pas ou peu de commerces / marchés	RdC disponible Terrain vague	Rénover des immeubles Aménager le terrain	Prévoir des espaces pour le commerce Equiper l'espace public pour un marché
Les habitants originaires du quartier veulent améliorer la vie de quartier	Nbr d'association	Maison de quartier	Rénover des immeubles	Prévoir des espaces pour des locaux de proximité
Les jeunes cherchent du travail	Taux de chômage	Formation		Complémentarité avec des programmes existants

En fait, la stratégie de ce contrat de quartier sera d'améliorer sensiblement la condition des grandes familles afin d'éviter une certaine dualisation. Les actions s'orienteront vers des logements sociaux dans la mesure des possibilités immobilières, l'amélioration des logements pour des familles plus aisées et des aménagements collectifs permettant les rencontres.

9.4. 3ème étape, définir un programme opérationnel

Cette partie reprend les points de l'ordonnance modifiée décrivant le «contenu du programme » amendé par le document émis par l'AATL portant sur la définition de la mission d'études relative à un programme de revitalisation d'un quartier Les dix points sont suffisamment clairs et complets pour décrire le programme.

Toutefois, il est important d'y ajouter les éléments suivants :

- Définition de la coordination globale, de l'identité et des rôles des responsables (avec un bureau privé, ...)
- Définir les actions à mener et les processus permettant à ces actions de déboucher sur des produits / réalisations.
- Définir les démarches et les négociations à faire (avec les propriétaires par exemple,...)

Enfin, il est nécessaire ici de vérifier les hypothèses de réussite relatives aux activités dont il est question dans le paragraphe 5.3.

10. IDENTIFICATION DES INDICATEURS

La grande difficulté pour l'identification des indicateurs réside dans la collecte des données fiables et objectivement vérifiables. Comme pour la plupart des programmes de développement, les indicateurs sont primordiaux et nécessitent des prises de dispositions spéciales. Il faut prévoir le temps nécessaire et donc un budget pour leur identification lors de l'élaboration des dossiers de base.

Les indicateurs généraux et propres à tous les contrats de quartier sont ceux du taux d'accroissement des populations, de leur revenu, du volume de rénovations faites par les privés.

Il faut cependant tenir compte des indicateurs spécifiques à chaque contrat de quartier ; ceux-ci décrivent de manière plus fine la situation exacte du périmètre. Comme il est proposé plus haut pour définir les priorités stratégiques et comme il en sera fait référence dans la grille d'analyse, la définition d'indicateurs dit « zéro » est très importante. Ceux-ci permettront d'identifier les problèmes spécifiques à chaque contrat de quartier et d'en suivre leur évolution. Ceci peut être assimilé à la notion de spatialisation des indicateurs.

Ces indicateurs des périmètres ne sont pas simple à identifier, il doivent de plus avoir idéalement un référent au niveau du quartier / commune ou à défaut de la Région.

De plus, ces indicateurs doivent être fréquemment remis à jour car la situation des quartiers évolue dans le temps. En effet, certains quartiers se développent mieux que d'autres et peuvent devenir plus attractifs pour une population plus aisée ; ces derniers peuvent donc avoir des répercussions sur les quartiers limitrophes qui sont assez dégradés. Ainsi, comme le signale le CREAT dans son rapport du "Bilan et évaluation des politiques en Région de Bruxelles-Capitale", un Observatoire permanent des quartiers bruxellois permettra de faire des "photographies" des problèmes facilitant les orientations stratégiques en matière de revitalisation. Enfin, il serait d'une aide précieuse pour l'élaboration des dossiers de base et le suivi des impacts des contrats de quartier.

Cet Observatoire ne doit pas faire obligatoirement l'objet de la création d'une nouvelle structure mais peut bien prendre la forme d'une conférence permanente réunissant les administrations concernées par la rénovation urbaine, les affaires sociales et économiques, les universités, les bureaux privés (architectes, aménagistes, etc.), les associations de quartier, etc..

11. DEFINITION D'UNE GRILLE D'ANALYSE ET DE SUIVI DES CONTRATS DE QUARTIER

La grille proposée ci-après est la suite logique de ce qui précède en termes de diagnostic et d'identification de la stratégie, elle en reprend les éléments essentiels. Deux analyses sont nécessaires, l'une horizontale et l'autre verticale.

La première juge la pertinence des objectifs axe par axe ou volet par volet. Chaque objectif / besoin identifié par la stratégie est comparé avec les réalisations et les indicateurs afin d'estimer à quel point ces réalisations auront un impact sur la réalisation de l'objectif ou la satisfaction des besoins.

Les critères d'appréciation seront donc établis en fonction du taux de satisfaction, par exemple l'analyse de la proportion de population (identifiée dans le diagnostic comme ayant des problèmes) qui a pu trouver une solution à ses problèmes grâce aux contrats de quartier. L'appréciation se fera en comparant les indicateurs « zéro » (décrivant la situation du quartier) avec les moyennes du quartier, de la commune ou de la région, ce qui donnera une mesure de la gravité du problème du quartier ; elle se fera aussi en comparant ces indicateurs « zéro » avec les réalisations possibles dans le cadre du programme, ce qui donnera une mesure des impacts que pourront avoir les actions sur la solution des problèmes ou la satisfaction des besoins.

La seconde juge la cohérence, les complémentarités et les synergies entre les volets. Chaque objectif et donc action peut contribuer à la réalisation de plusieurs volets ; par exemple : faciliter l'installation des familles favorise l'amélioration de leur niveau de vie et la cohésion sociale, un espace public aménagé favorise l'embellissement du quartier, le commerce local et l'intégration social par le fait qu'il devient un lieu de rencontre.

Les critères d'appréciation seront établis en fonction du fait que chaque action contribue à au moins deux sous-objectifs.

Les grilles seront établies en fonction des stratégies identifiées à partir des diagnostics ; elles seront donc très variées et il sera impossible de les prévoir toutes. Toutefois, la première grille reprendra les principaux indicateurs utiles et représentatifs définis lors du diagnostic.

Les stratégies peuvent être :

- Axées sur un grand nombre de logements sociaux (si longue liste d'attente au CPAS)
- Axées sur le nombre de logements avec un nombre de chambres allant de 1 à 4 ou 5, ou une proportion de chaque type de logement en fonction du public cible
- Axées sur l'intégration
- Axées sur l'amélioration de l'environnement
- ...

Les actions peuvent être du type :

- Augmenter le parc de logement social
- Favoriser les investissements privés
- Démolition, reconstruction, rénovation
- Embellissement (place publique, verdurisation,...)
- Formation / Animation
- ...

Analyse horizontale

Besoins / objectifs	Actions	Réalisations	Indicateurs «zéro » du quartier	Indicateurs moyens de référence	Impact direct	Impact indirect	Appréciation globale
Satisfaction des besoins en logements							
Logements sociaux avec un nbr « X » de chambres	Démolition	Nbr et superficie des logements avec nbr de chambres possibles en fonction des disponibilités	Nbr de familles sur liste d'attente	Nbr de familles sur liste d'attente	Proportion de familles demandeuses ayant trouvé un logement	Amélioration du niveau de vie	Faible
Logements conventionnés avec un nbr « X » de chambres	Reconstruction		Répartition des familles en fonction de la taille, âge	Répartition des familles en fonction de la taille, âge	Taux d'occupation	Mixité de la population	Moyenne
			Densité de la population	Densité de la population	Taux de croissance de la population		Forte
Amélioration de l'état des logements							
Favoriser le repeuplement	Rénovation	Nbr d'immeubles rénovés	Nbr d'immeubles dégradés	Nbr d'immeubles dégradés	Taux de croissance de la population	Amélioration du niveau de vie	
Diminuer la dégradation	Démolition		Nbr ou superficie des terrains vagues	Nbr ou superficie des terrains vagues	Augmentation du confort des logements ¹⁵	Mixité de la population	
	Assainissement						
Amélioration de l'état du patrimoine / aménagement des espaces publics							
Valoriser le quartier	Embellir le quartier	Rénovation	Nbr d'immeubles témoins d'une époque	Nbr d'immeubles témoins d'une époque	Ensemble architectural cohérent	Evolution du sentiment d'appartenance	
Améliorer le cadre de vie, la sécurité	Diminuer la dégradation	Aménagement voirie, plaine de jeux,...	Patrimoine ou nbr d'immeubles inscrits sur une liste de sauvegarde	Patrimoine ou nbr d'immeubles inscrits sur une liste de sauvegarde	Diminution des accidents	Diminution de la délinquance	
Favoriser la cohésion sociale et la convivialité	Créer des lieux de rencontre	Verdurisation					

¹⁵ nbr de chambres du logement où vivent « x » personnes, WC séparés, type de chauffage, ...

Besoins / objectifs	Actions	Réalisations	Indicateurs «zéro » du quartier	Indicateurs moyens de référence	Impact direct	Impact indirect	Appréciation globale
Amélioration de l'environnement social							
Favoriser la cohésion / intégration sociale	Créer des maisons de quartiers	Infrastructures de proximité	Nbr de personnes émergeant au CPAS	Nbr de personnes émergeant au CPAS	Augmentation du nbr de manifestations socioculturelles, sportives et récréatives	Evolution du sentiment d'appartenance	
Favoriser la convivialité	Animation	Nbr d'heure de formation, d'animation	Taux de chômage, de minimexés, de décrochage scolaire	Taux de chômage, de minimexés, de décrochage scolaire		Diminution de la délinquance	
Favoriser la diminution du chômage et de la délinquance	Formation		Taux de fréquentation des espaces publics couverts	Taux de fréquentation des espaces publics couverts	Augmentation nbr d'association	Diminution de la dualisation	
	Fournir des aides et des conseils				Diminution du chômage	Participation des habitants à la vie du quartier ¹⁶	
Amélioration de l'environnement économique							
Favoriser la diminution du chômage	Prévoir des emplacements pour des commerces ou atelier	Commerces, ateliers	Nombre d'entreprises par secteur d'activité	Nombre d'entreprises par secteur d'activité	Diminution du chômage	Evolution du nbr de commerce et du nbr d'établissement dans le secteur de l'horeca	
Pouvoir faire ses achats sur place et moins cher	Aménager des espaces publics pour des marchés	Marchés	Taille des entreprises et des commerces ¹⁷	Taille des entreprises et des commerces	Présence de marchés hebdomadaires		
	Favoriser la création d'emploi	Embauche des habitants du quartier					

¹⁶ ils participent aux décisions et au suivi des programmes concernant leur quartier,

¹⁷ en termes d'emploi, chiffre d'affaire

Besoins / objectifs	Actions	Réalisations	Indicateurs «zéro » du quartier	Indicateurs moyens de référence	Impact direct	Impact indirect	Appréciation globale
Participation des privés							
Satisfaire les besoins de logements Relance de la vie économique	Démarchage auprès des investisseurs potentiels	Aide financière Investissements			Volume des primes demandées et allouées Nbr de prises en emphytéose	Augmentation de l'offre de logements Nbr de rénovations financées par les privés Evolution du prix des ventes et des locations	

Analyse verticale

Stratégie / objectifs	Actions	Logements				Espaces publics			Intégration / cohésion sociale			
		Sociaux	Emphytéose			Place public	voiries		Cohabitation	Insertion socioprofessionnelle	Implication	
Logements sociaux nbr élevé de chambres	Démolition et reconstruction en petite quantité vu les disponibilités	X							X	X		
Aménagement d'un espace public	Création de plaine de jeux, d'espace pour un marché					X			X			
	Mise en place d'éclairage public											
.....												

Une croix est mise en face de chaque action lorsqu'elle contribue à l'un ou l'autre des axes ou volets

12. CONCLUSION

La première génération de contrats de quartier faisait partie de projets pilotes et innovateurs. Globalement ils ont atteint leurs objectifs même s'il reste des « zones d'incertitude » sur la pertinence des actions menées. En effet, au vu des documents et des informations disponibles, il est difficile de démontrer que les stratégies ont été définies en fonction d'un public cible précis¹⁸.

Ce qui a manqué le plus, ce sont :

- un diagnostic structuré et clair,
- une définition d'une stratégie propre à chaque programme
- et une prévision des conséquences sur les délais de certains processus (expropriation,...).

Les communes ont certainement bien cherché à revitaliser et à favoriser l'intégration sociale en augmentant l'offre de logements dans les zones où l'inconfort, l'exclusion sociale, le chômage, la densité de délits étaient les plus élevés. Cependant, avec les éléments que nous possédons, il est difficile de quantifier et de qualifier les impacts.

Les observations faites montrent une plus faible participation des privés que celle initialement prévue ; elles montrent qu'il y a rarement eu des réunions tous les quatre mois, comme préconisé, et qu'il est difficile de juger de la représentativité réelle des habitants. Toutefois, il faut souligner que pour ces aspects de participation, il n'est pas opportun de vouloir juger des impacts à l'issue des programmes, c'est à dire après à peine quatre ans ; en effet, ces approches sont neuves et s'inscrivent dans le temps.

Au vu des modifications de la nouvelle ordonnance (établie en 2000) et de la définition de la mission d'étude (rédigé en 1998), il est clair qu'une grande partie des imperfections des premiers programmes sont en voie de disparaître. Ce travail s'est inspiré de ces éléments en les structurant dans une logique d'intervention et en les intégrant dans l'élaboration des programmes afin d'être utilisés comme base d'analyse et de suivi.

¹⁸ A ce titre, cette ambiguïté peut être facilement levée en remplissant les cases vides des référentiels établis pour chacun d'entre eux en questionnant les porteurs de projets.

ASSOCIATION MOMENTANEE

Deloitte & Touche
Management Solutions
Résidence Vinci
Av. Gouverneur Bovesse 29
B-5100 Namur (Jambes)
BELGIUM

ARIES engineering & environment sa
Ferme du Prince
Chemin des Deux Fermes 1
B-1331 Rosières

En collaboration avec
Benoît Moritz
Architecte-urbaniste

Bilan des Contrats de Quartiers en Région bruxelloise 1994 - 1998

Annexes phase 2 / 3

Décembre 2001

ANNEXES

1.	<i>CdQ de ANNESSENS FONTAINAS</i>	3
2.	<i>CdQ de ANVERS – ALHAMBRA</i>	11
3.	<i>CdQ de WIELEMANS</i>	15
4.	<i>CdQ de Rue GRAY</i>	21
5.	<i>CdQ du PARVIS ST JEAN BAPTISTE</i>	28
6.	<i>CdQ de BARRIERE – BETHLEEM - EGLISE ST GILLES</i>	31

1. CDQ DE ANNESSENS FONTAINAS

Objectif global : restaurer les grandes fonctions urbaines, économiques et sociales de certains quartiers en respectant leurs caractéristiques architecturales, socio-économiques et culturelles propres							
Objectifs spécifiques	Actions / processus	Produits attendus	Besoins Réels / implicites	Indicateurs			
				Réalisations	Activités	Résultats	Impacts
VOLET 1 : mis en œuvre en augmentant le nombre d'immeubles / terrains à acquérir par la commune							
Actions de départ identifiées dans le dossier de base							
Offrir des logements adaptés, attractifs, de qualité et à bas prix	Rénover des immeubles de logements	Maison rénovée place Anneessens			29,656 mio prévus		
		Immeuble de logements avec RDC commercial rue Dam / Bodeghem		voir volet 5	125,250 mio prévus		
	Construire des immeubles de logements	Immeuble de logements rue Van Artevelde et Six Jetons	???	50 logements dont 13 de 1 chambre 27 de 2 chambres 10 de 3 chambres	215,687 mio prévus 210,000 mio prévus 200,809 mio réalisés	???	???
Actions après première modification							
Offrir des logements adaptés, attractifs, de qualité et à bas prix	Rénover des immeubles de logements	2 immeubles de logements rénovés rue des Chartreux		4 logements dont : 1 de 1 chambre 1 de 2 chambres 2 de 3 chambres	27,400 mio prévus 32,642 mio réalisés		

Objectif global : restaurer les grandes fonctions urbaines, économiques et sociales de certains quartiers en respectant leurs caractéristiques architecturales, socio-économiques et culturelles propres

Objectifs spécifiques	Actions / processus	Produits attendus	Besoins Réels / implicites	Indicateurs			
				Réalisations	Activités	Résultats	Impacts
		Immeuble de logements comprenant en outre : - Antenne sociale de CPAS - Maison de quartier - Salles communes - surface commerciale rue Dam Bodeghem		20 logements dont 1 de 2 chambres 8 de 3 chambres 8 de 4 chambres 2 de 5 chambres 1 de 6 chambres + ???	140 mio prévus 137 mio réalisés		

Actions après deuxième modification

Offrir des logements adaptés, attractifs, de qualité et à bas prix	Rénover des immeubles de logements	Terrains aménagés et pignons cimentés Rue Verdure / Dam			4,009 mio réalisés		
--	------------------------------------	--	--	--	--------------------	--	--

VOLET 2 : mis en œuvre en mettant à disposition du secteur privé des terrains ou immeubles à bâtir / rénover à bas prix

Actions de départ identifiées dans le dossier de base

Offrir des logements adaptés, attractifs, de qualité et à bas prix	Rénover des immeubles de logements	Immeubles de logements (+ commerces en RDC) rénovés Rue de Cureghem	???	???	20,385 mio prévus 30,875 mio prévus 20,507 mio réalisés	???	???
	Construire des immeubles de logements	Immeubles de logements construits rue Artevelde Saint Géry	Les jeunes ayant fait des études désirent habiter un quartier branché	31 logements dont 1 de 1 chambre 26 de 2 chambres 4 de 3 chambres	40 mio prévus 37,800 mio prévus 37,800 mio réalisés		

Objectif global : restaurer les grandes fonctions urbaines, économiques et sociales de certains quartiers en respectant leurs caractéristiques architecturales, socio-économiques et culturelles propres

Objectifs spécifiques	Actions / processus	Produits attendus	Besoins Réels / implicites	Indicateurs			
				Réalisations	Activités	Résultats	Impacts

Actions après première modification

Offrir des logements adaptés, attractifs, de qualité et à bas prix	Rénover des immeubles de logements	Logements (+ commerces en RDC) rue d'Anderlecht 55 à 63		3 logements de 3 chambres	5,2 mio prévus 10,700 mio réalisés		
	Assainir un terrain à logements	Reprise de bail emphytéotique + acquisition de ruines rue Fontainas			20 mio prévus 20 mio réalisés		

VOLET 3 : mis en œuvre en prenant en emphytéose des immeubles construits / rénovés par des privés (75 %)

Actions de départ identifiées dans le dossier de base

Offrir des logements adaptés, attractifs, de qualité et à bas prix	Rénover et/ou construire (mixte) des immeubles de logements	Logements et commerces rénovés et construits rue d'Anderlecht / Navets			59,839 mio prévus		
		Logements et commerces rénovés et construits rue Chartreux			26,701 mio prévus		

Actions après première modification

Offrir des logements adaptés, attractifs, de qualité et à bas prix	Rénover des immeubles de logements	Logements reconstruits rue d'Anderlecht / Navets 49-51			24 mio prévus		
--	------------------------------------	--	--	--	---------------	--	--

Objectif global : restaurer les grandes fonctions urbaines, économiques et sociales de certains quartiers en respectant leurs caractéristiques architecturales, socio-économiques et culturelles propres

Objectifs spécifiques	Actions / processus	Produits attendus	Besoins Réels / implicites	Indicateurs			
				Réalisations	Activités	Résultats	Impacts

VOLET 4

Actions de départ identifiées dans le dossier de base

Rendre le périmètre attractif	Aménager les trottoirs et voiries	Trottoirs et voiries refaits place Anneessens, rues de la Verdure, des Vautours, de Cureghem, ...	Améliorer la mobilité	Nombre de rue Longueur	40,945 mio prévus 42,903 mio réalisés	Fréquentation Diminution des accidents	
	Embellir les espaces publics	Plantations	Rendre le périmètre plus esthétique	76 arbres	3,8 mio prévus (partie de 42,903 mio réalisés)	Fréquentation	
	Aménager la voirie et poser du mobilier urbain	Eclairage	Améliorer la sécurité	25 réverbères	2,5 mio prévus (partie de 42,903 mio réalisés)	Diminution des accidents	

Actions après première modification

Rendre le périmètre attractif	Aménager la voirie et poser du mobilier urbain	Ralentisseur de vitesse aux entrées du quartier	Améliorer la sécurité		4,639 mio prévus (partie de 42,903 mio réalisés)	Diminution des accidents	
	Aménager un parc	Plaine de jeux, parc public rue Fontainas	Jouer dans des espaces de jeux en sécurité		26 mio prévus 25,167 mio réalisés	Diminution des accidents Fréquentation	

Objectif global : restaurer les grandes fonctions urbaines, économiques et sociales de certains quartiers en respectant leurs caractéristiques architecturales, socio-économiques et culturelles propres

Objectifs spécifiques	Actions / processus	Produits attendus	Besoins Réels / implicites	Indicateurs			
				Réalisations	Activités	Résultats	Impacts
Actions après deuxième modification							
Rendre le périmètre attractif	Aménager la voirie et poser du mobilier urbain	Points lumineux rue Fontainas	Améliorer la sécurité		243.000 F réalisés	Diminution des accidents	
	Entretenir des façades	Façades ragréées + enduit extérieur + peinture unie Rue d'Anderlecht, 49/51 et rue des Potiers	Embellir sa propriété	Superficie	1,405 mios réalisés		
	Maintenir des façades	Surcoût lié au maintien des façades de l'immeuble de logements construits rue Artevelde Saint Géry	Embellir sa propriété	Superficie	7 mio réalisés		
	Aménager un parc	Jeux pour petits installés dans le parc public rue Fontainas	S'amuser en sécurité Avoir une aire de rencontre	Superficie	1,018 mio réalisés		
	Aménager la voirie et embellir les espaces publics	Plantations + oreilles de trottoirs rues d'Anderlecht, Van Artevelde, Vieux marché aux grains	Rendre le périmètre plus esthétique		12,311 mio réalisés		
	Embellir les espaces publics	Œuvre photographique ragréage	Rendre le périmètre plus esthétique	Nombre œuvres	2,889 mio réalisés		

Objectif global : restaurer les grandes fonctions urbaines, économiques et sociales de certains quartiers en respectant leurs caractéristiques architecturales, socio-économiques et culturelles propres

Objectifs spécifiques	Actions / processus	Produits attendus	Besoins Réels / implicites	Indicateurs			
				Réalisations	Activités	Résultats	Impacts

VOLET 5

Actions de départ identifiées dans le dossier de base

Favoriser l'intégration / cohésion sociale	Mettre à disposition des locaux de proximité pour des activités communautaires et de services	Salle de sport réalisée place Cooremans	Trouver un endroit de détente		29,656 mio prévus	Taux de fréquentation	Diminution de la délinquance
	Favoriser l'installation de commerces	Commerce au RDC d'un Immeuble de logements (rue Van Artevelde et Six Jetons)	Pouvoir acheter moins cher	Un commerce	Un partie de 215,687 mio prévus 210,000 mio prévus 200,809 mio réalisés	Taux de fréquentation	Niveau de vie
	Animer le quartier en favorisant la formation (antenne sociale)	1 régie de quartier	Etre formé	Nombre d'heure de formation	6 mio prévus 8,490 mio réalisés	Nombre de participant	Nombre d'emplois trouvés
	Proposer un accompagnement social des opérations de rénovation	??			4 mio prévus 8 mio prévus		

Objectif global : restaurer les grandes fonctions urbaines, économiques et sociales de certains quartiers en respectant leurs caractéristiques architecturales, socio-économiques et culturelles propres

Objectifs spécifiques	Actions / processus	Produits attendus	Besoins Réels / implicites	Indicateurs			
				Réalisations	Activités	Résultats	Impacts
Actions après première modification							
Favoriser l'intégration / cohésion sociale	Mettre à disposition des locaux de proximité pour des activités communautaires et de services	Régie de quartier rue Dam Bodeghem	Disposer d'aide au conseil	Voir volet 1	Une partie de 140 mio prévus	Taux de fréquentation	Niveau de vie
		Immeuble comprenant, outre des logements : - Antenne sociale de CPAS - Maison de quartier - Salles communes - surface commerciale	Augmenter le commerce local		137 mio réalisés		
		Salle de sport réalisée partiellement par le CDQ rue Dam / Verdure	Trouver un endroit de détente		11,800 mio prévus	Taux de fréquentation	Diminution de la délinquance
		Régie de quartier rue d'Anderlecht			2 mio prévus 3,648 mio réalisés		
		Centre d'entreprises / salle de sport rue Van Artevelde 112			21,735 mio prévus		
Actions après deuxième modification							
Favoriser l'intégration / cohésion sociale	Favoriser la formation (via la régie de quartier)	Mise en place d'une cellule de formation	Trouver du travail pour les demandeurs d'emplois émargent du CPAS	23 personnes accueillies, 1 antenne sociale ...	6 mio prévus 8,490 mio réalisés		

Objectif global : restaurer les grandes fonctions urbaines, économiques et sociales de certains quartiers en respectant leurs caractéristiques architecturales, socio-économiques et culturelles propres

Objectifs spécifiques	Actions / processus	Produits attendus	Besoins Réels / implicites	Indicateurs			
				Réalisations	Activités	Résultats	Impacts
	Soutenir les actions des riverains			1 stand au marché, 1 répertoire des associations, 1 « carte des ressources de votre quartier », 1 fête de quartier	0,100 mio réalisés	Taux de participation Nombre de consultations	
	Coordonner les actions sociales	?		?	4,404 mio réalisés		
COORDINATION							
Coordonner		Coordinateur technique			4 mio prévus (+ 2 mio prévus comme report de coordination technique) 4,447 mio réalisés		

2. CDQ DE ANVERS – ALHAMBRA

Objectif global : restaurer les grandes fonctions urbaines, économiques et sociales de certains quartiers en respectant leurs caractéristiques architecturales, socio-économiques et culturelles propres

Objectifs spécifiques	Actions / processus	Produits	Besoins Réels / implicites	Indicateurs			
				Réalisations	Activités	Résultats	Impacts
VOLET 1 : mis en œuvre en augmentant le nombre d'immeubles / terrains à acquérir par la commune							
Actions de départ identifiées dans le dossier de base							
Offrir des logements adaptés, attractifs, de qualité et à bas prix	Construire des immeubles de logements (Complément à des opérations de rénovation en cours)	Logement avec RDC commercial construit rue de la Plantation		33 logements dont : 6 de 1 chambre 21 de 2 chambres 5 de 3 chambres 1 de 4 chambres	210 mio prévus 215 mio prévus 214,758 mio ¹ réalisés		Concentration spatiale des projets en périphérie (+ visibles) ²
		Immeubles de logements (au départ également locaux pour associations) construits		8 logements dont : 6 de 2 chambres 1 de 3 chambres 1 de 4 chambres	35 mio prévus 25,5 mio prévus 25,5 mio réalisés		
Actions après première modification							
Offrir des logements adaptés, attractifs, de qualité et à bas prix	Construire des immeubles de logements	Immeubles de logements construits rue du Pont-Neuf / pélican		12 logements dont : 8 de 1 chambre 4 de 2 chambres	16,1 mio prévus 36,345 mio réalisés		Concentration spatiale des projets en périphérie (+ visibles) ³

¹ certains projets subventionnés par CDQ alors que prévus antérieurement par la Commune

² long délai pour expropriation et modification de programmation et donc peu de délai pour la réalisation

³ long délai pour expropriation et modification de programmation et donc peu de délai pour la réalisation

Objectif global : restaurer les grandes fonctions urbaines, économiques et sociales de certains quartiers en respectant leurs caractéristiques architecturales, socio-économiques et culturelles propres

Objectifs spécifiques	Actions / processus	Produits	Besoins Réels / implicites	Indicateurs			
				Réalisations	Activités	Résultats	Impacts

VOLET 2 : mis en œuvre en mettant à disposition du secteur privé des terrains ou immeubles à bâtir / rénover à bas prix

Actions de départ identifiées dans le dossier de base

Offrir des logements adaptés, attractifs, de qualité et à bas prix	Rénover des immeubles de logements	Immeuble de logements avec commerces au RDC rénovés rue Hortensia			7,650 mio prévus 0,2 mio prévus		
		Immeubles de logements avec commerces au RDC rénovés (Fisco Invest)			9 mio prévus 0,2 mio prévus		

VOLET 3 : mis en œuvre en prenant en emphytéose des immeubles construits / rénovés par des privés (75 %)

Actions de départ identifiées dans le dossier de base

Offrir des logements adaptés, attractifs, de qualité et à bas prix	Rénover des immeubles de logements	Immeuble de logements avec commerces au RDC rénové Maison de l'Urbanisme			29,310 mio prévus 6 mio prévus		
		Immeuble de logements avec commerces au RDC rénové Queen Anne			29,310 mio prévus 6 mio prévus		

Objectif global : restaurer les grandes fonctions urbaines, économiques et sociales de certains quartiers en respectant leurs caractéristiques architecturales, socio-économiques et culturelles propres

Objectifs spécifiques	Actions / processus	Produits attendus	Besoins Réels / implicites	Indicateurs			
				Réalisations	Activités	Résultats	Impacts

Actions après première modification

Offrir des logements adaptés, attractifs, de qualité et à bas prix	Construire des immeubles de logements	Immeuble de logements construit (Mac)			43,219 mio prévus		
--	---------------------------------------	---------------------------------------	--	--	-------------------	--	--

VOLET 4

Actions de départ identifiées dans le dossier de base

Rendre le périmètre attractif	Aménager des voiries et rénover les voiries	Voiries rénovées, lampadaires placés, mobilier urbain, plantations d'arbres, passages piétons, signalisation	Avoir un périmètre plus fonctionnel, se déplacer plus facilement, embellir	Longueur Nombre	41 mio prévus Partie de 26, 692 mio	Diminution des accidents	
	Embellir	Mesure ponctuelles rénovées			5 mios prévus Partie de 26, 692 mio		

Actions après deuxième modification

Rendre le périmètre attractif	Rénovation de façades	Façades rénovées sur un immeuble de logements de la ville bld E Jacqumain			+ 5,2 mio réalisés		
-------------------------------	-----------------------	---	--	--	--------------------	--	--

Objectif global : restaurer les grandes fonctions urbaines, économiques et sociales de certains quartiers en respectant leurs caractéristiques architecturales, socio-économiques et culturelles propres

Objectifs spécifiques	Actions / processus	Produits attendus	Besoins Réels / implicites	Indicateurs			
				Réalisations	Activités	Résultats	Impacts

VOLET 5

Actions de départ identifiées dans le dossier de base

Favoriser l'intégration / cohésion sociale ⁴	Mettre à disposition des locaux de proximité pour des activités communautaires et de services	Centre sportif construit			9,6 mio prévus		
--	--	--------------------------	--	--	----------------	--	--

COORDINATION

Coordonner	Assurer la coordination technique du CDQ	Coordinateur technique	???	???	4 mio prévus 3,907 mio réalisés	???	???
------------	---	------------------------	-----	-----	------------------------------------	-----	-----

⁴ Voir CDQ Anneessens - Fontainas

3. CDQ DE WIELEMANS

Objectif global : restaurer les grandes fonctions urbaines, économiques et sociales de certains quartiers en respectant leurs caractéristiques architecturales, socio-économiques et culturelles propres

Objectifs spécifiques	Actions / processus	Produits attendus	Besoins Réels / implicites	Indicateurs			
				Réalisations	Activités	Résultats	Impacts
VOLET 2 : mis en œuvre en mettant à disposition du secteur privé des terrains ou immeubles à bâtir / rénover à bas prix							
Actions de départ identifiées dans le dossier de base							
Offrir des logements adaptés, attractifs, de qualité et à bas prix	Construire des immeubles de logements	Immeubles de logements construits à l'angle des rues Van Volxem , Belgrade et Imprimerie			9,615 mio prévus		
Actions après première modification							
Offrir des logements adaptés, attractifs, de qualité et à bas prix	Rénover des immeubles de logements	Immeubles de logements rénovés rue de Mérode 318/320	???	0 (pas d'acquéreur)	12,270 mio prévus 2,307 mio réalisés	???	Aucune amélioration sur ce bâtiment
	Construire des immeubles de logements	2/3 de petits logements (22) (indiv/petites familles); 1/3 pour grandes familles (11), rue Cinzano ⁵ Voir volet 3	???	20 logements sociaux dont: 12 de 2 chambres 4 de 4 chambres 4 studios 7 logements conventionnés de 3 chambres Surf logmt soc. hors tout: 1.529 m² Surf logmt convent. hors tout: 702 m²	12,270 mio prévus partie de 12,182 mio réalisés		

⁵ 20 appartements sociaux loués à partir de sept. 99
7 logements conventionnés revendus au Fonds du Logement

Objectif global : restaurer les grandes fonctions urbaines, économiques et sociales de certains quartiers en respectant leurs caractéristiques architecturales, socio-économiques et culturelles propres

Objectifs spécifiques	Actions / processus	Produits attendus	Besoins Réels / implicites	Indicateurs			
				Réalisations	Activités	Résultats	Impacts

VOLET 3 : mis en œuvre en prenant en emphytéose des immeubles construits / rénovés par des privés (75 %)

Actions de départ identifiées dans le dossier de base

Offrir des logements adaptés, attractifs, de qualité et à bas prix	Rénover des immeubles de logements	Immeubles de logements rénovés rue de Mérode 318/320			50,895 mio prévus 33,108 mio prévus		
	Construire des immeubles de logements	4 immeubles de logements construits rue de Belgrade, 80-88			52,109 mio prévus		Moins de la moitié des logements prévus (33/78)
	Construire des immeubles de logements	2/3 de petits logements (22) (indiv/petites familles); 1/3 pour grandes familles (11), rue Cinzano Voir volet 2	???	20 logements sociaux dont: 12 de 2 chambres 4 de 4 chambres 4 duplex 7 logements conventionnés de 3 chambres Surf logmt soc. hors tout: 1.529 m² Surf logmt convent. hors tout: 702 m²	45,725 mio prévus partie de 53,839 mio réalisés	???	

VOLET 4

Actions de départ identifiées dans le dossier de base

Rendre le périmètre attractif	Aménager des espaces publics	Parvis St Antoine aménagés	avoir un pôle d'animation et de détente	???	18,394 mio prévus avec Place 15,362 mio prévus 16,901 mio réalisés 1 an et 4 mois entre adjud. et récept. provisoire		
-------------------------------	------------------------------	----------------------------	---	-----	---	--	--

Objectif global : restaurer les grandes fonctions urbaines, économiques et sociales de certains quartiers en respectant leurs caractéristiques architecturales, socio-économiques et culturelles propres

Objectifs spécifiques	Actions / processus	Produits attendus	Besoins Réels / implicites	Indicateurs			
				Réalisations	Activités	Résultats	Impacts
		Place Orban aménagée	avoir un pôle d'animation et de détente	???	18,394 mio prévus avec Parvis 5,252 mio prévus 8,230 mio réalisé 1 an entre adjud. et récept. provisoire		
	Rénover les trottoirs	Trottoirs pavés ⁶	Améliorer la mobilité et la sécurité	???	28,229 mio prévus 8,166 mio prévus 4,796 mio réalisés	Diminution des accidents	
	Eclairer	Mobilier urbain d'éclairage ⁷	Améliorer la sécurité et rendre le périmètre plus esthétique	Nombres Longueur voirie éclairée	13,718 mio prévus 11,345 mio prévus 11,391 mio réalisés		
	Encourager la propreté, assainir	Poubelles	Rendre le périmètre plus propre	26 corbeilles urbaines	0,776 mio prévus 0,4 mio prévus 0,326 mio réalisés		
	Embellir	Plantations ⁸	Rendre le périmètre plus esthétique	???	11,304 mio prévus 5,796 mio réalisés 2 lots pour le Parvis St Antoine 3 lots pour la Place Orban et rues avoisinantes		

⁶ Dont partie transformée, après modification, en un programme plus complet d'aménagement de voiries.

⁷ Dont éclairage du Parvis St Antoine

⁸ Dont plantations du Parvis St Antoine et de la Place Orban

Objectif global : restaurer les grandes fonctions urbaines, économiques et sociales de certains quartiers en respectant leurs caractéristiques architecturales, socio-économiques et culturelles propres

Objectifs spécifiques	Actions / processus	Produits attendus	Besoins Réels / implicites	Indicateurs			
				Réalisations	Activités	Résultats	Impacts
Actions après première modification							
Rendre le périmètre attractif	Aménager des espaces publics	Voiries (trottoirs) aménagés rue de Mérode	avoir un pôle d'animation et de détente, améliorer la mobilité et la sécurité	???	13,734 mio prévus 19,697 mio réalisés 1 an et 7 mois entre adjud. et récept. provisoire pour la voirie 7 mois entre adjud. et récept. provisoire pour la phase I des trottoirs 1 an et 4 mois entre adjud. et récept. provisoire pour la phase I des trottoirs	???	???
		Voiries rues du Croissant et Berthelot + carrefour avec rue Monténégro aménagés	avoir un pôle d'animation et de détente, améliorer la mobilité et la sécurité	???	9,992 mio réalisés 1 an et 3 mois entre adjud. et récept. provisoire		
		Voiries (trottoirs) aménagés rue Wielemans	avoir un pôle d'animation et de détente, améliorer la mobilité et la sécurité	???	20,989 mio réalisés 1 an et 6 mois entre adjud. et récept. provisoire		

VOLET 5

Actions de départ identifiées dans le dossier de base

Favoriser l'intégration / cohésion sociale	Acheter, rénover et mettre à disposition un local de proximité	Maison de quartier	Disposer d'une infrastructure de rencontre, de débats d'échanges pluri-communautaires	???	6 mio prévus 7,765 mio réalisés	???	???
--	--	--------------------	---	-----	------------------------------------	-----	-----

Objectif global : restaurer les grandes fonctions urbaines, économiques et sociales de certains quartiers en respectant leurs caractéristiques architecturales, socio-économiques et culturelles propres

Objectifs spécifiques	Actions / processus	Produits attendus	Besoins Réels / implicites	Indicateurs			
				Réalisations	Activités	Résultats	Impacts
	Animer / coordonner des actions dans les espaces publics	Informations et aides pour des activités culturelles et de loisirs		X excursions camps vacances, décoration de quartier, ... Concertation avec les entreprises et les commerçants, mise en place du "groupe de travail sur la sécurité", encadrement de l'insertion professionnelle, animation des séances du CLDI, rédaction de rapport Sensibilisation à la rénovation	5 mio prévus 0,2 mio prévus 0,219 mio réalisés 2 pers. pour coordonner	Taux de fréquentation, de participation	
	Faire participer les jeunes Créer une entreprise d'insertion professionnelle	Trottoirs pavés ("opération pavage") par l'Atelier Marollien	Etre engagés, encadrés et formés	44 jeunes concernés 27 ont signé un contrat SP pavage 6.000 m² de trottoirs + pose de bordures	11,2 mio prévus 0,3 mio prévus 0,3 mio réalisés 3,5 m²/jour (8 à 9 pour des pros) 26,586 mio ? 7 mois de formation ???	9 jeunes ont trouvé un emploi 14 jeunes ont trouvé un emploi « tremplin » 5 jeunes ont trouvé un statut	Visibilité v/v des hab. Fierté des jeunes Pas de saccage Pas d'emploi à long terme Equipement du centre scolaire « Atelier Marollien »
Actions après deuxième modification							
Favoriser l'intégration / cohésion sociale	Animer le quartier	Maison de quartier en plus (antenne)	???	Information et concertation des habitants dans le cadre du CDQ Installation d'une antenne de quartier	0,7 mio prévus 0,698 mio réalisés	???	???

Objectif global : restaurer les grandes fonctions urbaines, économiques et sociales de certains quartiers en respectant leurs caractéristiques architecturales, socio-économiques et culturelles propres

Objectifs spécifiques	Actions / processus	Produits attendus	Besoins Réels / implicites	Indicateurs			
				Réalisations	Activités	Résultats	Impacts
		CPAS ????	???	???	3,490 mio prévus 3,433 mio réalisés dans le cadre de l'opération pavage	???	???
		Mission locale ???	???	???	22,288 mio prévus 21,803 mio réalisés	???	???
	Favoriser le développement socio-économique	Construction d'ateliers		6 ateliers considérés comme unités de logement	Partie de 66,021 mio réalisés (volet 2 et 3)		
Coordination							
coordonner	Assurer la coordination technique du CDQ	Coordinateur	???	???	4 mio prévus 4,129 mio réalisés	???	???

4. CDQ DE RUE GRAY

Objectif global : restaurer les grandes fonctions urbaines, économiques et sociales de certains quartiers en respectant leurs caractéristiques architecturales, socio-économiques et culturelles propres

Objectifs spécifiques	Actions / processus	Produits	Besoins Réels / implicites	Indicateurs			
				Réalisations	Activités	Résultats	Impacts

VOLET 1 : mis en œuvre en augmentant le nombre d'immeubles / terrains à acquérir par la commune

Actions de départ identifiées dans le dossier de base

Offrir des logements adaptés, attractifs, de qualité et à bas prix	Rénover (ou reconstruire) des immeubles de logements	Logements rénovés (ou reconstruits) rue du Brochet, 10, 14, 16, 26 + (2), 4, 6, 32 après 1 ^o modification		18 logements dont 2 de 1 chambre 6 de 2 chambres 3 de 3 chambres 3 de 4 chambres 4 studios	32,759 mio prévus pour n° 10, 14, 16, 26 au départ 8,765 prévus pour n° 32 au départ 67,818 mio prévus pour n° 2 à 32 après 1 ^o modification 69,598 mio réalisés		
		(Ensemble d'immeuble(s) rénové(s) (ou reconstruits) rue de la Natation n° (1a, 3), 5		2 logements dont 1 de 2 chambres 1 de 3 chambres	Partie de 49,157 mio prévus 8,250 mio prévus 7,9 mio réalisés		
		Ensemble d'immeubles rénovés (ou reconstruits) (rue de la Levure 3 et) rue Gray, 266, 268, (272 à 278)		5 logements dont 1 de 1 chambre 2 de 2 chambres 2 de 3 chambres	Partie de 49,157 mio prévus 20,145 mio prévus 17,8 mio réalisés		
		immeuble isolé rénové ou reconstruit rue Gray, 262		voir volet 5	Partie de 49,157 mio prévus		

Objectif global : restaurer les grandes fonctions urbaines, économiques et sociales de certains quartiers en respectant leurs caractéristiques architecturales, socio-économiques et culturelles propres

Objectifs spécifiques	Actions / processus	Produits	Besoins Réels / implicites	Indicateurs			
				Réalisations	Activités	Résultats	Impacts
		Ensemble d'immeubles rénovés (ou reconstruits) rue Gray, 296, 298, 300, 302 + rue du Serpentin 4		8 logements dont 3 de 1 chambre 3 de 2 chambres 2 de 3 chambres	Partie de 49,157 mio prévus 29,314 mio prévus 29,7 mio réalisés		
		Immeuble isolé rénové ou reconstruit rue Gray, 308		1 logement de 4 chambres	Partie de 49,157 mio prévus 5,165 mio prévus 6,4 mio réalisés		
Actions après première modification							
Offrir des logements adaptés, attractifs, de qualité et à bas prix	Rénover des immeubles de logement en respectant le tissu urbain existant et l'identité de chaque bâtiment	Immeuble mixte logements /PME rénové ou reconstruit rue Gray 136			10,560 mio prévus 3 mio réalisés		
	Construire des immeubles de logements	Immeubles de logements rue Gray 162 à 168 (et 160, 172 174 et rue de la Natation 2 à 6)		13 logements dont 6 de 1 chambre 5 de 2 chambres 2 de 3 chambres	40,025 mio prévus 46,1 mio réalisés en rénovation !		
Actions après deuxième modification							
Offrir des logements adaptés, attractifs, de qualité et à bas prix	Rénover des immeubles de logement	Immeuble de logement rénové rue Gray 158		voir volet 2 et 3			

Objectif global : restaurer les grandes fonctions urbaines, économiques et sociales de certains quartiers en respectant leurs caractéristiques architecturales, socio-économiques et culturelles propres

Objectifs spécifiques	Actions / processus	Produits attendus	Besoins Réels / implicites	Indicateurs			
				Réalisations	Activités	Résultats	Impacts

VOLET 2 : mis en œuvre en mettant à disposition du secteur privé des terrains ou immeubles à bâtir / rénover à bas prix

Actions de départ identifiées dans le dossier de base

Offrir des logements adaptés, attractifs, de qualité et à bas prix	Rénover ou reconstruire des immeubles de logement	Immeuble mixtes PME – logements – atelier à front de rue et en intérieur d'îlot rénovés ou reconstruits rue Gray 110 à 124		Voir volet 5	Partie de 23,863 mio prévus		
		Immeuble mixtes PME – logements rénovés ou reconstruits rue Gray 128 (ajouté après 1° modif), 130, 132, (134, 136) et rue du Brochet 2 à 6 + voir V3			Partie de 23,863 mio prévus en V2 + partie de 83,960 mio prévus en V3 Partie de 6,9 mio prévus en V2 + partie de 24,845 mio prévus en V3		
	Construire des immeubles de logements	Immeuble de logements construits sur un terrain vague rue du Brochet 34 à 38 + voir V3 après 1° modif.			Partie de 23,863 mio prévus Partie de 6,9 mio prévus en V2 et partie de 24,845 mio prévus en V3		
		Immeubles mixtes PME – logements construits rue Gray 138 à 154 et rue du Brochet 1 à 3 (+ voir V3 au départ)			Partie de 23,863 mio prévus en V2 + partie de 83,960 mio prévus en V3		

Objectif global : restaurer les grandes fonctions urbaines, économiques et sociales de certains quartiers en respectant leurs caractéristiques architecturales, socio-économiques et culturelles propres

Objectifs spécifiques	Actions / processus	Produits attendus	Besoins Réels / implicites	Indicateurs			
				Réalisations	Activités	Résultats	Impacts

Actions après première modification

Offrir des logements adaptés, attractifs, de qualité et à bas prix	Construire des immeubles de logement	3 maisons uni-familiale en intérieur d'îlot rue Gray 114-124 (impasse des Petits Moineaux)			0 mio prévus 0 mio réalisés		
		Immeuble de logements construits sur un terrain vague rue du Brochet 34 à 38 + voir V3			Partie de 23,863 mio prévus		
		Immeuble de logements construit rue Gray 158 + voir V3			partie de 6,9 mio prévus en V2 et partie de 24,845 mio prévus en V3		

VOLET 3

Actions de départ identifiées dans le dossier de base

Offrir des logements adaptés, attractifs, de qualité et à bas prix	Rénover ou reconstruire des immeubles de logement	Immeuble de logements rénovés ou reconstruits rue Gray 158 à 174 et rue de la Natation 2 à 6			partie de 83,960 mio prévus		
		Immeuble mixtes PME – logements construits rue Gray 138 à 154 et rue du Brochet 1 à 3 + voir V2			Partie de 83,960 mio prévus en V3 + partie de 23,863 mio prévus en V2		

Objectif global : restaurer les grandes fonctions urbaines, économiques et sociales de certains quartiers en respectant leurs caractéristiques architecturales, socio-économiques et culturelles propres

Objectifs spécifiques	Actions / processus	Produits attendus	Besoins Réels / implicites	Indicateurs			
				Réalisations	Activités	Résultats	Impacts
	construire des immeubles de logement	Immeuble mixtes PME – logements construits rue Gray 138 à 154 et rue du Brochet 1 à 3 + voir V2			Partie de 83,960 mio prévus en V3 + partie de 23,863 mio prévus en V2		

Actions après première modification

Offrir des logements adaptés, attractifs, de qualité et à bas prix	rénover des immeubles de logement	Immeuble de logements construits sur un terrain vague rue du Brochet 34 à 38 + voir V2			partie de 24,845 mio prévus en V3 et partie de 6,9 mio prévus en V2		
	construire des immeubles de logement	Immeuble de logements construit rue Gray 158 + voir V2			partie de 24,845 mio prévus en V3 et partie de 6,9 mio prévus en V2		

VOLET 4

Actions de départ identifiées dans le dossier de base

Rendre le périmètre attractif	Ravalier des murs et un pont	Pont rue de la Couronne et pont SNCB + murs de clôture ravalés			15 mio prévus		
	Rénover les voiries et trottoirs	Trottoirs rénovés rue du Brochet			12 mio prévus		
	Installer des éclairages	Éclairage public refait			11,7 mio prévus		

Objectif global : restaurer les grandes fonctions urbaines, économiques et sociales de certains quartiers en respectant leurs caractéristiques architecturales, socio-économiques et culturelles propres

Objectifs spécifiques	Actions / processus	Produits attendus	Besoins Réels / implicites	Indicateurs			
				Réalisations	Activités	Résultats	Impacts
		Eclairage du pont Couronne prévu			3 mio prévus		
	Embellir	Nettoyage et peinture		????	5 mio prévus ?????		

Actions après première modification

Rendre le périmètre attractif	Rénover les voiries et trottoirs	Trottoirs rénovés par CDQ et voiries refaites par Région ⁹ Rue de la Natation, des 2 ponts, Carrefours Gray + aménagement des abords		3 rues refaites	13,1 mio prévus 48,752 mio réalisés		
	Aménager	Parc et liaison piétonne aménagé Gray - Couronne			4,337 mio prévus		

VOLET 5

Actions de départ identifiées dans le dossier de base

Favoriser l'intégration / cohésion sociale	Animer / coordonner	Lieu interface avec les pouvoirs publics, lieu de débat, permanence	Avoir des informations, être aidé pour les problèmes de logement	Exposition Ateliers Déménagements / relogement ??	9,8 mio prévus 10,281 mio pendant la durée du CDQ	50aine de ménages déménagés, relogés	
--	---------------------	---	--	---	--	--------------------------------------	--

⁹ La voirie a été refaite dans le cadre des travaux hydrauliques menés sur le collecteur situé en sous-sol

Objectif global : restaurer les grandes fonctions urbaines, économiques et sociales de certains quartiers en respectant leurs caractéristiques architecturales, socio-économiques et culturelles propres

Objectifs spécifiques	Actions / processus	Produits attendus	Besoins Réels / implicites	Indicateurs			
				Réalisations	Activités	Résultats	Impacts
Actions après première modification							
Favoriser l'intégration / cohésion sociale	Susciter le développement socio-économique	Ateliers d'artistes (dont 1 atelier polyvalent ??? : cours d'éveil, activité créatives, salle de banquet) PME rue Gray 136 ???		8 ateliers	13,750 mio prévus 21 mio (+ partie de 3 mio)	Investissement du privé v/v des petits ateliers	
	Aménager des locaux	Centre d'informations rue Gray 262			1,317 mio prévus 1,269 mio réalisés		
	Mettre à disposition un local de proximité pour des activités communautaires et de services	Centre d'informations			355.000 BEF prévus 1,082 mio réalisés		
	Animer / coordonner	Lieu interface avec les pouvoirs publics, lieu de débat, permanence	Avoir des informations, être aidé pour les problèmes de logement	Exposition Ateliers Déménagements / relogement ??	150.000 BEF prévus soit 232.000 BEF réalisés pour les expos + 1,8 mio prévus soit 871.000 BEF pour les déménagements / relogements + 8,2 mio prévus soit 7,530 mio réalisés pour la coordination + 500.000 BEF prévus soit 566.000 BEF pour l'animation des ateliers	60aine de ménages déménagés, relogés	
Coordination							
Coordonner	Assurer la coordination générale du CDQ	Coordinateur			6 mio prévus 4,221 mio réalisés		

5. CDQ DU PARVIS ST JEAN BAPTISTE

Objectif global : restaurer les grandes fonctions urbaines, économiques et sociales de certains quartiers en respectant leurs caractéristiques architecturales, socio-économiques et culturelles propres

Objectifs spécifiques	Actions / processus	Produits	Besoins Réels / implicites	Indicateurs			
				Réalisations	Activités	Résultats	Impacts
VOLET 1 : mis en œuvre en augmentant le nombre d'immeubles / terrains à acquérir par la commune							
Actions de départ identifiées dans le dossier de base							
Offrir des logements adaptés, attractifs, de qualité et à bas prix	Rénover immeubles de logements ayant une portée visuelle stratégique sur le quartier (immeubles d'angle)	Immeuble rénové existant Presbytère/école			33,690 mio prévus		
	Construire d'immeubles de logements ayant une portée visuelle stratégique sur le quartier (immeubles d'angle) sauf dernier	2 immeubles de logements construits rue Courtois		11 logements dont 3 de 1 chambre 4 de 2 chambres 1 de 3 chambres 3 de 4 chambres	68,470 mio prévus 48,620 mio réalisés retards liés au vandalisme et aux intempéries		
		Immeuble de logement construit rue Mommaerts (+ commerces au RDC après modification rue du Presbytère voir V5)		16 logements dont 1 de 1 chambre 4 de 2 chambres 3 de 3 chambres 8 studios	28,570 mio prévus 67,280 mio réalisés ¹⁰ retards liés au vandalisme et aux intempéries		
		Immeuble de logements construit rue Maroquin		4 logements dont 1 de 2 chambres 3 de 3 chambres	21,110 mio prévus 22,5 mio réalisés		

¹⁰ projet "gonflé" suite à l'abandon d'un autre projet sans l'aval du Gouvernement (hors Ordonnance) qui a tout de même accepté le financement.

Objectif global : restaurer les grandes fonctions urbaines, économiques et sociales de certains quartiers en respectant leurs caractéristiques architecturales, socio-économiques et culturelles propres

Objectifs spécifiques	Actions / processus	Produits attendus	Besoins Réels / implicites	Indicateurs			
				Réalisations	Activités	Résultats	Impacts

VOLET 2 : mis en œuvre en mettant à disposition du secteur privé des terrains ou immeubles à bâtir / rénover à bas prix

Actions de départ identifiées dans le dossier de base

Offrir des logements adaptés, attractifs, de qualité et à bas prix	Construire un immeuble de logement	Immeuble construit rue Maroquin			2,670 mio prévus		
--	------------------------------------	---------------------------------	--	--	------------------	--	--

VOLET 4

Actions de départ identifiées dans le dossier de base

Rendre le périmètre attractif	Rénover, réaménager les voiries	Rue Courtois / Ateliers aménagées			19,010 mio prévus ??? partie de 80,580 mios réalisés		
		Rue du Parvis réaménagés			26,450 mio prévus ??? partie de 80,580 mios réalisés	à caractère résidentiel rénovées	
		Voirie réaménagée rue du Choeur + peinture de façade Ecole n°7			19,990 mio prévus ??? partie de 80,580 mios réalisés		
		Voirie réaménagée rue Anglaise et Maroquin			13,390 mio prévus ??? partie de 80,580 mios réalisés		

Objectif global : restaurer les grandes fonctions urbaines, économiques et sociales de certains quartiers en respectant leurs caractéristiques architecturales, socio-économiques et culturelles propres

Objectifs spécifiques	Actions / processus	Produits attendus	Besoins Réels / implicites	Indicateurs			
				Réalisations	Activités	Résultats	Impacts

VOLET 5

Actions de départ identifiées dans le dossier de base

Favoriser l'intégration / cohésion sociale	Susciter le développement socio-économique	Commerces au RDC d'immeubles de logement rénovés voir VI			Partie de 67,280 mio		
	Animer	Coordinateur social			3,2 mio prévus		

Coordination

Coordonner	Assurer la coordination général du CDQ	Coordinateur			4 mio prévus 2,080 mio réalisés		
------------	--	--------------	--	--	------------------------------------	--	--

6. CDQ DE BARRIERE – BETHLEEM - EGLISE ST GILLES

Objectif global : restaurer les grandes fonctions urbaines, économiques et sociales de certains quartiers en respectant leurs caractéristiques architecturales, socio-économiques et culturelles propres

Objectifs spécifiques	Actions / processus	Produits attendus	Besoins Réels / implicites	Indicateurs			
				Réalisations	Activités	Résultats	Impacts
VOLET 1 : mis en œuvre en augmentant le nombre d'immeubles / terrains à acquérir par la commune							
Actions de départ identifiées dans le dossier de base							
Offrir des logements adaptés, attractifs, de qualité et à bas prix	Rénover des immeubles de logements	Logements rénovés dans une maison mitoyenne de l'Eglise St Gilles, 71	disposer de logements de 3 chambres	4 logements dont : 1 studio 3 appart. de 1 chambre Surf logmt : 141 m² Surf hors tout : 245 m²	7,700 mio prévus 9 mio prévus 8,812 mio réalisés 1,5 ans entre projet déf. et récept. provisoire	???	Terrain public (communal) viabilisé
		2 maisons rénovées en 4 logements rue Vanderschrick 58-60			10,080 mio prévus		
		Immeubles rénovés en 4 logements, Fort, 48	???	4 appart. de 1 chambre Surf logmt : 222 m² Surf hors tout : 309 m²	18,200 mio prévus 15,700 mio prévus 12,967 mio réalisés 2 ans et 2 mois entre projet déf. et récept. Provisoire coût µ /appart : 3,326 mio coût µ /m² net : 55.897 F coût µ /m² HT : 38.673 F	???	???

Objectif global : restaurer les grandes fonctions urbaines, économiques et sociales de certains quartiers en respectant leurs caractéristiques architecturales, socio-économiques et culturelles propres

Objectifs spécifiques	Actions / processus	Produits attendus	Besoins Réels / implicites	Indicateurs			
				Réalisations	Activités	Résultats	Impacts
		Petites maisons rénovées en logements avec RDC commercial à l'Hôtel des Monnaies 195-199	???	5 appart dont : 3 de 1 chambre 2 de 2 chambres + 55 m² RDC commercial (non subvention.) Surf tot : 357 m² Surf hors tout : 516 m²	16 mio prévus 0 mio prévus 24,433 mio réalisés 1 ans et 8 mois entre projet déf. et récept. provisoire	???	???
		Immeuble de logements rénovés rue Th. Verhaegen, 86			8,820 mio prévus		
	Construire un immeuble de logement	logements avec un nombre différent de chambre rue Dethy 31-37	Demande importante de logements de 3 chambres ¹¹	20 logements dont 9 de 1 chambre 9 de 2 chambres 2 de 4 chambres	121,388 mio prévus 94,048 mio prévus 82,245 mio réalisés		Terrain public (communal) viabilisé Terrain insalubre disparu Opération prévue antér. menée par le CDQ
	Construire un immeuble de logement	logements construits aux étages de l'immeuble Hôtel des Monnaie, 145			29,400 mio prévus		
Actions après première modification							
Offrir des logements adaptés, attractifs, de qualité et à bas prix	Rénover des immeubles de logements	Maison rénovée en 3 logements rue Gaillard, 9	???	3 appart dont 1 de 1 chambre 2 de 2 chambres Surf tot : 322 m² Surf hors tout : 384 m²	17 mio prévus 16,917 mio réalisés 1 ans et 10 mois entre projet déf. et récept. provisoire coût µ /appart : 3,707 mio coût µ /m² net : 34.541 F coût µ /m² HT : 28.964 F	???	???

¹¹ Logements 1 chambre est le plus courant sur la commune

Objectif global : restaurer les grandes fonctions urbaines, économiques et sociales de certains quartiers en respectant leurs caractéristiques architecturales, socio-économiques et culturelles propres

Objectifs spécifiques	Actions / processus	Produits attendus	Besoins Réels / implicites	Indicateurs			
				Réalisations	Activités	Résultats	Impacts
		Maison rénovée en logements aux étages et RDC commercial, Hôtel des Monnaies, 143	???	3 logements dont 1 de 1 chambre 2 de 2 chambres Surf logmt : 322 m² Surf hors tout : 449 m²	19,800 mio prévus 19,463 mio réalisés 2 ans entre projet déf. et récept. provisoire coût µ /appart : 3,018 mio coût µ /m² net : 38.279 F coût µ /m² HT : 27.452 F	???	???
		Logement légèrement rénové au-dessus du centre culturel J. Frank, ch de Waterloo, 92-96	???	19 appart dont : 1 de 1 chambre 15 de 2 chambres 3 de 3 chambres Surf logmt : 1.185 m²	41,500 mio prévus 37,789 mio réalisés 2 ans et 9 mois entre projet déf. et récept. Provisoire coût µ /appart : 1,601 mio coût µ /m² net : 25.668 F	???	???
		Maison rénovée en 4 appartements			16,700 mio prévus		

VOLET 2 : mis en œuvre en mettant à disposition du secteur privé des terrains ou immeubles à bâtir / rénover à bas prix

Actions de départ identifiées dans le dossier de base

Offrir des logements adaptés, attractifs, de qualité et à bas prix	Construire des immeubles de logement	Immeuble de logement construit rue Th Verhaegen, 105-107			12,165 mio prévus		
--	--------------------------------------	--	--	--	-------------------	--	--

Actions après première modification

Objectif global : restaurer les grandes fonctions urbaines, économiques et sociales de certains quartiers en respectant leurs caractéristiques architecturales, socio-économiques et culturelles propres

Objectifs spécifiques	Actions / processus	Produits attendus	Besoins Réels / implicites	Indicateurs			
				Réalisations	Activités	Résultats	Impacts
Offrir des logements adaptés, attractifs, de qualité et à bas prix	Rénover des immeubles de logements	2 maisons rénovées en 8 logements, rue Vanderschrick, 58-60			1,575 mio prévus		
	Construire des immeubles de logement	Petites maisons rénovées en logement avec 1 RDC commercial, Hôtel des Monnaies 195-199; ch de Waterloo, 196-198		Réalisation partielle en V1	8,075 mio prévus		

VOLET 3 : mis en œuvre en prenant en emphytéose des immeubles construits / rénovés par des privés (75 %)

Actions de départ identifiées dans le dossier de base

Offrir des logements adaptés, attractifs, de qualité et à bas prix	Rénover des immeubles de logements	Affectation des étages au logement ??? ch de Waterloo			11,412 mio prévus		
	Construire des immeubles de logements	Commerce et/ou équipement social construit au RDC et 1 ^{er} étage Hôtel des Monnaies, 145			7,600 mio prévus		

Actions après première modification

Offrir des logements adaptés, attractifs, de qualité et à bas prix	Rénover des immeubles de logements	Ensemble de maisons rénovées en logements et commerces au RDC, Hôtel des Monnaies 195-199			27,600 mio prévus pour 3 opérations		
--	------------------------------------	---	--	--	-------------------------------------	--	--

Objectif global : restaurer les grandes fonctions urbaines, économiques et sociales de certains quartiers en respectant leurs caractéristiques architecturales, socio-économiques et culturelles propres

Objectifs spécifiques	Actions / processus	Produits attendus	Besoins Réels / implicites	Indicateurs			
				Réalisations	Activités	Résultats	Impacts
		Ensemble de maisons rénovées en logements et commerces au RDC, Ch de Waterloo 196-198		Réalisation partielle en V1	27,600 mio prévus pour 3 opérations		
	Construire des immeubles de logements	Immeuble de logements Hôtel des Monnaies 145	???	12 logements dont 9 de 1 chambre 3 de 2 chambres	27,600 mio prévus pour 3 opérations 11,745 mio réalisés	???	???

VOLET 4

Actions de départ identifiées dans le dossier de base

Rendre le périmètre attractif	Réaliser des aménagements Rénover des voiries	Voiries et aires de stationnement réaménagés + éclairage, ch de Waterloo	Avoir un périmètre plus fonctionnel et se déplacer plus facilement	???	26,000 mio prévus 25,059 mio prévus 25,256 mio réalisés	???	Revitalisation de l'artère centrale
		Voiries et carrefours réaménagés rues Gaillard, Prague, Dethy	Avoir un périmètre plus fonctionnel et se déplacer plus facilement	???	4,875 mio prévus 2,568 mio réalisés	???	???
	Favoriser la rénovation des façades et susciter la rénovation des logements	Mise à disposition de primes au ravalement de façades (100 % si rénovation de logements)	Avoir un environnement plus esthétique et des logements rénovés	20 façades 0 logement rénové	4,800 mio prévus 4,000 mio prévus 3,605 mio réalisés	???	???
	Installer de l'éclairage	Éclairage de la rue amélioré rue Th Verhaegen	Améliorer sa sécurité		4,400 mio prévus		

Objectif global : restaurer les grandes fonctions urbaines, économiques et sociales de certains quartiers en respectant leurs caractéristiques architecturales, socio-économiques et culturelles propres

Objectifs spécifiques	Actions / processus	Produits attendus	Besoins Réels / implicites	Indicateurs			
				Réalisations	Activités	Résultats	Impacts

Actions après première modification

Rendre le périmètre attractif	Poser de l'éclairage	Éclairage de la rue amélioré rue Th Verhaegen et carrefours Rue G Tell et rue du Fort	Améliorer sa sécurité	???	4,400 mio prévus 4,378 mio réalisés	???	???
-------------------------------	----------------------	---	-----------------------	-----	--	-----	-----

VOLET 5

Actions de départ identifiées dans le dossier de base

Favoriser l'intégration / cohésion sociale	Sensibiliser au programme ¹²	Primes mises à disposition	Rénover son bâtiment à moindre frais	???	4 mio prévus 2,107 mio réalisés	Peu car déjà beaucoup d'initiatives existantes	???
	Favoriser les formations ¹³	Formation via une entreprise d'insertion socioprofessionnelle (BATISCOOP) et via interface entre la commune et Batiscoop	Trouver du travail	???	"	???	???
		Asbl INNOVASPORT (gestion du paraspportif)	Avoir une formation et du travail dans le secteur de l'Horeca	???	"	???	???

¹² Au départ, budget prévu pour coordonner les actions des divers services sociaux et associations existantes

¹³ Ces actions font partie, dans le CDQ, de la coordination sociale

Objectif global : restaurer les grandes fonctions urbaines, économiques et sociales de certains quartiers en respectant leurs caractéristiques architecturales, socio-économiques et culturelles propres

Objectifs spécifiques	Actions / processus	Produits attendus	Besoins Réels / implicites	Indicateurs			
				Réalisations	Activités	Résultats	Impacts
	Susciter le développement socio-économique	Un commerce dans un immeuble rénové	Trouver des locaux adaptés	X m²	???	???	???
Coordination							
Coordonner	Assurer la coordination technique du CDQ	Coordinateur technique	???	???	4 mio prévus 3,460 mio réalisés	???	???