

# Ixelles

## projet 1.1, opération : « espace semi-public, *pocket park* et *kinders ouders café* (KOC) »

*rénovation d'une infrastructure de quartier accueillante pour la petite enfance permettant de renforcer la culture comme sphère de cohésion sociale. requalification d'un intérieur d'îlot pour y créer un espace semi-public et y rénover un espace vert.*

### A. Personne de contact :

Nom et Prénom : Benjamin ASSOUAD

Adresse : rue du Viaduc 133, 1050 Ixelles

Téléphone : 02.643.59.95

E-mail : [benjamin.assouad@ixelles.brussels](mailto:benjamin.assouad@ixelles.brussels)



### B. Porteur : BinHôme (bénéficiaire délégué)

Nom et Prénom : Denis COPPIN

Adresse : rue Jean Ballegeer 69, boîte 28, 1180 Uccle

Téléphone : 02.645.79.61

E-mail : [denis.coppin@binhome.brussels](mailto:denis.coppin@binhome.brussels)

### C. Partenaires :

Nom	Rôle	Personnel (ETP)
<i>BinHôme (bénéficiaire délégué du subsidy)</i>	portage et maîtrise d'ouvrage du projet ; organisation en charge de la gestion des infrastructures produites	1/2
<i>Commune d'Ixelles (bénéficiaire principal du subsidy)</i>	coordination du projet ; animation du comité de pilotage des projets 1.1 et 4.2 BinHôme / Commune ; coordination avec le projet 4.2 ; relation avec la Région ; suivi administratif du subsidy	0
<i>un gestionnaire de café-poussette</i>	gestion du <i>kindercafé</i> suite à sa désignation à l'issue d'un appel à concession	0
<i>Youplaboum (asbl)</i>	aide à la programmation du <i>kindercafé</i> ; animation espace enfants parents	0
<i>une plateforme d'associations du quartier : Pens(i)ons Quartier, Refresh, etc.</i>	contribution à la programmation et aide à la conception des infrastructures	0

#### D. Financement :

Financier	Montant (en €)	État
Région de Bruxelles-Capitale / Politique de la Ville axe 2	866.234,31	modification du programme à demander

#### E. Description du projet :

##### 1. Quelle est l'origine du projet ?

Le bien immobilier, qui fait l'objet de la présente fiche, a été identifié dans le cadre de l'observation territoriale permanente menée par le service Rénovation Urbaine. Parallèlement à cette observation, les contacts entre le service Rénovation Urbaine et la SISP BinHôme sont allés croissants ces dernières années. Pour information, au niveau institutionnel, le contexte du SISP ixellois a connu un important changement ces dernières années. En effet, le Foyer Ixellois a fusionné en 2015 avec le Foyer Ucclois pour créer BinHôme.

Cette réorganisation institutionnelle a imposé une réflexion sur le patrimoine immobilier de la structure, en particulier concernant ses bâtiments administratifs historiques, ce qui conduit BinHôme aujourd'hui à vouloir requalifier certains sites. Par exemple, le siège du Foyer Ixellois, qui est situé au rue des Cygnes 8 en rez-de-chaussée et 1<sup>er</sup> étage et dans l'intérieur d'îlot, sera laissé vacant courant 2019, le siège de BinHôme étant alors établi à Uccle.

L'idée partagée par BinHôme et la Commune d'Ixelles est d'installer sur le site une programmation mixte pour répondre à des manques dans le nord d'Ixelles, comme mis en évidence à l'occasion de plusieurs diagnostics territoriaux, dont récemment le dossier du Contrat de Quartier Athénée : logements accessibles pour personnes âgées, lieu public accueillant pour la petite enfance, espace vert, espace public protégé du trafic.

Cela a abouti à la conception des projets 1.1 (présent projet) et 4.2, dans le cadre du programme Politique de la Ville axe 2, 2017-2021, pour Ixelles.

Au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble à appartements rue des Cygnes 8, seront créés des logements publics destinés à être loués à des personnes âgées ; ils seront organisés sous la forme d'un habitat communautaire.

Dans l'intérieur d'îlot, l'ancien local des archives de BinHôme sera reconverti en *kindercafé*, (qu'on appellera temporairement *kinders ouders café*) soit un espace accueillant un petit horeca durable et des activités destinées principalement aux parents-enfants ; les personnes âgées, de l'habitat communautaire, du reste de l'immeuble et du quartier, y auront aussi leurs places, dans le respect de leurs expressions, selon des modalités encore à définir. Le *kindercafé* s'ouvrira sur l'espace non-bâti de l'intérieur d'îlot, pour partie espace vert, en rafraîchissant le jardinet existant en en faisant un *pocket park*, et pour partie sur un espace semi-public qualitatif, suite au réaménagement de la zone de charroi.

Pour accéder à l'intérieur d'îlot, le passage carrossable, qui traverse l'immeuble de BinHôme en rez-de-chaussée, au niveau du n°10 rue des Cygnes, sera conservé, mis en valeur, et protégé d'un dispositif de contrôle d'accès type grille avec badge, selon les modalités de gestion du kindercafé, de l'espace semi-public, et de l'habitat communautaire.

On appelle projet Cygnes l'ensemble des projets 1.1 et 4.2 dans la fiche-projet.

**Remarque :**

De manière connexe au projet, BinHôme mettra en location son local technique en intérieur d'îlot, à l'arrière de la librairie Brûsel, aujourd'hui utilisé par sa régie technique. Ce bâtiment, au contact direct avec la zone de charroi de l'intérieur d'îlot, futur espace semi-public, pourrait participer au renforcement du contrôle social de l'espace et à son activation. D'autant plus si l'activité du futur occupant du local génère une dynamique substantielle. Il existe d'ailleurs un enjeu important à ce que l'occupant du local ouvre un maximum son activité sur l'intérieur d'îlot, physiquement et en vues. Le comité de pilotage des projets 1.1 et 4.2 devra coordonner, tant le choix de l'opérateur que les modalités d'ouverture vers l'espace semi-public.

Par ailleurs, les immeubles de BinHôme ont été conçus avec des accès direct à l'intérieur d'îlot, depuis les différentes cages d'escalier, pour tous les occupants des logements sociaux. C'est pourquoi, c'est également une réelle opportunité pour impliquer les habitants des logements sociaux dans la dynamisation de l'îlot.

*l'intérieur d'îlot depuis le 8<sup>ème</sup> étage de l'immeuble BinHôme, avec : au centre-bas la zone de charroi ; au centre-haut l'espace vert existant ; à droite le bâtiment des archives de BinHôme futur kindercafé ; à gauche le local de la régie technique que BinHôme mettra en location .*



*l'espace vert dans l'intérieur d'îlot.*



*le prolongement du local de stockage en auvent, qui est accolé à l'espace vert (une future partie du kindercafé).*



le local de stockage, qui est accolé à l'espace semi-public en intérieur d'îlot (une future partie du kindercafé).



l'actuelle zone de charroi (le futur espace semi-public) avec au fond, la façade arrière du rue des Cygnes 8 et le passage carrossable.



La cabine électrique Sibelga, qui donne sur l'intérieur d'îlot, et justifie une servitude de passage dans le passage carrossable.



le local technique de BinHôme, actuellement utilisé par sa régie technique. A terme, le local sera loué à un tiers qui s'ouvrira sur l'espace semi-public en intérieur d'îlot.



passage qui fait le tour du local technique de la régie de BinHôme.



## 2. Opérations proposées

### nature du bien

type de bien : zone de charroi en intérieur d'îlot ; espace vert ; local de stockage

adresse : rue des Cygnes 10, à 1050 Ixelles, soit l'entrée carrossable, située à droite de l'immeuble BinHôme rue des Cygnes 8, et qui donne accès à l'intérieur d'îlot

date de construction : 1951

parcelles : 191F ; 191G ; une partie de 192H

propriétaire actuel : société immobilière de service public, BinHôme

état général : revêtement dégradé au niveau de la zone de charroi ; local BinHôme des archives à reconverter en mauvais état

gabarit : rez+1 (local des archives)

superficie du terrain (intervention) : 1.215 m<sup>2</sup>

dont : pavillon : 150 m<sup>2</sup>

espace vert : 525 m<sup>2</sup>

zone de charroi : 540 m<sup>2</sup>

### situation de droit

affectation PRAS : zone d'habitation, et zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en superposition.

inventaire sol : reconnaissance de l'état du sol réalisée en 03/2015 ; étude détaillée réalisée en 09/2015 ; projet d'assainissement réalisée en 04/2017.

PEB en situation existante (local des archives) : non connue à ce jour.

### méthode de construction en situation existante

L'ensemble est constitué de quatre immeubles principaux à front de rue, flanqué d'une maison en intérieur d'îlot (local d'archives) et d'un garage fermé (régie technique de BinHôme). Le système constructif poteaux-poutre a été réalisée en béton coulé comme les couvrants des étages. Le parement des façades à rue est en brique de teinte jaune lorsque la façade principale donnant sur la place Eugène Flagey est ornementée de surfaces enduites de teinte ocre.

Les deux premiers étages sont couronnés par un auvent continu en béton et revêtu d'un parement en pierre marbré de teinte noire. Les châssis d'origine ont été remplacés par des châssis en aluminium de teinte blanche. Au rez-de-chaussée, quelques châssis d'origine, en laiton, ont été conservés. Situées dans la cave, les deux chaudières collectives au gaz dispensent le chauffage et l'eau chaude à l'ensemble.

L'accès par le passage carrossable donne sur la cour intérieure qui fait office d'un parking ouvert dont le revêtement goudronné est très abîmé. L'espace est bordé par la maison en intérieur d'îlot (local d'archives) et le garage fermé (régie technique de BinHôme), construits dans la même logique que les immeubles à appartements. En retrait du dégagement, plus dans le cœur de l'îlot, se trouve l'espace vert sur lequel trône un marronnier remarquable.

## **occupation**

### **renseignements urbanistiques (service de l'Urbanisme, commune d'Ixelles) :**

parcelle 192H : bureau au rez-de-chaussée et logement au 1<sup>er</sup> étage

parcelle 191F : la parcelle est occupée par les locaux annexes aux logements (remise, entrepôt, et abri couvert)

parcelle 191G : la partie avant est aménagée en cour et la partie arrière a pour destination « jardin et plaine de jeu pour enfants » liés aux logements du bâtiment de la parcelle 192H

Liste des activités de fait renseignées par le propriétaire et occupant actuel, BinHôme :

- maison en intérieur d'îlot : local de stockage, pour matériels et archives ;
- zone de charroi : stationnement, livraison ;
- espace vert.

**Remarque** : Le projet devra tenir compte, dans l'aménagement de l'intérieur d'îlot et de l'entrée carrossable de : accès Siamu à l'intérieur d'îlot ; servitude de Sibelga pour l'accès à la cabine électrique existante en intérieur d'îlot sur une parcelle voisine.

## **le projet**

Rénovation lourde de la maison en intérieur d'îlot (local d'archives) en vue de créer :

- un équipement public de proximité permettant de renforcer la culture comme sphère de cohésion sociale, destiné prioritairement aux jeunes enfants et à leurs parents et aux habitants du site, en particulier les plus âgés

Intervention lourde sur la zone de charroi (dépollution, aménagement qualitatif) en vue de créer :

- un espace semi-public à destination du quartier, protégé du trafic automobile, et en retrait de l'intensité urbaine de Flagey

Intervention lourde sur l'espace vert (valorisation des éléments de qualité dont le marronnier, aménagement qualitatif) en vue de créer :

- un espace vert à destination du quartier.

Performance énergétique : la rénovation des bâtiments tendra à respecter les standards de la PEB 2015 moyennant la conservation des qualités patrimoniales du bien.

## **montage**

Dès l'approbation par la Région de la modification du programme Politique de la Ville, prévoyant les projets 1.1 et 4.2, a priori courant février 2019, BinHôme, qui est le bénéficiaire délégué des deux projets, lance le marché public études pour l'ensemble 1.1 et 4.2. Parallèlement, une convention liant la Commune et BinHôme est signée en février 2019 (convention Commune-BinHôme). L'entièreté des procédures des marchés publics (études et travaux), dont l'élaboration des documents de marché, est avalisée par le comité de pilotage Cygnes, coordonné par la Commune.

La gestion de l'ensemble des nouvelles infrastructures (habitat communautaire, *kindercafé*, espace semi-public, *pocket-park*) revient ensuite à BinHôme. Il ne peut y avoir de changements d'affectation concernant l'habitat communautaire de logements assimilés sociaux avant 30 ans et le *kindercafé*, l'espace semi-public et le *pocket-park* avant 15 ans.

BinHôme pourra décider, pendant les phases d'exécution et de mise en œuvre de la Politique de la Ville, soit de conserver en gestion propre le site, soit d'en déléguer la gestion à des opérateurs spécialisés, AbbeyField par exemple pour l'habitat communautaire, ou un gestionnaire de café-poussette pour le *kindercafé*. Néanmoins, selon l'option retenue par BinHôme, et prévue le cas échéant dans des conventions adéquates, le maintien des affectations devra être assuré.

L'espace semi-public et l'espace vert seront gérés par BinHôme (entretien, nettoyage). Leur ouverture au quartier, via l'ouverture du passage carrossable, sera prévue dans la convention Commune-BinHôme.

### **programme d'occupation :**

#### **occupation temporaire**

Afin d'impulser une dynamique participative qui inclut au maximum le public cible, des occupations temporaires seront mise en œuvre dès l'arrêt de l'utilisation par BinHôme du local de sa régie technique en intérieur d'ilot, de la zone de charroi, et de l'espace vert, soit au plus tard pour l'ensemble en novembre 2019. Dès libération d'un de ces espaces, des occupations temporaires seront organisées par BinHôme, soit par la désignation d'opérateurs en charge d'une occupation quotidienne du site, soit par l'organisation d'événements ponctuels sur le site. Le comité de pilotage appuiera l'organisation des occupations temporaires.

Ces occupations temporaires pourront s'échelonner à partir du départ de BinHôme d'un de ces espaces jusqu'au démarrage des chantiers.

Ces occupations seront à mettre en lien avec la dynamique déjà active rue Gray dans le prolongement des activités du contrat de quartier Maelbeek.

Les occupations seront axées sur les publics cibles des projets Cygnes et se dérouleront durant la journée.

#### **Programme d'occupation :**

- animation d'atelier pour enfants parents et seniors durant les étés 2019-20
- animation de rencontre entre voisins : seniors via l'asbl buurt pensions
- animation de goûters-rencontres sur différentes thématiques avec intervenants concernant les questions seniors, parentalités, petite enfance, etc.
- organisation d'évènements festifs dans l'espace vert (fête de printemps, pique-nique des voisins, etc.)
- mise en place d'un espace-cuisine récréative qui sera mis à disposition dans le cadre des occupations temporaires à un intervenant qui travaille dans l'alimentation durable

Pour ce faire, au budget, 20.000 euro sont prévus pour 2019 et 20.000 euro pour 2020, dans le cadre du projet 1.1.

## **comité de pilotage**

Un comité de pilotage du projet Cygnes (COPIL Cygnes), réunissant la Commune et BinHôme, est prévu dans la convention signée ente BinHôme et la Commune en février 2018. La coordination du comité de pilotage est confiée à la Commune.

Le comité de pilotage vise au respect des dispositions des fiches-projets 1.1 et 4.2 et au respect de la convention Commune-BinHôme, en particulier le suivi des délais. Avant les lancements des différents marchés liés à la réalisation des projets 1.1 et 4.2, en particulier les marchés études et travaux, tous les documents de marché doivent être visés par le comité de pilotage Cygnes. Le comité de pilotage doit ensuite approuver le choix par BinHôme des différents adjudicateurs.

Le suivi administratif du subside, dont BinHôme est le bénéficiaire délégué, est supervisé par le comité de pilotage, avec en particulier la validation des rapports, dont financiers, à produire.

Le COPIL Cygnes par ailleurs assure l'exploration des secteurs des habitats communautaires et des *kindercafé*, pour décider avec BinHôme : des modalités de gestion des deux infrastructures, en particulier le choix de l'opérateur (BinHôme directement, ou un tiers), les modalités juridiques de sélection et de délégation à un tiers le cas échéant, l'élaboration des conventions en lien, l'accessibilité vers le public des deux infrastructures.

Le comité de pilotage restera actif 30 ans après le démarrage de l'exploitation de l'habitat communautaire, soit la durée réglementaire minimale de fonctionnement pour les logements produits dans le cadre de l'ordonnance de revitalisation urbaine. Le *kindercafé* quant à lui devra fonctionner pour une période d'au moins 15 ans.

Le COPIL Cygnes se réunira toutes les 2-3 semaines – ce rythme, il pourra le re-préciser, selon les besoins du projet.

Il pourra exister une formation large du COPIL Cygnes, soit ses représentants de la Commune et ses représentants de BinHôme, augmentés de représentants des gestionnaires désignés, le cas échéant, du *kindercafé* et de l'habitat communautaire.

## **équipement public de proximité : « *kinders ouders café* » ou K.O.C**

Dans l'intérieur d'îlot, la maison en intérieur d'îlot (local d'archives) sera réaménagée en un espace abrité horeca durable où seront organisées diverses activités en lien avec le public cible et la dynamique intergénérationnelle enclenchée sur le site. Cet espace sera géré à la façon d'un *kindercafé* sur le modèle berlinois. Jeunes enfants et adultes avec ou sans enfants y trouveront un lieu de détente hospitalier avec un caractère social affirmé et avec proposition d'activités de qualités spécifiques à la dynamique du lieu.

Le « *kinders ouders café* » sera divisé en plusieurs espaces : un espace dédié à l'horeca social et durable; un espace distinct mais en visibilité directe dédié aux jeunes enfants avec jeux et activités autonomes ; un

espace polyvalent pour la réalisation d'activités à destination des jeunes enfants comme d'autres publics (dessin, bricolage, échanges, etc.) ; un espace cuisine. Le fonctionnement de l'espace pourra prolonger les différentes thématiques liées à la récupération, à l'alimentation durable et au partage, initiées dans le cadre des autres projets de revitalisation urbaine à Ixelles autour de la rue Gray. En outre, il permettra l'inclusion des habitants du site, en particulier les personnes âgées de l'habitat communautaire par la programmation d'activités spécifiques. Les locaux à disposition pourront permettre l'organisation d'événements en leurs murs par des partenaires associatifs du quartier.

Le *kindercafé* confèrera une animation à l'intérieur d'îlot, facteur central de la réussite de son ouverture en un espace semi-public. Mais le *kindercafé* vise aussi à jouer un rôle pour le quartier : en effet, par ses aménagements, son mode de gestion, et la programmation de ses activités, il est appelé à devenir un support de cohésion sociale pour le quartier.

Le projet vise non seulement à s'intégrer dans la dynamique participative des différents projets de l'axe de la rue Gray initiée par le Contrat de Quartier Durable Maelbeek, mais également il offre l'opportunité de marquer un lien entre la place Flagey et la rue Gray. En effet, la rue des Cygnes est le prolongement direct de la rue Gray.

### **espace semi-public en intérieur d'îlot**

Le projet vise la création d'un équipement public de quartier pour tous les publics dans un espace public verdurisé et attractif, séparé du trafic automobile, orienté, dans l'aménagement et la programmation, prioritairement vers un public jeunes enfants et parents, et accueillant pour les seniors. Cet ensemble – équipement public et espace semi-public – fera écho à la place Flagey. Toutefois, cet espace s'en démarquera par son caractère plus intime et protégé, et par l'accueil bienveillant de publics qui trouvent difficilement leur place à Flagey, ce qui est conforme à la demande du quartier.

Le passage carrossable à main droite du bâtiment rue des Cygnes conduira à un espace semi-public retravaillé. La zone actuelle de charroi perdra en effet sa vocation voiture, stationnement et livraison, pour devenir un espace semi-public appropriable propice au séjour. Le mobilier urbain employé sera destiné prioritairement à destination des jeunes enfants, le quartier étant particulièrement pauvre en la matière. Toutefois, le mobilier urbain et la gestion de l'espace seront suffisamment flexibles pour que d'autres publics, en particulier le public senior habitant les nouveaux logements communautaires et les habitants des logements de BinHôme puissent y trouver leur place.

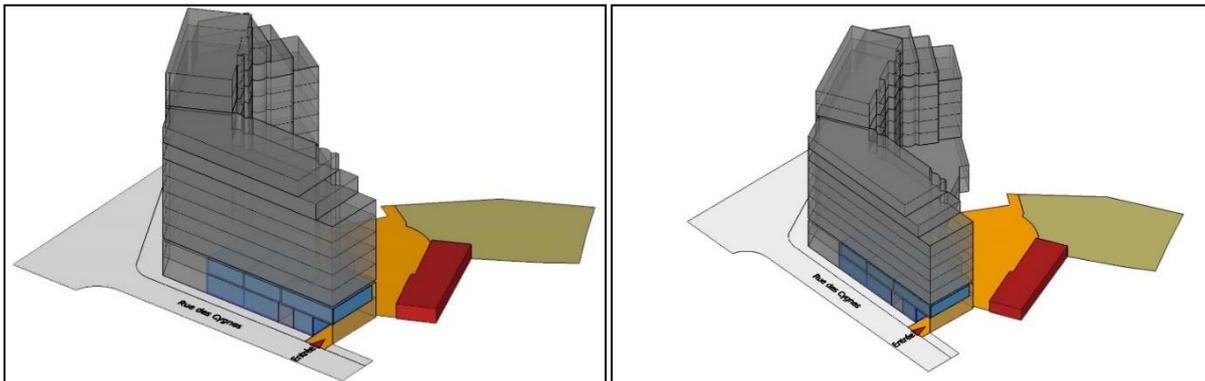
Le « *kinders ouders café* » confèrera une animation à l'intérieur d'îlot. Le local technique qui sera loué à un tiers par BinHôme en intérieur d'îlot y participera aussi. En effet, il devra y développer des activités tournées vers l'intérieur d'îlot, et activer un maximum son rez-de-chaussée.

### **espace vert semi-public en intérieur d'îlot**

L'espace vert actuel, destiné aux habitants des logements de BinHôme, malgré ses qualités de verdurisation réelles, est quasi inutilisé. Des travaux légers dans le cadre du projet pour en améliorer l'attractivité ainsi que son intégration dans la conception générale du projet permettront d'en faire un atout majeur du site. En effet, le quartier, déjà pauvre en espaces semi-publics protégés du trafic automobile, l'est peut-être encore plus en espaces verts accessibles.

## accès

L'accès à l'intérieur d'îlot (espace semi-public, espace vert semi-public, *kindercafé*) s'effectue via le passage carrossable rue des Cygnes 10, qui sera muni d'une grille. Il deviendra public mais avec des horaires réglementés – ouverts en journée en tout état de cause, selon les modalités de gestion arrêtées avec BinHôme dans la convention Commune-BinHôme.



■ logements assimilés à du logement social destinés aux seniors

■ kindercafé

■ espace public ouvert sur le quartier

■ espace vert semi-public

Le projet veillera à la préservation des qualités de la façade avant et de ses caractéristiques patrimoniales.

*Le kindercafé présentera certainement une surface augmentée. En effet, des m<sup>2</sup> devront être consacrés aux techniques et aux circulations. En outre, selon les besoins du projet et les possibilités urbanistiques, des extensions marginales du volume existant dans l'intérieur d'îlot et vers l'intérieur d'îlot pourront être envisagées.*

### 3. Quel objectif opérationnel de la Politique de la Ville axe 2 remplit ce projet ?

**à titre prioritaire (pour la réalisation du kindercafé, « kinders ouders café », de l'espace vert) :**

La mixité qu'offre le projet permet également de répondre à l'objectif suivant :

*§ 1er - Les opérations et actions garantissant la qualité de vie des quartiers et améliorant le cadre de vie au travers des espaces publics et du **développement d'infrastructures de quartier** permettant de **renforcer la culture** et le sport comme sphères de la cohésion sociale, visées à l'article 60, alinéa 1er, 1° de l'Ordonnance, sont réalisées par l'un ou plusieurs des moyens suivants : 2° actions ou opérations de financement et de subsidiation d'infrastructures sportives et culturelles de quartier y compris à l'intérieur des espaces publics, notamment par la mise en œuvre d'équipements publics d'extérieur.*

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

Le projet vise à renforcer le projet 4.2. opération : « habitat communautaire seniors Cygnes ».

### 5. Public visé :

Public des infrastructures de quartier permettant de renforcer la culture comme sphère de cohésion sociale et de l'espace semi-public :

- habitants du quartier, en priorité ;
- public jeunes et seniors ;
- habitants de la Commune ;
- grand public.

### 6. Résultats attendus :

- améliorer le cadre de vie au sein des quartiers ;
- renforcer la culture comme sphère de cohésion sociale ;
- animation des quartiers et amélioration du vivre-ensemble ;
- valoriser un espace vacant très bien localisé ;
- améliorer le rayonnement de Bruxelles ;
- requalifier des surfaces anciennes et dégradées ;
- verdurer et rendre perméables les intérieurs d'îlot ;
- aménager des espaces accessibles au public au sein des intérieurs d'îlots ;

- aménager des espaces extérieurs vecteurs de cohésion sociétale ;
- créer une nouvelle infrastructure de quartier permettant de renforcer la culture comme sphère de cohésion sociétale ouverte sur le quartier ;
- créer des espaces permettant d'accueillir des dynamiques et projets citoyens.

## 7. Méthode d'évaluation envisagée :

Indicateurs de réalisation :

- *respect du planning initial ;*
- *nombre de m<sup>2</sup> d'espaces publics créés ou réaménagés ;*
- *nombre de m<sup>2</sup> d'infrastructure créés.*

Indicateurs de résultat :

- *nombre d'évènement organisés par l'équipement public (kindercafé) ;*
- *analyse du planning d'activités de l'équipement public ;*
- *analyse qualitative du niveau de satisfaction des utilisateurs.*

## 8. Plan de gestion pour les infrastructures de proximité :

**Infrastructures de quartier permettant de renforcer la culture comme sphère de cohésion sociétale « kinders ouders café » :**

L'infrastructure sera gérée, soit directement par BinHôme, soit pas un opérateur spécialisé, du type de celles gérant des cafés-poussettes, via délégation de la mission.

La gestion de l'infrastructure fera éventuellement l'objet d'autres sources de financement qui seront recherchées lors du développement du projet et seront précisées dans le cadre de la réalisation du plan de gestion.

### Espace public en intérieur d'îlot et espace vert :

Le site sera a priori géré par BinHôme. En tant qu'espace semi-public verdurés, l'espace sera accessible au public en journée selon des modalités définies dans la convention Commune-BinHôme.

## F. Mise en œuvre détaillée du projet :

### 1. Une phase préparatoire est-elle nécessaire : OUI NON

Le projet, ayant déjà donné lieu, à différents stades du projet, à de nombreux contacts entre les différentes parties-prenantes, en particulier la SLRB qui a la tutelle sur BinHôme, l'IBGE par rapport à la pollution des sols, et le BUP qui remettra permis, qui se sont formalisés par des décisions de CA et des pv, aucune phase préparatoire ne sera nécessaire pour le projet. Les premiers concernés, BinHôme et la Commune, ont par ailleurs déjà pu donner leur approbation pour le projet Cygnes, dans ses moutures précédentes.



### 3. Planning des différentes phases du projet :

Description	Début	Fin
déménagement de BinHôme	01/02/2019	01/11/2019
occupations temporaires du site	courant 2019	fin 2020
lancement du marché d'études	11/02/2019	-
désignation du marché d'études	27/06/2019	-
études	27/06/2019	26/05/2020
dépôt du permis d'urbanisme	22/01/2020	22/05/2020
dossier d'adjudication		26/05/2020
lancement du marché de travaux	03/07/2020	
désignation du marché de travaux	04/01/2021	
travaux	05/01/2021	14/07/2022

*Pour permettre une phase travaux plus cohérente (2 ans), le planning sera revu pour cet aspect selon les possibilités de l'auteur de projet.*

Le planning tient compte des délais liés à la Politique de la Ville – axe 2 ainsi que de ceux liés au contrat de quartier durable Athénée :

	Échéance phase d'exécution	Échéance phase de mise en œuvre
<b>Politique de la Ville – Axe 2</b>	14/01/2021	14/07/2022

Le phasage de l'opération est réaliste et prend en considération les différentes échéances propres au planning de la politique de la ville axe 2 et à celles de la législation marchés publics et urbanisme.

### 4. Explications :

#### personnel

engagement d'1/2 ETP, en charge du suivi du développement du projet, à mi-temps, de janvier 2019 à décembre 2020

1/2 ETP/an = 32.500 euro

#### fonctionnement

15% frais fonctionnement : communication, matériel nécessaire aux activités, fournitures de bureaux, impression, etc.

Montant annuel = 7.125,00 euro

## 5. Tableau des liquidations :

	01.08.17	15.09.17	31.05.18	15.09.18	31.05.19	15.09.19	31.05.20	15.09.20	31.05.21	15.09.21	31.05.22	15.09.22	total 2022	30.05.23	total 2023
dépenses personnel	0,00	0,00	0,00	0,00	13.541,67	8.125,00	24.375,00	8.125,00	13.541,66	0,00	0,00	0,00	67.708,33	0,00	67.708,33
dépenses fonctionnement	0,00	0,00	0,00	0,00	11.302,08	6.781,25	20.343,75	6.781,25	9.635,42	0,00	0,00	0,00	54.843,75	0,00	54.843,75
dépenses investissements	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	41.597,91	0,00	4.159,79	0,00	608.360,18	89.564,34	743.682,23	2.079,90	745.762,13
total dépenses	0,00	0,00	0,00	0,00	24.843,75	14.906,25	86.316,66	14.906,25	27.336,87	0,00	608.360,18	89.564,34	866.234,31	2.079,90	868.314,21
total cumulé dépenses	0,00	0,00	0,00	0,00	24.843,75	39.750,00	126.066,66	140.972,91	168.309,78	168.309,78	776.669,97	866.234,31		868.314,21	
acompte (20%)	173.662,84														
tranches à liquider	173.662,84	0,00	0,00	0,00	24.843,75	14.906,25	86.316,66	14.906,25	27.336,87	0,00	265.847,32	258.414,37		2.079,90	
total cumulé : acomp. + tr. liquider	173.662,84	173.662,84	173.662,84	173.662,84	198.506,59	213.412,84	299.729,50	314.635,75	341.972,63	341.972,63	607.819,95	866.234,31		868.314,21	

**planning financier détaillé du projet, pour le financement Politique de la Ville, axe 2**

Opérations	kindercafé		espace semi-public		espace vert		TOTAL
	Date	Dépenses	Date	Dépenses	Date	Dépenses	
Études TVAC		35.702		31.958		15.535	83.196
Travaux TVAC		284.330		254.514		123.722	662.566
total		320.032		286.472		139.257	745.762
<b>Étape</b>	<b>Date</b>	<b>Dépenses</b>	<b>Date</b>	<b>Dépenses</b>	<b>Date</b>	<b>Dépenses</b>	<b>Total</b>
<b>Marché études</b>	11/02/2019		11/02/2019		11/02/2019		0
Tutelle (+30)							0
Publication / Candidatures	13/02/2019		13/02/2019		13/02/2019		0
<b>CA BinHome sélection</b>	1/04/2019		1/04/2019		1/04/2019		0
Tutelle avis slrb (+30)	1/05/2019		1/05/2019		1/05/2019		0
Analyse offres							0
<b>CA BinHome désignation</b>	27/05/2019		27/05/2019		27/05/2019		0
Tutelle avis slrb (+30)	26/06/2019		26/06/2019		26/06/2019		0
Notification	27/06/2019		27/06/2019		27/06/2019		0
Avant-projet	25/11/2019	5.355	25/11/2019	4.793,75	25/11/2019	2.330	12.479
Dépôt PU	22/01/2020	3.570	22/01/2020	3.195,83	22/01/2020	1.554	8.320
Obtention PU	22/05/2020	1.785	22/05/2020	1.597,92	22/05/2020	777	4.160
Dossier d'adjudication	26/05/2020	7.140	26/05/2020	6.391,66	26/05/2020	3.107	16.639
<b>marché travaux</b>	2/06/2020		2/06/2020		2/06/2020		0
Tutelle avis slrb (+30)	2/07/2020		2/07/2020		2/07/2020		0
Publication / Offres	3/07/2020		3/07/2020		3/07/2020		0
Analyse offres	13/11/2020		13/11/2020		13/11/2020		0
<b>CA BinHome désignation</b>	24/11/2020	1.785	24/11/2020	1.597,92	24/11/2020	777	4.160
Tutelle avis slrb (+30)	24/12/2020		3/01/2021		3/01/2021		0
Notification	4/01/2021		4/01/2021		4/01/2021		0
<b>début travaux</b>	5/01/2021		5/01/2021		5/01/2021		0
Travaux	31/12/2021	252.738	31/12/2021	226.234,65	31/12/2021	109.975	588.948
Suivi travaux		8.331		7.456,94		3.625	19.412
Travaux		31.592		28.279,33		13.747	73.618
Suivi travaux	14/07/2022	4.165	14/07/2022	3.728,47	14/07/2022	1.812	9.706
Décompte final		893		798,96		388	2.080
RP		1.785		1.597,92		777	4.160
RD	14/07/2023	893	14/07/2023	798,96	14/07/2023	388	2.080
<b>2017</b>		0		0		0	0
<b>2018</b>		0		0		0	0
<b>2019</b>		5.355		4.794		2.330	12.479
<b>2020</b>		14.281		12.783		6.214	33.278
<b>2021</b>		261.069		233.692		113.600	608.360
<b>2022</b>		38.435		34.405		16.724	89.564
<b>TOTAL</b>		319.140		285.673		138.869	743.682
2023		893		799		388	2.080
total avec 2023		320.032		286.472		139.257	745.762

## 6. Conditions de réussite du projet :

- introduction et acceptation de la modification de programme de la Politique de la Ville axe 2.

## 7. Moyens financiers par année :

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	<b><u>total</u></b> <b><u>2022</u></b>
<b>personnel</b>	0,00	0,00	32.500,00	32.500,00	2.708,33	0,00	67.708,33
<b>fonctionnement</b>	0,00	0,00	27.125,00	27.125,00	593,75	0,00	54.843,75
<b>investissement</b>	0,00	0,00	0,00	41.597,91	4.159,79	697.924,53	743.682,23
<b>total</b>	0,00	0,00	59.625,00	101.222,91	7.461,87	697.924,53	<b>866.234,31</b>

## 8. Continuation du projet :

Le projet se poursuivra au-delà de la Politique de la Ville :

- l'infrastructure de quartier (*kindercafé*), ainsi que l'espace semi-public avec sa partie espace vert en intérieur d'îlot, seront pérennisés, dans la mesure du possible. Les conditions de gestion de ces infrastructures, et notamment les règles d'accessibilité, seront détaillées dans un plan de gestion.

# Ixelles

## projet 1.2, opération : « gray 158 : aménagement d'un équipement dans un rez-de-chaussée livré casco »

aménagement du rez-de-chaussée d'un immeuble à appartements, livré casco, et produit dans le cadre du contrat de quartier Maalbeek.

### G. Personne de contact :

Nom et Prénom : Benjamin ASSOUD

Adresse : rue du Viaduc 133, 1050 Ixelles

Téléphone : 02.643.59.95

E-mail : [benjamin.assoud@ixelles.brussels](mailto:benjamin.assoud@ixelles.brussels)



### H. Porteur : Commune d'Ixelles

### I. Partenaires :

Nom	Rôle	Personnel (ETP)
<i>service Rénovation Urbaine, Commune d'Ixelles</i>	portage et maîtrise d'ouvrage du projet	0 ETP

### J. Financement :

Financier	Montant (en €)	État
Région de Bruxelles Capitale / Politique de la Ville axe 2	75.459,52 euro	modification du programme à demander

## **K. Description du projet :**

### **9. Quelle est l'origine du projet ?**

Dans le cadre du contrat de quartier Maelbeek 2013-2017, l'opération PIS 01/ prévoit la création de quatre logements et d'un espace d'atelier ou équipement non aménagé livré casco. Le chantier de cette opération se trouve actuellement en phase d'exécution ; sa finalisation est prévue pour mi-2019.

L'espace atelier ou équipement, en rez-de-chaussée, pourrait constituer le prolongement idéal de l'une ou l'autre activité associative ou entrepreneuriale aujourd'hui installée rue Gray, dans le cadre du contrat de quartier Maelbeek, dans un bâtiment communal au titre d'une occupation temporaire. Car en effet, ce rez-de-chaussée offre une surface optimale pour divers projets en cours ; il constitue à ce titre une opportunité idéale pour un de ces acteurs pour franchir un palier supplémentaire dans la professionnalisation de ses activités.

Différents porteurs de projets actifs rue Gray et alentours pourraient venir s'implanter dans ce local :

- l'outilhèque, dont la Politique de la Ville axe 2 a financé le lancement rue Gray ;
- l'atelier partagé ;
- un GASAP ;
- l'espace de co-working de Communa
- un atelier vélo.

Dans le cadre du développement du contrat de quartier Maelbeek, l'affectation atelier ou équipement est apparue la plus pertinente au niveau de la programmation du rez-de-chaussée : un rez-de-chaussée actif pourrait participer à l'animation de la rue Gray ; le caractère peu amène de la rue Gray (ambiance, trafic voiture, faible ensoleillement) reste difficile en terme de compatibilité avec du logement au rez-de-chaussée.

### **10. Opérations proposées**

#### **nature du bien**

type de bien : rez-de-chaussée d'un nouvel immeuble à appartements (5 logements à caractère social), construit dans le cadre du contrat de quartier Maelbeek

adresse : rue Gray 158, à 1050 Ixelles

date de construction : 2019

parcelle : 91W3

propriétaire actuel : commune d'Ixelles

état général : l'immeuble à appartements est neuf

gabarit de l'immeuble : rez+2

superficie totale de la parcelle : 290 m<sup>2</sup>

emprise du projet : 150 m<sup>2</sup>

espace non-bâti à l'arrière : 170 m<sup>2</sup>

total planchers de l'immeuble : 500 m<sup>2</sup>

## **situation de droit**

affectation PRAS : zone mixte.

inventaire sol : en ordre avec la réalisation de la construction de l'immeuble dans le cadre du contrat de quartier Maelbeek.

PEB en situation existante : non connue à ce jour.

## **méthode de construction en situation existante**

La fiche-projet PIS 01 du contrat de quartier Malebeek a été réalisée.

## **occupation**

### **le projet**

Le projet consiste à aménager le rez-de-chaussée dédié à l'équipement/atelier de l'immeuble rue Gray 158 de manière adéquate. Pour cela, il s'agira d'établir rapidement qui serait le meilleur occupant pour l'espace, vu le contexte de l'immeuble et l'ambition du projet PIS 01, et vu les dynamiques citoyennes instillées le long de la rue Gray dans la mouvance des actions de rénovation urbaine de la Commune d'Ixelles depuis plusieurs années.

Cet aménagement du rez-de-chaussée est essentiel ; en effet, l'équipement en rez-de-chaussée est réceptionné sans isolant, sans système de chauffage, et sans aménagement spécifique, entre autres choses.

## **montage**

La réalisation du projet implique le franchissement de plusieurs étapes :

- l'établissement du meilleur occupant du rez-de-chaussée équipement/atelier, au vu du contexte du projet ;
- le lancement d'un marché public de travaux permettant l'aménagement adéquat de l'espace : un aménagement suffisamment polyvalent pour permettre le développement d'autres activités dans le local dans l'avenir ; un aménagement suffisamment spécifique pour permettre le bon fonctionnement du projet de l'occupant choisi dans le local.

## **programme d'occupation :**

Le programme prévoit l'installation d'un projet déjà existant ailleurs dans le quartier, mais à déterminer, en occupation temporaire d'un bâtiment communal. Il visera à faire vivre le rez-de-chaussée conformément au projet global de l'immeuble rue Gray 158, et en cela, d'activer l'espace public moribond à cet endroit.

gestion :

L'espace restera la propriété de la Commune d'Ixelles. Toutefois, l'occupation et la gestion du rez-de-chaussée seront confiées à un porteur de projet, avec lequel la Commune d'Ixelles travaille déjà dans le cadre des occupations temporaires autour de la rue Gray. Le lien juridique de cette mise à disposition doit encore être arrêté : location, emphytéose, etc.

### **estimation travaux :**

Dans l'ensemble, l'aménagement prévoira une cuisine et une toilette avec un petit vestiaire dans un sas d'accès à la toilette. Le cas échéant, selon la nature du porteur choisi, l'aménagement général sera repensé.

En tout cas, cela donne en l'état en terme d'estimatif des travaux, 32.784,15 euro (voir plus bas), en ce non compris : du mobilier spécifique pour un atelier, un système anti-intrusion adéquat (alarme, fixations adéquates, etc.), un système de nettoyage style bassine, qu'on a estimé à 42.675,37 euro supplémentaires.

<b>158 GRAY _ CASCO</b>	<b>quantités</b>	<b>unité</b>	<b>prix unitaire</b>	<b>total</b>
<b><u>GROS-ŒUVRE</u></b>				
isolation thermique mur mitoyen n°160		m <sup>2</sup>	18,50 €	- €
bloc plâtre ep. 10cm	15,00	m <sup>2</sup>	50,48 €	757,20 €
<b><u>MENUISERIE INTERIEUR</u></b>				
porte à peindre battante âme pleine intérieure	2	pc	342,60 €	685,20 €
mobilier de cuisine (hotte, taque, évier) 3 module de 60cm + meuble haut	1	fft	2.500,00 €	2.500,00 €
<b><u>MUR</u></b>				
contre-cloison plâtre sur ossature	42,71	m <sup>2</sup>	43,40 €	1.853,79 €
enduit mince sur parois	20,69	m <sup>2</sup>	13,65 €	282,42 €
enduit pelliculaire sur cloison de plâtre - parois	42,71	pm		
faïence murale crédence cuisine ou WC	2,00	m <sup>2</sup>	55,96 €	111,92 €
<b><u>PLAFOND</u></b>				
enduit traditionnel sur plafond béton	80,71	m <sup>2</sup>	16,56 €	1.336,56 €
enduit mince - plafond pré-dalle		m <sup>2</sup>	49,11 €	- €
faux-plafond suspendu		m <sup>2</sup>	52,53 €	- €

<b><u>SOL</u></b>				
sous-chape isolante	80,71	m <sup>2</sup>	17,70 €	1.428,57 €
plinthe périphérique - membrane d'étanchéité	40	mct	8,57 €	342,80 €
chape 7cm flottante armée	80,71	m <sup>2</sup>	22,98 €	1.854,72 €
carrelage grés cérame 25eur/m <sup>2</sup>	80,71	m <sup>2</sup>	65,09 €	5.253,41 €
plinthe en carrelage périphérique		mct	20,56 €	- €
<b><u>PEINTURE</u></b>				
peinture sur élément en bois - porte	2	pc	119,91 €	239,82 €
peinture sur parois lisses	76,41	m <sup>2</sup>	15,00 €	1.146,21 €
peinture sur plafonds lisses	80,71	m <sup>2</sup>	11,42 €	921,71 €
<b><u>SANITAIRE</u></b>				
lave-main	1	pc	333,33 €	333,33 €
WC + accessoires	1	pc	809,52 €	809,52 €
<b><u>ELECTRICITE</u></b>				
interrupteur à bascule	6	pc	42,34 €	254,04 €
prise double	8	pc	70,95 €	567,60 €
prise data	4	pc	104,13 €	416,52 €
point électrique (four/hotte/frigo/...)	4	pc	62,94 €	251,76 €
prise alimentation HVAC	1	pc	22,89 €	22,89 €
prise taque	1	pc	80,10 €	80,10 €
point lumineux	10	pc	22,89 €	228,90 €
luminaire plafond	10	pc	280,35 €	2.803,50 €
éclairage mural secours	2	pc	305,52 €	611,04 €
câblage téléphonie	1	fft	112,14 €	112,14 €
<b><u>CHAUFFAGE/ VENTILATION</u></b>				
thermostat				
radiateur + vanne	2	pc	500,00 €	1.000,00 €
compteur de passage	1	pc	250,00 €	250,00 €
groupe HVAC	1	fft	3.000,00 €	3.000,00 €
gaine rigides + flexible + raccord ext + coupe-feu			compris	
<b>TOTAL TRAVAUX HTVA</b>				<b>29.455,66 €</b>

oubli et étanchéité à faire (+5% environ)				1.472,78 €
<b>TOTAL HTVA</b>				<b>30.928,44 €</b>
<b>TOTAL TTC (TVA de 6%)</b>				<b>32.784,15 €</b>

On peut donc prévoir un budget d'aménagement adéquat de 75.459,52 euro pour l'équipement/atelier.

## 11. Quel objectif opérationnel de la Politique de la Ville axe 2 remplit ce projet ?

### à titre prioritaire :

En premier lieu, le projet répond à l'objectif opérationnel suivant de la Politique de la Ville :

*art. 23, § 2 - Les actions ou opérations garantissant le mieux vivre ensemble, luttant contre la dualisation sociétale et spatiale des quartiers et améliorant l'image et le rayonnement de Bruxelles, visées à l'article 60, alinéa 1er, 2° de l'Ordonnance, sont réalisées par l'un ou plusieurs des moyens suivants :*

*1° les actions ou opérations de lutte contre la dualisation sociétale et spatiale des quartiers notamment les actions et opérations permettant le maillage entre quartiers et le développement de projets collectifs citoyens;*

*2° les actions ou opérations permettant d'améliorer l'image et le rayonnement de Bruxelles;*

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

Le projet vise à renforcer deux autres projets développés dans le cadre de la rénovation urbaine à Ixelles :

- le projet PIS 01 du contrat de quartier Maelbeek ayant permis la construction d'un immeuble mixte logements et équipement au rue Gray 158 à la place d'une ancienne dent creuse ;
- un projet, encore à déterminer, qui a pu être développé en occupations temporaires grâce à la dynamique citoyenne rue Gray, rendue possible grâce aux actions de rénovation urbaine de la Commune d'Ixelles.

## 13. Public visé :

Public éligible pour l'occupation du rez-de-chaussée équipement/atelier :

- un projet citoyen qui apporte une plus-value aux habitants des abords de la rue Gray et qui dialogue avec l'espace public.

## 14. Résultats attendus :

- activer un rez-de-chaussée stratégique sur une artère moribonde ;
- pérenniser une activité citoyenne qui a déjà cours en occupation temporaire autour de la rue Gray, ce qui est positif pour son porteur et pour le quartier ;
- animer les quartiers et améliorer le vivre-ensemble ;

- valoriser un espace construit dans le cadre du contrat de quartier Maelbeek, mais non encore exploitable à ce stade.

## 15. Méthode d'évaluation envisagée :

Indicateurs de réalisation :

- *respect du planning initial ;*
- *nombre de m<sup>2</sup> d'équipement aménagés.*

Indicateurs de résultat :

- *analyse qualitative du niveau de satisfaction des utilisateurs du service du projet d'équipement/atelier choisi pour investir le rez-de-chaussée.*

## 16. Plan de gestion pour les infrastructures de proximité :

L'équipement/atelier sera confié à un opérateur déjà actif dans le quartier. En plus du lien juridique à baliser pour lui confier la gestion de cet espace, un plan de gestion sera signé entre la Commune d'Ixelles et l'opérateur.

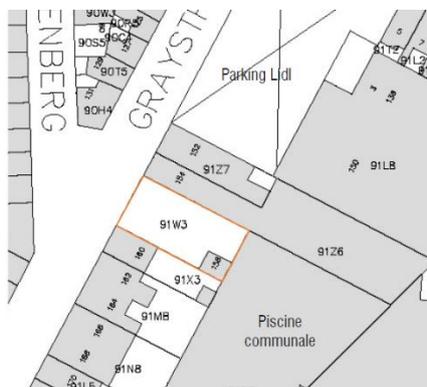
### L. Mise en œuvre détaillée du projet :

## 9. Une phase préparatoire est-elle nécessaire : OUI NON

Aucune phase préparatoire n'est nécessaire pour le lancement de ce projet, le bien étant déjà la propriété de la Commune d'Ixelles.

## 10. Localisation de l'activité :

Le bien immeuble est situé rue Gray 158 à 1050 Ixelles  
parcelle : 91W3



## 11. Planning des différentes phases du projet :

Description	Début	Fin
choix de l'opérateur futur gestionnaire de l'équipement	01/01/2019	30/03/2019
lancement du marché travaux	15/04/2019	-
exécution des travaux	15/04/2020	31/12/2021
premiers ateliers	01/01/2022	-

Le planning tient compte des délais liés à la Politique de la Ville axe 2.

	Échéance phase d'exécution	Échéance phase de mise en œuvre
<b>Politique de la Ville axe 2</b>	14/01/2021	14/07/2022

Le phasage de l'opération est réaliste et prend en considération les différentes échéances propres aux planning des politiques de la ville axe 2, et à celles des législations marchés publics et urbanisme.

### **Explications :**

#### **personnel**

le projet sera suivi par le service Rénovation Urbaine de la Commune d'Ixelles.

#### **fonctionnement**

le projet sera suivi par le service Rénovation Urbaine de la Commune d'Ixelles.

## 12. Tableau des liquidations :

	01.08.17	15.09.17	31.05.18	15.09.18	31.05.19	15.09.19	31.05.20	15.09.20	31.05.21	15.09.21	31.05.22	15.09.22	total 2022
dépenses personnel	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
dépenses fonctionnement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
dépenses investissements	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.768,78	0,00	50.306,34	0,00	8.384,39	0,00	75.459,52
total dépenses	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.768,78	0,00	50.306,34	0,00	8.384,39	0,00	75.459,52
total cumulé dépenses	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.768,78	16.768,78	67.075,13	67.075,13	75.459,52	75.459,52	
acompte (20%)	15.091,90												
tranches à liquider	15.091,90	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	16.768,78	0,00	20.960,98	0,00	22.637,85	0,00	
total cumulé : acompt. + tr. liquider	15.091,90	15.091,90	15.091,90	15.091,90	15.091,90	15.091,90	31.860,68	31.860,68	52.821,66	52.821,66	75.459,52	75.459,52	

**planning financier détaillé du projet, pour le financement Politique de la Ville, axe 2**

Opérations	logements étudiants		TOTAL
	Date	Dépenses	Total
Travaux TVAC		75.460	75.460
total		75.460	75.460
<b>Étape</b>	<b>Date</b>	<b>Dépenses</b>	<b>Total</b>
<b>marché travaux</b>	<b>15/04/2019</b>	<b>75.460</b>	<b>75.460</b>
Tutelle (+30)	25/05/2019	0	0
Publication / Offres	4/07/2019	0	0
Analyse offres	24/07/2019	0	0
<b>Collège désignation</b>	<b>20/08/2019</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Tutelle (+30)	29/09/2019	0	0
Notification	19/10/2019	0	0
<b>début travaux</b>	<b>18/11/2019</b>		<b>0</b>
Travaux	31/12/2019	16.769	16.769
Suivi travaux		0	0
Travaux	31/12/2020	50.306	50.306
Suivi travaux		0	0
Travaux	30/05/2021	8.384	8.384
Suivi travaux		0	0
Décompte final		0	0
RP		0	0
RD	30/05/2022	0	0
total		75.459,52	75.460
2017		0	0
2018		0	0
2019		16.769	16.769
2020		50.306	50.306
2021		8.384	8.384
2022		0	0
TOTAL		75.460	75.460

**13. Conditions de réussite du projet :**

- introduction et acceptation de la modification de programme de la Politique de la Ville axe 2.

#### 14. Moyens financiers par année :

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	<u>total 2022</u>
personnel	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
fonctionnement	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
investissement	0,00	0,00	16.768,78	50.306,34	8.384,39	0,00	75.459,52
total	0,00	0,00	16.768,78	50.306,34	8.384,39	0,00	<b>75.459,52</b>

#### 15. Continuation du projet :

Le projet se poursuivra au-delà de la Politique de la Ville axe 2 :

- l'infrastructure de quartier sera pérennisée. Les conditions de gestion de cette infrastructure, et notamment les règles d'accessibilité, seront détaillées dans le plan de gestion.

# Ixelles

## projet 2.1, action : création d'une outilhèque de quartier

*mise en place d'un lieu de prêt d'outils et d'apprentissage collectif de techniques de bricolages et autres menues réparations, en vue d'augmenter la cohésion sociale et de susciter des rencontres entre divers publics dans un quartier à la fracture sociale et spatiale forte.*

### M. Personne de contact :

Nom et Prénom : Ursula Adelsdorfer

Adresse : rue du Viaduc 133, 1050 Ixelles

Téléphone : 02.643.59.89

E-mail : ursula.adelsdorfer@ixelles.brussels

N. Porteurs : Commune d'Ixelles ; Outilhèque XL.

### O. Partenaires :

Nom	Rôle	Personnel (ETP)
services communaux, Commune d'Ixelles : rénovation urbaine	coordination administrative et facilitation pratique des activités de l'outilhèque	½ ETP pour le coordinateur Commune d'Ixelles
autres services communaux, Commune d'Ixelles : propriétés communales, services opérationnels	soutien logistique et administratif aide à la recherche de biens disponibles pour le futur de l'outilhèque	0
asbl Outilhèque XL	gestion quotidienne de l'outilhèque	½ ETP pour le coordinateur Outilhèque XL

### P. Financement :

Financeur	Montant (en €)
politique de la ville, axe 2	262.708,33

**Q. Description du projet :**

**17. Quelle est l'origine du projet ?**

Le projet part d'un contexte territorial sous tension :

1. problème de dualisation sociale forte entre, d'une part, le fond de la vallée du Maelbeek au niveau de la rue Gray, et, d'autre part, ses extrémités place Flagey et place Jourdan, et le plateau autour de l'axe Trône Couronne, autour du pont Gray-Couronne ;
2. lacunes dans le maillage des quartiers entre, d'une part, le fond de la vallée du Maelbeek au niveau de la rue Gray, et, d'autre part, ses extrémités place Flagey et place Jourdan, et le plateau autour de la rue de la Couronne, autour du pont Gray-Couronne ;
3. sentiment d'insécurité généré par la présence d'immeubles, parfois publics, délabrés, abandonnés, sous-utilisés, en tout cas en attente de mise en œuvre de projets de rénovation ;
4. projets pilotes concluants en cours, dans le cadre du contrat de quartier Maelbeek, où deux occupations précaires, rue Kerckx 67 (projet Baya et puis l'asbl Fais-le-toi-même) et rue Gray 171-173 (asbl Communa XL), ont été mises en place.

**18. Actions proposées :**

Le projet vise à développer une outillthèque de quartier dans la partie ixelloise de la vallée du Maelbeek, ceci, successivement en différents lieux, selon leur mise à disposition dans le cadre d'opérations contrats de quartier ou de vacances de biens des propriétés communales. Une outillthèque consiste en la centralisation en un lieu de divers outils adéquats à la réalisation de petites réparations et de projets d'auto-construction de meubles, et, en la possibilité pour ses utilisateurs, selon des modalités arrêtées, d'emprunter ces outils.

L'outillthèque serait créée assortie de divers services associés, comme l'organisation d'ateliers, stages, et autres activités, permettant l'apprentissage par le public des techniques adéquates à l'utilisation de ces outils et à la conduite de petits projets de construction de mobilier rendus possibles grâce à ces outils. L'outillthèque sera installée au rue Gray. Cela permettra de proposer ce service outillthèque dans un quartier aux réalités variées, du fond de vallée populaire du Maelbeek (rue Gray) au plateau plus aisé socio-économiquement (autour de l'axe Trône-Couronne).

Tant l'innovation du service outillthèque pour Ixelles, que les activités d'accompagnement projetées en lien avec l'outillthèque, permettront de rassembler des populations aux profils socio-économiques, culturels, et géographiques variées, et partant, de rapprocher des populations ixelloises aujourd'hui fortement clivées : habitants précarisées de la rue Gray et abords, habitants plus aisés de l'axe Trône Couronne et abords. Le projet collectif citoyen d'outillthèque permettra, de ce fait, une lutte contre la dualisation sociétale et spatiale de ces quartiers, très fortement marquée à l'endroit du croisement de la rue Gray et de l'axe Trône Couronne. Ce qui s'inscrit par ailleurs dans un objectif historique de la revitalisation urbaine à Ixelles, soit l'augmentation des liens entre rue Gray et axe Trône Couronne, avec les jardins Gray-Couronne, le projet de l'Entre-Deux-Ponts à venir, celui aussi à venir d'ascenseur à l'endroit du pont.

Différentes actions viennent compléter le service de l'outillthèque en vue de le pérenniser. Des workshop ayant comme thématiques « l'apprentissage et l'utilisation des outils, l'apprentissage et la mise en pratique à travers la fabrication ou la réparation d'objets » sont prévus dès janvier 2019 avec

un appel à projets organisé avec la Commune et l'Outilthèque. Le but étant de faciliter l'utilisation des outils à un plus large public (femmes, enfants, adolescents, ...).

Par ailleurs, des locaux permanents sont recherchés dans le quartier afin de pouvoir installer définitivement le projet de l'outhilthèque.

Différents locaux sont identifiés pour pérenniser le projet de l'outhilthèque et permettre également la mise en place d'un petit atelier. Dans le cadre du Contrat Durable de Quartier Maelbeek, un local type équipement collectif d'environ 80 m<sup>2</sup> présente une opportunité pour une localisation définitive pour l'outhilthèque.

<b>01/2018 à 12/2018</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• recrutement de bénévoles dans le quartier et les associations partenaires par Outilthèque XL, grâce à son coordinateur mi-temps, pour assurer les permanences de l'outhilthèque et la gestion des outils, et pour proposer aux habitants des activités pédagogiques en lien</li> <li>• formation des bénévoles dans le quartier par Outilthèque XL, grâce à son coordinateur mi-temps</li> <li>• début d'exploitation de l'outhilthèque au rue Gray 200, mise à disposition du rez-de-chaussée à titre précaire et gratuit pour le développement de l'outhilthèque.</li> <li>• Mise en place d'un planning d'activités connexes à l'outhilthèque, dont stages, ateliers en soirée et le week-end, workshop thématiques, avec Outilthèque XL ou d'autres asbl en prestataires</li> <li>• organisation d'activités connexes à l'outhilthèque, dont stages pendant les congés scolaires, ateliers en soirée et le week-end, workshop thématiques</li> <li>• organisation du partenariat et de la mise en réseau</li> <li>• mise en place d'une communication adéquate vers le quartier</li> <li>• préparation de l'appel à Projet « Workshop Outhilthèque »</li> </ul>
<b>01/2019 à 12/2019</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• organisation d'activités connexes à l'outhilthèque, dont stages pendant les congés scolaires, ateliers en soirée et le week-end, workshop thématiques</li> </ul>
<b>01/2020 à 01/2021</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• exploitation de l'outhilthèque au rue Gray 158</li> <li>• établissement de la convention annuelle, pour 2020, entre la Commune d'Ixelles et l'asbl Outilthèque XL pour l'exploitation d'une outhilthèque à Ixelles et l'accompagnement connexe adéquat du public</li> <li>• organisation d'activités connexes à l'outhilthèque, dont stages pendant les congés scolaires, ateliers en soirée et le week-end, workshop thématiques</li> </ul>
budget de fonctionnement : communication, matériel nécessaire aux activités, fournitures de bureaux	5.000euro/an, pendant 3 ans ; à répartir entre Ixelles et Outilthèque XL, au prorata de leurs ressources humaines engagées sur le projet (voir E.5., moyens financiers par année)

budget de mise en conformité du local outillthèque pour 2018 et 2019	10.000 euro

**19. Quel(s) objectif(s) opérationnel de la PdV remplit ce projet ?**

**arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à la Politique de la Ville, du 19 janvier 2017**

*art. 23, §2 - Les actions ou opérations garantissant le mieux vivre ensemble, luttant contre la dualisation sociétale et spatiale des quartiers et améliorant l'image et le rayonnement de Bruxelles, visées à l'article 60, alinéa 1er, 2° de l'Ordonnance, sont réalisées par l'un ou plusieurs des moyens suivants :*

**à titre prioritaire**

*1° les actions ou opérations de lutte contre la dualisation sociétale et spatiale des quartiers notamment les actions et opérations permettant le maillage entre quartiers et le développement de projets collectifs citoyens*

**à titre accessoire**

*3° les actions ou opérations permettant l'animation des quartiers et le mieux-vivre ensemble.*

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

Dans le cadre du contrat de quartier Maelbeek, un projet d'occupations temporaires de biens vacants avant lancement des travaux a été mis sur pied, en particulier pour deux adresses : rue Kerckx 67, et rue Gray 171-173. Suite à l'établissement de conventions *ad hoc*, trois asbl, Baya, Atelier de la rue Voot, Communa, peuvent déployer leurs activités au niveau de la rue Gray à Ixelles. Des conventions prévoient l'occupation partielle de ces biens par ces trois asbl pour 2018.

**21. Public visé :**

- les habitants du quartier dans leurs diversités socio-économique, culturelle et géographique, soit des populations qui, aujourd'hui, cohabitent plus qu'elles ne se rencontrent vraiment.

**22. Résultats attendus :**

- l'offre aux publics du quartier, d'un service innovant, qui démocratise l'accès à des techniques, et au haut niveau de durabilité ;

- la rencontre entre des publics divers, de point-de-vues socio-économique, culturel et géographique ;
- la contribution à l'amélioration du cadre de vie par la production de petits objets et mobiliers urbain visibles depuis l'espace public.

### **23. Méthode d'évaluation envisagée :**

#### **Indicateurs de réalisation :**

- nombre d'heures d'ouverture au public de l'outilthèque par mois ;
- nombre d'activités événementielles organisées en lien avec l'outilthèque ;
- nombre de bénévoles enrôlés pour le bon fonctionnement de l'outilthèque.

#### **Indicateurs de résultat :**

- nombre de participants aux activités connexes de l'outilthèque : stages, workshops, etc ;
- nombre d'emprunts mensuels d'outils ;
- nombre d'adhérents à l'outilthèque ;
- nombre d'adhérents ayant emprunté, au moins une fois tous les deux mois, un outil à l'outilthèque ;
- variété géographique dans le quartier (entre vallée du Maelbeek et plateau) des lieux de résidence des habitants empruntant un outil de l'outilthèque.

### **24. Plan de gestion pour les infrastructures de proximité :**

L'outilthèque sera exploitée par l'asbl Outilthèque XL avec la coordination de la commune d'Ixelles. Un plan de gestion sera détaillé en cours d'élaboration du projet.

#### **R. Mise en œuvre détaillée du projet :**

### **16. Une phase préparatoire est-elle nécessaire : OUI NON**

La mise en place de l'outilthèque va nécessiter à partir de janvier 2018 la réalisation de diverses démarches administratives, à commencer par la création de l'asbl Outilthèque XL (fait fin 2017) et par l'aspect conventionnement entre la Commune d'Ixelles et l'asbl Outilthèque XL pour établir les modalités de la coopération dans la mise en place de l'outilthèque pour Ixelles.

### **17. Localisation de l'activité :**

Dès le lancement du projet début 2018, le projet sera installé au rue Gray 200 dans un bâtiment communal. En 2019-2021, elle s'installera au rez-de-chaussée rue Gray 158.

## 18. Planning des différentes phases du projet :

Description	Début	fin
<p>Conventionnement annuel entre Outilthèque Ixelles et Ixelles. Mise en conformité et validation SIAMU de la nouvelle implantation de la rue Gray 200.</p> <p>Rencontre entre acteurs locaux et Tournevie.</p> <p>Rencontre pour la création d'une asbl Outilthèque XL entre Tournevie et Communa XI.</p> <p>Aménagement du local d'exploitation temporaire de l'outilthèque.</p> <p>Mise en place du mode de fonctionnement entre Outilthèque XL et les bénévoles via Communa XL.</p> <p>Mise en place d'un programme de formation pour les bénévoles.</p> <p>Mise en place administrative du projet outilthèque entre la Commune d'Ixelles et l'asbl Outilthèque XL avec, embauche par Outilthèque XL d'un coordinateur mi-temps, embauche par la commune d'Ixelles d'un coordinateur mi-temps, rédaction d'un plan d'actions, établissement d'une convention annuelle entre l'asbl Outilthèque XL et la Commune d'Ixelles.</p> <p>Début d'exploitation de l'outilthèque. Réalisation de diverses activités connexes, dont stages, ateliers, workshops thématiques.</p>	01/01/2018	31/12/2018
<p>Conventionnement annuel entre Outilthèque XL et Ixelles. Mise en conformité et validation SIAMU du rez-de-chaussée du rue Gray 158.</p> <p>Déménagement vers la nouvelle implantation.</p> <p>Exploitation de l'outilthèque. Réalisation de diverses activités connexes, dont stages, ateliers, workshops thématiques.</p>	01/01/2019	31/12/2019
<p>Conventionnement annuel entre Outilthèque XL et Ixelles. Exploitation de l'outilthèque. Réalisation de diverses activités connexes, dont stages, ateliers, workshops thématiques.</p>	01/01/2020	31/01/2021

## 19. Conditions de réussite du projet :

- établissement d'une convention adéquate avec Outilthèque XL.

## 20. Moyens financiers par année (en euro) :

PROJET 2.1 OUTILTHEQUE

### tableau des dépenses

	2017	2018	2019	2020	2021	TOTAL
personnel		53.800,00	62.500,00	62.500,00	5.208,33	184.008,33
fonctionnement		5.000,00	33.700,00	25.000,00		63.700,00
investissement		10.000,00	5.000,00			15.000,00
<b>total</b>	0,00	68.800,00	101.200,00	87.500,00	5.208,33	<b>262.708,33</b>

	2017	total 2017	2018	total 2018	2019	total 2019	2020	total 2020	2021	total 2021	TOTAL		
Outilthèque XL			21.300,00		30.000,00		30.000,00		2.500,00			184.008,33	personnel
commune d'Ixelles		0,00	32.500,00	53.800,00	32.500,00	62.500,00	32.500,00	62.500,00	2.708,33	5.208,33			
Outilthèque XL	0,00		3.500,00		33.700,00		25.000,00		0,00			63.700,00	fonctionnement
commune d'Ixelles	0,00	0,00	1.500,00	5.000,00	0,00	33.700,00	0,00	25.000,00	0,00	0,00			
Outilthèque XL			10.000,00		5.000,00		0,00		0,00			15.000,00	investissement
commune d'Ixelles	0,00		0,00	10.000,00	0,00	5.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00			
<b>total</b>	0,00		68.800,00	68.800,00	101.200,00	101.200,00	87.500,00	87.500,00	5.208,33	5.208,33	<b>262.708,33</b>		

**tableau des liquidations**

	subv. tot. projet	70% subv.								
	262.708,33	155.895,83								
	1/08/2017	15/09/2017	31/05/2018	15/09/2018	31/05/2019	15/09/2019	31/05/2020	15/09/2020	31/01/2021	TOTAL
dépenses	0,00	0,00	24.500,00	14.700,00	69.683,33	24.050,00	73.525,00	21.875,00	34.375,00	262.708,33
total cumulé dépenses	0,00	0,00	24.500,00	39.200,00	108.883,33	132.933,33	206.458,33	228.333,33	262.708,33	262.708,33
acompte (20%)	52.541,67									52.541,67
tranches à liquider			24.500,00	14.700,00	64.154,16	0,00	50.562,50	21.875,00	34.375,00	210.166,67
total cumulé : acomp. + tr. liquider	52.541,67	52.541,67	77.041,67	91.741,67	155.895,83	155.895,83	206.458,33	228.333,33	262.708,33	<b>262.708,33</b>

## **explications :**

### **personnel**

barème pris en compte : 1 ETP/an = 62.500 euro

Commune d'Ixelles : ½ temps, de 08/2017 à 01/2021, pour le coordinateur administratif avec entre autres comme tâches :

- rédaction d'un plan d'action pour la mise en place de l'outilthèque à Ixelles ;
- établissement d'une convention annuelle entre la Commune d'Ixelles et l'asbl Outilthèque XL pour la mise en place et l'exploitation d'une outilthèque à Ixelles et l'accompagnement connexe adéquat du public ;
- communication appropriée pour publiciser vers le quartier et ses forces vives, le service de l'outilthèque et ses activités.

Outilthèque XL : ½ temps, de 08/2017 à 01/2021, pour le coordinateur Outilthèque XL ;

30.000 euro pour toute la période pour investissements divers en lien avec la réalisation de la mission.

### **fonctionnement**

25.000 euro par an de frais de fonctionnement pour Outilthèque XL et Commune d'Ixelles : communication (Outilthèque XL et Ixelles), fournitures de bureaux (Outilthèque XL et Ixelles), petit matériel pour soutenir ponctuellement la réalisation d'activités et événements (Outilthèque XL)

### **investissement**

Les deux implantations successives de l'outilthèque nécessiteront de menus travaux pour mise en conformité.

## **21. Continuation du projet :**

L'idée est en effet de poursuivre le projet de l'outilthèque pour Ixelles, en l'articulant autant que possible avec la dynamique orientée sur la récupération qui sera impulsée dans l'exploitation du projet de l'Entre-Deux-Ponts.

# Ixelles

## projet 4.2, opération : « habitat communautaire seniors Cygnes »

*rénovation de deux étages d'un bâtiment en vue de créer des logements assimilés à du logement social pour public âgé.*

### S. Personne de contact :

Nom et Prénom : Benjamin ASSOUAD

Adresse : rue du Viaduc 133, 1050 Ixelles

Téléphone : 02.643.59.95

E-mail : [benjamin.assouad@ixelles.brussels](mailto:benjamin.assouad@ixelles.brussels)



### T. Porteur : BinHôme (bénéficiaire délégué)

Nom et Prénom : Denis COPPIN

Adresse : rue Jean Ballegeer 69, boîte 28, 1180 Uccle

Téléphone : 02.645.79.61

E-mail : [denis.coppin@binhome.brussels](mailto:denis.coppin@binhome.brussels)

### U. Partenaires :

Nom	Rôle	Personnel (ETP)
<i>BinHôme (bénéficiaire délégué du subside)</i>	portage et maîtrise d'ouvrage du projet ; organisation en charge de la gestion des infrastructures produites	1/2
<i>Commune d'Ixelles (bénéficiaire principal du subside)</i>	coordination du projet ; animation du comité de pilotage des projets 1.1 et 4.2 BinHôme / Commune ; coordination avec le projet 4.2 ; relation avec la Région ; suivi administratif du subside	0

## V. Financement :

Financier	Montant (en €)	État
Région de Bruxelles Capitale / Politique de la Ville - Axe 2	1.132.310,17	modification du programme à demander

## W. Description du projet :

### 25. Quelle est l'origine du projet ?

Le bien immobilier, qui fait l'objet de la présente fiche, a été identifié dans le cadre de l'observation territoriale permanente menée par le service Rénovation Urbaine. Parallèlement à cette observation, les contacts entre le service Rénovation Urbaine et la SISP BinHôme sont allés croissants ces dernières années. Pour information, au niveau institutionnel, le contexte du SISP ixellois a connu un important changement ces dernières années. En effet, le Foyer Ixellois a fusionné en 2015 avec le Foyer Ucclois pour créer BinHôme.

Cette réorganisation institutionnelle a imposé une réflexion sur le patrimoine immobilier de la structure, en particulier concernant ses bâtiments administratifs historiques, ce qui conduit BinHôme aujourd'hui à vouloir requalifier certains sites. Par exemple, le siège du Foyer Ixellois, qui est situé au rue des Cygnes 8 en rez-de-chaussée et 1er étage et dans l'intérieur d'îlot, sera laissé vacant courant 2019, le siège de BinHôme étant alors établi à Uccle.

L'idée partagée par BinHôme et la Commune d'Ixelles est d'installer sur le site une programmation mixte pour répondre à des manques dans le nord d'Ixelles, comme mis en évidence à l'occasion de plusieurs diagnostics territoriaux, dont récemment le dossier du Contrat de Quartier Athénée : logements accessibles pour personnes âgées, lieu public accueillant pour la petite enfance, espace vert, espace public protégé du trafic.

Cela a abouti à la conception des projets 1.1 (présent projet) et 4.2, dans le cadre du programme Politique de la Ville axe 2, 2017-2021, pour Ixelles.

Au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage de l'immeuble à appartements rue des Cygnes 8, seront créés des logements publics destinés à être loués à des personnes âgées ; ils seront organisés sous la forme d'un habitat communautaire.

Dans l'intérieur d'îlot, l'ancien local des archives de BinHôme sera reconverti en *kindercafé*, (qu'on appellera temporairement *kinders ouders café*) soit un espace accueillant un petit horeca durable et des activités destinées principalement aux parents-enfants ; les personnes âgées, de l'habitat communautaire, du reste de l'immeuble et du quartier, y auront aussi leurs places, dans le respect de leurs expressions, selon des modalités encore à définir. Le *kindercafé* s'ouvrira sur l'espace non-bâti de l'intérieur d'îlot, pour partie espace vert, en rafraîchissant le jardinet existant en en faisant un *pocket park*, et pour partie sur un espace semi-public qualitatif, suite au réaménagement de la zone de charroi.

Pour accéder à l'intérieur d'îlot, le passage carrossable, qui traverse l'immeuble de BinHôme en rez-de-chaussée, au niveau du n°10 rue des Cygnes, sera conservé, mis en valeur, et

protégé d'un dispositif de contrôle d'accès type grille avec badge, selon les modalités de gestion du *kindercafé*, de l'espace semi-public, et de l'habitat communautaire.

On appelle projet Cygnes l'ensemble des projets 1.1 et 4.2 dans la fiche-projet.

Concrètement, le présent projet 4.2 permet la création d'un habitat communautaire de huit à dix logements adaptés au public senior – plus de 60 ans –, complétés d'un espace communautaire, salon, cuisine et chambre d'amis, au bénéfice du groupe d'habitants. Non seulement, le projet vise l'autonomisation des personnes âgées en milieu urbain, mais également il favorise une dynamique participative et solidaire des seniors au sein des espaces de vie communautaire.

Ce bâtiment offre des qualités précieuses pour développer un projet ambitieux en direction de ce public potentiellement fragilisé : capacité architecturale de créer des logements de plain-pied ou équivalents, proximité aux transports publics, accès aisé aux commerces de proximité, etc. En outre, la localisation du site proche des quartiers plus aisés des Etangs d'Ixelles rend intéressant le projet par le supplément de mixité social qu'il apporte.

*vue extérieure depuis la rue des Cygnes.*



*l'actuelle zone de charroi (le futur espace semi-public) avec au fond, la façade arrière du rue des Cygnes 8 et le passage carrossable.*



## 26. Opérations proposées

### nature du bien

type de bien : immeuble à appartements (logements sociaux) ; les étages sont utilisés comme logements sociaux ; le rez-de-chaussée et le 1<sup>er</sup> étage sont utilisés comme bureaux ; zone de charroi en intérieur d'îlot ; local de stockage

adresse : rue des Cygnes 8, à 1050 Ixelles

date de construction : 1951

parcelle : 192H

propriétaire actuel : société immobilière de service public, BinHôme

état général : état général obsolète, accentué par l'occupation comme bureau des deux niveaux rue des Cygnes 8 ; dernière rénovation du bâtiment datant des années 1970

gabarit : rez+11

largeur de la façade (intervention) : 28m

superficie de la parcelle (intervention) : 1.384 m<sup>2</sup>

superficie au sol de l'immeuble rue des Cygnes 8 (intervention) : 290 m<sup>2</sup>

### situation de droit

affectation PRAS : zone d'habitation, noyau de liseré commercial, zone d'intérêt culturel, historique, esthétique ou d'embellissement, en superposition.

inventaire sol : reconnaissance de l'état du sol réalisée en 03/2015 ; étude détaillée réalisée en 09/2015 ; projet d'assainissement réalisé en 04/2017.

PEB en situation existante : non connue à ce jour.

## **méthode de construction en situation existante**

L'ensemble est constitué de quatre immeubles principaux à front de rue, flanqué d'une maison en intérieur d'îlot (local d'archives) et d'un garage fermé (régie technique de BinHôme). Le système constructif poteaux-poutre a été réalisée en béton coulé comme les couvrants des étages. Le parement des façades à rue est en brique de teinte jaune lorsque la façade principale donnant sur la place Eugène Flagey est ornementée de surfaces enduites de teinte ocre.

Les deux premiers étages sont couronnés par un auvent continu en béton et revêtu d'un parement en pierre marbré de teinte noire. Les châssis d'origine ont été remplacés par des châssis en aluminium de teinte blanche. Au rez-de-chaussée, quelques châssis d'origine, en laiton, ont été conservés.

Les aménagements intérieurs sont d'origine et en bon état, tels les parquets en chêne, le granito de la cage d'escalier, les radiateurs en fonte et les portes palières en chêne. Situées dans la cave, les deux chaudières collectives au gaz dispensent le chauffage et l'eau chaude à l'ensemble.

L'accès par la porte cochère donne sur la cour intérieure qui fait office d'un parking ouvert utilisé par les bureaux et la régie de BinHôme en situation existante, dont le revêtement goudronné est très abîmé. L'espace est bordé par une maison en intérieur d'îlot (local d'archives) et le garage fermé (régie technique de BinHôme), construits dans la même logique que les immeubles à appartement. En retrait du dégagement, plus dans le cœur de l'îlot, l'espace vert sur lequel trône un marronnier remarquable.

## **occupation**

### **renseignements urbanistiques (service de l'Urbanisme, commune d'Ixelles) :**

parcelle 192H, immeuble rue des Cygnes 8 : bureau au rez-de-chaussée et logement au 1<sup>er</sup> étage

Liste des activités de fait renseignées par le propriétaire et occupant actuel, BinHôme :

- rez-de-chaussée : bureaux de BinHôme ;
- 1<sup>er</sup> étage : bureaux de BinHôme.

**Remarque** : Le projet devra tenir compte, dans l'aménagement de l'intérieur d'îlot et de l'entrée carrossable de : accès Siamu à l'intérieur d'îlot ; servitude de Sibelga pour l'accès à la cabine électrique existante en intérieur d'îlot sur la parcelle voisine (191D).

## le projet

Rénovation lourde du bâtiment en vue de créer :

- un habitat communautaire destiné aux seniors et prévoyant entre huit et dix logements studios privés au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage, et un espace commun au rez-de-chaussée et au 1<sup>er</sup> étage : 222 m<sup>2</sup> au rez-de-chaussée, 262 m<sup>2</sup> au 1<sup>er</sup> étage.

Performance énergétique : la rénovation des bâtiments tendra à respecter les standards de la PEB 2015 moyennant la conservation des qualités patrimoniales du bien.

## montage

Dès l'approbation par la Région de la modification du programme Politique de la Ville, prévoyant les projets 1.1 et 4.2, a priori courant février 2019, BinHôme, qui est le bénéficiaire délégué des deux projets, lance le marché public études pour l'ensemble 1.1 et 4.2.

Parallèlement, une convention liant la Commune et BinHôme est signée en février 2019 (convention Commune-BinHôme). L'entièreté des procédures des marchés publics (études et travaux), dont l'élaboration des documents de marché, est avalisée par le comité de pilotage Cygnes, coordonné par la Commune.

La gestion de l'ensemble des nouvelles infrastructures (habitat communautaire, *kindercafé*, espace semi-public, *pocket-park*) revient ensuite à BinHôme. Il ne peut y avoir de changements d'affectation concernant l'habitat communautaire de logements assimilés sociaux avant 30 ans et le *kindercafé*, l'espace semi-public et le *pocket-park* avant 15 ans.

BinHôme pourra décider, pendant les phases d'exécution et de mise en œuvre de la Politique de la Ville, soit de conserver en gestion propre le site, soit d'en déléguer la gestion à des opérateurs spécialisés, AbbeyField par exemple pour l'habitat communautaire, ou un gestionnaire de café-poussette pour le *kindercafé*. Néanmoins, selon l'option retenue par BinHôme, et prévue le cas échéant dans des conventions adéquates, le maintien des affectations devra être assuré.

L'espace semi-public et l'espace vert seront gérés par BinHôme (entretien, nettoyage). Leur ouverture au quartier, via l'ouverture du passage carrossable, sera prévue dans la convention Commune-BinHôme.

## **programme d'occupation :**

### **occupation temporaire**

Afin d'impulser une dynamique participative qui inclut au maximum le public cible, des occupations temporaires seront mise en œuvre dès l'arrêt de l'utilisation par BinHôme du local de sa régie technique en intérieur d'îlot, de la zone de charroi, et de l'espace vert, soit au plus tard pour l'ensemble en novembre 2019. Dès libération d'un de ces espaces, des occupations temporaires seront organisées par BinHôme, soit par la désignation d'opérateurs en charge d'une occupation quotidienne du site, soit par l'organisation d'événements ponctuels sur le site. Le comité de pilotage appuiera l'organisation des occupations temporaires.

Pour ce faire, 20.000 euro sont prévus pour 2020 dans le cadre du projet 4.2.

### **comité de pilotage**

Un comité de pilotage du projet Cygnes (COFIL Cygnes), réunissant la Commune et BinHôme, est prévu dans la convention signée ente BinHôme et la Commune en février 2018. La coordination du comité de pilotage est confiée à la Commune.

Le comité de pilotage vise au respect des dispositions des fiches-projets 1.1 et 4.2 et au respect de la convention Commune-BinHôme, en particulier le suivi des délais. Avant les lancements des différents marchés liés à la réalisation des projets 1.1 et 4.2, en particulier les marchés études et travaux, tous les documents de marché doivent être visés par le comité de pilotage Cygnes. Le comité de pilotage doit ensuite approuver le choix par BinHôme des différents adjudicateurs.

Le suivi administratif du subside, dont BinHôme est le bénéficiaire délégué, est supervisé par le comité de pilotage, avec en particulier la validation des rapports, dont financiers, à produire.

Le COFIL Cygnes par ailleurs assure l'exploration des secteurs des habitats communautaires et des *kindercafé*, pour décider avec BinHôme : des modalités de gestion des deux infrastructures, en particulier le choix de l'opérateur (BinHôme directement, ou un tiers), les modalités juridiques de sélection et de délégation à un tiers le cas échéant, l'élaboration des conventions en lien, l'accessibilité vers le public des deux infrastructures.

Le comité de pilotage restera actif 30 ans après le démarrage de l'exploitation de l'habitat communautaire, soit la durée réglementaire minimale de fonctionnement pour les logements

produits dans le cadre de l'ordonnance de revitalisation urbaine. Le *kindercafé* quant à lui devra fonctionner pour une période d'au moins 15 ans.

Le COPIL Cygnes se réunira toutes les 2-3 semaines – ce rythme, il pourra le re-préciser, selon les besoins du projet.

Il pourra exister une formation large du COPIL Cygnes, soit ses représentants de la Commune et ses représentants de BinHôme, augmentés de représentants des gestionnaires désignés, le cas échéant, du *kindercafé* et de l'habitat communautaire.

### **un habitat communautaire destiné aux seniors**

Le site permet la création d'un habitat communautaire constitué de huit à dix logements type studios adaptés au public senior (+60 ans) ainsi que d'un local communautaire accessible aux différents locataires des logements.

Le projet d'habitat communautaire pour seniors est un projet innovant qui vise l'autonomisation des personnes âgées en milieu urbain, et qui favorise une dynamique participative des seniors au sein de l'espace de vie communautaire. L'espace de vie communautaire comprend un grand salon polyvalent, un coin cuisine, et une chambre d'amis.

L'espace semi-public avec sa partie espace vert et le « *kinders ouders café* » en intérieur d'îlot (projet 1.1) constituent autant de prolongements de ce vivre-ensemble dans la vie quotidienne, mais à la différence de l'espace de vie communautaire qui est réservé à l'habitat communautaire, ces espaces en intérieur d'îlot permettent la rencontre d'autres habitants et usagers du quartier.

Les atouts de la localisation de cet habitat communautaire pour des personnes âgées sont nombreux : proximité aux transports en commun et accessibilité élevée aux services publics et aux commerces de proximité. L'adéquation parfaite du projet de logements avec le public visé est renforcée par l'architecture des deux niveaux du bâtiment où les logements seront développés ; en effet, l'architecture permettra le développement d'un accès de quasi plain-pied depuis la rue, pour l'essentiel des logements, via le passage carrossable.

Le projet veillera à la préservation des qualités de la façade avant et de ses caractéristiques patrimoniales.

## bilan

création d'un habitat communautaire composé de huit à dix logements assimilés à du logement social, adaptés aux seniors, et d'un local communautaire

gestion : l'habitat communautaire sera géré directement par BinHôme ou délégué selon les procédures adéquates à un opérateur spécialisé du secteur, genre Abbeyfield

### répartition des logements

rez-de-chaussée : 3 logements 1 chambre + espace communautaire avec une chambre d'amis = 222 m<sup>2</sup> nets

1er étage : 7 logements 1 chambre = 262 m<sup>2</sup> nets

<b>rez-de-chaussée</b>	m <sup>2</sup>
logement 1 - PMR - accès intérieur d'îlot et communs cygnes n°8	50
logement 2 - accès intérieur d'îlot	36
logement 3 - accès entrée communs cygnes n°2	49
espace communautaire - accès communs cygnes n°8 et intérieur d'îlot	87
<b>total</b>	<b>222</b>

<b>1<sup>er</sup> étage</b>	m <sup>2</sup>
logement 4 - accès entrée communs cygnes n°8	36
logement 5 - accès entrée communs cygnes n°8	48
logement 6 - accès entrée communs cygnes n°8	32
logement 7 - accès entrée communs cygnes n°8	32
logement 8 - accès entrée communs cygnes n°8	30
logement 9 - accès entrée communs cygnes n°2	46
logement 10 - accès entrée communs cygnes n°2	39
<b>total</b>	<b>262</b>

superficies nettes totales affectées à la fonction : 484 m<sup>2</sup>

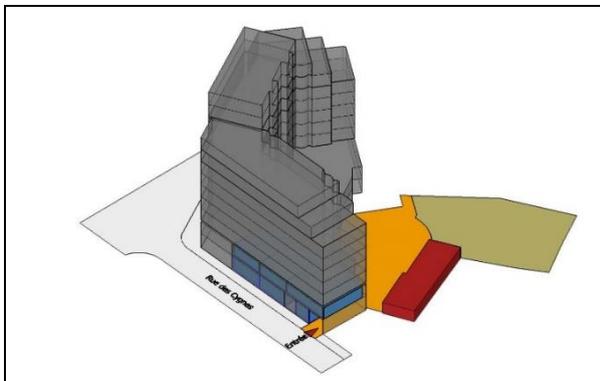
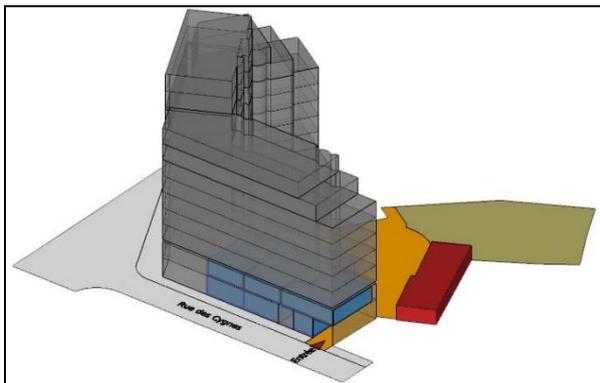
*Ces chiffres sont donnés à titre indicatif. L'espace communautaire de l'habitat communautaire devra sûrement être plus important. Des m<sup>2</sup> seront consacrés aux techniques et aux circulations. Selon les besoins du projet et les possibilités urbanistiques, des extensions marginales des volumes en intérieur d'îlot et vers l'intérieur d'îlot pourront être envisagées (pour l'habitat communautaire et pour le « kinders ouders café »).*

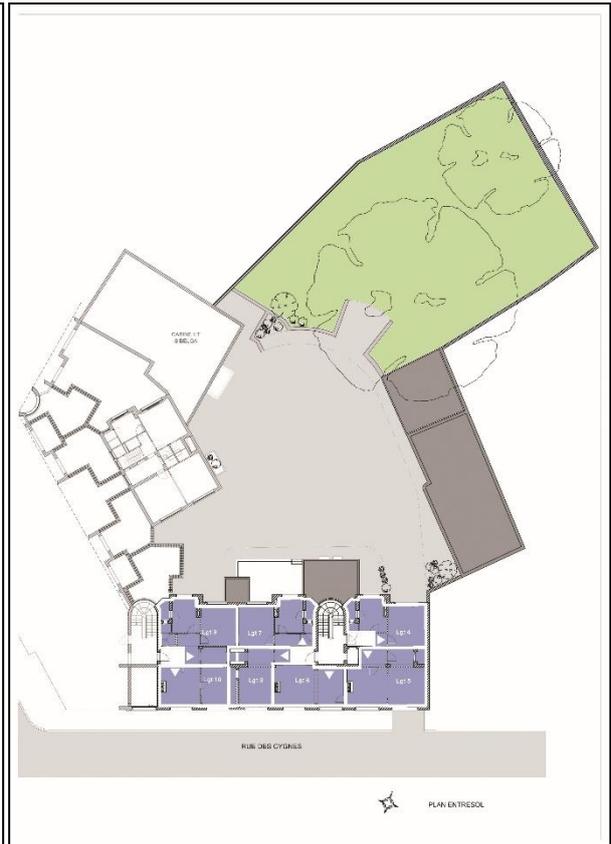
*Sur la question des rez-de-chaussée à front de voirie, l'auteur de projet devra prendre en compte dans sa proposition les nuisances éventuelles liées à la proximité de la place Flagey*

*et de la rue des Cygnes. Partant de là, la répartition de l'espace, entre les logements privés, l'espace communautaire et les circulations, pourra être revue – les logements privés seniors devront néanmoins rester au moins sept.*

### **accès**

L'accès à l'habitat communautaire s'effectue via les entrées d'immeuble rue des Cygnes 2 et 8. Une entrée dans l'habitat communautaire par l'arrière soit l'intérieur d'îlot, via le passage carrossable rue des Cygnes 10, pourra être étudiée. Cette possibilité devra néanmoins tenir compte de la compatibilité avec la caractérisation en espace public de l'intérieur d'îlot.





- logements assimilés à du logement social destinés aux seniors
- kindercafé
- espace public ouvert sur le quartier
- espace vert rafraichi
- circulations pour l'habitat communautaire seniors

**27. Quel objectif opérationnel de la Politique de la Ville axe 2 remplit ce projet ?**

**à titre prioritaire (pour la réalisation de l'habitat communautaire pour seniors) :**

En premier lieu, le projet répond à l'objectif opérationnel suivant de la Politique de la Ville :

*art. 23, § 4. Les opérations et actions de développement des logements publics spécifiques pour des segments particuliers de la population, visées à l'article 60, alinéa 1er, 4° de l'Ordonnance, sont tous moyens de création de logements publics destinés à être loués à des segments particuliers de la population, **notamment les personnes âgées**, les personnes souffrant d'un handicap, les personnes en situation d'urgence, les étudiants. La création de logements publics a lieu notamment par la rénovation, la construction, la démolition suivie de reconstruction et la reconversion de biens immeubles.*

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

Le projet vise à renforcer le projet 1.1. opération : « espace public, *pocket park* et *kinders ouders café* (KOC) ».

**29. Public visé :**

Public éligible au logement assimilé à du logement social :

- seniors fragilisés éligibles au logement assimilé à du logement social.

**30. Résultats attendus :**

- accueillir et accompagner des segments particuliers de la population (seniors) ;
- animation des quartiers et amélioration du vivre-ensemble ;
- valoriser un espace vacant très bien localisé ;
- créer des logements assimilés à du logement social pour les séniors à des endroits stratégiques du territoire communal ;
- requalifier des surfaces anciennes et dégradées.

**31. Méthode d'évaluation envisagée :**

Indicateurs de réalisation :

- *respect du planning initial ;*
- *nombre de m<sup>2</sup> de logement assimilé à du logement social créés.*

Indicateurs de résultat :

- *analyse de la vacance locative ;*
- *taux d'occupation des logements ;*
- *analyse qualitative du niveau de satisfaction des utilisateurs.*

### 32. Plan de gestion pour les infrastructures de proximité :

**Logements assimilés à du logement social seniors :**

L'habitat communautaire sera géré, soit directement par BinHôme, soit pas un opérateur spécialisé, du type d'AbbeyField, via délégation de la mission.

### X. Mise en œuvre détaillée du projet :

#### 22. Une phase préparatoire est-elle nécessaire : OUI NON

Le projet, ayant déjà donné lieu, à différents stades du projet, à de nombreux contacts entre les différentes parties-prenantes, en particulier la SLRB qui a la tutelle sur BinHôme, l'IBGE par rapport à la pollution des sols, et le BUP qui remettra permis, qui se sont formalisés par des décisions de CA et des pv, aucune phase préparatoire ne sera nécessaire pour le projet. Les premiers concernés, BinHôme et la Commune, ont par ailleurs déjà pu donner leur approbation pour le projet Cygnes, dans ses moutures précédentes.

#### 23. Localisation de l'activité :

Le bien immeuble est situé rue des Cygnes 8 à 1050 Ixelles  
parcelle : 192H





#### 24. Planning des différentes phases du projet :

Description	Début	Fin
déménagement de BinHôme	01/02/2019	01/11/2019
occupations temporaires du site	courant 2019	fin 2020
lancement du marché d'études	11/02/2019	-
désignation du marché d'études	27/06/2019	-
études	27/06/2019	26/05/2020

dépôt du permis d'urbanisme	22/01/2020	22/05/2020
dossier d'adjudication		26/05/2020
lancement du marché de travaux	03/07/2020	
désignation du marché de travaux	04/01/2021	
travaux	05/01/2021	14/07/2022

*Pour permettre une phase travaux plus cohérente (2 ans), le planning sera revu pour cet aspect selon les possibilités de l'auteur de projet.*

Le planning tient compte des délais liés à la Politique de la Ville axe 2 :

	<b>Échéance phase d'exécution</b>	<b>Échéance phase de mise en œuvre</b>
<b>Politique de la Ville axe 2</b>	14/01/2021	14/07/2022

Le phasage de l'opération est réaliste et prend en considération les différentes échéances propres au planning de la politique de la ville axe 2 et à celles de la législation marchés publics et urbanisme.

## **25. Explications :**

### **personnel**

engagement d'1/2 ETP, en charge du suivi du développement du projet, à mi-temps, de juillet 2018 à janvier 2021

1/2 ETP/an = 32.500 euro

### **fonctionnement**

15% frais fonctionnement : communication, matériel nécessaire aux activités, fournitures de bureaux, impression, etc.

Montant annuel = 7.125,00 euro

## 26. Tableau des liquidations :

	01.08.17	15.09.17	31.05.18	15.09.18	31.05.19	15.09.19	31.05.20	15.09.20	31.05.21	15.09.21	31.05.22	15.09.22	total 2022	31.05.23	total 2023
dépenses personnel	0,00	0,00	0,00	0,00	13.541,67	8.125,00	24.375,00	8.125,00	13.541,66	0,00	0,00	0,00	67.708,33	0,00	67.708,33
dépenses fonctionnement	0,00	0,00	0,00	0,00	2.968,75	1.781,25	13.677,08	6.781,25	9.635,42	0,00	0,00	0,00	34.843,75	0,00	34.843,75
dépenses investissements	0	0	0	0	0	0	57.600	0	5.760	0	842.381	124.017	1.029.758	2.880	1.032.638
total dépenses	0,00	0,00	0,00	0,00	16.510,42	9.906,25	95.651,67	14.906,25	28.937,04	0,00	842.381,05	124.017,50	1.132.310,17	2.879,98	1.135.190,15
total cumulé dépenses	0	0	0	0	16.510	26.417	122.068	136.975	165.912	165.912	1.008.293	1.132.310		1.135.190	
acompte (20%)	226.462														
tranches à liquider	226.462,03	0,00	0,00	0,00	16.510,42	9.906,25	95.651,67	14.906,25	28.937,04	400.243,46	0,00	339.693,05		2.879,98	
total cumulé : acomp. + tr. liquider	226.462	226.462	226.462	226.462	242.972	252.879	348.530	363.437	392.374	792.617	792.617	1.132.310		1.135.190	

**planning financier détaillé du projet, pour le financement Politique de la Ville, axe 2**

Opérations	logement communautaires seniors (droits réels sur le site compris)		TOTAL
	Date	Dépenses	Total
Études TVAC		115.199	<b>115.199</b>
Travaux TVAC		917.439	<b>917.439</b>
total		1.032.638	<b>1.032.638</b>
<b>Étape</b>	<b>Date</b>	<b>Dépenses</b>	<b>Total</b>
<b>Marché études</b>	11/02/2019		0
Tutelle avis slrb (+30)			0
Publication / Candidatures	13/02/2019		0
<b>CA BinHome sélection</b>	1/04/2019		0
Tutelle avis slrb (+30)	1/05/2019		0
Analyse offres			0
<b>CA BinHome désignation</b>	27/05/2019		0
Tutelle avis slrb (+30)	26/06/2019		0
Notification	27/06/2019		0
Avant-projet	25/11/2019	17.280	17.280
Dépôt PU	22/01/2020	11.520	11.520
Obtention PU	22/05/2020	5.760	5.760
Dossier d'adjudication	26/05/2020	23.040	23.040
<b>marché travaux</b>	2/06/2020		0
Tutelle avis slrb (+30)	2/07/2020		0
Publication / Offres	3/07/2020		0
Analyse offres	13/11/2020		0
<b>CA BinHome désignation</b>	24/11/2020	5.760	5.760
Tutelle (+30)	24/12/2020		0
Notification	4/01/2021		0
<b>début travaux</b>	5/01/2021		0
Travaux	31/12/2021	815.501	815.501
Suivi travaux		26.880	26.880
Travaux	14/07/2022	101.938	101.938
Suivi travaux		13.440	13.440
Décompte final		2.880	2.880
RP		5.760	5.760
RD	14/07/2023	2.880	2.880
<b>2017</b>		0	0
<b>2018</b>		0	0
<b>2019</b>		17.280	17.280
<b>2020</b>		46.080	46.080
<b>2021</b>		842.381	842.381
<b>2022</b>		124.017	124.017
<b>TOTAL</b>		1.029.758	1.029.758
2023		2.880	2.880
total avec 2023		1.032.638	<b>1.032.638</b>

## 27. Conditions de réussite du projet :

- introduction et acceptation de la modification de programme de la Politique de la Ville axe 2.

## 28. Moyens financiers par année :

	2017	2018	2019	2020	2021	2022	<u>total 2022</u>
personnel	0,00	0,00	32.500,00	32.500,00	2.708,33	0,00	67.708,33
fonctionnement	0,00	0,00	7.125,00	27.125,00	593,75	0,00	34.843,75
investissement	0,00	0,00	0,00	57.600	5.759,96	966.398,55	1.029.758,09
total	0,00	0,00	39.625	117.225	9.062,04	966.398,55	<b>1.132.310,17</b>

## 29. Continuation du projet :

Le projet se poursuivra au-delà de la Politique de la Ville :

- conformément à l'article 14 de l'Ordonnance organique de la revitalisation urbaine, l'affectation des logements assimilés à du logement social sera maintenue pendant une période minimum de 30 ans.

# Ixelles

## projet 6.1 : coordination et communication

### Y. Personne de contact :

Nom et Prénom : Benjamin ASSOUD

Adresse : rue du Viaduc 133, 1050 Ixelles

Téléphone : 02.643.59.95

E-mail : benjamin.assouad@ixelles.brussels

### Z. Porteur : Commune d'Ixelles

### AA. Financement :

Financier	Montant (en €)
politique de la ville, axe 2	103.687,00 euro

### BB. Description du projet :

#### 33. Quel(s) objectif(s) opérationnel de la PdV remplit ce projet ?

Le coordinateur de la programmation assure le suivi des projets de la Politique de la Ville par le Développement des quartiers 2017-2020, la coordination générale et le suivi administratif afférent. Il est l'interlocuteur et l'interface entre la Commune (niveau politique et services communaux), la Région (Cabinet du Ministre et Direction de la Rénovation Urbaine), les organismes d'intérêt public concernés, les associations, les investisseurs privés et la population.

#### arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale relatif à la Politique de la Ville, du 19 janvier 2017

*art. 23, § 5. Dans le cadre des actions de coordination et de communication visées à l'article 60, alinéa 1er, 6° de l'Ordonnance, le bénéficiaire désigne à tout le moins un chef de projet, en charge de la coordination et de la communication du programme de Politique de la Ville.*

#### 34. Méthode d'évaluation envisagée :

- rapport d'activité ;
- suivi régulier de l'avancée des projets par la Région ;
- comités d'accompagnement régionaux.

### 30. Moyens financiers par année :

#### PROJET 6.1 COORDINATION COMMUNICATION

##### tableau des dépenses

	2017	2018	2019	2020	2021	TOTAL
personnel		32.500,00	32.500,00	32.500,00	2.708,33	97.500,00
fonctionnement			3.478,67		0,00	3.478,67
investissement	0	0	0	0	0	0,00
<b>total</b>	0,00	32.500,00	35.978,67	32.500,00	2.708,33	<b>103.687,00</b>

##### tableau des liquidations

	subv. tot. projet	70% subv.							
	103.687,00	72.580,90							
	<b>01-08-17</b>	<b>31-05-18</b>	<b>15-09-18</b>	<b>31-05-19</b>	<b>15-09-19</b>	<b>31-05-20</b>	<b>15-09-20</b>	<b>31-01-21</b>	<b>TOTAL</b>
dépenses	0,00	13.541,67	8.125,00	25.824,45	8.994,67	25.534,56	8.125,00	13.541,66	103.687,00
total cumulé dépenses	0,00	13.541,67	21.666,67	47.491,11	56.485,78	82.020,34	90.145,34	103.687,00	103.687,00
acompte (20%)	20.737,40								20.737,40
tranches à liquider		13.541,67	8.125,00	30.176,83	0,00	9.439,44	8.125,00	13.541,66	82.949,60
total cumulé : acomp. + tr. liquider	20.737,40	34.279,07	42.404,07	72.580,90	72.580,90	82.020,34	90.145,34	103.687,00	<b>103.687,00</b>

**explications :**

**personnel**

engagement d'1/2 ETP, en charge de la coordination et de la communication, du programme, à mi-temps, d'août 2017 à janvier 2021

1/2 ETP/an = 32.500 euro

**fonctionnement**

10,7% frais fonctionnement : communication, matériel nécessaire aux activités, fournitures de bureaux, impression, etc.

**investissement**

ce projet ne prévoit pas d'investissement.