

# Dix ans d'action sociale urbaine

CONTRATS DE VILLE - CONTRATS LOGEMENT

# Dix ans d'action sociale urbaine

CONTRATS DE VILLE - CONTRATS LOGEMENT



**EDITEUR RESPONSABLE** : Julien Van Geertsom, SPP Intégration Sociale, Boulevard Roi Albert II 30, B-1000 Bruxelles.

**COMITÉ DE RÉDACTION** : Saâd Kettani, Rik Vanmolkot.

**PHOTOS** : Snap Shot ; p. 47 Echevinat du Logement de la Ville de Liège ; p.56 bureau d'architecture Greisch ; p. 58-59 Eriges ; p. 83 bureau d'architecture NERO Gand.

**CONCEPT, RÉALISATION ET PRODUCTION** : [www.4sales.be](http://www.4sales.be) - Décembre 2009.



“Une ville représente plus que ses pierres, mais l’ordre dans lequel elles sont posées détermine sa vitalité.”

Maurice Culot (Cofondateur de l’ARAU).

# La politique fédérale des Grandes Villes : Dix ans déjà !

Lancé en 1999, le programme Politique des Grandes Villes a pour objectif de répondre aux problèmes spécifiques rencontrés par les centres urbains et de tenter d'améliorer la cohésion sociale. Pour y parvenir, le Gouvernement fédéral a mis les fonds nécessaires à disposition de villes et communes concernées de Flandre, en Wallonie et à Bruxelles. Aujourd'hui, la politique fédérale des Grandes Villes célèbre déjà ses 10 ans.

En 10 ans d'actions, l'expertise du service Politique des Grandes Villes n'est plus à démontrer. Certes, le chantier est vaste et beaucoup de choses restent à faire, mais, la preuve est faite : une coopération intelligente entre les villes et l'état fédéral donne des résultats tangibles.

Mais 10 ans, c'est aussi le moment propice à de nouvelles propositions et orientations. Crise économique oblige, les villes sont désormais confrontées à des défis majeurs. Elles doivent répondre aux impératifs économiques, aux questions sociales et dans le même temps rencontrer les défis environnementaux. La question de l'orientation à donner au développement urbain prend aujourd'hui tout son sens.

Les villes sont des lieux de vie, des lieux mouvants, des lieux de mixité, qui brassent des populations jeunes, âgées, précarisées, nomades... Aussi, l'habitabilité de ces villes peut être entravée par une série de nuisances. Il est donc capital de développer une politique urbaine intégrée, une poli-

tique urbaine "durable". Le concept de "Contrat ville durable" mis sur pied en 2009 participe de cette nouvelle approche. La démarche "urbanité durable" a le souci du bien-être des habitants dans un climat favorable à l'implantation harmonieuse d'entreprises dans le tissu urbain.

La politique des grandes villes s'inscrit dans cette démarche volontariste, elle se veut une force de propositions alternatives, capable de mettre en place des partenariats sur mesure. Au travers de nombreux projets d'aménagements et de réhabilitation réalisés jusqu'à ce jour, elle vise à mutualiser les bonnes pratiques, mettre en valeur les projets de qualité et inciter les acteurs de terrain à systématiser leur démarche. L'expérience le démontre, c'est à partir des quartiers, des communes et des villes en grandes difficultés qu'émergent les réalisations les plus significatives.

La présente publication réalisée à l'occasion du 10<sup>ème</sup> anniversaire de la politique fédérale des Grandes Villes est bien plus qu'un recueil d'initiatives de ces dix années de politique urbaine. Elle est un témoignage concret de l'état d'esprit, de la créativité et du dynamisme qui animent les partenaires, les responsables locaux, artisans de la construction de la ville de demain.

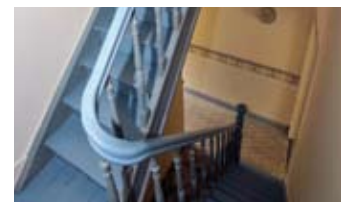
**Cet enthousiasme, nous avons autant la volonté de le maintenir et de l'amplifier que de le partager.  
Je vous souhaite une bonne lecture !**

**Michel Daerden**  
Ministre des Pensions et des Grandes Villes

# Table des matières

AVANT-PROPOS : LA POLITIQUE FÉDÉRALE DES GRANDES VILLES : DIX ANS DÉJÀ ! ..... pages 4 - 5

INTRODUCTION - 10 ANS DE DÉVELOPPEMENT SOCIAL DES VILLES ..... pages 8 - 10



## 21 PROJETS EXEMPLAIRES ...

### ANDERLECHT

**Bus Info-santé** - Un bus "participatif" au service des quartiers ..... pages 12 - 15

### ANVERS

**Parc Spoor Noord** - Le nouveau poumon vert d'Anvers ..... pages 16 - 19

### CHARLEROI

**Espace citoyen** - La convivialité à la croisée des quartiers ..... pages 20 - 23

### SAINT-JOSSE-TEN-NOODE

**Ateliers Mommen** - Une Cité des Artistes au cœur de la Ville ..... pages 24 - 27

### MALINES

**Logements de transit** - Un toit pour l'urgence ..... pages 28 - 31

### MONS

**Economie sociale** - Une Maternité pour entreprises sociales et citoyennes ..... pages 32 - 35

### BRUXELLES

**Projet X** - Non aux chancres urbains ..... pages 36 - 39

### GAND

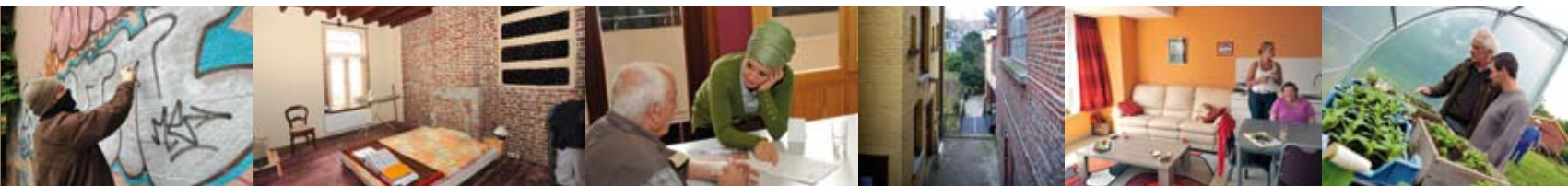
**Jopro** - Jeunes prostitués : soutenir plutôt que juger ! ..... pages 40 - 43

### LIÈGE

**Îlots Saint-Séverin - Firquet** - Une réhabilitation d'envergure à l'échelle de l'îlot ..... pages 44 - 47

### MOLENBEEK-SAINT-JEAN

**Rue Fin** - Un projet innovant de logements acquisitifs ..... pages 48 - 51



## OSTENDE

La “kotmadam” - Un havre pour handicapés mentaux légers..... pages 52 - 55

## SERAING

Etudes urbanistiques - Un Master Plan pour relancer la vallée..... pages 56 - 59

## SAINT-GILLES

Antenne de quartier - Une “boutique” à l’écoute du quartier..... pages 60 - 63

## ANVERS

Tous ensemble dans la rue - Anvers-Nord en action..... pages 64 - 67

## LIÈGE

Projets de quartier - Quand participation rime avec action..... pages 68 - 71

## FOREST

Brigade anti-graffiti - Haro sur les tags..... pages 72 - 75

## LA LOUVIÈRE

Magasins citoyens - Une galerie commerçante ouverte à tous les habitants!..... pages 76 - 79

## SAINT-NICOLAS

Logements sociaux Saint-Roch - Un projet de logements intégrés et intergénérationnels au cœur de la ville..... pages 80 - 83

## SCHAERBEEK

Accueil des primo-arrivants - La médiation en première ligne..... pages 84 - 87

## GAND

Rénovation d’un îlot - Projet expérimental de rénovation dans le quartier de Dampoort..... pages 88 - 91

## CHARLEROI

Base de Loisirs - Sport et culture pour un nouveau dynamisme social..... pages 92 - 95



# Dix ans de développement social des villes

Depuis des siècles, les villes fascinent autant qu'elles suscitent de l'aversion. Dans les années 1980 et 1990, l'exode urbain et les émeutes dans les quartiers sensibles monopolisent les attentions. Peu à peu, émerge la conscience qu'il est impossible d'aborder les causes de manière isolée. Une approche globale intégrée s'avère nécessaire.

C'est dans ce contexte qu'en 1999, les autorités fédérales lancent un programme d'impulsion pour les grandes villes, le programme Politique des Grandes Villes. Objectif principal : encourager un développement social des villes qui soit respectueux des habitants et du cadre de vie.

Un paradoxe curieux est à la base de la politique fédérale des grandes villes : alors que les grandes villes belges produisent une part sans cesse plus importante des richesses du pays, les disparités sociales y sont de plus en plus criantes.

Nos villes se caractérisent par une dualisation entre les quartiers riches et pauvres. L'atlas des quartiers défavorisés, réalisé à l'initiative de la politique fédérale des grandes villes, montre l'accumulation et la concentration de facteurs d'exclusion qui touchent parfois plus de la moitié de la population de certaines villes. Face à ces défis, la solidarité nationale au profit des villes se devait d'être renforcée.

## LES VILLES COMME DOMAINE POLITIQUE

Dans les années 1970 et 1980, face à la croissance exponentielle des villes, la plupart des pays européens ont ressenti le besoin de mieux comprendre les différentes dimensions de la vie urbaine. Diverses études socio-géographiques ont été réalisées pour dresser la carte du développement urbain et ont souligné l'ampleur de la dualisation des villes. Dans plusieurs pays et régions, cette constatation a entraîné la mise sur pied de programmes ciblés sur le développement des villes et des quartiers. Au début des années 1990, ce fossé entre quartiers riches et pauvres a été à l'origine de troubles dans de nombreux quartiers sensibles. La nécessité d'une politique urbaine spécifique s'est alors fait sentir de façon plus aiguë. La France désigne pour la première fois, un Ministre de la Ville, en 1990. De nombreux pays européens suivent rapidement l'exemple français. A cette période, l'Union européenne lance les projets pilotes urbains. Chez nous, les premiers contrats de quartier de Bruxelles ont vu le jour en 1994. Un an plus tard, le Parlement flamand promulgue un décret concernant le Fonds d'impulsion sociale (Sociaal Impulsfonds). Dans le même temps, la Région wallonne développe des opérations de rénovation urbaine. En 1999, un commissaire du gouvernement pour la politique des grandes villes rejoint le gouvernement fédéral. Un an plus tard, les premiers "contrats de ville", essentiellement axés sur l'amélioration du cadre de vie et de l'habitat dans les quartiers en difficulté, voient le jour.

## LES CONTRATS DE VILLE ET DE LOGEMENT

D'abord 11 villes et communes, puis 15 un an plus tard concluent chaque année un contrat avec l'État fédéral en vue de réaliser un programme de développement social urbain. Tout en favorisant la cohésion sociale, le programme accorde dans les premières années une grande attention à la politique de prévention. La sécurité comme condition de la cohésion sociale est fortement privilégiée. Ces projets de prévention portaient avant tout sur des mesures visant à éviter le désœuvrement des jeunes en rue et la prévention de la criminalité juvénile. Peu à peu, ce type de projets a glissé vers les Contrats de sécurité et de prévention du Ministère de l'Intérieur.

En 2005, les contrats deviennent pluriannuels. Ce qui permet de doter de plus de moyens, des projets d'infrastructures et de développement des quartiers. Des projets ciblés sur l'environnement et la santé font également leur apparition dans le programme.

Au cours de cette même année 2005, la politique fédérale des grandes villes amorce dans 17 villes et communes un programme distinct axé sur le logement. Celui-ci a pour objectif d'améliorer les conditions de vie urbaine des populations à faibles revenus, en élargissant l'offre locative de qualité à un prix abordable et en leur facilitant l'accès à la

propriété. Plus de mille cinq cents logements seront à terme créés ou rénovés.

### 1 + 1 = 3

Ces dernières années, une conviction s'impose partout en Europe : la résolution des problèmes urbains exige davantage que la réalisation d'objectifs spécifiques. Les villes sont confrontées à des domaines stratégiques très divers et étroitement liés les uns aux autres : aménagement du territoire, logement, emploi, culture, bien-être, mobilité, environnement, etc. Le développement urbain doit tenir compte de tous ces aspects grâce à une approche intégrée globale. Dès lors, la politique urbaine ne peut pas se limiter à une seule politique. Chaque niveau de pouvoir, du niveau local jusqu'au niveau européen, est responsable de l'avenir de nos villes. La politique des villes n'est pas une compétence homogène. Tout est lié. C'est pourquoi il est essentiel pour le développement intégré de nos cités que les pouvoirs publics collaborent. Parce qu'un plus un font plus que deux.

L'approche intégrée est également une plus-value notable au niveau des quartiers. Au fil des ans, de plus en plus de villes et communes impliquées dans le Programme politique des grandes villes ont adop-

té cette méthode. Les premiers contrats résultaient le plus souvent de l'alignement d'une série de projets, développés de manière sectorielle. En renforçant les exigences et l'accompagnement méthodologique, les résultats ne se sont pas fait attendre. La prise en compte de différentes dimensions a également été intégrée au niveau des projets. Par exemple, dans les projets de rénovation de logements, les services de personnes peu qualifiées sans emploi sont souvent utilisés, des matériaux durables sont employés et les populations à faibles revenus sont prioritaires lors de l'attribution des logements.

## 10 ANS APRÈS...

Le Programme Politique des grandes villes a aujourd'hui dix années d'existence. Dans cet intervalle, elle aura largement contribué à améliorer le cadre et les conditions de vie de nombreux citoyens vivant dans des quartiers urbains fragilisés. Elle aura soutenu des projets innovants et jeté des ponts entre divers acteurs urbains.

Dans la présente publication, vous trouverez différents exemples de projets mis en œuvre par les villes, dans le cadre du Programme.

Nous espérons que cette publication sera source d'inspiration pour tous ceux qui sont impliqués dans le développement urbain ou de quartier.

## LE PROGRAMME, EN QUELQUES CHIFFRES

- Un investissement de 528 millions d'euros sur 10 ans
- Deux millions d'habitants concernés
- 17 villes et communes partenaires :  
Anderlecht, Antwerpen, Bruxelles, Charleroi,  
Forest, Gent, La Louvière, Liège, Molenbeek-Saint-Jean,  
Mechelen, Mons, Oostende, Saint-Gilles,  
Saint-Josse-ten-Noode, Schaerbeek,

Seraing, Sint-Niklaas.

- Plus de 230 projets mis en œuvre
- 1 500 logements construits ou rénovés
- De nombreux emplois de proximité créés dans les quartiers

## 2009 : DES CONTRATS "VILLE DURABLE"

Depuis 2009, la distinction entre "contrats de ville" et "contrats logement" a disparu pour donner naissance à des contrats intégrés appelés dorénavant "ville durable". Ceci n'est pas un simple changement de libellé, mais traduit une volonté de travailler de manière encore plus intégrée, en s'appuyant sur les piliers du développement durable. Dans l'optique d'une bonne gouvernance, les villes sont encouragées à organiser une collaboration entre tous les acteurs, peu importe le niveau auquel ils se situent. La participation de la population locale et autres parties prenantes dans l'élaboration et la mise en œuvre des contrats est également vivement encouragée.

## EXPERTISE URBAINE

La Politique des grandes villes ne s'est pas seulement contentée de mettre des moyens financiers à la disposition de ses villes partenaires. Dès le début, elle a eu le souci de leur offrir un accompagnement sur mesure, basé sur une certaine expertise.

Afin de tirer profit de l'expérience des autres, elle organise régulièrement des réunions entre coordinateurs des contrats et porteurs de projets. Bien positionnée pour favoriser les échanges entre les grandes entités urbaines belges, elle se veut être une courroie de transmission, un facilitateur de réseaux entre tous les acteurs urbains au sens large. Et parce que les quartiers défavorisés souffrent souvent d'un déficit d'image, la Politique des grandes villes accorde une grande importance à donner la parole aux acteurs de terrain, ainsi qu'à valoriser les actions innovantes mises en place.

## 21 PROJETS EXEMPLAIRES



BUS INFO-SANTÉ

# Un bus “participatif” au service des quartiers

Conçu à l’origine comme un guichet mobile d’information santé, le Bus Info-Santé est devenu l’un des outils emblématiques de la stratégie transversale et participative de la commune d’Anderlecht.



Depuis 2002, le Bus Info-Santé de la commune d’Anderlecht sillonne les quartiers les plus défavorisés.

*“Entrez madame, je vous en prie...” Avenante et professionnelle, Carine Staelens accueille les premiers visiteurs. Garé sur la Place de la Vaillance, le cœur palpitant de la commune, le Bus Info-Santé fait désormais partie du décor. Depuis plus de cinq ans, cet outil de proximité offre un espace d’accueil privilégié pour les habitants en mal d’information santé... et de réconfort.*

*“Cette permanence n’est que la partie visible de notre action”, explique Carine Staelens, responsable opérationnelle du projet. “Deux fois par mois, nous proposons ce service de proximité en matière d’information santé. Nous disposons ainsi d’un bel espace capable d’accueillir 6 à 7 personnes et d’un cabinet plus privatif à l’arrière du véhicule pour garantir une certaine intimité à nos visiteurs. Mais notre mission va bien au-delà de cette permanence...”*

## VOLONTÉ COMMUNALE

Suite aux élections communales d’octobre 2000, le projet du Bus Info-Santé naît d’une volonté politique issue de la création d’un Echevinat de la Santé à Anderlecht. A cette époque, Danielle Depré, Echevine de l’Action Sociale et de la Santé Publique, décide d’introduire la santé parmi les priorités de la législature. Elle propose alors la création d’un dispositif mobile pour aller à la rencontre des habitants de la commune. Cette initiative a pu être montée, à travers le contrat de ville, grâce au financement de l’acquisition d’un bus et l’engagement en 2002, d’une infirmière en santé communautaire afin de coordonner le projet.



## UN BUS DÉDIÉ À LA SENSIBILISATION ET LA PRÉVENTION

Grâce à la stratégie participative, les séances de travail menées conjointement avec le Centre local de Promotion de la Santé et l'association des Médecins Généralistes d'Anderlecht permettent d'affiner le projet. Ainsi, l'idée d'instaurer une permanence de médecin pour de petites interventions est définitivement abandonnée afin d'éviter la médicalisation du bus. *"A la réflexion", précise Carine Staelens, "nous ne voulions pas que le bus devienne un hôpital de campagne et qu'il se substitue aux instances médicales existantes".*

## UNE IMPLANTATION EN DEUX TEMPS

En 2002, un an avant la conception du bus, la coordinatrice, Carine Staelens, sollicite le Centre local de Promotion de la Santé de Bruxelles pour bénéficier d'un soutien méthodologique au niveau de l'élaboration du projet. Durant plusieurs mois, elle réalise une vaste enquête auprès des secteurs médico-social et associatif pour dresser la *"carte santé"* de la commune. Trois zones d'interventions prioritaires sont alors désignées : les quartiers en difficulté de Cureghem, La Roue et Peterbos.

## APPROPRIATION DU CONCEPT PAR LES ACTEURS SANTÉ

Alors que le projet en est toujours à sa phase préparatoire, Carine Staelens met également en place trois groupes de réflexion qui réunissent des professionnels issus de différents secteurs d'activités : services communaux, éducateurs de rue, services PSE (Promotion de la Santé à l'École), associations, service de santé mentale, directeurs d'école... Les habitants sont invités à des séances d'information et de nouvelles synergies voient le jour entre des acteurs qui se côtoyaient sans jamais collaborer. Portés par ce mouvement participatif, les secteurs médico-social et associatif ne tardent pas à s'approprier le concept pour l'intégrer dans leur stratégie de sensibilisation des populations fragilisées. Côté habitants, ces signes tangibles d'intervention de la commune dans leur quotidien sont vécus de manière très positive.

## PERMANENCES RÉCURRENTES

En 2003 enfin, le bus fait son entrée dans les quartiers où il assure des permanences récurrentes à dates et heures fixes. De ce premier contact avec le terrain, un constat ne tarde pas à s'imposer : alors qu'elles s'attendaient à traiter des problématiques de santé *"physique"*, les deux infirmières attachées à l'équipe constatent que les habitants viennent également déposer leur mal-être et trouver une oreille attentive : problème de voisinage, violence conjugale, insécurité, solitude...

## PARTENARIATS ET ACTIONS DE PROXIMITÉ

Au quartier de la Roue, une commission "bien-être" a été créée à l'initiative de l'équipe Bus Info-Santé. Interpellée par le manque de suivi de la petite enfance, cette commission a depuis créé une consultation nourrisson en partenariat avec l'ONE et prévoit l'ouverture prochaine d'une maison médicale.

Depuis 2003, année européenne de la personne handicapée, le Bus Info-Santé initie des actions de sensibilisation à la personne handicapée auprès des enfants de l'enseignement primaire. Une charte conclue avec l'ASPH (Association Socialiste des Personnes Handicapées) permet la mise sur pied de diverses animations prises en charge par des personnes handicapées bénévoles.

## AU-DELÀ DE LA SANTÉ

Épaulée par les réseaux locaux, l'équipe conçoit alors un questionnaire pour cerner le profil et les véritables attentes des usagers. L'enquête qui débouche sur une étude universitaire menée par des chercheurs de l'ULB (Université Libre de Bruxelles) apporte un nouvel éclairage : la mission du bus va au-delà des préoccupations de santé au sens strict pour englober la notion plus générale de bien-être. Une réorientation s'impose, d'autant qu'après la période de forte fréquentation des débuts, le concept de permanence à dates et heures fixes dans les quartiers s'érode lentement. *"Malgré nos relances et les campagnes d'information, explique Carine Staels, les visites devenaient moins fréquentes et une certaine routine commençait à s'installer."*

## NOUVELLE DYNAMIQUE TRANSVERSALE

L'équipe opérationnelle attachée au projet décide alors de changer son fusil d'épaule. Les permanences systématiques (hormis place de la Vaillance deux fois par mois) sont abandonnées au profit de nouvelles synergies avec les associations ou d'événements plus ponctuels : campagne de dépistage gratuit de la tuberculose, campagne de sensibilisation au diabète et à l'obésité, convention de collaboration avec l'asbl Lire et Ecrire, Partenariat Sida d'Anderlecht, demandes ponctuelles d'asbl ou d'écoles, participations aux fêtes de quartiers... Une attention nouvelle est également portée au mieux-être des habitants. *"De ce constat", explique Marc Bernard, coordinateur du projet au sein de l'échevinat de la santé, "est née une évidence : il était essentiel de développer une dynamique transversale au sein des services communaux pour répondre aux besoins des habitants. La santé ne pouvait s'envisager sans l'éducation, l'emploi ou le logement. Nous avons interpellé le Collège qui a donné son aval à notre réflexion. Le Bus Info-Santé est alors devenu un outil d'accompagnement et de sensibilisation de toutes les campagnes bien-être et santé au sens large menées dans les quartiers fragilisés, dans les écoles ou sur les marchés. Et il a contribué à une meilleure visibilité de certaines opérations de terrain. Le bus procède également à des échanges de bonnes pratiques avec les équipes du service de prévention de la commune."*

En l'espace de quelques années, le bus est ainsi devenu un symbole visible à la fois sur le terrain et dans tous les projets santé à l'échelle des quartiers fragilisés.

## FACTEURS DE SUCCÈS ET RECOMMANDATIONS

**La création, un an avant l'arrivée du bus, de groupes de travail avec les acteurs médico-sociaux et associatifs locaux a débouché sur un diagnostic complet des besoins de santé dans les trois quartiers fragilisés. Le projet a ainsi pu être développé dans une vision plus globale.**

**La mise en place d'une stratégie participative a permis aux différents réseaux associatifs de s'approprier le concept pour créer leur "bus" idéal.**

**Suite aux conseils stratégiques du Centre local de Promotion de la Santé et de l'association des Médecins Généralistes d'Anderlecht, l'équipe du Bus Info-Santé a abandonné l'idée d'une présence d'un médecin à bord afin d'éviter la médicalisation du bus.**

**La baisse de fréquentation du bus lors des permanences dans les quartiers a donné lieu à une réorientation constructive en fonction des attentes des habitants et du milieu associatif.**

**La synergie avec les associations permet une prise en charge intégrée de la problématique santé. Ces différentes collaborations de faits nécessitent une contractualisation afin d'assurer la pérennité des actions entreprises.**

## LUTTER CONTRE LA TUBERCULOSE

Le Bus Info-Santé organise chaque année, en partenariat avec le FARES (Fonds des Affections Respiratoires), des campagnes de dépistage gratuit de la tuberculose aux marchés des abattoirs (quartier Cureghem). L'objectif est de permettre aux populations précarisées, provenant de pays à haute prévalence de tuberculose, d'avoir un contact avec un service de médecine préventive. Le Bus Info-Santé contribue notamment à la promotion de l'événement en sensibilisant les populations via le milieu associatif et en distribuant des flyers et des affiches quelques semaines avant le dépistage. Des dépistages sont effectués dans le Bus. 243 RX du thorax ont ainsi pu être réalisées.



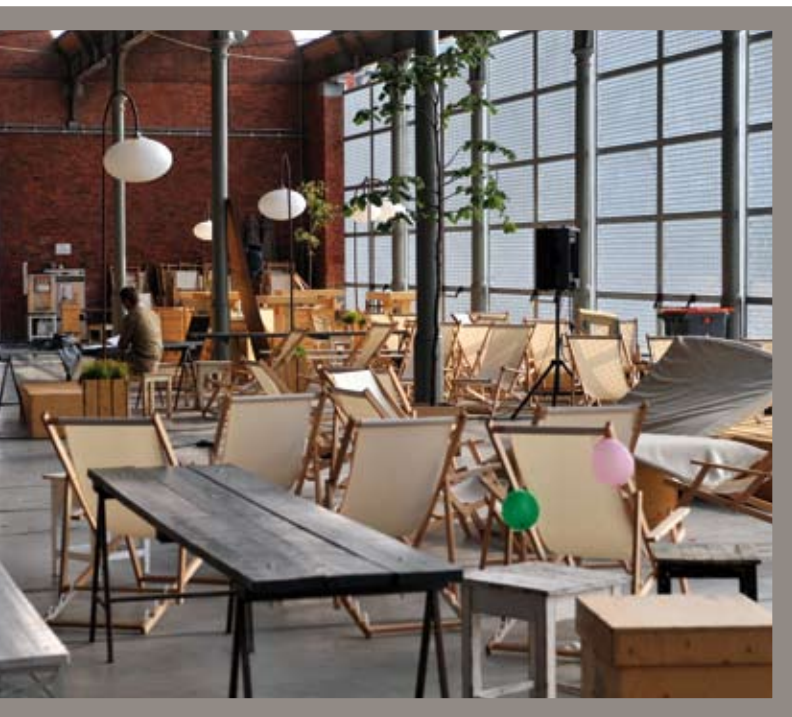


## ANVERS

PARC SPOOR NOORD

# Le nouveau poumon vert d'Anvers

La Ville appartient à tout le monde! Ainsi en est-il aussi du plus grand parc anversois situé au cœur du ring de la ville. Un poumon vert et un moteur du développement urbain.



Réaménagement du hangar : la multifonctionnalité pour tous.

Un ancien site ferroviaire d'Anvers Nord s'est métamorphosé en un très bel espace vert contemporain et accessible à tous: 18 hectares en tout, avec verdure à foison et de nombreux espaces dédiés au sport et à la détente. Ce parc est une aubaine pour les quartiers populaires défavorisés qui jouxtent le site et qui le considèrent déjà un peu comme leur jardin. Aucun effort n'a été épargné pour impliquer les riverains dans le projet. Tous les habitants, y compris ceux qui résident hors du périmètre d'Anvers Nord, ont été invités à collaborer. Un projet particulièrement ambitieux... qui a aujourd'hui atteint ses objectifs!

A Anvers, le développement urbain figure depuis plusieurs années au rang des priorités des autorités communales. Ce n'est d'ailleurs pas un hasard si la ville a été récemment rebaptisée "le chantier du siècle": des quartiers renaissent, les créations d'espaces verts ramènent la nature au cœur de la ville, de nouvelles infrastructures culturelles et sportives voient le jour, les plaines de jeux et les rues sont plus sûres... Au-delà de cet effort urbanistique, Anvers soutient aussi le développement social et territorial des quartiers défavorisés. Anvers Nord, qui regroupe les quartiers Seefhoek, Dam et Stuyvenberg, est au cœur de cette dynamique. Seule une maison sur sept ou huit dispose d'un jardinet... Entre ces quartiers, un ancien site ferroviaire d'une surface de 24 ha et d'une longueur de 1,6 km, abandonné en 2000 par la SNCB, trace une longue ligne de démarcation. *"La Ville et la SNCB ont conclu un accord en 2001. Ce projet prévoyait qu'un terrain de 6 ha - la 'Tête' - serait entre autres exploité par la SNCB et accueillerait entre autres un campus de la Haute Ecole Artesis, un hôpital*

et de nombreux immeubles de bureaux et d'appartements avec vue sur le parc et le quartier du port, *Het Eilandje*”, explique Hardwin De Wever, directeur d'AG Stadsplanning Antwerpen. *“Il était également prévu que la plus grosse partie du site (18 hectares) soit transformée en parc communal moderne et accessible à tous. Devenue propriétaire du site, la Ville en est aussi la gestionnaire. Dans cet esprit, nous envisageons de rénover la piscine des anciens bains publics en bordure du site et de créer un campus-jeunesse avec une crèche, une école maternelle et primaire, et une école pour le 1<sup>er</sup> degré secondaire.”*

Depuis 2001 déjà, des activités de quartier ouvertes à tous sont organisées dans un hall sportif provisoire. Le concours urbanistique, organisé en 2002, a été remporté par le bureau d'étude des célèbres architectes italiens Bernardo Secchi et Paola Vigano, rebaptisé par la suite du nom de Studio Spoor Noord. Les travaux d'assainissement du site ont commencé en août 2005. En septembre, la gare rénovée de Dam, située sur la place de Dam toute proche, devenait le point d'info central et accueillait les bureaux de l'équipe responsable du projet. Le premier coup de bêche était donné en avril 2006.

## UN CONCEPT DURABLE

La partie ouest du parc est naturelle, sauvage, intimiste. La partie est cible davantage les activités sportives; elle est plus ouverte, plus active et plus dynamique. L'ensemble s'apparente à un grand tapis vert émaillé de collines et de bosquets. On y a planté, au total, 1 001 arbres provenant de la banque d'arbres de la Ville : érables planes, chênes pédonculés, chênes des marais, tilleuls argentés et frênes...

Les chemins bétonnés serpentent entre les arbres. Les cyclistes empruntent volontiers le parc comme raccourci et les promeneurs privilégient volontiers le large boulevard pavé de matériaux de récupération. Les eaux pluviales sont récupérées dans des “oueds” – situés en partie basse du parc, où l'eau de pluie est récoltée conformément à la politique de collecte écologique des eaux pluviales –, le bois du mobilier est éco-labellisé, l'éclairage est économe en énergie... tout semble avoir été soigneusement pensé dans une conception durable !

## UNE INFRASTRUCTURE AVANT TOUT RÉCRÉATIVE

Dans la partie ouest, un petit entrepôt ouvert (un des plus anciens hangars ferroviaires de notre pays) accueille toutes sortes d'événements et d'activités à petite échelle : représentations théâtrales, shows musicaux, spectacles de danse,

## SPECTACULAIRE, LA PISTE DE SKATE ET DE BMX REMPORTE UN SUCCÈS FOU – Y COMPRIS SUR INTERNET

Un site de 900 m<sup>2</sup> et le premier ‘fullpipe’ du Benelux. Fans de BMX, skate ou rollers, cyclistes débutants... tous y sont les bienvenus. La piste, conçue par une firme américaine, est déjà la plus renommée d'Europe. Des jeunes venus des quatre coins du pays et de bien au-delà s'y sont déjà essayés. La piste fait beaucoup parler d'elle et ne désemplit pas. Elle est au centre de plusieurs contrats avec le Service Jeunesse de la Ville, mais également avec des associations bruxelloises de skate et des magasins de sport renommés.

expositions, manifestations de ‘streetskate’ en intérieur... Toutes les activités accessibles à un vaste public y sont les bienvenues. On y trouve aussi une pièce d'eau et une fontaine qui font le bonheur d'un public bigarré et nombreux. Sans oublier la plaine de jeux pour enfants et la piste de skate et de BMX !

A l'opposé, la présence du grand hangar (10.000 m<sup>2</sup>) impressionne. *“Il est appelé à jouer un rôle phare sur le site; il abritera un hall événementiel pour les manifestations à petite échelle comme les défilés de mode, les spectacles théâtraux et musicaux, les salons alternatifs du livre ou encore les activités organisées dans le cadre de l'Été d'Anvers”*, explique Koen Derkinderen, responsable commercial de Spoor Noord. *“Il hébergera aussi le hall sportif du quartier, les bureaux des gestionnaires du parc et du service de prêt du Buurtsport.”* Le site accueillera aussi un nouveau hall sportif pour les étudiants de la haute école, ainsi que de nombreux terrains de jeux et de sport. Deux châteaux d'eau ont été restaurés et sont protégés au titre de patrimoine culturel. Ils étaient auparavant utilisés pour l'alimentation en eau des locomotives à vapeur.

## UN PROGRAMME MOBILISATEUR OÙ ENGAGEMENT, PARTICIPATION & COMMUNICATION VONT DE PAIRE

Le projet n'a manifestement pas été monté à la légère. Il a impliqué et continue à impliquer beaucoup de monde. Dès le début, le projet s'est focalisé sur les souhaits et doléances des riverains. Le Premier ministre de l'époque s'est rendu sur place en personne et une journée “débrouille” (200 riverains, déjà en septembre 2002) a servi à dresser une liste de recommandations à l'intention de la Ville. Les associations de quartier ont créé un site internet et un groupe de travail “site ferroviaire” a été mis en place. Comment rendre un tel projet visible,



alors qu'il n'y a encore rien à voir? Trois personnes ont été engagées pour ce challenge invraisemblable. Concours de golf, présentation des maquettes du parc dans un des hangars, et même création d'une mini-piste intérieure pour BMX, sans oublier les centaines de visites guidées: autant d'initiatives qui ont galvanisé la cohésion sociale et joué un rôle essentiel pour l'image de marque du site. Aujourd'hui l'équipe de projet communique via ses propres canaux: lettres d'information, publications et expositions. Le service communication de la Ville n'est d'ailleurs pas en reste et contribue largement à la notoriété du projet et à l'implication de la population.

Le succès a été naturellement au rendez-vous grâce aux nombreux visiteurs, dont des professionnels belges et étrangers, curieux de connaître les tenants et aboutissants de ce processus de participation, de planification, de collaboration avec les services de gestion des espaces verts... Développement durable oblige, le projet a même prévu une "rue de tri sélectif" pour les déchets ménagers. Les riverains disposent d'une carte qui leur permet de venir déposer leurs déchets, ce qui leur évite ainsi de les laisser traîner chez eux. Une initiative très appréciée des riverains qui ne disposent pas d'espace extérieur.

## DES HOMMES ET DES MOYENS

Ce qui frappe dans ce projet, c'est l'importance accordée d'emblée à la mise en place d'une équipe de gestion permanente. Elle était à l'origine composée de 3 personnes – dont deux toujours en place aujourd'hui. Depuis l'ouverture du parc, en 2008, quelques comportements dérangeants ont bien été constatés, mais tout s'est solutionné par une discussion à l'amiable avec les personnes concernées. La foule de promeneurs en goguette qui se presse au bar d'été contribue au contrôle social du site. L'équipe travaille pro-activement et veille attentivement au respect des consignes d'entretien pour les espaces verts et les sentiers, à la gestion des déchets, à l'enlèvement des graffitis. Une politique qui participe à la bonne image et à l'atmosphère accueillante du parc!

La Politique fédérale des Grandes Villes est indissociable du projet: elle a en effet injecté quelque 25 millions d'euros sur un budget total de 38 millions. Elle a d'ailleurs été la première à emboîter le pas, offrant ainsi au projet la garantie de survie dont il avait besoin. La création d'une Régie Communale Autonome souple et efficace et d'une équipe de projet pour la coordination fut elle aussi déterminante. Le parc est géré de manière globale, par une coordinatrice chargée de mobiliser les services nécessaires à son entretien, à sa

surveillance et à la bonne gestion des événements qui y sont programmés. La coordinatrice et le programmeur d'événements travaillent main dans la main pour encourager la participation des riverains au projet depuis que le parc est ouvert. *"Tel que nous le ressentons, le projet Park Spoor Noord jouit d'un immense sentiment de priorité et bénéficie d'un important soutien de la part de nombreux services communaux. Autant de facteurs qui contribuent au succès du parc et grâce auxquels les services indispensables étaient fin prêts dès le premier jour"*, souligne la coordinatrice du parc, Sofie Schoeters.

A ce jour, aucun partenariat n'a encore été conclu avec des acteurs privés, mais cela viendra peut-être par la suite, pour l'exploitation du hall événementiel.

## L'OUVERTURE, ENFIN!

Le week-end inaugural, fin mai 2008, a dépassé tous les espoirs: 10.000 visiteurs se sont pressés dans la partie ouest du parc. Fêtes champêtres et aquatiques, bar en plein air, oueds, fontaines, parcours BMX, tout fut largement approuvé et apprécié dans une sympathique ambiance de fête populaire.

Durant la période estivale 2009, la partie est du parc a été ouverte au public. Son inauguration lors de la journée du parc (13-14 juin 2009) a donné lieu à de nombreuses activités durant tout l'été. Intégrés dans la dynamique du projet, riverains et associations ont été cordialement invités à participer aux programmations et à l'organisation des activités.

## FACTEURS DE SUCCÈS ET RECOMMANDATIONS

### Un projet ouvert à tous!

**Une structure de gestion indépendante qui s'est occupée du suivi global de la rénovation et a veillé à disposer d'effectifs suffisants; une équipe solide où règne un bon esprit, toujours à pied d'œuvre et capable d'impliquer le quartier dans tous les aspects du projet.**

**Investir dans la gestion du parc, non seulement pour le planning d'entretien, mais aussi au niveau de la coordination/collaboration entre l'entretien, la surveillance et la programmation des activités: veiller à relier ces trois aspects et à y impliquer tous les services qui sont actifs d'une manière ou d'une autre dans le parc.**

**Réagir rapidement: faire appel à la coordination en cas de problème pour une intervention immédiate des services et des organismes compétents, par ex. en cas de problème de comportement de certains jeunes ou d'abandon de déchets. Canaliser les signaux, garder une bonne vision d'ensemble.**

## CHARLEROI

ESPACE CITOYEN

# La convivialité à la croisée des quartiers

Créé pour apporter un supplément d'âme à ces quartiers meurtris, l'Espace Citoyen initié par les services du CPAS de Charleroi donne un nouveau souffle au territoire de Charleroi Porte Ouest.



Route de Mons. Dans l'alignement de bâtisses délabrées, l'Espace Citoyen offre aux regards attentifs, sa belle stature d'ancienne maison bourgeoise. Ilot de convivialité dans un quartier marqué par un passé industriel révolu, la bâtisse est ouverte à qui veut entrer. C'est qu'ici, les habitants du quartier ont pris l'habitude de se retrouver entre amis, pour demander un conseil, terminer un devoir, apprendre à coudre ou simplement boire une tasse...

L'histoire de cette maison commence en 2000. A l'époque, les pouvoirs publics et le CPAS de la Ville de Charleroi décident de relever le difficile défi de réhabiliter ces quartiers à la dérive. Grâce au soutien du Programme Politique des Grandes Villes, la création d'un ambitieux projet d'Espace Citoyen émerge lentement des cartons. "A l'époque", explique Marie-Line Poucet, chef de projet au CPAS de Charleroi, "nous voulions recréer du lien social dans cette urbanité morose et dépourvue de lieux de rencontre. Nous étions convaincus qu'un tel projet pouvait réussir car nous avons déjà expérimenté le concept dans deux autres quartiers fragilisés de la ville..."

Porte Ouest, le challenge s'avère ambitieux. Les populations hétérogènes présentent la particularité de cumuler de nombreux handicaps : taux de chômage important, précarité des conditions d'existence des familles, isolement... et le territoire pourfendu par cette balafre routière, peine à trouver ses marques urbaines. Qu'importe ! Pour l'équipe chargée de développer ce projet, la difficulté de la tâche n'en rend le défi que plus passionnant...

*"Nous aurions pu nous limiter à proposer des services de proximité aux populations fragilisées", explique encore Marie-Line Poucet. "En baptisant les lieux "Espace citoyen", nous avons voulu porter notre concept plus loin dans la dynamique de participation citoyenne. Ainsi, nous voulions nous positionner comme point d'ancrage et favoriser l'émergence de projets pouvant irradier dans les quartiers".*

## UNE IMPRESSIONNANTE PALETTE DE SERVICES

Avant l'ouverture officielle de l'Espace Citoyen, l'équipe entame un long travail de préparation en allant à la rencontre des populations. Objectif : interroger les habitants, au porte à porte, pour présenter le projet, repérer les attentes et mettre en place des dispositifs adaptés à cette réalité. *"Pour couvrir tous les quartiers et drainer un maximum de gens vers notre Espace Citoyen, nous avons également suscité la mise en place de comités de quartier dans les endroits les plus reculés", précise encore Marie-Line Poucet. "Petit à petit, les habitants se sont laissés convaincre. Et ils sont maintenant de plus en plus nombreux à s'approprier les lieux."*

Pour rencontrer ces attentes multiples, l'Espace Citoyen met alors en place une impressionnante palette de services : école de devoirs, permanence logement ou emploi, espace public numérique... tous pris en charge par des professionnels du secteur.

## ESPACE DE RENCONTRE ET DE CONVIVIALITÉ

Lieu de convivialité et d'intégration, la maison propose également aux habitants des espaces pour l'organisation de moments festifs ou d'événements. Ouverte à tous, la confortable petite cafétéria en front de jardin participe de cette convivialité et propose un lumineux espace de détente, de lecture et de loisirs. Des ateliers créatifs, dont certains animés par les



L'Espace Citoyen : un îlot de convivialité dans un quartier marqué par un passé industriel révolu.

habitants eux-mêmes, y sont proposés. *"Notre politique est de toucher la cible la plus large possible pour générer de la mixité inter-générationnelle et sociale au sein de l'Espace Citoyen. Nous nous efforçons ainsi de créer des dynamiques internes pour amener les habitants à se rencontrer. Mais sans forcer le trait. A minima, et selon les aspirations de chacun, ces différents publics peuvent cohabiter dans un même espace. Si l'occasion se présente, nous construisons des passerelles entre eux..."*

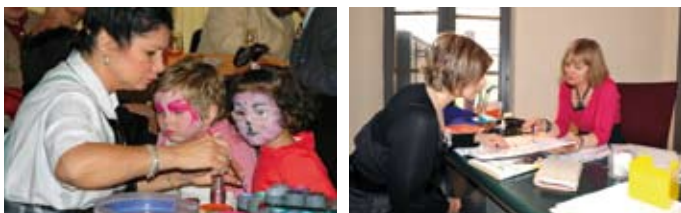
Dans cet esprit, les animateurs favorisent la création de projets culturels (voir encadré) et proposent un accompagnement pour permettre aux populations fragilisées de profiter, à des conditions très avantageuses, de l'offre culturelle offerte par la ville (expositions, représentations théâtrales...). *"Nous voulons amener les gens à sortir des murs de l'Espace Citoyen, du carcan du quartier et des frontières de la ville..."*, explique encore Marie-Line Poucet.

## SOUS LE SIGNE DE LA MÉTALLURGIE

En 2008, l'Espace Citoyen a été à l'origine d'un projet culturel multiforme baptisé "Métallurgie". Au départ d'une réflexion sur le patrimoine local, le projet a mobilisé une multitude d'acteurs sur une thématique inscrite dans la mémoire commune des quartiers. Familles, groupes en insertion sociale, commerçants, industriels, écoles... ont ainsi répondu à l'appel. Orchestrée par les responsables de l'Espace Citoyen, l'opération d'envergure a permis au quartier de vivre durant plus d'un mois au rythme des manifestations culturelles, des représentations théâtrales, des expositions...

## DES SYNERGIES AVEC LE MILIEU ASSOCIATIF

Si l'Espace Citoyen favorise la concertation avec les habitants, elle multiplie également les synergies avec des partenaires locaux en les associant à des groupes de concertation thématique : éducation, emploi, culture, santé... Chaque groupe est ainsi géré par un membre de l'Espace Citoyen et par un président issu du réseau de partenaires. Ce dernier est choisi pour son expertise et la maîtrise dont il témoigne dans des domaines spécifiques comme la santé, l'emploi ou l'éducation. Efficace !



## UN MASTER PLAN POUR UN TERRITOIRE EN SOUFFRANCE

Sur le territoire de la Porte Ouest de Charleroi, la commune de Marchienne-au-Pont et la route de Mons véhiculent une image pour le moins négative : bâtiments délabrés, terrains en friche et chancres industriels ponctuent çà et là le long déroulé de cet axe de pénétration majeur. Aménagés au gré d'une dynamique industrielle jadis prospère, les différents équipements implantés manquent aujourd'hui de cohérence. Depuis 2000, la Ville de Charleroi entend changer cette image, en inversant le déclin en cours sur le périmètre de la Porte Ouest. Avec la participation de tous les acteurs concernés, elle réalise actuellement un master plan, qui a pour vocation de répondre aux deux questions suivantes :

- comment faire cohabiter cette industrie en déclin et un centre urbain qui soit composé de quartiers dynamiques, vivants et agréables à vivre ?
- comment relier la Porte Ouest au restant de la Ville de Charleroi ?

Un diagnostic approfondi est en cours, basé sur une approche croisée comprenant des rencontres avec des acteurs clés, l'analyse de terrain du site et l'analyse des documents et données existants. A son terme, trois scénarii seront formulés et en partie développés, afin d'arriver au choix d'un plan de redéveloppement le plus pertinent, composé de propositions d'actions opérationnelles, cohérentes et structurelles du site. Objectif final : mettre en place des leviers qui permettront un redéveloppement équilibré de la Porte Ouest.

## ECONOMIE DE PROXIMITÉ

Dès son lancement, l'Espace Citoyen a initié un volet de requalification socio-économique en créant une centrale de services de proximité de type économie sociale. Cette dynamique a suscité l'émergence de certains projets comme Proxi-Services (bricolages, jardinage, ...), à destination des particuliers, et Porte Ouest Services + (services de maintenance), à destination plus exclusive des PME. Ces deux projets ont aujourd'hui fait leur preuve et sont devenus autonomes.

## FACTEURS DE SUCCÈS ET RECOMMANDATIONS

L'intégration de l'expérience acquise lors d'expériences similaires permet d'optimiser la mise en place de l'Espace Citoyen.

L'Espace Citoyen a développé des campagnes de sensibilisation porte à porte, d'enquêtes et de réunion pour favoriser l'adhésion du public au projet. Elle a mis en place une dynamique "bouche-à-oreille" pour sensibiliser les populations.

Le projet a favorisé la création de comités de quartier et de structures décentralisées en parallèle des services offerts par l'Espace Citoyen.

La participation des populations fragilisées dans l'élaboration de projets renforce la cohésion sociale au sein des quartiers.

Ouvert à tous, l'Espace Citoyen propose des activités qui favorisent tant la mixité sociale que la mixité inter-générationnelle. Un projet comme "Métallurgie" qui fait appel à la mémoire collective participe de cette dynamique. L'école des devoirs ou certains ateliers créatifs, pris en charge par des aînés, sont également porteurs de mixité inter-générationnelle.





ATELIERS MOMMEN

# Une Cité des Artistes au cœur de la Ville

Voués aux artistes bruxellois depuis plus d'un siècle, les Ateliers Mommen sont aujourd'hui préservés de l'appétit des promoteurs...



A moins d'une encablure de la petite ceinture, entre la place Madou et la rue de la Loi, et à la limite du centre névralgique européen se trouve un endroit que l'on dirait hors du temps. Depuis la rue, la bâtisse ne paie pas de mine. Pour la découvrir, il faut franchir une lourde porte cochère et emprunter une ruelle pavée qui débouche sur une cour intérieure piquée d'herbes folles. De brique, de verre et de fer... Le site des Ateliers Mommen affiche alors fièrement ses origines industrielles.

## UN REFUGE POUR ARTISTES

Construite en phases successives entre 1874 et 1910, cette habitation bourgeoise était à l'origine l'habitation de Félix Mommen, un encadreur de l'époque. Fabricant de peinture et vendeur de matériel pour artistes-peintres, ce mécène commence par ouvrir une galerie où il expose les jeunes artistes négligés par les modes du moment. Dans la foulée, il décide d'ériger un refuge pour permettre aux artistes de travailler hors des tracasseries du quotidien. A l'image de ce qui se fait déjà à Paris, il fait construire, dans le prolongement de sa manufacture de peinture, un bâtiment de 30 ateliers en intérieur d'îlot. A l'époque, la mode est aux tableaux de grande taille. Les espaces sont donc spacieux et idéalement orientés au nord, afin d'offrir, grâce aux larges surfaces vitrées, les meilleures conditions de lumière. La modernité des lieux, leur parfaite adéquation avec la création picturale et les loyers modérés don-

Créés à la fin du XIXe siècle, les Ateliers Mommen sont l'une des dernières cités d'artistes de Bruxelles.



ment à l'endroit une grande notoriété. Et très vite, les ateliers Mommen deviennent l'un des creusets de l'avant-garde artistique bruxelloise du début du XXe siècle : Félicien Rops, Constantin Meunier, Emile Verhaeren, Rik Wouters...

## MENACE DES PROMOTEURS

Le site se transforme en ateliers logements au fil des décennies. Il ne cessera d'abriter des générations d'artistes attirés par l'esprit du lieu. En 1992, consciente de cette richesse patrimoniale, la commune de Saint-Josse-ten-Noode porte le classement du bâtiment pour sa valeur artistique et historique... Situés rue de la Charité, à la frontière du Saint-Josse populaire et du quartier des institutions européennes, les Ateliers Mommen ne tardent pas à susciter la convoitise des promoteurs immobiliers. Pour la quarantaine d'artistes qui l'habitent, la menace se précise.

## DERNIÈRE CITÉ D'ARTISTES DE LA CAPITALE

En 2004, la société immobilière alors propriétaire des lieux, envisage des travaux de rénovation pour transformer son bâtiment en immeuble de standing. Au sein de la communauté d'artistes, l'inquiétude grandit et une réaction s'organise. Créée par les artistes-habitants, l'asbl Les Ateliers Mommen voit le jour et milite pour la sauvegarde de cette dernière cité d'artistes de la capitale. Réceptif aux arguments des artistes, le promoteur accepte de négocier. Il leur accorde un délai de 15 mois pour trouver un montage financier qui leur permette d'acquérir le site ou la société anonyme qui en est propriétaire. Montant de l'opération : plus de 3 millions d'euros !

## QUAND LA COMMUNE S'ENGAGE

Pour y parvenir, les habitants des Ateliers, largement appuyés par le monde culturel bruxellois, se lancent alors dans une ambitieuse campagne de sensibilisation pour solliciter le mécénat et lever des fonds. Parallèlement, ils se tournent vers la commune de Saint-Josse-ten-Noode qui répond favorablement à leur demande. *"Nous avons d'emblée été sensibles à l'appel à l'aide des artistes"*, souligne Jean Demannez, bourgmestre de Saint-Josse. *"Pour nous, les Ateliers Mommen ont toujours fait partie intégrante de l'héritage culturel et artistique de la commune, et il nous appartenait de sauvegarder ce patrimoine unique à Bruxelles"*. En effet, consciente de l'importance de la culture au sens large comme vecteur de développement, la Commune ambitionne de valoriser son identité en s'appuyant sur ses nombreuses associations socio-culturelles et lieux de diffusion artistique (académies, théâtres...). Mais il y a plus. La Commune a également voulu jouer le rôle de garde-fou contre les risques réels de *"gentrification"* et de mutations fonctionnelles dans ce quartier sous haute pression foncière. Il ne s'agissait pas seulement de sauvegarder un patrimoine historique, mais aussi des lieux de vie et de création pour des artistes habitant dans un quartier dont le caractère multiculturel se devait d'être défendu.

## DES PARTENARIATS D'ENVERGURE

La commune dégage 1,2 million d'euros sur fonds propres (le fruit de ventes et de charges d'urbanisme\*) pour le rachat. Dans la foulée, elle fonde une Régie Communale Autonome pour gérer l'ensemble du projet. Constituée sous forme d'une entreprise de droit public, cette RCA a la possibilité de créer une filiale, qui peut alors racheter la société privée propriétaire des Ateliers. C'est elle également qui contractera l'emprunt pour couvrir le solde du projet global qui comprendra aussi une rénovation. *"Devant l'ampleur du projet"*, poursuit Ahmed Medhoune, Echevin de la culture et Président de la RCA, *"nous avons mobilisé plusieurs partenaires, dont le Plan Logement de la Politique des Grandes Villes, pour nous aider à acquérir et poursuivre la rénovation de cet ensemble remarquable"*. Le contrat logement 2005-2007 que soumet la commune au programme Politique des Grandes Villes est alors tout entier consacré aux Ateliers Mommen. Après un avenant complémentaire en 2008, ce sont 1,6 million d'euros supplémentaires (soit 900 000 pour l'achat et 700 000 pour des travaux de rénovation et la gestion du projet) qui viennent renforcer l'opération de réhabilitation de ce patrimoine architectural, culturel et social. La piste du mécénat est alors définitivement abandonnée.



## GROUPES DE TRAVAIL ET DE RÉFLEXION

Concrètement, le projet concerne l'acquisition et la mise en conformité d'environ trente logements-ateliers, quelques ateliers et des équipements communautaires de production et de diffusion culturelle comme un restaurant, un lieu de spectacle, une salle d'exposition...

Trois groupes de travail sont alors constitués pour gérer le projet, en association avec les artistes-occupants : un premier pour la gestion artistique des lieux, un second pour la gestion locative des logements et un troisième pour la rénovation.

Le premier groupe entend concilier les objectifs des habitants qui veulent travailler dans un esprit de communauté d'artistes et les aspirations de la commune qui désire y développer un pôle culturel ouvert sur l'extérieur. Des idées sont avancées, de part et d'autre, comme celle de la création de résidences d'artistes. Deux ou trois ateliers-logements seront ainsi mis à la disposition d'artistes boursiers issus de l'étranger afin d'assurer un rayonnement international de la Cité. Des manifestations culturelles et des journées "portes ouvertes" permettent également au public de participer à la vie du lieu, sans oublier jamais qu'il s'agit avant tout d'un lieu de vie et de création.

## UNE VOCATION SOCIALE AVANT TOUT

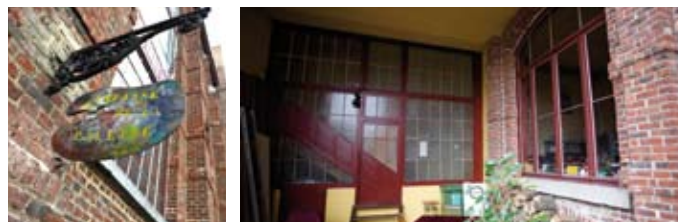
Concernant la gestion locative des ateliers, la commune émet clairement le désir de développer un projet à la fois social et artistique. Sur base d'une première sélection, établie selon les critères sociaux correspondant à ceux qui sont en vigueur dans les Agences immobilières sociales, les dossiers de candidature des artistes sont soumis à un comité d'avis culturel créé par la RCA, comprenant paritamment des artistes habitant la Cité et des personnalités artistiques et culturelles extérieures proposées par la commune.

## OPÉRATION TIROIR ET LOGEMENTS DE TRANSIT

Pour les questions propres à la rénovation du bâtiment, il s'est agi de trouver un compromis architectural qui concilie notamment les aspects suivants : d'une part, le souhait des habitants de modifier au minimum

leur atelier-logement, d'autre part, la réalisation d'une rénovation qui tienne compte des normes du Code du Logement et du cahier de charges de la Commission Royale des Monuments et Sites. "Compte tenu des nombreuses spécificités propres à un monument classé, la rénovation minutieuse des bâtiments lancée fin 2008 va requérir beaucoup d'attention", explique le bourgmestre de Saint-Josse. "Au fur et à mesure des rénovations, nous procéderons à des déménagements internes. Les habitants seront hébergés en alternance dans les quelques logements restés vacants que compte la Cité. Les travaux s'achèveront vraisemblablement en 2011".

\* Imposées aux promoteurs immobiliers lors de la délivrance de permis d'urbanisme ou de lotir, les charges d'urbanisme peuvent entre autres consister en une somme d'argent destinée à financer des programmes d'équipement public ou de logement.



## FACTEURS DE SUCCÈS ET RECOMMANDATIONS

La mise en place de mécanismes participatifs et de concertation entre la Régie communale autonome et l'association des artistes renforce la cohésion du projet. Le dialogue constructif et le respect des prérogatives de tous les intervenants ont permis de développer le projet en bonne intelligence et d'éviter les situations de blocage.

La prise de responsabilité des pouvoirs communaux pour la sauvegarde d'un bâtiment classé participe de manière conjointe à la préservation du patrimoine artistique majeur de Bruxelles et au maintien d'un parc de logements sociaux pour artistes.

La participation du tissu associatif de Saint-Josse contribue à la pérennité du projet et son intégration dans la vie socioculturelle de la Commune.

Les contraintes d'une rénovation dans un bâtiment entièrement classé ont révélé les tensions qui pouvaient survenir entre le souhait d'une construction durable et les exigences de l'administration en matière de préservation du patrimoine.

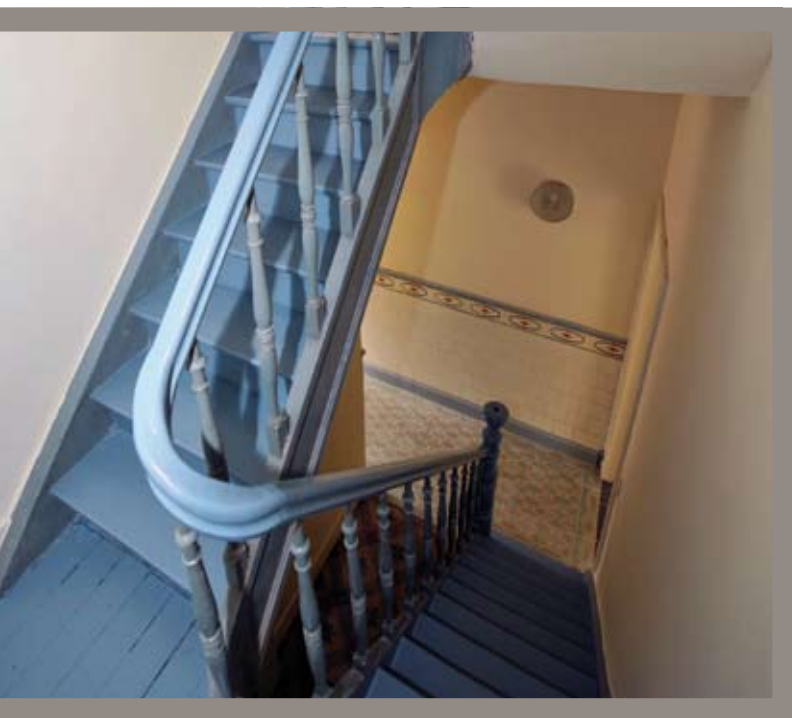
La difficulté à gérer le modèle participatif avec des effectifs réduits et des logiques qui parfois s'opposent nécessite le recours à des professionnels pour cette facette du projet.

## MALINES

LOGEMENTS DE TRANSIT

# Un toit pour l'urgence

Rénover pour aider les habitants en détresse.



Malines a décidé de s'attaquer à une grave pénurie : celle des logements pour accueillir temporairement les habitants qui se retrouvent subitement à la rue. La mise à disposition temporaire de ces logements de transit vise essentiellement à aider les familles nombreuses en situation précaire et/ou de crise. Ce projet (sept habitations durables et adaptées) rencontre partiellement ce besoin, en donnant la possibilité à la Ville de réagir désormais plus rapidement aux urgences. Ces habitations de transit tombent vraiment à pic !

### TROP PEU D'OFFRE, TROP DE DEMANDE

Le Plan de structure d'aménagement pour la Flandre (le RSV) prévoyait 5.643 nouvelles habitations sur le territoire de Malines pour la période 1991-2007. La politique du logement de la Ville incluait, déjà en 1975, un programme de rénovation urbaine. Objectif et message : s'attaquer aux immeubles inoccupés et lutter contre la dégradation du centre-ville et des ensembles résidentiels dans les quartiers fragilisés.

Malines s'est de surcroît attelée à améliorer la qualité de l'habitat. Ainsi, la Ville offre une prime substantielle aux propriétaires désireux de rénover leur habitation. Elle pratique en outre un encadrement actif pour tout ce qui touche le traitement des logements de mauvaise qualité.

Simplicité et bon goût.



Lorsqu'il s'agit de déclarer un logement insalubre, la Ville travaille en étroite collaboration avec la Région flamande. Chaque année, quelque quatre-vingts logements sont déclarés impropres à l'habitation et/ou insalubres. Le 31 décembre 2008, on en dénombrait 201. Le plus préoccupant, c'est que cinquante de ces habitations déclarées insalubres sont actuellement occupées. Preuve manifeste du besoin criant de pouvoir disposer de logements d'urgence. Le groupe cible étant très hétérogène en termes de composition de ménages, il est essentiel que l'offre soit suffisamment flexible pour s'adapter aux différents besoins.

Grâce à une plus grande disponibilité en lieux de séjour provisoires, les familles menacées d'expulsion ou vivant dans une situation très précaire pourront trouver temporairement un nouveau logement et mettre ce temps à profit pour entreprendre ou poursuivre leurs démarches afin de trouver un logement adéquat.

## PROCÉDURE D'ACCUEIL: MAINTENIR LA DYNAMIQUE

Précédemment, les maisons de transit étaient louées. Conséquence: les locataires avaient tendance à y rester plus longtemps que nécessaire. Autrement dit, ce système ne les encourageait pas à trouver une autre alternative.

*"Aujourd'hui, les logements de transit ne sont plus loués. Ils sont mis à disposition pour une période de 6 mois maximum. Le respect de ce délai est sévèrement contrôlé. Si tel n'était pas le cas, la dynamique serait interrom-*

*pue et le système s'enliserait. Dans certains cas exceptionnels – même très exceptionnels, devrais-je dire –, le séjour peut être prolongé de six mois",* précise Jos Joostens du CPAS. Malines compte déjà une dizaine d'habitations de ce genre.

Récemment, la Ville a bénéficié d'un projet de rénovation d'habitations appartenant à la Mechelse Goedkope Woning (société malinoise de logements sociaux). Pendant un an et demi, cinq logements ont été utilisés comme habitations de transit en attendant que les travaux de rénovation débutent. Mais c'était là une solution transitoire. Plusieurs services et instances sont alors entrés en jeu pour trouver une solution définitive: l'agence immobilière sociale, les sociétés de logements sociaux, le Woonwijzer (conseil juridique), le CPAS etc.

## UNE MÉTHODE DE RÉNOVATION ÉPROUVÉE

Malines a eu l'occasion de tester plusieurs fois le système consistant à confier à la Régie de rénovation urbaine le soin d'acquérir et de rénover une habitation, avant de la louer ou de la vendre. Ces locaux sont alors en partie loués par le CPAS, qui les sous-loue ensuite ou qui les met à la disposition de familles défavorisées. En soi, rien de neuf sous le soleil. Parallèlement, le CPAS propose un accompagnement aux occupants. Cet accompagnement fait aussi partie de son travail dans le cadre des structures d'accueil provisoire.

L'objectif premier consistait à acheter neuf habitations. Pendant la période couverte par le projet, les prix de l'immobilier ont enregistré une hausse. Il en a été de même pour les tarifs dans le secteur de la rénovation. La Ville a finalement acquis sept habitations. Il s'agit d'habitations de quatre à six chambres, car les familles nombreuses sont généralement les plus fragiles par rapport au mal-logement.

A l'origine, le contrat passé avec la Politique des Grandes Villes prévoyait une subvention d'environ 100.000 euros par habitation pour couvrir l'achat, les honoraires des architectes et la rénovation. Le coût final par habitation s'est élevé à 170.000 euros. Une subvention complémentaire a été octroyée dans un second contrat et répartie entre les nombreux projets entrepris par Malines – en ce compris le présent projet. La Ville a financé elle-même une partie des travaux de rénovation.

Les rénovations ont débuté au printemps 2008. Habités à travailler pour la Ville, les entrepreneurs connaissaient bien les critères de durabilité imposés : bois (avec label FSC), fenêtres à vitrage super isolant, récupération des eaux de pluie.

## MISER SUR L'ÉCONOMIE SOCIALE

*"À Malines, nous avons pas mal d'expérience en matière de main-d'œuvre à caractère social grâce au CPAS, au centre De Sleutel (centre anti-drogue et anti-alcool), à l'Atelier (emplois sociaux) et au Steunpunt Tewerkstelling", explique Cindy Wynants, coordinatrice du projet auprès du Service Rénovation urbaine et Logement. "Nous travaillons aussi avec des personnes d'origine étrangère, à qui nous faisons appel pour les travaux de démantèlement et les travaux de peinture. Les projets d'insertion socio-professionnelle sont souvent développés à une petite échelle et le contact passe donc relativement bien..." "Mais il est déjà arrivé que les choses tournent mal dans les contrats entre les entrepreneurs et les initiatives à l'emploi". Il n'a pas toujours été facile de planifier et de coordonner le travail de ces dernières et celui des entrepreneurs. Il est arrivé que l'entrepreneur doive prendre lui-même en charge des missions qui auraient dû être assumées par les agences sociales d'emploi.*

Il faut aussi retenir le rôle essentiel que jouent les responsables des initiatives à l'emploi, car c'est principalement d'eux que dépendent la qualité de la planification et le respect des accords.

## RÉPARTIR ET ÉVITER LA STIGMATISATION

Ce qui frappe surtout dans le contrat logement de Malines, c'est le nombre de projets répartis sur l'ensemble de la Ville. Avec une contribution parfois modeste de la Politique des Grandes Villes, certains doivent avoir un rôle d'impulsion; ils sont mis en œuvre par le biais de partenariats.

Comme nous l'évoquions, les projets de logement de la Ville couvrent l'ensemble du territoire. Il est dès lors normal que la Ville ait veillé à acquérir des logements de transit dans plusieurs quartiers et arrondissements : Willem Geetsstraat, Ravenbergstraat, Leuvensesteenweg (2 habitations), Donkerlei, Caputsteenstraat et Generaal De Ceuninckstraat. Aucune habitation n'a cependant été achetée ni rénovée dans les quartiers déjà caractérisés par un taux élevé de logements sociaux afin d'éviter toute stigmatisation.

## ÊTRE BIEN ACCUEILLIS DANS LES QUARTIERS

Les journaux de quartier se sont chargés de faire connaître le projet. Des panneaux, affichés sur les habitations concernées, signalaient qu'elles étaient rénovées grâce aux fonds de la Politique des Grandes Villes pour servir de maison d'accueil d'urgence. Ils mentionnaient un numéro d'appel pour toute question éventuelle.

Les réactions à l'égard du projet ont été globalement positives. Cindy reçoit de temps à autre l'appel de personnes habitant à proximité des maisons en cours de rénovation. Lorsqu'elle leur signale qu'il s'agit d'une initiative de la Ville et que le CPAS s'occupera de l'encadrement, ses interlocuteurs considèrent généralement qu'il s'agit là d'une bonne garantie. Les seuls doutes proviennent surtout des personnes âgées du quartier, qui s'inquiètent de savoir qui seront les futurs habitants et se demandent s'ils ne seront pas source de nuisances.

Les bases ont donc été posées et semblent bonnes. Il reste à voir ce qu'il en adviendra dans la pratique car les logements ne sont pas encore habités à ce jour. Affaire à suivre...

## FACTEURS DE SUCCÈS ET RECOMMANDATIONS

**Impliquer systématiquement des initiatives à l'emploi, tout en fixant des accords clairs entre ces initiatives et les entrepreneurs.**

**Répartir les maisons d'accueil sur l'ensemble du territoire.**

**Veiller à un accompagnement social afin d'aider les personnes hébergées temporairement à retrouver un logement durable répondant à leurs besoins, ainsi qu'assurer le caractère "de transit" de ces logements.**

**Communiquer ouvertement avec le voisinage au sujet du projet.**







## MONS

ÉCONOMIE SOCIALE

# Une Maternité pour entreprises sociales et citoyennes

Pour dynamiser le secteur de l'économie sociale, la Ville de Mons n'a pas hésité à implanter une Maternité d'entreprises au cœur même d'un quartier fragilisé. Gérée par le CPAS, cette structure joue à fond la carte de l'intégration sociale.



La Ville de Mons a opté pour un bâtiment moderne et fonctionnel implanté au sein d'un quartier sensible.

A quelques encablures de la Ville de Mons, en plein cœur du "Borinage", le district de Jemappes-Flénu bénéficie de toutes les attentions. C'est dans cette zone prioritaire que la ville de Mons a décidé de concentrer le programme de son contrat de ville au travers de trois objectifs déterminants : le développement intégré des quartiers dans la Ville, l'économie et la cohésion sociale.

Dans le cadre de cette dynamique urbaine, le CPAS montois a choisi de déployer une ambitieuse stratégie en faveur de l'économie sociale. Fleuron de cette action d'envergure, une Maternité d'entreprises a été implantée au sein de la Cité du Coq.

### UNE STRUCTURE MODERNE ET DYNAMIQUE

Situé dans un bâtiment doté d'un design très actuel, la Maternité d'entreprises relève ici un défi de taille : créer une véritable dynamique économique au sein d'un quartier jadis voué aux agitations sociales. Ainsi, de ce challenge est né un constat fondateur : celui que l'économie sociale



est un secteur qui ne peut se développer sans une structure moderne et performante, en phase avec les attentes du marché. *“A Mons, l'économie sociale est devenue un projet pluriel qui fait appel à plusieurs intervenants interdépendants les uns des autres”,* explique Marc Barvais, Président du CPAS. *“Par le biais de notre Maternité d'entreprises, nous nous adressons en fait à deux publics très différents : les porteurs de projets d'économie sociale et les personnes en insertion socioprofessionnelle.”* Le ton est donné !

## UNE INSERTION SOCIOPROFESSIONNELLE DE TERRAIN

Par le biais de son Entreprise de Formation par le Travail (EFT), la Maternité cible ainsi les personnes qui ont du mal à s'insérer dans un environnement économique traditionnel. *“Le CPAS propose aux chômeurs de longue durée et aux personnes bénéficiant du revenu d'intégration, des préformations pour évaluer leurs aptitudes à apprendre et à travailler”,* explique encore Marc Barvais. *“A partir de ce socle de socialisation, certaines personnes seront à même de suivre des formations qualifiantes ou bénéficier d'un contrat de travail dans le cadre de l'article 60 §7 pour travailler à la ville ou au CPAS.”*

Chaque année, une soixantaine de stagiaires participent ainsi à l'une des cinq formations proposées : magasinier-livreur spécialisé dans le travail du bois, installateur-valoriste en électroménager, auxiliaire en collectivité, biomaraîcher et ouvrier en transport-manutention-distribution. *“Notre EFT est étroitement liée à la vie du quartier”,* précise-t-il encore. *“Nous possédons deux serres et un terrain pour la production de légumes en agriculture raisonnée. Nous vendons notre production sur le lieu de production et ce sont les habitants de la Cité du Coq qui en bénéficient large-*

*ment. Nous vendons l'électroménager et le mobilier de seconde main dans un magasin situé en ville et notre service de manutention et transport offre également ses services aux riverains. La seule activité que nous avons externalisée concerne les techniciennes de surface qui travaillent en priorité pour la Ville ou le CPAS. Certaines sont également engagées dans les entreprises de Titres Services.”*

## BIENVENUE AUX CANDIDATS ENTREPRENEURS

L'autre versant de la Maternité concerne tous les porteurs potentiels de projets d'économie sociale. Chômeurs, étudiants, salariés en quête d'une nouvelle orientation peuvent s'y rendre pour proposer leurs idées. *“Pour booster le secteur de l'économie sociale”,* précise Eve Delvinière, Coordinatrice du projet et Chef de Cabinet du CPAS de Mons, *“nous avons développé une stratégie qui intègre plusieurs niveaux d'action. Nous encourageons la création d'entreprises ou d'activités d'indépendant par le biais d'une asbl spécialisée. Et nous assurons l'hébergement de projets émergents dans notre Maternité d'entreprises.”*

Agence conseil et incubateur en économie sociale, Ecomons accompagne ainsi les porteurs de projet dans les différentes étapes de création d'entreprise : étude de faisabilité, étude de marché, business plan... *“Lorsque le concept est jugé viable, les porteurs de projet peuvent alors bénéficier de différents services : hébergement dans des bureaux loués à bas prix, accompagnement comptable et commercial... Dans la plupart des cas, c'est ce petit coup de pouce salutaire qui permettra aux entrepreneurs d'atteindre un rythme de croisière suffisant pour devenir autonomes.”*

## LE CPAS EN PREMIÈRE LIGNE

Début des années 2000, les instances de la Ville de Mons profitent de l'opportunité offerte par le programme européen URBAN II pour ériger la Maternité d'entreprises, un bel et vaste édifice en bordure de la cité du Coq à Jemappes. Dans le même temps, la Ville introduit plusieurs projets dans le cadre du programme fédéral Politique des Grandes Villes. C'est aussi à cette époque que le CPAS reprend la gestion du bâtiment et y transfère son entreprise de formation par le travail (EFT). Dans cette nouvelle structure composée de trois halls à vocation industrielle et d'un bel espace de bureaux aux étages, plusieurs structures actives dans le secteur de l'économie sociale s'installent alors pour proposer leur batterie de dispositifs.

## DÉMARRAGE EN DOUCEUR AVEC AVOMARC

Autre pivot de la Maternité, la coopérative d'activités "Avomarc" propose un autre type d'accompagnement aux candidats qui hésitent à se lancer comme indépendant. *"En faisant appel à cette coopérative hébergée gratuitement au sein du Pôle d'Economie sociale, le candidat n'a pas besoin de numéro d'entreprise individuel pour exercer son activité... Ce sont par contre les recettes générées par son travail qui permettront à "Avomarc" de le rétribuer, après déduction d'une participation et de toutes les charges liées à son activité."*

Portée par cet élan, la Maternité abrite aujourd'hui plusieurs entreprises dont "Droits et Devoirs" qui se charge du démantèlement d'anciens PC, "Home Drivers" qui propose un service de raccompagnement à domicile avec chauffeur, une entreprise de maraîchage et d'entretien d'espace vert...

## UNE PARTICIPATION CITOYENNE

Une attention particulière est accordée à la participation des habitants. L'implantation d'une infrastructure de ce type et de services adaptés sur le territoire émane formellement d'une volonté communautaire. En effet, les citoyens des sections montoises sont largement sollicités, dans le cadre de l'expérience du Budget participatif et de la mise en œuvre du contrat de ville, dans l'émergence de projets et dans l'expression de priorités collectives. La Maternité d'entreprises, outil de développement local, entend par conséquent répondre à des attentes précises du public, ce qui renforce la qualité des services offerts. Le détail des opérations et activités qui y sont menées est diffusé à la population via différents canaux.

*"Pour sensibiliser et présenter les activités de la Maternité au grand public, nous organisons des portes ouvertes et des événements festifs", souligne Marc Barvais. "Nous avons récemment acheté un chalet pour commercialiser les légumes produits par nos activités de biomaraîchage. Dans la foulée, nous collaborons à la mise sur pied de cours de cuisine pour initier les habitants à une alimentation saine. Avec le soutien de l'antenne de quartier qui se trouve juste à côté, nous allons bientôt mettre 27 parcelles de petits potagers à la disposition des riverains."*

Sans compter qu'au terme d'un long processus de "rencontres citoyennes", une partie du budget communal extraordinaire a été affectée à des espaces de rencontres ardemment souhaités par la population.

## DES SYNERGIES AVEC LE MILIEU ASSOCIATIF

A Jemappes, la dynamique associative est principalement coordonnée et dynamisée par la Maison de la Vie associative et des Loisirs, un autre projet subsidié par le programme Politique des Grandes Villes. *"Nous privilégions les collaborations avec cet organisme, notamment lorsque nous identifions une association qui souhaite se transformer en entreprise à finalité sociale", explique encore Eve Delvinquière. "Dans ce cas, le porteur peut profiter de notre structure. Pour l'organisation des fêtes et des animations à destination du quartier, nous collaborons plutôt avec le service de prévention."*



## FACTEURS DE SUCCÈS ET RECOMMANDATIONS

Pour dynamiser le secteur de l'économie sociale, la Ville de Mons a opté pour un bâtiment moderne et fonctionnel implanté au sein d'un quartier sensible. Cette vitrine apporte une image positive et énergique du secteur.

En matière d'économie sociale, la réussite d'un projet dépend essentiellement du profil du porteur de projet. Une bonne idée ne suffit pas, encore faut-il que son initiateur possède le tropisme de l'indépendant et que le secteur ciblé soit bien choisi. La mission d'Eco-mons consiste à cerner ces différents paramètres.

Implanté dans un quartier relativement isolé et en difficulté, la Maternité n'a pas hésité à ouvrir ses portes aux riverains et à favoriser les synergies avec le milieu associatif.

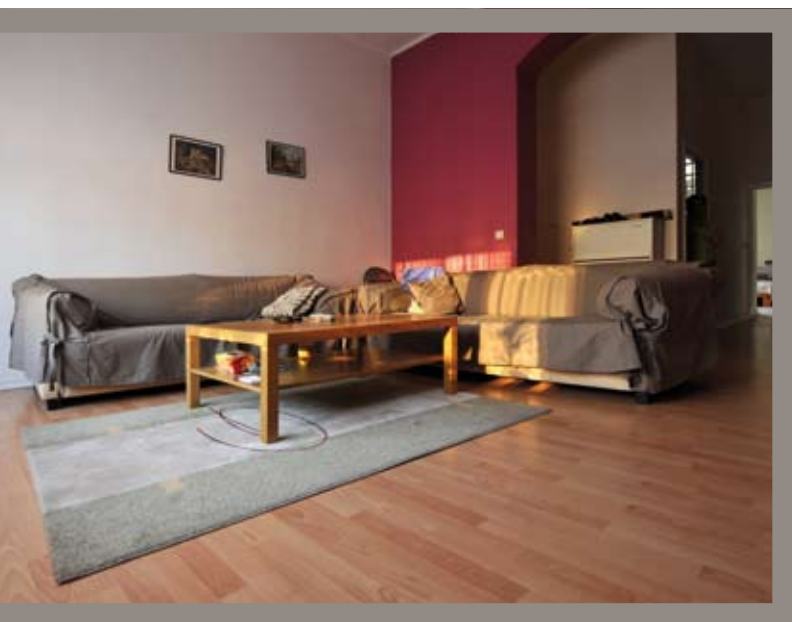


## BRUXELLES

PROJET X

# Non aux chancres urbains

Projet X! Derrière cette appellation pour le moins énigmatique, se cache l'un des outils de rénovation urbaine le plus original de la Ville de Bruxelles.



Assainir le marché locatif privé ne répondant pas aux normes du code du logement, tout en privilégiant l'insertion socioprofessionnelle : c'est en substance la réflexion qui a prévalu au lancement du Projet X. Initié par le CPAS de la Ville de Bruxelles au début des années 2000, le projet prévoit alors de rendre salubres des logements privés donnés en location, en faisant appel à des équipes d'ouvriers en insertion professionnelle... ceci, tout en maintenant les locataires dans leurs logements d'origine. Vaste défi !

Inscrit dans le volet social des Contrats de quartier comme projet-pilote, le Projet X bénéficie, dès 2004, d'un premier financement puisé dans les fonds du Contrat de quartier Van Artevelde Notre-Dame au Rouge. Les travaux préparatoires qui concernent le repérage des bâtiments potentiellement rénovables, les contacts avec le tissu associatif et la sensibilisation des populations fragilisées s'étendent sur près d'un an. En 2005, l'aboutissement des premières négociations avec les propriétaires marque le début véritable des opérations. Séduit par la formule, le programme Politique des Grandes Villes décide de soutenir le projet dès sa phase initiale. Les moyens injectés accélèrent alors le processus de réalisation et contribuent à sa crédibilité.

Objectifs du projet X : rénover des logements donnés en location avec des équipes d'ouvriers en insertion professionnelle.

## UNE SUBTILE INGÉNIERIE

L'originalité du concept ? Elle réside dans le montage d'une subtile ingénierie qui regroupe, sous une même formule, des incitants publics réservés aux particuliers (primes à la rénovation, primes énergie, abattements fiscaux...) et répercute les frais à charge des propriétaires sur les loyers. "Projet X s'occupe de rassembler tous les avantages auxquels le propriétaire a droit sous une même formule", explique Thierry Timmermans. "Nous nous chargeons ensuite de réaliser ses travaux de rénovation sans lui demander un sou."

Concrètement, le propriétaire bénéficie de subsides (65 % max. sous forme de primes et d'avantages fiscaux) et de la prise en charge de la réalisation de tous les travaux de rénovation par l'association Projet X. En contrepartie, il signe un bail à rénovation et à location de minimum 9 ans avec le CPAS. Le remboursement des frais engagés à sa charge lors des travaux (35 % min.) est répercuté sur les loyers (minorés à concurrence des frais engagés) que le CPAS lui paiera durant toute la durée du bail.

## UNE OPÉRATION GAGNANT-GAGNANT

Avantages de la formule : le propriétaire n'avance aucun fonds dans l'opération, bénéficie d'un loyer 12 mois par an durant 9 ans minimum et récupère, à l'échéance du bail à rénovation, la gestion de son bien rénové. Le locataire réintègre, quant à lui, son logement rénové en payant le loyer d'avant rénovation au CPAS ou à l'Agence Immobilière Sociale Bruxelloise. Durant toute la période du bail, les locataires sont systématiquement proposés par l'association Projet X (en concertation avec l'ASIB) qui attribue les logements selon une grille de priorités spécifiques.

## RÉNOVATION DE LOGEMENTS VIDES

Le programme Politique des Grandes Villes a imposé, dès la phase initiale du projet, quelques aménagements qui ont désormais fait école. Alors que le projet prévoyait d'intervenir uniquement sur les logements occupés par des locataires, la convention signée entre le Programme et Projet X a permis d'élargir ce champ d'intervention aux logements vides. Considérée désormais comme une norme par tous les Contrats de quartier, cette disposition a un double avantage : augmenter le nombre d'hébergements de transit et réhabiliter les nombreux logements vides situés aux étages de rez commerciaux.

## ACCOMPAGNER LES LOCATAIRES

Côté locataires, les équipes du Projet X mènent également des actions auprès des familles pour les convaincre du bien fondé du projet. "Au départ, nous étions persuadés que nous allions être accueillis en sauveurs", explique Thierry Timmermans. "Nous avons rapidement déchanté quand nous avons constaté que les familles rechignaient à quitter temporairement leur logement, même au prix d'une rénovation. Difficile pour eux d'envisager de quitter leurs marques. Cette difficulté était forgée la plupart du temps par la peur de perdre leurs réseaux sociaux : amis, école pour les enfants, commerces de proximité..." Pour convaincre les familles, les équipes du Projet X font alors appel à l'asbl Convivence afin de mettre sur pied de véritables campagnes de sensibilisation. "Nous avons alors ciblé les leaders d'opinion des quartiers pour relayer notre action. Et nous nous sommes également efforcés de trouver les solutions de relogement les moins déstabilisantes pour les familles." Autre imprévu de taille pour les responsables du projet X : le manque de soin apporté, dans certains cas, aux logements nouvellement rénovés. "Face à la détérioration avancée de logements nouvellement rénovés, nous nous sommes également rendu compte que la notion d'éducation au logement n'était pas superflue, et que nous devons mettre en place des programmes d'accompagnement pour sensibiliser les locataires au bon usage de leur logement." Dont acte !

## PROJET D'INSERTION PROFESSIONNELLE

"L'autre volet du Projet X concerne l'insertion professionnelle", explique encore Thierry Timmermans. "Tous nos travaux de rénovation sont, dans la mesure du possible, réalisés par des ouvriers non qualifiés engagés sous contrat Article 60 § 7". Recrutés pour suivre une formation professionnelle sur chantier, les ouvriers bénéficient du volet "insertion professionnelle" du Projet X, aujourd'hui renforcé grâce au financement complémentaire de l'Administration de l'Emploi de la Région de Bruxelles-Capitale. "Les travaux que nos ouvriers ne sont pas en mesure de réaliser sont pris en charge par des professionnels et des entreprises agréés", précise-t-il encore. "Aujourd'hui, 35 personnes en insertion sociale travaillent et se forment sur les chantiers. Ces personnes sont prises en charge par neuf chefs d'équipe (issus de la filière d'insertion du Projet X) et de deux contre-maîtres. La partie développement et administration du projet est gérée par une dizaine de collaborateurs."



## DES PARTENARIATS INCONTOURNABLES

L'association Projet X a eu la possibilité d'établir de nombreuses synergies avec le milieu associatif. A ce titre, elle collabore ainsi étroitement avec Convivence, une association qui œuvre à la défense individuelle et collective des locataires. Présente sur tous les fronts, Convivence mène campagne auprès des propriétaires pour les convaincre de rénover leur immeuble insalubre. Au besoin, c'est elle également qui formalise les plaintes pour que la Région de Bruxelles-Capitale puisse dresser un constat d'insalubrité. Par ailleurs, elle réalise un travail de sensibilisation et d'éducation auprès des locataires.

L'association Projet X fait appel à l'Agence Immobilière Sociale lorsque les logements rénovés répondent à ses critères en matière de logement (25 % du parc actuel Projet X est confié à l'AISSB). Cette dernière prend alors en charge la gestion locative et l'entretien du bâtiment.

## PERSPECTIVES D'INSERTION À LONG TERME

Pour les responsables du volet d'insertion, l'ambition est maintenant d'amener les travailleurs du Projet X à s'inscrire dans une perspective d'insertion à long terme. Celle-ci sera à géométrie variable: insertion par l'emploi, par des formations qualifiantes, par la validation de compétences... Pour concrétiser cette volonté, l'association travaille à la mise en place d'une structure de suivi rapproché des ouvriers. *"Cette approche est relativement nouvelle pour nous",* explique encore Thierry Timmermans. *"Nous voulons mieux prendre en compte les réalités de l'insertion socioprofessionnelle de notre public-cible: quels débouchés, quelles ambitions raisonnables envisager avec eux... Dire que la personne formée par Projet X aura toutes les compétences pour trouver immédiatement un emploi, c'est viser peut-être un peu haut. Mais, lui faire prendre goût, par la pratique sur nos chantiers, au chemin à parcourir au-delà de son trajet dans Projet X (formations qualifiantes, validation des compétences, etc), ça, nous voulons nous y atteler. Il faudra trouver les accords avec divers acteurs institutionnels pour assurer la transition de l'insertion vers la qualification. Et nous souhaitons pouvoir aussi évaluer le chemin de l'après-Projet X. Dans cet esprit, le Projet X accordera une plus grande attention aux aspirations des travailleurs afin de leur confier des postes de travail en rapport avec leur parcours, tel qu'ils le conçoivent eux. Par exemple, si un de nos ouvriers envisage d'ouvrir un petit restaurant",* conclut Thierry Timmermans, *"nous allons l'impliquer dans la gestion des stocks, des commandes et arrivages. Il pourra ainsi acquérir sur chantier des compétences qui lui serviront plus tard."*

## FACTEURS DE SUCCÈS ET RECOMMANDATIONS

**La poursuite d'objectifs conjoints de réhabilitation urbaine, d'insertion socioprofessionnelle et de sensibilisation à la problématique de la qualité du logement fait toute l'originalité du projet. La prise en compte de ces différentes dimensions, à travers un travail de partenariat, démultiplie les effets du projet au bénéfice des habitants du quartier.**

**Le projet vise autant la mise aux normes de salubrité de logements locatifs privés et occupés que le maintien de leurs occupants, aux mêmes conditions financières. En bref, il s'agit de "rénovier le quartier sans rénover ses occupants."**

**Le succès du projet repose sur l'implication des propriétaires et des locataires, dans le montage de la réalisation des rénovations: implication financière et contractuelle des propriétaires, accompagnement des locataires tant au niveau du relogement pendant les travaux qu'après leur réintégration... L'achat et l'aménagement d'un immeuble dédié aux hébergements de transit mis à la disposition exclusive des locataires du Projet X a accéléré la rénovation de logements dont les familles étaient en attente d'être relogées.**

**La réorientation du projet initial pour se concentrer sur des rénovations plus ambitieuses a permis de proposer de véritables interventions de fond.**

## DES INTERVENTIONS PLUS AMBITIEUSES

Dans sa phase préparatoire, le Projet X comptait remédier à l'insalubrité des logements en réalisant des micro-interventions (réparation plutôt que rénovation) sans déplacement des locataires. Sur le terrain, cette hypothèse s'est avérée irréaliste. Alors que le projet initial prévoyait des interventions de quelques milliers d'euros, la majorité des rénovations avoisine aujourd'hui les 25 000 euros par logement (matériaux et sous-traitants).

Par ailleurs, l'association Projet X ambitionne de rénover, dans un proche avenir, les logements selon les normes du développement durable et de devenir l'entité locale du Fonds fédéral de Réduction du Coût global de l'Énergie.



JOPRO

# Jeunes prostitués : soutenir plutôt que juger !

Au départ, une cigarette et quelques mots échangés. Au final, un site web informatif très complet, pensé pour et par les jeunes prostitués du parc de la Citadelle à Gand.



Un problème pris à bras-le-corps.

*“Comment ça va aujourd’hui?”*: une question somme toute banale posée par une vieille dame à un jeune prostitué du parc de la Citadelle à Gand. Une situation à laquelle on n’aurait jamais pu assister voici quelques années, à l’époque où ces jeunes étaient évités et accusés de toutes les misères du monde ! La prostitution juvénile est aujourd’hui en régression au parc de la Citadelle, grâce à une stratégie progressive et adaptée en matière de communication et d’information vis-à-vis du groupe cible et du voisinage. Un projet qui doit sa réussite à la présence et au professionnalisme des éducateurs de rue, qui se sont dépensés sans compter pour promouvoir la prévention sanitaire et la solidarité entre ces jeunes. Le phénomène s’est aujourd’hui déplacé et passe entre autres par internet. Un nouveau défi pour les travailleurs de rue...

## UNE VILLE SAINNE DANS UN ENVIRONNEMENT SAIN

Les touristes et les amateurs de culture connaissent bien le parc de la Citadelle à Gand, tout proche des grands musées. Les Gantois l’apprécient pour sa plaine de jeux, son kiosque, son vélodrome (le Kuipke) et son refuge pour animaux... Mais une partie du parc sert aussi de lieu de rendez-vous pour les jeunes prostitués de tout bord et leurs clients, principalement au lieu-dit “den berg” et en bordure de l’avenue Léopold II. Gand s’est fixé pour objectif d’améliorer la santé et la qualité de vie dans les quartiers sensibles. Une amélioration qui passe notamment par des initiatives visant à promouvoir la santé auprès de groupes cibles spécifiques – dont celui des jeunes prostitués (d’où le nom du projet JO(ngens) PRO(stituees)).

## TRAVAIL DE PROXIMITÉ : INFORMATION, COMMUNICATION

Gand a mis en place son service de travail de rue en 1992 après le premier "dimanche noir" des élections législatives de novembre 1991. A partir de 1996, ce service s'est intéressé à la problématique de la drogue avant de se pencher sur d'autres groupes marginaux – celui notamment des jeunes prostitués du parc de la Citadelle – dont la situation méritait que l'on s'y intéresse.

Ces jeunes gens ne se connaissaient pas, travaillaient de manière isolée, étaient peu ou pas informés et s'exposaient dès lors à des risques importants pour leur santé et leur sécurité. Le projet JOPRO a été initié en 2000 dans le but de dresser un tableau précis de la situation à Gand et de bien cerner le groupe cible ainsi que la nature et l'ampleur de la problématique. Hans Bodyn, membre du groupe gantois de travail de rue, explique : *"les éducateurs de rue savaient que le parc de la Citadelle à Gand, principalement dans sa partie la plus discrète, servait de lieu de rencontre pour les homosexuels. D'autres villes connaissent le même phénomène. C'est ce que l'on appelle le 'cruising'."* Mais les choses dérapaient. La cellule en charge du contrôle de la prostitution et des mariages blancs à la police de Gand l'avait aussi constaté. *"Des adolescents et des jeunes hommes de 17 à 35 ans fréquentaient l'endroit à la recherche de clients, qu'ils emmenaient ensuite dans les petits hôtels de la gare ou des environs. Mais certains restaient sur place; il est déjà arrivé qu'on nous signale simultanément 15 cas dans le parc."* Le phénomène a été rapidement mal perçu par le voisinage. *"Les habitants des immeubles proches du parc constataient par exemple la disparition des tapis de leur hall d'entrée... Il n'a pas fallu longtemps pour que ces jeunes soient rendus responsables de tous les maux du quartier"*, explique Hans. Une chose était sûre : il fallait de toute urgence améliorer la sécurité et la qualité de vie du quartier – en prenant comme point de départ le groupe cible lui-même et en prenant en compte les valeurs et les normes qui régissent ce milieu. Sans forcer personne. Et surtout sans répression. Hans : *"Mais par quel bout commencer ? Nos éducateurs n'étaient certainement pas le genre de personnes que ces jeunes espéraient rencontrer là..."*

## UNE APPROCHE TRÈS PROGRESSIVE

Il a fallu près d'un an pour que la majorité des jeunes accepte d'établir le contact. Au début, ils se contentaient de demander une cigarette – que les éducateurs leur offraient volontiers, dans un paquet qui contenait aussi un matériel de prévention et d'information. Au début, ils s'en débarrassaient.



Mais revenaient régulièrement mendier des cigarettes. La glace s'est rompue petit à petit. Mis en confiance, les jeunes ont commencé à parler de tout et de rien, sauf de leur situation... Au bout d'un certain temps, les éducateurs ont mis les cigarettes dans un sac à dos, avec une carte sociale, des brochures d'information, un lubrifiant et des préservatifs. Les jeunes revenaient en réclamer – soi-disant "pour un ami". Il est apparu que les raisons pour lesquelles ils se prostituaient étaient diverses : recherche d'une identité sexuelle, besoin d'un revenu, parfois même d'un peu d'argent de poche pour le cinéma.

## POLITIQUE FÉDÉRALE DES GRANDES VILLES : DES MOYENS DÉCISIFS

*"Les moyens mis à notre disposition par la Politique fédérale des Grandes Villes se sont avérés décisifs dans le cadre de ce projet"* (deux éducateurs de rue à temps plein plus des moyens de fonctionnement), déclare Joris Demoor, coordinateur des subsides octroyés par la Politique des Grandes Villes à Gand (entre autres). *"Sans eux, le projet aurait dû être mené à plus petite échelle et n'aurait donc eu que relativement peu de chance de réussir, car la main-d'œuvre était un élément clé, surtout dans la phase de recherche."*

Ils avaient une très mauvaise image d'eux-mêmes et en même temps, une grande combativité. Les objectifs ont été progressivement adaptés : à partir de 2005, l'accent s'est porté sur la prévention de la santé et la solidarité au sein du groupe cible. Le projet a bénéficié de nouveaux moyens grâce au fédéral.

## LA PRÉVENTION DE LA SANTÉ, UNE PRIORITÉ

En collaboration avec Pasop, une association d'aide à la prostitution en vitrine, une majorité des jeunes prostitués – une petite centaine au total – a pu être vaccinée contre l'hépatite A et B. Un progrès que l'on doit aux éducateurs de rue qui avaient enfin réussi à aborder le vif du sujet avec les jeunes prostitués. Les jeunes ont pu bénéficier d'un test de dépistage des

MST et d'une meilleure information. De nouveau, les choses se sont passées progressivement : d'abord dans la rue, puis dans un local appartenant aux éducateurs, et enfin seulement dans les locaux de Pasop.

## LA SOLIDARITÉ : TOUT LE PROJET EN DÉPEND

Les jeunes qui évoluent au sein du groupe changent continuellement. Certains s'évanouissent dans la nature, d'autres quittent la prostitution. Ces jeunes n'ont pas de réseaux sociaux et sont souvent la proie facile des clients. Les cas de violence gratuite ne sont pas rares. Pour favoriser l'esprit de groupe, les éducateurs ont privilégié les activités qui allaient en ce sens : bowling, football, et même un week-end dans les Ardennes... Petit à petit, les jeunes ont commencé à développer un sentiment d'appartenance au groupe. Et ont décidé de créer eux-mêmes un site internet...

Dix à quinze jeunes y travaillent et proposent des "tuyaux" sur un site internet concernant la prostitution chez les jeunes. Les éducateurs et Pasop contrôlent la pertinence du contenu. Le site comporte aussi un volet juridique qui explique ce qu'est la majorité sexuelle, l'attentat à la pudeur... Il définit la prostitution, précise ce que l'on peut faire et ne pas faire, quels sont les risques du "métier" etc. ([www.jongenskwartier.be](http://www.jongenskwartier.be)).

Précision importante: le site indique clairement que son objectif n'est pas de perpétuer le phénomène, et moins encore de l'encourager. Le site est un outil essentiel pour aider ces jeunes à devenir autonomes et à s'émanciper. Certains jeunes qui sont sortis de la prostitution continuent à s'occuper de sa construction et de sa mise à jour.

## UN REGARD NUANCÉ DE LA PART DU VOISINAGE

Ici, pas question d'un "goûter aux crêpes"! Il s'agissait de discuter avec les habitants du quartier qui fréquentent le parc et d'établir le contact avec les habitants des immeubles voisins. De leur donner une information correcte sur le groupe cible pour encourager une cohésion sociale. Hans Bodyn: *"C'est souvent au travers de petites choses que l'on constate l'amélioration. Par exemple, cette habitante du quartier qui, en promenant son chien, demande aux jeunes comment ils vont..."*. Le sentiment subjectif d'insécurité a en grande partie disparu, surtout chez les seniors qui habitent à proximité du parc. La régression de la prostitution que l'on constate aujourd'hui dans le parc est aussi à



mettre sur le compte d'une présence policière accrue et d'une augmentation du trafic piéton dans le parc et ses alentours en raison des activités culturelles et sportives toutes proches.

## A GAND MAIS AUSSI AILLEURS, SANS COMPTER LE SUCCÈS CROISSANT DU VIRTUEL

Tous les éducateurs de rue à Gand (22 au total) sont devenus conscients du problème. Travaillant majoritairement en permanence dans la rue, ils connaissent la problématique, observent l'évolution du quartier et restent très vigilants. Mission accomplie, pourrait-on penser. Non, car le phénomène s'est déplacé ailleurs, dans d'autres lieux et à d'autres moments. La composition du groupe cible a lui aussi évolué. Phénomène de migration oblige, on y retrouve de plus en plus de jeunes originaires de l'ancien bloc de l'Est. Tout est donc régulièrement à recommencer...

A travers des contacts et des échanges d'expériences entre responsables de projets similaires dans d'autres grandes villes, on constate que les contextes sont partout différents. De surcroît, le phénomène se déplace : la prostitution virtuelle est en hausse et passe par internet. On constate une évolution similaire chez les jeunes filles et les femmes. C'est pourquoi il a été décidé, en collaboration avec d'autres grandes villes, qu'une présence accrue sur le net s'avérerait indispensable.

## FACTEURS DE SUCCÈS ET RECOMMANDATIONS

**Prendre le temps : nouer le contact et gagner la confiance des jeunes dans le milieu de la prostitution exige une approche mûrement réfléchie qui nécessite beaucoup de temps si l'on souhaite cerner correctement la problématique.**

**L'importance d'internet : l'accompagnement ne doit pas se limiter à l'environnement physique, il ne faut pas négliger l'environnement virtuel.**



ÎLOTS SAINT-SÉVERIN - FIRQUET

# Une réhabilitation d'envergure à l'échelle de l'îlot

Grande première à Liège, la réhabilitation des deux îlots Firquet et Saint-Séverin dans le quartier Sainte-Marguerite fait figure de projet-pilote pour l'ensemble de la politique de rénovation urbaine communale.



A une portée d'arbalète de la Place Saint-Lambert, en plein cœur de la Cité Ardente, le quartier Sainte-Marguerite s'accroche aux flancs d'une colline qui figurait jadis l'essentiel de la ville médiévale. Au-delà du charme de ces vieilles pierres et des bâtisses séculaires, les chancre urbains qui ont fleuri au gré des dernières décennies témoignent aujourd'hui d'une précarité dont les habitants ont fait leur quotidien.

*"Au cours des dernières décennies", explique Jean-Baptiste Jehin, responsable du service logement de la Ville de Liège, "le processus de morcellement et de division sans permis de maisons d'habitations unifamiliales s'est poursuivi dans ce quartier populaire du centre. La recherche d'une rentabilité locative optimale a encouragé un cloisonnement abusif des logements."*

Préoccupante, la tendance se vérifie d'ailleurs sur tout le territoire communal où la proportion des logements de moins de 35 m<sup>2</sup> est ainsi passée de 9 % en 2001 à plus de 15 % aujourd'hui. Plus de 8 500 logements de moins de 28 m<sup>2</sup> (kots) sont à ce jour également répertoriés. Destinés à l'origine aux étudiants, ces petits logements sont le plus souvent occupés par des personnes précarisées, souvent isolées, mais aussi par des ménages ne trouvant pas de logement décent à des prix abordables.

Face à ce constat, les autorités communales ont mis en œuvre des programmes d'action afin d'améliorer la qualité des logements et le cadre de vie des habitants en général. Caractérisé par le regroupement de différentes sources de financements, ce "Plan Logement" permet aujourd'hui la mise en place de projets d'envergure.



La taille du périmètre urbain réhabilité (îlot) est suffisant pour créer un effet d'entraînement dans le quartier.

## DEUX ÎLOTS EMBLÉMATIQUES

*"Il y a quelques années, la Ville de Liège a fait réaliser une étude de faisabilité pour assainir les deux îlots d'habitations Saint-Séverin et Firquet", explique Sylviane Kech, Chef de projet de la Rénovation urbaine de Sainte-Marguerite. "Il s'agissait d'une grande première non seulement par l'envergure de l'opération, mais également par les objectifs poursuivis et le lieu d'action."*

Le projet d'intervention sur les îlots Firquet/Saint-Séverin est alors approuvé par le Conseil communal en 2003 dans le cadre de l'opération de rénovation urbaine du quartier Sainte-Marguerite. La mise en œuvre de ce programme, cofinancée par les instances fédérales, régionales et communales, a débuté en 2005 avec l'acquisition des premiers immeubles.

*"Le programme Politique des Grandes Villes nous a permis d'acquérir des bâtiments en vue de les réhabiliter ou de les démolir pour dégager des voies d'accès et aménager des espaces ouverts au centre de l'îlot", précise encore Sylviane Kech. "Nous avons prioritairement racheté des immeubles délabrés voués à la démolition ou impossibles à faire réhabiliter par le privé. La souplesse du programme fédéral a été primordiale pour nous, car en règle générale, les autres programmes de rénovation urbaine permettent difficilement l'acquisition d'immeubles et leur démolition alors qu'ici, nous souhaitons maintenir des espaces non bâtis".*

## LOGEMENTS ET CADRE DE VIE AGRÉABLES

C'est qu'à force d'être occupé progressivement par des annexes, ces îlots se sont au fil des ans densifiés, encombrés et minéralisés. *"Les jardins ont été sacrifiés. Les maisons ne jouissaient plus ni de soleil, ni d'une vue agréable. Les habitants se voyaient confinés dans de petits logements manquant cruellement d'air frais",* explique encore Jean-Baptiste Jehin. *"Cette perte d'attrait est parmi bien d'autres une des causes qui a contribué à la détérioration lente de ce quartier ancien."*

## DES ESPACES OUVERTS SEMI-PUBLICS

En plus des jardins privés, le projet d'intervention prévoit ainsi la création d'espaces ouverts semi-publics en intérieur d'îlot. *"Les habitants retrouveront ici ce qu'ils ont tendance à chercher naturellement en périphérie: une convivialité entre les habitants",* ajoute Jean-Baptiste Jehin. *"Nous espérons que cette plus-value va pousser les autres propriétaires de l'îlot à rénover leur bien. Nous comptons beaucoup sur cet effet d'entraînement qui va progressivement transformer l'image du quartier."*

## PROMOUVOIR LA MIXITÉ SOCIALE

Visant plus de mixité sociale, le plan logement liégeois cherche à élargir le type de population du centre-ville. Dans cet esprit, les bâtiments rénovés seront répartis en logements sociaux et moyens à l'issue des travaux. *"Le projet qui concerne la réhabilitation d'une trentaine de logements en est encore au stade des permis d'urbanisme",* précise encore Sylviane Kech.

## QUAND "LES FRUSQUES" S'ENGAGENT

Implanté au cœur de l'îlot Saint-Séverin durant des années, le Service Liégeois d'Aide aux Jeunes a mené un important travail de terrain avec les familles du quartier (animation, prévention, aide scolaire...). Très vétuste, le bâtiment qui abritait leur boutique de vêtements de seconde main a été acheté par la commune et va être démolí. Implantée ailleurs dans le quartier, l'association reste présente sur le site et assure un important travail de cohésion sociale entre les gestionnaires du projet et les habitants.



Les travaux de démolition et de rénovation des premiers logements devraient commencer dans le courant de l'année 2009. Dans un premier temps, les logements seront pour moitié destinés au marché locatif social et pour l'autre moitié au marché locatif moyen. Lorsque le quartier retrouvera une part plus importante de logements moyens, nous ferons basculer nos logements moyens en logements sociaux pour maintenir une certaine mixité”.

Dans l'immédiat, les anciens locataires de bâtiments occupés ont été pris en charge. “Dès le début de l'opération, nous avons fait l'acquisition d'un bâtiment sur l'îlot même afin de rénover des logements de transit pour les habitants. Aujourd'hui, tous les anciens locataires ont été relogés, ici ou ailleurs.”

## COMMUNIQUER AVEC LES HABITANTS

Parallèlement aux contingences techniques et urbanistiques, la Ville a également privilégié la communication sur les objectifs du projet. La commission de rénovation urbaine (CRU) regroupant des représentants des habitants du quartier est régulièrement informée sur l'état d'avancement du projet. “Depuis le début, nous bénéficions de l'adhésion des habitants puisque cette réhabilitation résulte finalement de leur demande dans le cadre du projet de quartier. Lorsque nous avons affiché les demandes de permis d'urbanisme, les habitants qui le souhaitaient ont été reçus à la Régie de quartier pour recevoir des informations sur ces projets. Aujourd'hui, rien n'est encore vraiment visible. Mais lorsque les travaux vont commencer, nous allons organiser des séances d'information régulières à destination de l'ensemble des habitants.”

## FACTEURS DE SUCCÈS ET RECOMMANDATIONS

**L'intérêt de cette opération réside dans la coordination de différentes sources de financement qui ont permis de mettre en chantier un projet d'une telle ampleur.**

**La souplesse du Programme Politique des Grandes Villes a favorisé une action rapide et adaptée aux besoins de cette zone fragilisée.**

**La taille du périmètre urbain réhabilité (îlot) atteint une masse critique de logements rénovés suffisant pour générer une bonne visibilité et créer un effet d'entraînement dans le quartier.**

**La réalisation d'une étude préalable pour identifier et orienter les actions a donné la possibilité à la Ville de repérer avec beaucoup de précision quels étaient les bâtiments clés à obtenir.**

**La mise en place d'un plan d'expropriation a jugulé la spéculation foncière.**

**L'élaboration d'une opération tiroir via un immeuble rénové à cet effet a résolu la problématique du relogement des habitants.**

**La limitation du nombre d'auteurs de projets a permis de préserver une certaine cohérence urbanistique et a grandement facilité la mise en œuvre du projet.**



## ELARGIR L'ASSISE FONCIÈRE DE LA VILLE DE LIÈGE

A Liège, la grande majorité du parc de logements est détenu par des propriétaires privés, le secteur public n'en possédant que 8,5 %. Cette situation ne facilite pas la mise en place d'une politique volontariste et pro-active souhaitée par la Ville en matière de logement.

Via le programme Politique des Grandes Villes, la Ville de Liège a fait le choix d'élargir son assise foncière en se servant de ce moteur pour encourager une dynamique de rénovation du parc de logements dans son ensemble.



RUE FIN

# Un projet innovant de logements acquisitifs

Approche participative et collaboration à grande échelle font école.



Des futurs propriétaires/habitants enthousiastes !

Mustapha Mechbal, futur propriétaire: *"Pour être en bonne santé et éduquer correctement ses enfants, il est indispensable de bénéficier d'un logement décent. Je louais jusque là une maison insalubre..."* Mustapha part à la recherche d'un meilleur logement et découvre Bonnevie, une maison de quartier fonctionnant entre autres avec une "cellule logement".

Elle lui propose l'achat collectif d'une maison avec d'autres familles connaissant une situation similaire à la sienne. Mustapha: *"C'était il y a six ans. Aujourd'hui, les choses se présentent bien. La première pierre a été posée hier! Nous ne sommes pas encore dans nos murs, il reste beaucoup à faire, mais nous avons déjà parcouru un sacré chemin!"* Les autres candidats-acheteurs n'ont rien perdu de leur enthousiasme. Voilà qui en dit long sur l'approche et le fonctionnement de ce projet qui dépasse le cadre du logement social classique.

Longtemps laissés à l'abandon après la récession industrielle, les immeubles désaffectés et les terrains en friche du centre historique de Molenbeek ont bénéficié d'un programme d'investissement à partir de 1995.

Les logements corrects à prix abordable deviennent malheureusement de plus en plus difficiles à trouver pour un public "précarisé". Premiers



coupables : la spéculation immobilière et les marchands de sommeil. A cette problématique, il faut également ajouter la pénurie des terrains à bâtir et les difficultés liées à l'obtention d'un prêt pour un nombre croissant de citoyens.

La commune a donc jugé opportun de soutenir un projet qui favoriserait l'accès à la propriété pour des familles nombreuses à faibles ou moyens revenus – un logement à la mesure de leurs besoins et de leurs moyens.

### **CHEVILLE OUVRIÈRE ET INITIATRICE DU MOUVEMENT : BONNEVIE, UNE MAISON DE QUARTIER OFFRANT UNE PERMANENCE LOGEMENT**

Bonnevie a proposé de créer un collectif d'épargne et d'investiguer les possibilités d'une construction collective avec d'autres ménages. En effet, sans réserve financière, on ne lance pas seules des familles dans l'avenure de l'acquisition et de la rénovation d'un logement.

Bonnevie a suggéré l'idée au CIRE, une association qui a accepté de se constituer "groupe d'épargne solidaire" pour vingt familles. Il s'agit en fait d'une caisse d'épargne auprès de laquelle les membres peuvent emprunter pour financer l'acompte en vue de l'achat de leur maison. Bonnevie a demandé à une trentaine de familles si elles acceptaient de s'engager, de former un groupe solidaire, et de réfléchir ensemble au genre d'endroit où elles aimeraient vivre et surtout ... de patienter cinq ans pour l'obtenir.

### **L'INSPIRATION : L'ESPOIR**

Quatorze familles ont formé une association de fait baptisée L'Espoir – soit un total de 65 futurs occupants effectifs. Mustapha Mechbal, cheville

ouvrière du projet : "Une fois les habitations vendues, L'Espoir entend bien continuer à exister en tant qu'association des propriétaires. Sans ce projet, nous n'aurions pas disposé des fonds nécessaires pour financer notre avance. Nous avons aujourd'hui plus de 26.000 euros sur un compte d'épargne commun et nous continuons à le provisionner à raison de 50 euros par mois et par famille." L'association se réunit une ou deux fois par mois depuis septembre 2005 afin de discuter de l'état d'avancement du projet et creuser l'un ou l'autre point. Il lui arrive aussi de visiter d'autres projets. Les priorités ont été bien définies : comment "vivre ensemble", quel type d'habitat, lumière, espaces intérieurs privés, à quels coûts, pour quelle image ? L'Espoir a opté pour une maison passive – à très faible consommation d'énergie donc, mais sans pour autant négliger le côté confort.

### **UNE PHILOSOPHIE SOUTENUE PAR TOUS LES PARTENAIRES**

Bonnevie s'était adressée à l'administration communale pour l'achat d'un terrain dans le cadre du contrat de quartier. Sara Tant, coordinatrice logement au service des projets subventionnés de la commune : "La commune de Molenbeek, avec le soutien de la Région de Bruxelles-Capitale, a vendu au Fonds du Logement un terrain pour environ le quart de sa valeur, avec pour mission de réaliser un projet social de construction d'habitations. Le Fonds du Logement avait déjà rencontré les quatorze familles intéressées, toujours en présence de Bonnevie et du CIRE, pour déterminer des emprunts. Il s'est également proposé comme maître d'ouvrage. A ce titre, il a tenu compte des souhaits du groupe d'épargnants et sera également chargé de leur vendre les logements."

En 2007, le Fonds a lancé un appel à projet global "de la conception à la réalisation", où l'architecte et l'entrepreneur étaient tenus de remettre conjointement une offre. Trois projets ont été retenus. Le facteur prix était prioritaire : maximum 1 200 euros par m<sup>2</sup> brut habitable. Les associations Bonnevie, CIRE et L'Espoir ont procédé à la sélection des offres, avec l'aide du Fonds du Logement – une période de concertation intense entre les partenaires ! C'était la première fois que le Fonds du Logement effectuait ce genre de montage.

"C'est la maison de quartier Bonnevie qui a insisté auprès de la commune pour faire appel, dans le cadre de ce projet, aux moyens mis à disposition par la Politique des Grandes Villes", précise Sara. Sans cette aide, le projet n'aurait probablement jamais vu le jour. Elle a permis de couvrir les frais d'études des architectes et des ingénieurs.



Le projet a pu également compter, pour boucler son montage financier, sur la prime de la Région pour la construction d'une maison passive (100 euros/m<sup>2</sup>) et sur une prime supplémentaire qui lui a été octroyée au titre de projet écologique exemplaire (90 euros nets/m<sup>2</sup>).

## UNE PARTICIPATION ENTHOUSIASTE

Geert, de Bonnevie: *"L'Espoir a été, dès le départ, impliqué et tenu informé de toutes les tractations. L'association a rencontré les auteurs de projet et discuté avec eux du choix final de l'architecte et de l'entrepreneur. Le cahier des charges incluait même un document stipulant les attentes de L'Espoir."* Mustapha: *"Nous avons beaucoup appris, surtout au contact des architectes; nous avons côtoyé beaucoup de gens intéressants, entre autres de jeunes étudiants de l'école d'architecture de La Cambre qui ont élaboré plusieurs propositions... Nous avons reçu les encouragements du bourgmestre et des collaborateurs du service Politique des Grandes Villes, nous avons rencontré le directeur du Fonds du Logement... bref, l'ensemble de la chaîne! Nous nous sentons soutenus par l'ensemble de la communauté."*

## DES CHOIX DE CONSTRUCTION SURPRENANTS

Le projet consiste en quatorze habitations compactes de deux étages qui font la part belle aux matériaux et aux techniques durables, comme nous l'avons dit plus haut: toits verts, panneaux solaires, collecte des eaux pluviales... Les habitations du rez bénéficieront d'un jardinet. Malgré un coût d'investissement plus élevé, les habitants ont jugé qu'une construction durable serait plus rentable à long terme, pour eux comme pour la société.

Ils ont opté pour la solution avec ossature bois, réellement exceptionnelle en Belgique pour une construction de cette taille, surtout en zone urbaine. Ce procédé de construction est plus rapide, un an maximum. *"Un peu comme les kits IKEA,"* dit Mustapha en riant.

## TAM-TAM: UNE BONNE IMAGE

Le projet a acquis une certaine visibilité avant même la pose de la première pierre. Il a même été présenté et commenté lors du salon Batibouw par la secrétaire d'État au logement de la Région de Bruxelles-Capitale. Il a aussi

été jumelé à la nouvelle station polaire Princesse Elisabeth. Le projet bénéficie d'une grande notoriété dans le quartier. Mustapha siège au conseil scolaire; il connaît tout le monde et il ne cesse de parler du projet.

Geert (Bonnevie) et Mustapha s'accordent pour dire qu'il s'agit d'un processus participatif long et éprouvant. Mais ils recommenceraient sans hésiter! Geert: *"Je pense que nous avons eu de la chance en désignant un architecte très concerné par cette approche. L'Espoir a également été un facteur déterminant de la démarche dans sa globalité; c'est l'association qui a choisi l'architecte et privilégié l'ossature bois et l'énergie passive – à une époque où la Région de Bruxelles-Capitale ne comptait encore aucune maison passive."*

Cette approche largement participative a sans doute quelque peu ralenti la phase préparatoire mais, comme l'affirme Geert: *"Nous lui devons probablement d'y avoir gagné en qualité."*

## CODA

Un tel projet n'est concevable que s'il bénéficie de subventions. Or, il est quasiment impossible de faire la chasse aux subventions pour chaque nouveau projet qui voit le jour. Il devrait dès lors y avoir des mesures structurelles imposant le maintien de la visée à la fois sociale et écologique des habitations et interdisant, par exemple, qu'elles puissent être revendues après 20 ans. Bonnevie pense qu'il serait judicieux de développer de nouvelles formules alliant les avantages de l'accession à la propriété et de la location de logements sociaux.

## FACTEURS DE SUCCÈS ET RECOMMANDATIONS

**Les partenariats à tous les niveaux (fédéral, régional et communal) et les nombreux leviers sociaux, économiques, écologiques et institutionnels prouvent que le développement intégré d'un quartier "sans éviction sociale" est possible.**

**Le choix affirmé de ce projet pilote pour une construction passive et une ossature bois a incité l'administration communale de Molenbeek à revoir elle aussi à la hausse ses critères de gestion énergétique et de développement durable pour ses autres projets.**

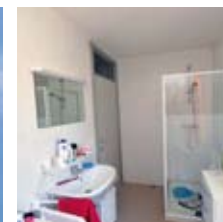
**La participation et le rôle de pionnier de la vie associative ont été reconnus par tous les partenaires et participant à l'émancipation du public cible.**

## OSTENDE

LA 'KOTMADAM'

# Un havre pour handicapés mentaux légers

Un petit groupe de personnes légèrement handicapées mentales qui coule des jours heureux en toute indépendance dans un bâtiment conçu sur mesure, en plein centre d'Ostende. C'est possible. Et ça fonctionne !



"On s'y sent comme chez nous!"

Fin 2008. Vent de panique chez les "pensionnaires", six handicapés mentaux légers qui occupent depuis le mois de juin les six petits appartements (dont deux duplex) dans le nouveau bâtiment de la Christinastraat, en plein cœur de la ville. Ils y vivent avec leur 'kotmadam', Marie-Rose Vantomme, qui occupe l'appartement au dernier étage. *"Je vais bientôt déménager"*, leur a-t-elle lancé, l'air de rien. *"Oh non, Marie-Rose! Nous, on aime vivre ici avec toi. On n'a pas envie que ça change!"*

Un cri du cœur en réponse à une boutade – un test aussi... – qui prouve que le projet a largement atteint son objectif! Une fois la troupe calmée, Marie-Rose les a tous invités à casser la croûte chez elle...

### VILLE ET LOGEMENT URBAIN EN PLEINE ÉVOLUTION

Ostende compte près de 70.000 habitants. Un chiffre largement revu à la hausse pendant la saison touristique. Le centre-ville – principalement aux alentours de la gare – est soumis à la pression des promoteurs immobiliers. Ceux-ci privilégiant les appartements pour ménages à double revenu ou pour les pensionnés étrangers, de plus en plus de gens éprouvent des



difficultés à trouver un logement décent. Les charmes touristiques d’Ostende sont en outre un moteur supplémentaire pour justifier une hausse constante des prix.

La ville a décidé d’investir les moyens alloués par la Politique des Grandes Villes dans des sites stratégiques. Priorité donc aux quartiers défavorisés qui comptent un taux d’inoccupation relativement plus élevé et où les habitations dotées d’un confort minimal sont moins nombreuses. Les sites en question doivent aussi être à proximité des commerces, des services socioculturels et des transports en commun.

Les priorités du contrat logement conclu avec la Politique des Grandes Villes peuvent se résumer ainsi : des constructions neuves qui privilégient l’accessibilité, un cadre adapté et une occupation durable. La ville souhaitait avant tout attirer les jeunes et les petits noyaux familiaux (seniors ou ménage monoparental) dans le centre-ville, principalement en favorisant l’accession à la propriété de logements adaptés. Le projet ciblait essentiellement les personnes en dessous – ou juste au-dessus – du seuil de revenus des logements sociaux. La ville avait grand besoin d’une offre variée et adaptée en logements – y compris pour les personnes handicapées ou à mobilité réduite.

## UN NOUVEAU GROUPE CIBLE PEU PRIS EN COMPTE

Politique de construction de qualité à l’architecture contemporaine, revitalisation des quartiers, accent sur la mixité sociale par une meilleure intégration et un meilleur encadrement des personnes légèrement handicapées : autant d’aspects que le projet tenait à privilégier.

Les autorités communales avaient informé la société de logement Onze Landelijke Woning (actuellement Eigen Haard is Goud Waard) qu’elle met-

tait à sa disposition des parcelles situées au centre-ville. Pat Vansevenant, directeur de la société de logement : *“J’étais conscient des besoins en logements adaptés pour les personnes moins valides. Mais ma société n’avait aucune expérience en matière de construction pour ce groupe cible”*. Pat rencontre alors Jan Haud’huyze de Inclusie Vlaanderen, une association qui s’occupe de la qualité de l’encadrement et des conditions de vie des personnes légèrement handicapées. Jan : *“Inclusie Vlaanderen – et les organisations similaires – est confrontée à un problème lorsque les parents d’un enfant handicapé décèdent ou ne sont plus en état de s’en occuper. Dans ce cas, l’intervention du Fonds flamand pour les personnes handicapées ne suffit plus. Nous devons être prêts à trouver des solutions pour nos ‘pensionnaires’.”*

## SIMPLE MAIS GÉNIAL

Il a alors été proposé à la Ville de construire un nouveau bâtiment pour ce groupe cible sur une des parcelles situées Christinastraat : une rue du centre-ville, avec toutes les facilités à portée de main. Toute proche aussi de la Visserskaai, de la mer et de la plage. Le choix s’est porté sur six petits appartements (5 à 7 appartements étant le seuil maximal pour que le projet soit financièrement réalisable), avec un duplex au dernier étage réservé à la “concierge”. Mais pas n’importe quelle concierge : une ‘kotmadam ! Simple mais génial : une dame disponible si nécessaire, lorsque les pensionnaires, qui travaillent pendant la journée ou fréquentent un centre de jour, rentrent “à la maison”.

### LA KOTMADAM, CHEVILLE OUVRIÈRE DU PROJET

*“C’est génial que vos pensionnaires puissent habiter là, n’est-ce pas Madame !”. Une petite phrase que Marie-Rose entend souvent ! La kotmadam idéale devait répondre à un profil précis : maternelle, un cœur d’or, mais certainement pas “professionnelle” car le groupe cible était déjà suffisamment confronté à ce milieu. Et la perle rare s’est présentée... Sa mission a été parfaitement délimitée et définie dans un véritable protocole d’accord. Podologue de formation, elle avait déjà été surveillante dans des kots d’étudiants, avait travaillé dans une pharmacie et avait été monitrice pour les Mutualités. Ce job, c’était son rêve !*

*“La cohabitation s’est tout de suite bien passée,” assure-t-elle. “Je veille à ce qu’ils ne soient pas toujours fourrés l’un chez l’autre et qu’ils ne déboulent pas chez moi à tout moment. Ils savent que je suis là si nécessaire. Je stimule au maximum leur sens de l’indépendance. Je passe des accords précis avec eux et je veille à ce qu’ils les respectent. Certains ont tendance à parler très fort en rue, par exemple. Et enfin, le plus important : la chaleur que je leur apporte, ils me la rendent au centuple !”*

## DÉCROCHER LES SUBVENTIONS : UN PARCOURS DU COMBATTANT

Il est vite apparu que la solution de l'achat (appartements et/ou studios) pour ce groupe cible n'était pas envisageable pour plusieurs motifs. L'idée première du projet, qui consistait à répartir le coût de l'appartement de la concierge sur les autres propriétaires, aurait démesurément gonflé les prix. La parcelle était en outre située dans un quartier où les prix grimpaient. Inaccessible donc pour des personnes touchant un revenu de remplacement. Raison pour laquelle il a été décidé de privilégier la solution de la location.

Pour que le projet soit financièrement accessible, il convenait de trouver des subventions à concurrence de près d'un quart du coût total du projet. Les traditionnels canaux de subvention au niveau flamand n'ont rien donné. Fallait-il se résoudre à laisser tomber ce projet à peine ébauché ?

C'est à ce moment qu'Yves Verhoest, au service logement de la Ville, a suggéré d'inscrire le projet dans le Contrat Logement financé par la Politique des Grandes Villes. Immédiatement séduite par la proposition, l'échevine Nancy Bourgoignie s'est chargée de soumettre le projet à l'approbation du Collège.

## UNE CONSTRUCTION ADAPTÉE ET SUR MESURE

Le projet accordait une grande importance à l'autonomie. C'est pourquoi il a volontairement été décidé de ne pas prévoir de salle commune. "Les appartements sont petits (45-50 m<sup>2</sup>) et faciles à entretenir. Ce qui nous a même obligés à négocier une dérogation aux normes qui régissent les logements sociaux", explique Pat Van Sevenant. "Le système d'alarme était lui aussi important : il devait être accessible tant du living que de la chambre, et relié à l'appartement de la kotmadam. Son efficacité avait été démontrée en 2007 lorsqu'un des locataires avait dû être hospitalisé d'urgence."

Marie-Rose, notre kotmadam : "Dans les appartements, il n'y a pas d'angles saillants. Il n'y a pas non plus de système individuel de chauffage ; ce serait trop dangereux. Une seule petite critique peut-être : certains placards de la cuisine sont difficilement accessibles. Il faut soit grimper sur un escabeau, soit se plier en deux et se contorsionner. Mais dans l'ensemble, ces appartements sont superbement conçus."

## UNE COLLABORATION IMPECCABLE

Onze Landelijke Woning, qui était le maître d'ouvrage du projet, a vendu la "conciergerie" à la Ville, via un contrat de gestion passé avec les autorités locales. Celle-ci l'a acquise grâce aux moyens fédéraux. La collaboration avec l'architecte – avec qui Onze Landelijke Woning travaille régulièrement – a été exemplaire. La première version du projet a été pour ainsi dire la bonne, essentiellement grâce à une excellente préparation et une parfaite concertation, à laquelle l'association Inclusie Vlaanderen a apporté sa contribution. Cette dernière tenait le rôle de coordinateur et de conseiller entre les familles des pensionnaires, les services d'encadrement et Onze Landelijke Woning. Entre le moment où la parcelle a été proposée par la Ville et la fin des travaux, il s'est écoulé cinq ans à peine.

## DES HOMMES ET DES MOYENS

Globalement, il est évident qu'un projet de ce genre requiert non seulement des fonds supplémentaires, mais aussi plus d'efforts et de temps qu'un projet de logement classique. Une chose est sûre : les moyens mis à disposition par la Politique des Grandes Villes étaient plus qu'indispensables. Sans eux, le projet n'aurait jamais pu être mené à bien.

## FACTEURS DE SUCCÈS ET RECOMMANDATIONS

**Disponibilité et investissement des divers intervenants. Esprit d'ouverture de la société de logements sociaux qui a consacré et investi beaucoup de temps à la préparation d'un projet qui, pour elle, était relativement "modeste". Détermination des services communaux pour tenter de trouver des solutions financières. La réussite du projet est le résultat d'une parfaite collaboration entre ces services publics.**

**Conseils d'une institution spécialisée qui connaît bien le groupe cible.**

**Contribution réduite certes, mais essentielle de la Politique des Grandes Villes, qui a permis de combler une lacune dans la réglementation, les procédures et les pratiques actuelles. Il serait préférable que ce type de projet destiné à un groupe cible aussi spécifique puisse bénéficier de ressources structurelles. Les besoins à cet égard sont indéniables.**

**Une 'kotmadam' vraiment impliquée !**





## SERAING

ETUDES URBANISTIQUES

# Un Master Plan pour relancer la vallée

Soutenue par le programme Politique des Grandes Villes depuis 2001, la Ville de Seraing travaille à la requalification et au redéploiement de sa vallée industrielle en complète mutation économique et territoriale.



A Seraing, les quartiers du Val de Meuse sont intimement liés à leur passé industriel. A un point tel qu'aux détours des rues, il est parfois difficile de faire la différence entre le territoire de la ville et l'implantation métallurgique. Et dans l'enchevêtrement des petites maisons d'ouvrier et des usines imposantes, la population semble s'accrocher encore à la promesse d'un avenir sidérurgique vacillant... sans trop y croire.

En 2000, la Ville de Seraing décide pourtant de prendre le taureau par les cornes en réalisant un diagnostic socio-économique complet et sans compromis de son territoire. Objectif : connaître le présent pour mieux préparer l'avenir. Confiée à l'AREBS, l'Association pour le Redéploiement Economique du Bassin Sérésien, la mission est suivie avec beaucoup d'intérêt par les forces vives de la région.

*"La ville avait besoin de prendre ses repères pour tourner la page de la sidérurgie", explique Valérie Depaye, directrice de la Régie communale autonome de Seraing chargée de gérer le projet. "Afin d'impulser cette nouvelle mission, l'AREBS s'est adjoint les compétences d'un géomaticien*

Réparti sur 800 ha, en bord de Meuse, le périmètre inclut 130 ha de futures friches industrielles et de quartiers en déclin.

*spécialisé dans ce genre de mission. L'étude très complète qu'il a effectuée de 2001 à 2003 a mis en lumière une série de données qui justifiaient amplement notre attention."*

Les chiffres sont en effet sans appel : 40 % des activités économiques sont liées au seul secteur des métaux ; la ville compte un habitat vétuste ; la partie basse, berceau de la sidérurgie mosane, concentre un taux de chômage de 41 % et plus de 45 % des bénéficiaires du revenu d'intégration sociale de la commune...

## FACTEURS CLÉS DU SUCCÈS

Le diagnostic et des rumeurs de nouvelle fermeture dans le secteur sidérurgique ont le mérite de déclencher une véritable mobilisation. Stimulés par la Ville, dirigeants, chefs d'entreprises, industriels, scientifiques... se réunissent autour de thématiques comme l'aménagement du territoire, la R&D, la culture, l'économie sociale, la formation et l'enseignement... Dans la foulée, l'équipe chargée de gérer le Master Plan intègre la population dans le projet. Elle entreprend aussi la visite de grands sites industriels en reconversion en France, en Angleterre et en Allemagne afin de dégager toute une série de bonnes pratiques. *"Nous avons ainsi pu identifier une série de facteurs clés du succès pour ce type de reconversion : une vision stratégique, la présence d'un potentiel industriel sur le territoire, un leadership bien structuré, des financements pour investir dans les infrastructures, une force de coordination... Mais aussi une bonne intégration de la population, du milieu associatif et des entreprises"*, ajoute encore Valérie Depaye.

## UNE PARTICIPATION ACTIVE DES HABITANTS

Dès les premiers jalons du projet, l'équipe chargée de coordonner les actions va à la rencontre des habitants et des industriels. Sans langue de bois, elle tient un discours réaliste sur le futur de la vallée. Et si la photographie n'est pas flatteuse, les perspectives proposées ont l'avantage d'ouvrir une fenêtre sur l'avenir.

Fin 2003, l'annonce faite par Arcelor de fermer définitivement des usines sidérurgiques accélère les choses. L'AREBS réoriente ses priorités et délimite parmi les 3.600 ha de Seraing, un périmètre d'intervention

prioritaire (PRIO), particulièrement précarisé. Réparti sur 800 ha, en bord de Meuse, ce périmètre inclut 130 ha de futures friches industrielles, un habitat délabré, des quartiers en déclin et un réseau de mobilité archaïque. Les pouvoirs publics se fixent alors une série d'objectifs concrets à atteindre : améliorer les caractéristiques socio-économiques de la population, relancer l'activité économique et la diversifier, améliorer l'image de marque et le cadre de vie de la commune, maintenir le nombre d'habitants à 60.000...

## SÉANCES D'INFORMATION TUPPERWARE

Intégré dans ce modèle participatif, les habitants mobilisés par les annonces de fermetures se passionnent pour le projet. *"À l'annonce de la fermeture des hauts-fourneaux par Arcelor, un vent de panique a suivi et les rumeurs ont été bon train : Seraing allait devenir un petit Chicago"*, explique Valérie Depaye. L'équipe développe des outils de communication (site web, brochures...) et rencontre les habitants sur tous les terrains : maisons des jeunes, clubs sportifs, comités de quartier, comités d'entreprises... *"Nous avons même organisé des séances d'information de type Tupperware chez les habitants. L'objectif était de montrer ce que l'on faisait tout en collectant les réflexions des habitants."*

Ces différentes étapes vont ensuite donner lieu à une vaste étude urbanistique qui débute en 2004, par le lancement d'un appel d'offre européen. *"Forts de tous ces enseignements, nous avons rédigé le cahier des charges d'un appel d'offre en insistant sur la nécessité de prévoir la participation et l'information citoyenne dès le début du processus."* Une association de fait, comprenant entre autres le bureau parisien d'urbanisme Reichen & Robert & Associés, le bureau d'architecture liégeois Pluris, Lambda Plan sa... est désignée. *"Ce consortium européen présentait l'avantage de proposer une équipe très complète comprenant un urbaniste, un environnementaliste, un économiste, un analyste financier et un gestionnaire de dynamique participative"*.

## UNE ÉTUDE EN DEUX TEMPS

L'étude urbanistique d'envergure donne alors des résultats en deux temps. La réalisation, d'octobre 2004 à mai 2005, du Master Plan de la vallée sérésienne permet de redessiner l'entièreté de la vallée sur le long



terme et propose une série d'intentions urbaines. Un second volet se focalise, de décembre 2005 à juin 2006, sur les zones à traiter prioritairement : l'axe rue Cockerill et rue du Charbonnage, les ateliers centraux et le parc de Trasenster, le boulevard urbain...

Les études urbanistiques approfondies débouchent aujourd'hui sur une vaste opération de rénovation menée par une nouvelle Régie communale autonome Eriges (créée le 1<sup>er</sup> janvier 2007). Prolongeant la mission de L'AREBS, cette RCA est chargée de monter des partenariats public-privé pour construire, dans la zone, à la fois du logement et des sites d'activités économiques. L'opération est accompagnée d'un vaste plan de communication à l'attention des partenaires publics et privés, mais aussi de la population de la zone. Concrétisée aujourd'hui par l'achat et la rénovation de bâtiments rue Cockerill, cette nouvelle phase est d'autant plus importante qu'elle permet de donner à la ville une certaine maîtrise du foncier, élément déterminant pour assurer le succès du projet.

*"Pour cette nouvelle phase, nous allons à nouveau à la rencontre des quartiers pour discuter des aménagements concrets avec les habitants." Aux stades des chantiers, une nouvelle forme de participation des citoyens aux projets urbains peut voir le jour, s'appuyant sur un nécessaire triangle constitué par les habitants, le secteur associatif et la Ville. La démarche est d'autant mieux accueillie dans les quartiers que les marchés publics sont assortis de clauses sociales permettant aux entreprises d'économie sociale de participer aux travaux de démolition et de rénovation.*



## FACTEURS DE SUCCÈS ET RECOMMANDATIONS

La participation de la population a permis d'ancrer le projet au cœur des quartiers. Les nombreux échanges entre les habitants, le milieu associatif et l'équipe chargée de gérer le projet ont été très productifs.

La mise en place d'outils de communication performants et qualitatifs est un plus pour favoriser la participation des habitants et des industriels.

La création d'ateliers urbains avec les habitants a favorisé la dynamique participative. Plus de 3 000 contacts ont été à ce jour comptabilisés et les urbanistes se sont inspirés des propositions des habitants pour améliorer leurs plans.

Les voyages d'études dans les régions européennes ont permis d'épingler toute une série de bonnes pratiques. Ce sont les rencontres avec les responsables opérationnels des projets qui se sont avérées les plus intéressantes.

L'appel d'offre à l'échelle européenne a permis de mettre en place une équipe dotée de toutes les compétences nécessaires. La renommée internationale du bureau parisien d'urbanisme Reichen a d'emblée crédibilisé le projet.

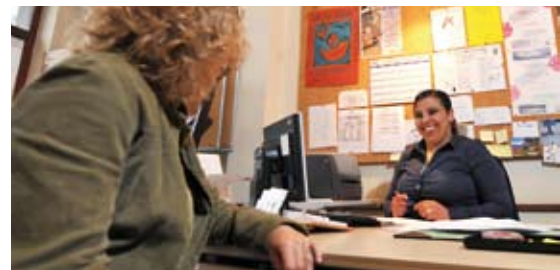
Les marchés publics sont assortis de clauses sociales qui permettent aux entreprises d'économie sociale de participer aux travaux de démolition et de rénovation.

## SAINT-GILLES

ANTENNE DE QUARTIER

# Une “boutique” à l’écoute du quartier

Pour aider et informer ses habitants, la commune de Saint-Gilles a mis en place, dès 2001, un réseau de quatre Antennes de Quartier réparties sur l’ensemble de son territoire.



Les quatre Antennes de Quartier de la commune de Saint-Gilles répondent à une demande toujours plus pressante de service de proximité.

Avec leur allure de petites boutiques abordables et conviviales, les quatre Antennes de Quartier de la commune de Saint-Gilles répondent à une demande toujours plus pressante de service de proximité. Ici, pas de guichets austères, mais des bureaux ouverts et disponibles, où les habitants peuvent se poser un moment pour obtenir des renseignements en lien avec la vie du quartier ou de la commune.

C'est qu'à l'inverse de certaines villes et communes qui proposent des services décentralisés, l'objectif des Antennes de Quartier saint-gilloises est d'offrir une information généraliste afin d'orienter les habitants vers les instances à même de répondre à leurs attentes: services communaux et paracommunaux, services régionaux, associations, commerces, police...

*“L'idée de base était de proposer aux habitants un lieu de proximité, convivial et accessible”, explique Alain Hennes, coordinateur du Contrat de ville et responsable du projet Antenne de Quartier. “Et si l'on donne aux habitants la possibilité de commander certains documents ou d'accéder à la borne internet, notre spécificité consiste d'abord à les informer, les aider dans leurs démarches administratives et les orienter vers les services compétents.”*

## UN PROJET SORTI DES CARTONS

Initié en 2000 avec la création d'une première Antenne place de Bethléem, un des quartiers fragilisés de la commune, le projet sort des cartons communaux grâce à l'appui financier du Programme Politique des Grandes Villes. "A cette époque, le Collège a saisi l'opportunité de cette aide fédérale pour développer un projet qui lui tenait à cœur", explique encore Alain Hennes. "La prise en charge financière du personnel, des investissements et des frais de fonctionnement par les instances fédérales ont en effet permis d'asseoir le projet sur toute la commune". En 2001, la création de trois autres antennes au Parvis de Saint-Gilles (centre), rue Fontainas (bas), et rue de la Victoire (haut de la commune) complète alors la couverture territoriale.

## QUATRE IMPLANTATIONS STRATÉGIQUES

Pour répondre à l'un des premiers objectifs du projet, deux Antennes sont prioritairement inaugurées dans les quartiers du bas de la commune. Objectif de la démarche : répondre à l'énorme besoin d'assistance administrative des populations les plus fragilisées.

Ouverte également le dimanche, jour de marché et d'affluence, l'Antenne située à proximité du Parvis de Saint-Gilles fait office de vitrine du projet. Située sur l'un des espaces de vie les plus dynamiques de la commune, elle interpelle les habitants qui découvrent ainsi l'existence du dispositif.

Localisée sur le haut de la commune, l'Antenne de la rue de la Victoire couvre un territoire plus vaste et répond aux attentes plus spécifiques d'une population hétérogène.

## UNE IMPLICATION À SA JUSTE MESURE

Pour relayer efficacement les demandeurs vers les services ad hoc, le personnel attaché à chaque Antenne possède des aptitudes pédagogiques doublées d'une très bonne connaissance des domaines concernés. Dans la plupart des cas, ils sont amenés à répondre à des questions ayant trait à l'état civil, l'emploi, la santé, le logement... Et pour éviter de confronter les populations fragilisées à une logique administrative qui pourrait s'avérer dissuasive, les Antennes ont également pour mission de les aider à



déchiffrer leurs documents administratifs avant de les orienter vers les bons services... "Dans cette logique, il n'est pas rare que nous fassions office d'écrivain public", précise encore Alain Hennes.

Les Antennes ne s'investissent pas pour autant dans la recherche de solutions. "Nous partons du principe que tous les habitants ont le droit d'être aidés et entendus, quel que soit leur problème : documents à remplir, démarches administratives, querelle de voisinage, recherche d'emploi, problème de propreté publique ou d'insécurité, renseignements pour un logement ou un club sportif ..."

"Mais l'une des difficultés de notre mission consiste à ne pas nous investir au-delà de ce que prévoit notre dispositif. Avec l'expérience acquise au fil des années, la tentation est en effet grande maintenant de s'impliquer dans les problématiques de chacun. Or, nous devons absolument éviter de vouloir apporter des réponses à des dossiers complexes et continuer à jouer notre rôle de relais vers des organismes plus spécialisés."

## PLUS DE VINGT VISITES PAR JOUR

Depuis la création des Antennes de Quartier, leur fréquentation par la population locale n'a pas cessé d'augmenter. Les statistiques indiquent une vingtaine d'interventions par jour en moyenne par antenne, certaines de quelques minutes, d'autres de plus d'une heure.

## UNE LOGIQUE DE PROXIMITÉ

Attachée à la notion de proximité, la commune de Saint-Gilles a, depuis quelques années, choisi d'affecter l'ensemble de ses travailleurs de terrain selon une logique de quartier. A ce titre, l'Antenne de Quartier est un lieu de passage et d'échange d'informations privilégié pour les stewards urbains, les agents de prévention et de sécurité, les gardiens d'espaces publics, les éducateurs et les animateurs de rue, les balayeurs et les policiers de quartier.

Ainsi, tous les trois mois, les Antennes de Quartier accueillent des réunions "diagnostic local de sécurité" avec les responsables de ces différentes équipes. Les travailleurs de terrain se réunissent à leur tour, tous les premiers jeudis du mois, dans les mêmes locaux. *"Outre le fait d'échanger des informations sur le quartier",* précise encore Alain Hennes, *"ces réunions leur permettent de mieux se connaître et d'apprécier la mission de chacun".*

Dans cet esprit de gestion pluridisciplinaire du quartier, tous les travailleurs de terrain convergent très régulièrement vers leur Antenne de Quartier pour rendre compte de la situation dans les rues. *"Grâce à cette mécanique bien huilée, nous possédons une photographie très précise du quartier",* souligne encore Alain Hennes. *"Et lorsqu'un travailleur de terrain nous signale un trou dans la voirie, le personnel de l'Antenne relaie l'information vers les services communaux. Si les réparations ne sont pas effectuées dans les délais impartis, l'Antenne procède à des rappels jusqu'à obtenir un résultat."*

## A LA CROISÉE DES HABITANTS, DES ASSOCIATIONS ET DES SERVICES COMMUNAUX

Les statistiques tenues rigoureusement par les Antennes de Quartier confirment une hausse constante de la fréquentation du public. En plus des campagnes d'information orchestrées ponctuellement par les responsables du projet, c'est le "bouche-à-oreille" qui semble jouer un rôle déterminant auprès des populations les plus fragilisées. En participant à la coordination d'action sociale mise en place par le CPAS, les Antennes de Quartier disposent également d'un très bon éclairage sur les réseaux associatifs sociaux. L'antenne privilégie d'ailleurs les contacts avec le milieu associatif et il n'est pas rare que des collaborations occa-

sionnelles se concrétisent à l'occasion de l'un ou l'autre événement. Les contacts fréquents avec l'administration centrale permettent enfin de favoriser des synergies constructives entre tous les services communaux.

## FACTEURS DE SUCCÈS ET RECOMMANDATIONS

**La mise en place d'un véritable service de proximité généraliste en phase avec les besoins de la population assure le succès des Antennes de Quartier (fréquentation en hausse).**

**Les synergies des différentes équipes de terrain à l'échelle du quartier et la collecte d'informations qu'elles effectuent permettent à l'administration centrale de réagir avec plus d'efficacité.**

**La création de services comme le repérage quotidien des annonces de logement répond aux attentes pragmatiques des habitants.**

**Les équipes présentes dans les Antennes ont pris conscience de la limite de leur intervention : éviter de s'investir sur le fond des dossiers afin de garder leur mission initiale de service généraliste.**

**Les Antennes de Quartier ont la possibilité de solliciter les services communaux pour améliorer l'aménagement urbain de proximité (aire de jeux, banc, poubelle, table de pique-nique...).**



## AGENCE IMMOBILIÈRE DE FORTUNE

Pour répondre le plus efficacement possible aux demandes de logement, chaque Antenne de quartier élabore un listing des annonces immobilières individuelles du quartier. Les travailleurs de terrain, qui sillonnent toutes les rues des quartiers chaque jour, repèrent les annonces, les notent et les regroupent à l'Antenne. Lorsqu'une personne recherche un logement, il est orienté vers le Foyer Saint-Gillois, la Régie foncière, l'agence immobilière sociale... mais peut également consulter le fichier local.



Des équipes de terrain (stewards) à l'écoute des habitants.



## ANVERS

TOUS ENSEMBLE DANS LA RUE

# Anvers-Nord en action

Un projet d'un nouveau genre devient moteur d'activité et d'intégration pour la vie de quartier.



Multiculturel et intergénérationnel.

Le projet belge s'inspire du projet "pères de quartier" initié par la communauté marocaine d'Amsterdam. Avec cependant une grande différence dans la mise en œuvre. A l'origine, les protagonistes du projet "pères de quartier" recherchaient le contact avec les jeunes de manière à prévenir – et éventuellement résoudre – les problèmes de nuisance et les tensions. Depuis, grâce au solide éventail d'activités qu'il propose, ce groupe de bénévoles fait définitivement partie du paysage. Et l'initiative ne vise plus la seule communauté marocaine. De nombreuses organisations partenaires ont rejoint les instigateurs du projet, tant au niveau du quartier que de la ville. Leur travail entend promouvoir la compréhension et le respect mutuels.

La ville d'Anvers désire améliorer la qualité de vie dans un certain nombre de quartiers réputés "difficiles" en se concentrant sur des groupes cibles précis. Dans ces quartiers, et à l'instar de ce qui se passe aux Pays-Bas, les parents ont généralement du mal à comprendre la propension de la jeunesse à "traîner" et ont tendance à se montrer répressifs. Ce qui n'éradique en rien les origines du problème. La mise en cause des jeunes dans les conflits, la petite criminalité et les nuisances sonores sont bien souvent la partie émergente d'une problématique sous-jacente : temps libres mal occupés, problèmes scolaires, absence de structures, d'équipements et d'activités, manque de perspectives d'avenir.

## UN MÊME OBJECTIF, MAIS UNE APPROCHE DIFFÉRENTE

Le projet est parti du constat selon lequel les jeunes qui sont à l'origine de ces problèmes éprouvent bien souvent un fort sentiment d'appartenance à leur quartier. Samen op Straat (S.O.S.) souhaite renforcer ce sentiment en collaborant prioritairement avec les forces vives du quartier. La démarche consiste à ce que chacun se sente responsable pour le quartier et à canaliser le sentiment d'appartenance des jeunes dans une direction positive.

Outre les contrôles sociaux informels et la médiation en cas de conflits, l'objectif du projet consiste aussi à trouver des solutions à long terme et à tendre vers un accompagnement positif ('émancipation'). Le projet agit à titre préventif pour lutter contre le sentiment d'insécurité et gérer, dans un même temps, le manque de perspectives et les problèmes d'identité du groupe cible (la 'non-appartenance'). Mis en place dans quatre quartiers, dont celui d'Anvers-Nord, le projet est solidement ancré dans le réseau de travail communautaire de quartier. La mission a été confiée à l'association "Samenvlevingsopbouw".

## REVOIR LE CONCEPT DES RONDES

Une décision importante a été prise lorsque le projet a été initié en 2005 avec l'appui de la Politique des Grandes Villes : les "rondes" effectuées par les pères des jeunes devaient être revues. Si l'intention de départ était bonne, ces rondes véhiculaient cependant une image répressive. On traitait ces pères de "collabos" de la police, de "mouchards". Début 2006, un nouveau scénario a été élaboré puis mis en pratique. Bonding & bridging (créer des liens, jeter des ponts) en était le message : travailler avec le groupe cible, les partenaires et le quartier. Créer des liens au sein du groupe cible pour pouvoir ensuite jeter des ponts vers les autres.

## TRAVAILLER AVEC LE GROUPE ET AU SEIN DU GROUPE. LORSQUE LES PÈRES SE FONT LES DÉFENSEURS DES JEUNES.

Le projet a voulu renforcer la solidarité au sein du groupe des pères d'une part, et au sein du groupe des jeunes d'autre part. Pour assurer cette cohésion, les pères ont notamment participé à une journée de ski de fond. Ils en parlent encore ! Ensuite, le projet s'est attaché à développer la confiance entre les deux

groupes, mais aussi entre les jeunes du groupe et les jeunes d'autres quartiers. Histoire de renforcer la solidarité. Les deux groupes (pères et jeunes) ont participé ensemble à des excursions – dans les Ardennes entre autres – où ils ont eu l'occasion de partager la même table et les mêmes dortoirs. Une occasion de rétablir le contact. Si la sortie s'est révélée relativement onéreuse, le jeu en valait la chandelle ! Dans la foulée, les pères se sont mis à louer des salles de sports pour leurs enfants. Et au lieu de se contenter de les montrer du doigt, ils sont finalement devenus leurs plus ardents défenseurs dans la rue et ailleurs.

*"Le travail avec les groupes de jeunes est essentiel, mais il a aussi ses limites à Anvers." admet le coordinateur de projet M'hamed El Ouali. "Aujourd'hui, le travail avec les groupes à risque ne fait plus partie de nos activités. Mais nous continuons à les entourer. Nous allons aussi plus loin. Certains jeunes du groupe ont suivi une formation de moniteur et travaillent aujourd'hui à la plaine de jeux. Ils sont devenus les exemples et les ambassadeurs du projet".*

## UMAS, LE GRAND FRÈRE

UMAS est l'acronyme de l'asbl Unie Multiculturele Antwerpse Samenleving. C'est aussi un mot berbère qui signifie 'grand frère'.

Le groupe des pères s'est étoffé par ces jeunes adultes qui, pour la plupart, ont atterri en Belgique suite à un regroupement familial, après avoir terminé leurs études au Maroc. Ils sont expérimentés, perspicaces, et ont déjà travaillé dans des associations au Maroc. Ils parlent de l'actualité aux pères et aux jeunes, organisent un festival de musique, s'attèlent à promouvoir le dialogue entre les autochtones et les allochtones du quartier... Ils ont aussi organisé un nouvel an berbère pour les habitants du quartier...

Un nouvel espace de rencontre entre pères et jeunes a vu le jour en octobre 2005 à la place Willy Vandersteen. Début 2007, une cave y a été aménagée avec accès internet, PC, jeux de société et billard. On s'y retrouve, on y fait la fête, on y organise des conférences. La cave est ouverte cinq jours par semaine.

## TRAVAILLER EN PARTENARIAT...

Les contacts sont nombreux entre les responsables du projet, les services et les associations qui jouent un rôle actif dans la vie du quartier : CPAS, police, surveillance de quartier, animation jeunesse, animation de quartier, mouvements d'intégration, organisations locales, comités de quartier, travailleurs de rue, services socioculturels, plaine de jeux, service bien-être de la jeunesse... impossible de les citer tous !

Abdelilah Elyoussfi de Samen Op Straat à Borgerhout : *"...Notre première démarche a été d'acheter une tente berbère. Pour notre première activité, nous l'avons montée au milieu de la place Saint-Jean, que nous avons métamorphosée en véritable conte des mille et une nuits. Tout le monde bavardait avec tout le monde, le thé coulait à flots. Ce fut un énorme succès et nous avons accueilli plus de 5 000 personnes pendant ces trois jours. Nous étions lancés!"* Les hommes ne sont pas les seuls impliqués. S.O.S. travaille intensivement avec l'association des femmes islamiques Al Minara. L'association organise des soirées-débats, des fêtes et des excursions, dont une super équipée familiale d'une journée au zoo à laquelle ont participé 412 mamans et leurs enfants. Avec le soutien de 'Vakantieparticipatie', le coût a pu être limité à 2 euros par personne.

De Lijn, société flamande de transports publics, compte aussi au nombre des partenaires. L'objectif est de rapprocher les jeunes et les conducteurs de bus. Sorties bowling, jeux de rôles... pour mieux se connaître et se comprendre. Ces activités sont organisées dans le cadre du projet "De Lijn est à tout le monde".

## ... ET AVEC LES HABITANTS DU QUARTIER

Il suffit parfois d'une ambiance sympathique pour apaiser les tensions latentes et rendre la vie de quartier agréable.

*"Samen op Straat est aujourd'hui assez connue pour tenir son propre stand aux fêtes de quartier et promouvoir le dialogue"* explique M'hamed. *"Nous organisons*

### A LA RECHERCHE D'UN SENTIMENT COMMUNAUTAIRE : QU'EST-CE QUI NOUS LIE ?

En 2005, Samen op Straat a organisé une excursion à Gembloux pour les habitants du quartier. Elle commémorait la lutte des tirailleurs marocains aux côtés des alliés lors de la 1<sup>ère</sup> Guerre Mondiale. Dans la foulée, ils ont assisté à un spectacle au KVS, le théâtre royal flamand.

Leur visite à Bokrijk leur a rappelé le Maroc : les habitations en torchis d'alors ne sont pas très éloignées des maisons marocaines... Autant d'occasions qui ont permis de mieux se comprendre, de s'intéresser à l'autre, d'entamer le dialogue et d'explorer l'univers et les convictions de chacun.

*des randonnées 'mixtes' à vélo : hommes et femmes, autochtones et allochtones, ouvriers et employés, jeunes et pensionnés. Place Stuyvenberg, nous nous mêlons aux trois communautés musulmanes (marocaine, turque et pakistanaise). On nous demande de participer à l'organisation des fêtes et des événements."*

## ON PASSE À LA VITESSE DE CROISIÈRE. MAIS ATTENTION...

Samen op Straat est bien connue des services communaux, qui font régulièrement appel à l'association. *"Voilà longtemps que nous ne sommes plus considérés comme un 'projet dérangeant' de plus",* estime M'hamed. *"Les résultats sont tangibles au niveau de la cohabitation. Pendant la première fête place Cox, par exemple, il a fallu gérer quelques bagarres. Aujourd'hui, c'est du passé, grâce entre autres à Samen Op Straat qui joue un rôle tampon."*

Mais le succès a aussi ses revers. Les (trop ?) nombreuses initiatives exigent un énorme investissement de la part des collaborateurs et des bénévoles, en dépit de leur enthousiasme contagieux. Et le projet a semble-t-il atteint – voire même dépassé – ses limites.

## DES HOMMES ET DES MOYENS

Aujourd'hui, le projet continue à exister grâce aux nombreux bénévoles. Ceux qui participent à l'aventure depuis ses débuts apportent notamment un soutien plus que nécessaire aux collaborateurs rémunérés. M'hamed, le coordinateur du projet, partage en effet son temps entre quatre quartiers. Et Anvers-Nord ne bénéficie que d'une personne rémunérée à mi-temps pour gérer la cave et l'espace de rencontre. Un collaborateur à temps plein par quartier serait un minimum. Et un espace de rencontre ouvert à tous, par quartier, ne serait pas non plus un luxe.

## FACTEURS DE SUCCÈS ET RECOMMANDATIONS

Collaboration entre les diverses organisations.

Formation et encadrement des volontaires.

Mise à disposition d'un lieu accessible à tous, qui tourne bien et qui est ouvert le soir également : tout sauf du luxe.

Investir pour garantir suffisamment de moyens et de ressources humaines dans ce type d'encadrement qui exige un énorme travail.

Qui trop embrasse mal étreint... Se montrer sélectif dans les propositions que l'on accepte et dans les initiatives personnelles que l'on prend.



## LIÈGE

PROJETS DE QUARTIER

# Quand participation rime avec action

Depuis 2002, les équipes des "Projets de quartier" se concentrent sur huit quartiers liégeois identifiés comme prioritaires.



La logique de proximité proposée dans les Projets de Quartier favorise l'ancrage des actions au cœur même des quartiers.



Fin des années '90, la Cité Ardente engage des moyens conséquents pour élaborer son "Projet de ville" 2003-2010. Ce master plan socio-économique repose alors sur un double diagnostic : une analyse globale au niveau de la ville et une analyse spécifique au niveau des quartiers. Dans une logique participative, les forces vives sont consultées pour déterminer les actions prioritaires à mener.

Côté quartiers, la démarche participative prend une dimension particulière. La Ville de Liège, qui bénéficie d'un contrat de ville, décide de consacrer 70 % du budget fédéral à la cohésion sociale et au développement intégré des quartiers. Dès 2003, des équipes chargées d'initier cette dynamique se concentrent sur huit quartiers identifiés comme prioritaires : Saint-Léonard (Nord), Sainte-Marguerite, Outremeuse-Amercoeur, Burenville-Glain, Droixhe-Bressoux, l'Hypercentre (Centre), Sainte-Walburge et Angleur/Kinkempois/Vennes.

### IMPLICATION ET PARTICIPATION DES HABITANTS

*"Selon un scénario bien maîtrisé, les projets de quartier sont proposés par les habitants et les forces vives pour être ensuite approuvés par les autorités*

locales”, explique Latifa Es Safi, coordinatrice générale du contrat de la Ville de Liège. *“Les équipes chargées de mettre ces “Projets de Quartier” en pratique se concentrent sur deux volets prioritaires : l’aménagement de l’espace public d’une part, avec un regard particulier pour les espaces verts, les plaines de jeu, l’éclairage public, la voirie... et l’organisation d’animations ou d’événements d’autre part, pour stimuler la participation citoyenne et la cohésion sociale.”*

Chargées d’informer, de consulter, d’associer et de mobiliser les forces vives des quartiers, ces équipes s’appuient alors sur de nouvelles méthodes de démocratie participative. *“Nous sommes fermement convaincus que l’implication et la participation des habitants tout au long du processus est le meilleur gage de réussite à long terme des projets”,* précise-t-elle encore.

## UNE ÉQUIPE “DIAGNOSTIC” POUR CHAQUE QUARTIER

Pour garantir le succès de cette alchimie participative, les équipes s’inspirent en fait d’une méthodologie éprouvée, calquée sur la méthode de la Datar en France (ancienne Délégation à l’Aménagement du Territoire et à l’action régionale, aujourd’hui reconvertie en DIACT, Délégation interministérielle à l’aménagement et à la compétitivité des territoires). *“Dans chaque quartier, une équipe “diagnostic” a été mise en place grâce au contrat de ville”,* explique Latifa Es Safi. *“Sur le terrain, un coordinateur, un animateur socio-sportif, un animateur jeunesse et interculturel et un animateur intergénérationnel composent son noyau dur. Au quotidien, cette équipe peut s’appuyer sur un agent du service propreté, un agent du service des plaines de jeux, un agent du service des travaux, un médiateur scolaire, un inspecteur du bâtiment...”* Leur mission ? Inciter la population à participer au processus de création, sélectionner les projets et soutenir leur réalisation.

## BAPTÊME DU FEU

*“Lors de leur installation dans les quartiers, raconte Latifa Es Safi, nos équipes ont été assaillies de demandes émanant des associations et des comités de quartier. Ils nous attendaient au tournant avec une longue liste de doléances restées jusque là sans réponse.”* Tout y passe alors : manque d’espaces pour les jeunes, éclairages déficients, problèmes de voirie, de sécurité ou de propreté publique... Conscientes de l’importance de ce premier

contact, les équipes mettent alors tout en œuvre pour relayer ces demandes auprès des services communaux concernés. Histoire de joindre le geste à la parole, elles entreprennent un suivi rigoureux pour obtenir des résultats visibles sur le terrain. Car le succès du dispositif est à ce prix !

*“Nos premiers contacts avec les autres services de la Ville de Liège se sont révélés assez épiques”,* confie Latifa en souriant. *“Nous confrontons en fait des gestionnaires de voirie blanchis sous le harnais à de jeunes travailleurs socio-culturels pleins d’enthousiasme.”* A force de bonne volonté et de réunions de concertation, la mayonnaise finit par prendre. Visibles sur le terrain, les premiers résultats apportent une véritable légitimité aux équipes : remise en état de l’éclairage, réparation de la voirie, aménagement d’une plaine de jeux... apparaissent comme autant de signes tangibles d’un renouveau des quartiers. *“Je pense que cette stratégie a pleinement fonctionné car l’impulsion est venue du bourgmestre lui-même”,* conclut Latifa Es Safi.

## A L’ÉCOUTE DES QUARTIERS

La première vague de doléances passées, les équipes mènent alors un travail d’enquête auprès des comités de quartier et du milieu associatif. Leur objectif : les stimuler et les aider à mettre en œuvre leurs propres projets. *“Pour relever les points forts et les points faibles de chaque quartier, nous interrogeons les associations sur base d’un guide d’entretien”,* explique encore Latifa Es Safi. *“Nous pondérons ensuite les avis en fonction du degré d’intégration de l’association dans le quartier. Une halte-garderie aura ainsi pour nous un regard plus pertinent sur le quartier qu’une association d’anciens combattants. Nous offrons ensuite à ces associations ou ces comités de quartier la possibilité de proposer des projets qui leur permettront, s’ils sont choisis, de disposer de moyens pour agir concrètement.”*

## UN ÉLÉPHANT DANS LES QUARTIERS

L’équipe de quartier de l’Hypercentre travaille aujourd’hui d’arrache-pied à la mise en œuvre d’un ambitieux projet culturel qui tourne autour du thème de l’éléphant. Pivot de l’événement, un éléphant de plusieurs mètres sera juché sur un char et promené dans tout le centre-ville. Autour de cet éléphant, est venue se greffer une multitude d’actions interculturelles, de spectacles et d’animations de rue... conçues et orchestrées par des dizaines d’associations.

Le processus consultatif nécessite alors un travail de plusieurs mois, depuis l'élaboration des projets avec les forces vives et les représentants d'habitants jusqu'à leur approbation par le Collège. Pour bénéficier du soutien du financement du contrat de ville, les projets doivent répondre à des objectifs précis et le coordinateur doit remplir des fiches projets où sont précisés leurs objectifs, la cible visée, les moyens à mettre en œuvre, les partenaires, les montants, l'apport du projet pour le quartier... Les projets sélectionnés par un comité de pilotage sont ensuite présentés au Collège qui les refuse ou les accepte. *"Nous présentons ensuite, quartier par quartier, les résultats aux associations et aux habitants"*, ajoute-t-elle. Pour les coordinateurs d'équipe, c'est alors l'occasion d'expliquer les tenants et les aboutissants des projets et les délais impartis à leur réalisation. Et chaque année, 50 à 60 projets sont ainsi mis en œuvre sur l'ensemble des huit quartiers.



## QUAND LES JEUNES S'EN MÈLENT

Parmi les plus belles réussites du dispositif, Latifa Es Safi se plaît à épingle la réalisation d'un espace de convivialité au cœur du quartier très sensible de Burenville-Glain. *"Sur un territoire qui concentre de nombreux logements sociaux et peu d'équipements communautaires, on constate en général une délinquance de plus en plus jeune"*, explique Latifa Es Safi,

*"Pour assurer la durabilité du projet, nous avons étroitement collaboré avec les associations sur le terrain afin d'installer une superbe plaine de loisirs intergénérationnelle avec balançoires pour les plus petits, bancs pour les mamans, terrains de foot et de basket pour les jeunes, terrain de pétanque pour les aînés. Il y a même un terrain de mini-foot spécialement adapté aux enfants dès deux ans."*

Impliqués dans le projet dès sa conception et via des animations sportives organisées les mercredis après-midi, les jeunes ont pris une part active à la réalisation de cet espace. Ils se sont progressivement appropriés les installations et le vandalisme est devenu quasi inexistant. *"Notre présence sur le terrain nous a également permis de relever des problèmes récurrents comme celui du refus de la mixité"*, précise encore Latifa Es Safi. *"Nous avons alors initié des projets sportifs. Avec le temps, les filles et les garçons ont opéré un rapprochement et ont appris à se respecter. C'est un processus très lent qui a pris des mois, voire des années..."* Un exemple à suivre !

## FACTEURS DE SUCCÈS ET RECOMMANDATIONS

La logique de proximité proposée dans les Projets de Quartier favorise l'ancrage des actions au cœur des quartiers. Pour répondre aux attentes des habitants, la Ville a déjà mis en place une série de mairies de quartier pour marquer le retour d'un service public proche des gens.

Porteur de transversalité au sein des services communaux, le dispositif "Projets de Quartier" est largement soutenu par le bourgmestre et son équipe.

La collaboration des différents dispositifs qui travaillent dans les quartiers permet de préserver la cohérence des actions.

Afin de préserver l'adhésion du public, tous les projets sont concrétisés le plus rapidement possible. Lorsque les procédures prennent du temps, les habitants sont régulièrement informés de l'état d'avancement des projets.





BRIGADE ANTI-GRAFFITI

# Haro sur les tags

Comment un petit projet efficace portant sur l'embellissement de l'environnement peut aider des jeunes peu qualifiés à trouver un emploi.



L'Administration communale de Forest était régulièrement assaillie par les plaintes de ses citoyens. En cause, les nuisances induites par les graffitis – inscriptions et dessins griffonnés à la peinture en bombe – sur les bâtiments publics et les habitations privées. Voici quelques années, le phénomène a dépassé les limites de l'acceptable. Les graffitis étaient omniprésents, surtout dans l'avenue Van Volxem, en bordure de la voie ferrée et de l'autoroute. D'autres communes bruxelloises avaient initié des actions anti-graffiti. Forest s'est donc inspirée de leur expérience. Aujourd'hui, 4 ans après et quelque 4 500 interventions gratuites plus tard, la différence est flagrante. Mais l'action est aussi et surtout louable pour sa portée en termes d'insertion socioprofessionnelle.

La commune de Forest a à cœur de lutter contre l'exclusion sociale et le relâchement des liens sociaux. Elle entend pour ce faire impliquer plus étroitement les groupes précarisés dans les activités socioculturelles et sportives des quartiers. Elle souhaite ainsi promouvoir un environnement sain, entre autres via des actions de sensibilisation auprès de la population en relation avec les problèmes de santé et d'environnement. Au centre de ces actions, une équipe de balayeurs de quartier et une brigade anti-graffiti. La brigade est chargée de traiter ('dé-tagger') les bâtiments publics. Un soin tout particulier est apporté aux écoles, mais aussi aux autres bâtiments communaux, aux bornes de téléphonie et cabines d'électricité, aux hôpitaux et aux ponts du chemin de fer. La plupart des demandes d'intervention proviennent cependant des habitants et des commerçants.

## NOUVEAU SANS L'ÊTRE

Forest a contacté plusieurs autres communes bruxelloises pour s'inspirer de leur expérience, analyser les méthodes utilisées, se renseigner sur les matériaux et les procédures. L'équipe anti-graffiti a ainsi été créée en collaboration avec le Service des Travaux de la commune. L'objectif était d'engager des jeunes peu qualifiés sous contrat communal et de les former. Pour mener à bien ce projet, l'équipe pouvait compter sur les vingt années d'expérience d'un professionnel du secteur, Jacques Lommaert, et sur les formations assurées par les fournisseurs des produits.

La population a été informée du projet par le biais d'annonces toutes-boîtes, par une importante campagne de bouche-à-oreille, par des annonces sur internet ainsi que sur les panneaux d'affichages électroniques de la commune. Il était essentiel que le message soit largement diffusé auprès de la population afin que les habitants soient informés de l'existence du service.

## PRATIQUEMENT, TECHNIQUEMENT ET JURIDIQUEMENT : LES CHOSES NE SONT PAS SI SIMPLES !

On n'imagine pas jusqu'où peuvent aller se loger les graffitis... Sur les bâtiments bien sûr, mais aussi sur les voitures, les panneaux routiers, les trams, les trottoirs, les banques, et même jusqu'au cimetière qui lui aussi a nécessité l'intervention de l'équipe. Le phénomène s'est récemment déplacé : de nombreux volets en font maintenant les frais, quand il ne s'agit pas simplement de grands jets de peinture sur la voie publique... Les supports et les produits utilisés sont à chaque fois différents. Les aspects techniques ont été expliqués en détail au groupe et au responsable, ainsi que le matériel à acheter. Ils ont également suivi une formation sur la peinture, le traitement des façades, les réfections... Le travail de nettoyage s'effectue suivant deux techniques de base : par sablage ou à l'eau chaude sous pression. Tous les décapants ne conviennent pas pour tous les types de supports... une étude minutieuse est donc requise au préalable. Le pont sur la voie ferrée, par exemple, a été un cas à part car les chemins de fer utilisent des peintures spéciales qui leur sont propres. L'équipe accorde aussi une attention toute particulière à la sécurité et aux éventuels dommages pour l'environnement – notamment lorsque des véhicules sont parqués à proximité de l'endroit à traiter.

Les plannings sont établis pour la semaine, et l'équipe reste en contact permanent avec le responsable, en cas de conseil à demander ou de pro-



blèmes. Les habitants/propriétaires sont avertis au préalable de la date à laquelle les travaux auront lieu. Une manière pour le responsable de vérifier si l'équipe s'est bien présentée.

*"Il faut aussi tenir compte des périodes de travail idéales en fonction des endroits,"* explique Hassan Gâa, le coordinateur du contrat de ville qui travaille depuis six ans déjà pour la commune. *"Pour les écoles, on attend la fin des vacances. Il faut surtout éviter le début, car sinon c'est la porte ouverte aux tagueurs. Le contrôle social aux alentours des écoles est souvent réduit."*

Bien souvent, les graffitis se trouvent "à cheval" entre le domaine public et le domaine privé; la frontière juridique qui les sépare est donc ténue. D'où les difficultés inhérentes à chaque intervention, qui exige un contrat détaillé, signé par le demandeur, le secrétaire communal et l'échevin. Ce contrat fixe dans les moindres détails les responsabilités qui incombent à chacun. Étant donné que la brigade faisait administrativement partie, jusque fin 2008,

## LE JEU DU CHAT ET DE LA SOURIS

Les tagueurs connaissent bien la brigade ! *"Nous essayons d'être plus rapides qu'eux, nous revenons souvent aux mêmes endroits, nous intervenons immédiatement. C'est très frustrant pour les tagueurs",* explique Jacques Lommaert, responsable de l'équipe. *"Un jour, un tagueur a été pris en flagrant délit. Pour sa peine, il a dû repeindre toute la surface du mur – qui était grand. Il a suffi d'un moment d'inattention pour que l'oiseau s'envole... en emportant notre peinture et notre matériel..."*

*"Bien sûr qu'ils nous connaissent. Ils savent où est notre QG. Un matin, nous avons même trouvé un minuscule tag sur notre sonnette..."* explique Hassan en riant.

d'une asbl indépendante ("Forest en Action"), il était possible de réagir rapidement aux besoins, notamment pour les commandes urgentes à passer.

## LA BRIGADE EN PRATIQUE...

La brigade anti-graffiti compte quatre personnes : deux ouvriers communaux et deux ouvriers engagés sous contrat de deux ans maximum. Ces contrats font partie du programme de transition professionnelle mis en œuvre par la Mission locale. Ce programme passerelle est destiné à un public cible peu qualifié, à qui il offre l'opportunité d'apprendre un métier. Les jeunes engagés résident à Forest et connaissent donc le quartier, ce qui n'est pas négligeable. L'un d'entre eux était diabétique et a réussi, grâce au projet, à entrer dans le circuit du travail. Depuis, le projet a déjà employé



### L'ASPECT INTERGÉNÉRATIONNEL

Hassan Gâa : *"Jacques est le pilier de toute notre organisation, c'est sûr ! L'aspect intergénérationnel est essentiel. Les jeunes respectent le sérieux et la connaissance du métier de Jacques. Ils se rendent compte que, sans compétences, ils sont perdus sur le marché de l'emploi. Il leur explique aussi les rouages d'une entreprise, l'importance de respecter leurs engagements etc."*

*"Papy Jacques peut maintenant, grâce à ce job, se permettre de passer chaque année une super semaine de vacances sous le soleil !",* plaisante Hassan. Jacques Lommaert : *"Sous le soleil de Vilvorde-les-bains, oui ! Ce job à temps partiel après ma pension me rapporte une fortune, c'est sûr ! Tout le monde en meurt de jalousie..."* Petit aperçu de l'ambiance qui règne entre coordinateur et consultant, rue de Mérode à Forest... Autant dire que les compères semblent tirer bien du plaisir de leur collaboration.

Tous deux entretiennent aussi des contacts avec leurs ex-ouvriers qui ont aujourd'hui trouvé un emploi ailleurs. Tout récemment encore, l'un d'eux demandait conseil pour résoudre ses problèmes via internet. Un jeune Turc les a quittés en pleurant à la fin de son contrat de deux ans. *"Ils nous sont reconnaissants parce que le projet les a aidés à mettre un peu d'ordre dans leur vie. Et ça, c'est déjà beaucoup"*, affirment les deux responsables.

une dizaine de jeunes qui, chacun à leur tour, ont été engagés ailleurs. L'évolution du projet est évaluée tous les 6 mois avec la Mission locale.

## UN PROJET BIEN INTÉGRÉ

Ce petit projet a tiré profit de son intégration au sein des services communaux, mais aussi de son QG, le "Forum". Cette maison dynamique propose de nombreux services : association féminine, service de cohésion sociale, point de chute des éducateurs de rue et des responsables des comités de quartier, service juridique... C'est aussi au Forum que les propriétaires viennent signer leur contrat. Les jeunes qui sont engagés dans le cadre du projet côtoient donc d'autres services auxquels ils ont plus facilement accès si le besoin s'en fait sentir, ce qui leur permet d'élargir leur environnement social. Un des ouvriers a par exemple envoyé son enfant en camp de vacances avec les éducateurs de rue. Une exposition a été organisée un samedi dans une école, en collaboration avec les éducateurs de rue, pour présenter l'impressionnant travail de la brigade anti-graffiti. Elle a attiré un monde fou. Les enfants étaient bouche bée...

## ATTENDRE DE VOIR CE QUE L'AVENIR NOUS RÉSERVE

La brigade anti-graffiti fait désormais partie intégrante des services techniques communaux. L'ambiance de travail n'est donc plus tout à fait la même et le projet y perd un peu souplesse, du fait d'avoir intégré un ensemble plus grand. Il reste à espérer que cette intégration n'alourdira pas les procédures administratives, ce qui empêcherait la brigade de réagir rapidement aux nouvelles situations. Il reste encore pas mal de choses à faire pour intégrer ce projet à consonance sociale dans un nouvel environnement technique. Mais Jacques y travaille !

## FACTEURS DE SUCCÈS ET RECOMMANDATIONS

**Travailler avec un responsable technique compétent et impliqué sur le plan social, une 'personne de confiance'.**

**Englober ce projet technique dans un contexte social élargi.**

**Bien connaître les quartiers et les rues, et y être en permanence.**

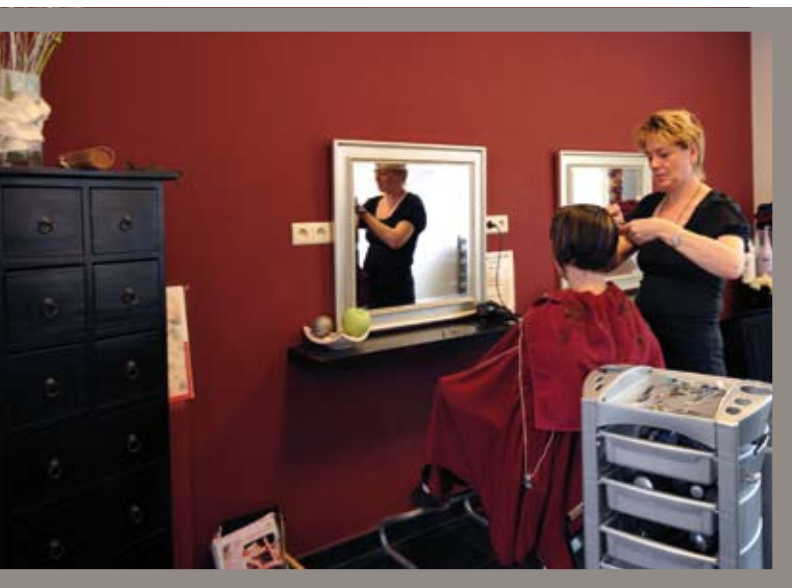


Teamwork ! Ça a l'air simple mais...

MAGASINS CITOYENS

# Une galerie commerçante ouverte à tous les habitants !

Inaugurés en 2006, les Magasins Citoyens de La Louvière n'ont pas tardé à devenir un modèle du genre en Wallonie. Ouvert à tous les habitants de La Louvière dans un souci de mixité sociale, l'espace commercial sert également de laboratoire grandeur nature aux stagiaires en insertion socioprofessionnelle.



Les "Magasins Citoyens" sont devenus, en l'espace de quelques années, un modèle en termes de mixité sociale et d'insertion socioprofessionnelle.

Au cœur de la cité des Loups, le long d'un des axes commerciaux les plus fréquentés de la ville, une pimpante petite galerie marchande apporte un souffle nouveau à ce quartier voué aux magasins de marques et aux restaurants. Créés à l'initiative du CPAS, les "Magasins Citoyens" sont devenus, en l'espace de quelques années, un modèle en termes de mixité sociale et d'insertion socioprofessionnelle.

A mille lieues des espaces qui mêlent brocante et magasin de seconde main fourre-tout, cette galerie commerciale s'affiche aujourd'hui comme l'une des plus modernes et avenantes de la ville. Aménagé dans un ancien magasin de peinture, l'espace propose une succession de modules commerciaux entrecoupés de patios paysagers. Tout au long de ce chemin de traverse moderne et lumineux, les clients peuvent trouver leur bonheur parmi une série de boutiques : Vesti-bulle, magasin de vêtements de seconde main, de jouets d'occasion et de petit matériel de puériculture, "Zen Latitude", salon de coiffure et de soins esthétiques, le "Lavoir/ séchoir", l'Art du meuble qui permet de se meubler à petit prix, ainsi qu'un restaurant "Au Pré Vert" proposant une cuisine familiale et l'Espace Info des services du CPAS.



## UNE STRATÉGIE DE DÉVELOPPEMENT URBAIN

Imaginé par Jacques Gobert (bourgmestre de La Louvière) alors qu'il était encore Président du CPAS, ce concept de "Magasins Citoyens" s'inscrit dans la stratégie de développement urbain de la ville. "À travers notre contrat de ville, nous poursuivons l'objectif de rénover les quartiers tout en soutenant la vie sociale qui s'y développe", explique-t-il. "Nous associons ainsi directement l'aménagement urbain à la cohésion sociale de la ville et des quartiers. Le Magasin Citoyen participe de cette dynamique."

Concrètement, le projet tente de répondre à deux des priorités de la Ville : la rénovation de bâtiment, en centre-ville permettant la suppression d'un chancre, pour proposer des services à une population plus fragilisée et la création de lieux de formations pour les stagiaires inscrits dans un circuit d'insertion socioprofessionnelle.

## IMAGE DE SOI ET MIXITÉ SOCIALE

En amont du projet, c'est la problématique de l'image de soi qui a servi de fil rouge. "Sur ce point, tous les travailleurs sociaux de terrain sont unanimes", explique Karine Bailly, coordinatrice des Magasins Citoyens. "Il est inutile de promouvoir la réinsertion sociale ou professionnelle sans travailler sur l'estime qu'ont les personnes plus fragilisées d'elles-mêmes." Ce n'est dès lors pas un hasard si les Magasins Citoyens proposent vêtements et jouets, coiffure, soins esthétiques, salon lavoie, alimentation saine....

Dans cette logique d'insertion, la promotion de la mixité sociale est également l'un des leviers du projet. "Nous avons d'abord ouvert un premier ma-

gasin de vêtements de seconde main à la périphérie de la ville", poursuit Karine Bailly, "histoire de tester notamment la cohabitation entre les différents publics. L'essai s'est avéré très concluant et nous nous sommes alors lancés dans le projet grande nature à la rue Hamoir, en plein centre-ville. En 2002, le CPAS, soutenu par le programme Politique des Grandes Villes a donc racheté cet ancien magasin de peinture pour le transformer complètement."

## UN ESPACE OUVERT À TOUS

Pour favoriser cette mixité sociale, les Magasins Citoyens sont ouverts, depuis 2006, à tous les habitants de La Louvière. "Nous avons voulu en faire un lieu de convivialité en évitant de tomber dans le piège du misérabilisme", ajoute Jacques Gobert. "Pour des raisons d'image de soi évoquées plus haut, nous avons estimé que les populations plus fragilisées avaient le droit de bénéficier d'un cadre agréable, sobre et élégant."

Par mesure d'équité par rapport aux autres commerçants, les prix pratiqués dans les boutiques ont été fixés en fonction de ce qui se fait dans les commerces aux alentours. Des conditions d'accès et des tarifs préférentiels sont cependant proposés à tous les bénéficiaires du CPAS via une carte "avantages".

"La parité de clients "tout public" et CPAS est relativement bien équilibrée", ajoute Karine Bailly. "Hormis le restaurant qui est plutôt fréquenté par les habitants et commerçants du quartier, les autres espaces accueillent tous les publics sans distinction aucune (en moyenne 35 % tout public contre 65 % CPAS). Selon notre analyse, le restaurant est boudé par les populations plus précarisées car

## UN PARTENARIAT GAGNANT-GAGNANT

Dans le cadre de ses formations en alphabétisation, l'asbl "Lire et Ecrire" a proposé d'adapter la brochure présentant les "Magasins Citoyens" pour la rendre accessible à un public en difficultés de lecture et d'écriture. Dans la foulée, l'asbl a organisé des visites des "Magasins Citoyens" pour toutes les personnes participant aux formations de l'asbl. D'autre part, pour se faire connaître du public, l'asbl "Lire et Ecrire" a également organisé une exposition au sein du restaurant "Au Pré Vert" reprenant ses actions ainsi que les travaux réalisés lors des ateliers d'expression.

la carte "avantage" n'y a pas cours et que dans leur imaginaire, le restaurant reste un espace inaccessible. Les choses bougent cependant lentement..."

## INTÉGRATION SOCIOPROFESSIONNELLE

L'autre axe important du projet réside dans sa dimension d'insertion socioprofessionnelle pour les bénéficiaires du CPAS. Conçu comme une filière privilégiée de mise au travail, les Magasins Citoyens accueillent les personnes désireuses de se former et de (re) trouver un emploi : vendeur, coiffeuse, esthéticienne, restaurateur, menuisier-ébéniste, technicien de surface... ont l'occasion de mettre en pratique leurs compétences. "Notre objectif a été d'offrir une filière concrète pour valoriser le travail des stagiaires et leur permettre d'évoluer dans un véritable environnement professionnel", précise encore Karine Bailly. "C'est l'occasion pour eux de gérer la relation client, apprendre à se mettre à leur disposition, gérer les crises... ils sont bien entendu coachés par des formateurs professionnels."

## DES PARTENARIATS D'ENVERGURE

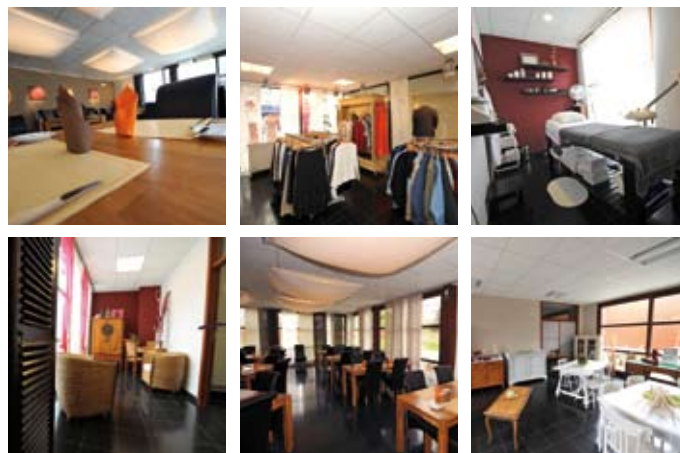
Partenaire du projet, le Relais social urbain s'est très tôt investi en proposant son appui pour développer les services. Et dès l'ouverture de l'espace, les membres de son comité de pilotage (représentants d'organismes publics et privés comme les hôpitaux, les crèches et les maisons d'accueil, service prévention et sécurité, Agence immobilière sociale...) ont d'emblée emboîté le pas. Outre le CPAS, ces organismes proposent ainsi la carte "avantage" à leurs bénéficiaires. Dans la foulée, le CPAS s'est allié à d'autres associations pour animer l'espace et en faire un lieu de vie en centre-ville (voir encadré).

## LE LOGEMENT AU CENTRE DU DÉBAT

A l'étage des Magasins Citoyens enfin, trois logements sociaux d'insertion ont également été aménagés. Indépendants de l'espace commercial et dotés d'une entrée privative en front de rue, ces logements participent à la dynamique globale du projet.

"Par rapport aux politiques d'insertion et d'intégration, nous essayons d'avoir une approche pluridisciplinaire dont l'insertion professionnelle n'est

qu'une facette", explique Jacques Gobert. "Ainsi, notre expérience nous montre que le logement est souvent un problème central pour les populations fragilisées et qu'il est nécessaire de l'intégrer dans une stratégie globale. En ramenant du logement social de qualité en centre-ville, nous envoyons un message fort."



## FACTEURS DE SUCCÈS ET RECOMMANDATIONS

L'implantation du projet dans un environnement sobre et élégant a favorisé la mixité sociale en attirant les habitants de la ville, et a valorisé l'image que les bénéficiaires du CPAS avaient d'eux-mêmes.

L'utilisation des Magasins Citoyens comme un terrain d'application pour les stagiaires en insertion socioprofessionnelle a crédibilisé la filière. La confrontation avec de vrais clients apporte une dimension supplémentaire à cette formation.

La mise en place d'un magasin de vêtements de seconde main pilote a donné la possibilité d'éprouver la faisabilité du projet grandeur nature. Cette phase préliminaire a également permis certains réglages.

L'intégration des commerçants dans le projet, notamment au cours de présentations didactiques, a optimisé les conditions de mise en place du projet.





## SINT-NIKLAAS

LOGEMENTS SOCIAUX SAINT-ROCH

# Un projet de logements intégrés et intergénérationnels au cœur de la ville

Construire ensemble un quartier durable autour d'un square sur l'ancien site scolaire de Saint-Roch.



Un projet contre le délabrement.

*"Nous recevons depuis pas mal de temps déjà des appels de locataires/acheteurs potentiels", se réjouit Bart Casier, directeur de l'ICW (partenariat intercommunal du Pays de Waas), qui a géré et suivi le projet de A à Z. Les critères d'achat et de location seront fixés sous peu.*

Ce projet réunit tous les atouts pour la sécurité, la tranquillité et le bon déroulement de la vie communautaire : des habitations pour personnes âgées, des logements pour les personnes à mobilité réduite et les jeunes ménages, des maisons à louer ou à acheter. Un projet qui s'est construit dans un esprit de développement durable autour d'un square de verdure. Une nouvelle culture de projet se met en place à Sint-Niklaas.

Le centre-ville de Sint-Niklaas compte de nombreux bâtiments obsolètes et inadaptés. La Ville a estimé qu'il était grand temps de donner une impulsion à sa politique du logement. Comme l'ont démontré plusieurs études, bon nombre d'intérieurs d'îlots étaient sous-exploités, voire inutilisés. Le centre-ville et le quartier de la gare connaissent une forte pression immobilière. Les promoteurs y privilégient les appartements pour ménages à double revenu, menaçant ainsi l'accessibilité financière au logement pour un pourcentage croissant de la population.

La Ville désire avant tout favoriser la cohésion sociale et inciter les résidents à s'installer à proximité du centre-ville. L'accession à la propriété constituait à cet égard un excellent outil. La Ville a donc imaginé de créer, pour ce groupe cible, un site au milieu des deux pôles.

## UN SITE BIEN ÉTUDIÉ

Le site de Saint-Roch se trouve dans ce qui est par tradition le quartier ouvrier. Par le passé, Sint-Niklaas était réputée pour son industrie textile. Dans ce quartier considéré comme globalement défavorisé, nombre d'anciens ateliers attendent aujourd'hui leur reconversion. Le parc de bâtiments inoccupés ne cesse d'augmenter et les habitations offrant un confort minimal y sont moins nombreuses que partout ailleurs. Depuis quelque temps, certaines rues en déclin commencent à revivre et accueillent une nouvelle population essentiellement composée de jeunes tant autochtones qu'allochtones. Des immeubles sont rénovés. Le site est idéalement situé : à un jet de pierre de commerces de proximité, d'un centre de services sociaux, d'un complexe sportif et des transports en commun.

Le site se dégradait depuis près de trois ans. L'école, confrontée à une fréquentation en constante diminution, avait fermé ses portes en 2003. L'ancien couvent situé à proximité était également déserté. La Ville n'a dès lors pas tergiversé : elle a décidé d'acquérir ce site d'un demi-hectare et de le rénover dans le cadre du Contrat Logement financé par le Programme Politique des grandes villes. En juin 2005, l'affaire était conclue. Cette acquisition constituait une opportunité unique de réaménager l'intérieur d'îlot et de permettre l'extension d'un bureau d'ingénierie déjà présent – et donc de maintenir une activité économique.

## UN PROJET DE COHABITATION INTÉGRÉ ET INTERGÉNÉRATIONNEL AUTOUR D'UN SQUARE

A l'heure où le gros œuvre se termine, le futur îlot résidentiel semble bien tranquille. L'ensemble d'habitations se répartit en trois groupes en bordure d'une placette arborée. L'ancienne demeure du directeur d'école borde le quatrième côté du square ; elle remplira bientôt une nouvelle fonction. Tout a été minutieusement étudié. Douze appartements de 55-60 m<sup>2</sup> (avec grand ascenseur), accessibles aux moins valides et destinés aux personnes âgées à faibles revenus occupent désormais l'endroit où s'élevait un

ancien bâtiment du couvent qui n'a pas pu être intégré au projet de rénovation. Ces appartements ont fait l'objet d'un soin tout particulier quant à leur équipement technique et électronique de façon à garantir la sécurité et le confort des occupants. Ils seront loués par le CPAS de la Ville.

L'ancienne école accueillera dix appartements destinés à la vente. Chaque classe est devenue un appartement avec petite terrasse privative. Une haie bordera les appartements du rez-de-chaussée pour en garantir l'intimité. Groupe cible : les personnes seules ou les petites familles.



Le projet inclut enfin huit habitations avec jardin, également destinées à la vente et prévues pour les familles à faibles ou moyens revenus. L'une d'elles est entièrement accessible aux personnes en chaise roulante.

Enfin, la très belle ancienne maison du directeur sera reconvertie en crèche, sur fonds propre de la Ville.

L'aménagement du site prévoit une liaison piétonne nord-sud. La seconde jonction est-ouest prévue à travers une série de petites cours n'a pu être concrétisée à ce stade. Toutefois, la prise en compte de cette option dans le développement du projet laisse la porte ouverte à l'éventuelle réalisation de cet axe dans le futur.

## COMBINER RÉNOVATION ET ARCHITECTURE CONTEMPORAINE TOUT EN PRIVILÉGIANT LA CONSTRUCTION DURABLE

Outre la mixité sociale, l'implantation durable de la population et l'accessibilité aux personnes physiquement handicapées ou à mobilité réduite, le projet entend également favoriser la construction durable, entre autres par



l'installation de toitures "vertes", d'une isolation performante, d'une collecte distincte des eaux usées / eaux de pluie et par le recours aux normes d'habitation à basse énergie. Les arbres de l'ancienne cour de récréation ont été maintenus en place et protégés pendant la phase de construction pour que les futurs habitants puissent profiter dès leur arrivée d'un coin de verdure.

## UNE BONNE COMMUNICATION AU NIVEAU DU QUARTIER

Il n'existe dans ce quartier aucun comité de quartier. Le 30 mai 2006, alors que la phase de planification était plus ou moins bouclée, la Ville a organisé une première rencontre citoyenne à laquelle ont assisté 70 à 80 personnes. La réunion avait été annoncée par courrier aux habitants et par la presse. Plusieurs lettres d'information ont ensuite été distribuées pour informer la population de l'avancement des travaux. Le projet n'a quasiment soulevé aucune remarque et la Ville n'a donc rien changé aux plans initiaux. Les habitants du quartier étaient heureux que le site soit réhabilité.

En février 2008, la pose de la première pierre a eu lieu en présence du bourgmestre, du ministre fédéral en charge des grandes villes, des partenaires du projet et des habitants du quartier.

## UN PARTENAIRE SOLIDE ET EXPÉRIMENTÉ

La Ville a délégué le développement du site à un partenaire solide et expérimenté. Il s'agissait d'un projet relativement nouveau pour l'ICW (l'intercommunale du Pays de Waas). L'ICW travaille avec une petite équipe administrative de projet (4-5 personnes) qui, outre l'aménagement des terrains industriels et la gestion de ses propres bâtiments, s'occupe d'une vingtaine de projets immobiliers.

L'ICW coordonne le projet en étroite collaboration avec les services communaux concernés, la population locale et le bureau d'architecture.

## UN PROJET OÙ TOUT ROULE... A RÉITÉRER !

Ce projet était pour la Ville la première occasion de participer au programme Politique des Grandes Villes. Avec succès.

Ajoutons que si le projet entend donner un nouvel élan à un quartier, il profite aussi à la ville dans son ensemble. La vente des nouveaux logements permettra en effet à la Ville de se constituer un fonds de roulement et d'envisager de façon autonome de nouveaux projets immobiliers. Un nouveau site vacant, de plus grande envergure, est déjà pressenti. La Ville compte bien remettre le même concept en pratique après avoir étudié les résultats d'une étude de faisabilité ou d'un plan directeur du site. Ce nouveau projet lui permettrait aussi de s'engager davantage dans une politique d'économie d'énergie et dans la construction d'habitations passives ou basse énergie.

Le site sera réceptionné fin 2009 et les futurs occupants pourront occuper les lieux début 2010.

## FACTEURS DE SUCCÈS ET RECOMMANDATIONS

**La vitesse record avec laquelle le projet a démarré : une collaboration souple et régulière entre les instances fédérales et locales, des accords précis entre les partenaires, un suivi sérieux et une culture de la responsabilisation au sein du groupe de gestion du projet.**

**La combinaison de dimensions multiples : un projet mixte d'habitations et d'équipements de proximité visant aussi l'essor du quartier, "enfants admis" et intergénérationnel; renaissance d'un quartier grâce à un projet de reconversion de toute grande qualité.**

**Un exemple de 'bonne pratique' dans une période où le climat figure parmi les priorités de l'agenda politique.**

**Des autorités communales qui font preuve de créativité et d'inventivité en prenant des initiatives enthousiastes et qui ne se cantonnent plus au simple rôle d'organe administratif de contrôle.**



## SCHAERBEEK

### ACCUEIL DES PRIMO-ARRIVANTS

# La médiation en première ligne

Un vaste projet de médiation entend aider les primo-arrivants à se frayer un chemin dans Schaerbeek. En deux voies et trois axes.



Les efforts de conciliation ne manquent pas.

Si l'intégration économique constitue l'objectif premier et immédiat de l'accueil des nouveaux venus (emploi, emploi et encore emploi...), il ne faut pas oublier que la connaissance de la langue et de la société dans laquelle ils débarquent sont tout aussi essentielles à long terme.

A Schaerbeek, le service de médiation pour primo-arrivants prend de plus en plus d'importance au sein de la politique communale, en complément de la politique de cohésion sociale. La procédure se déroule en deux temps – l'accueil et l'orientation d'une part, et la formation d'autre part à travers des cours de langue, d'alphabétisation et de citoyenneté.

Comme beaucoup de communes proches des grandes gares ferroviaires et des grands centres, Schaerbeek – une des communes les plus peuplées de la Région bruxelloise – accueille chaque année de très nombreux nouveaux citoyens (environ six mille par an). Un afflux qui n'est pas sans conséquence pour la cohésion sociale de la commune...

Depuis plusieurs années déjà, Schaerbeek collabore avec des médiateurs tenus aux principes d'impartialité, de neutralité et de confidentialité, dont la mission consiste à promouvoir l'intégration des personnes nouvellement inscrites dans la commune. Des cours de français et d'alphabétisation sont également organisés à petite échelle. *“Les subsides de la Politique des Grandes Villes représentent un véritable ballon d'oxygène pour nos efforts. Elles nous*

servent à payer les salaires et les moyens de fonctionnement, principalement la communication”, explique Elisabeth Parisis, coordinatrice des projets de médiation de la commune.

## HALTE AUX PORTES FERMÉES: RÉSOUDRE LES PROBLÈMES – INFORMER LES GENS

Les nouveaux arrivants débarquent généralement avec un grand nombre de questions fondamentales. Ils ont souvent des difficultés pour s’exprimer. Une brochure ne peut dès lors les aider efficacement. D’où l’importance d’un contact immédiat, une sorte de service “premiers secours - questions urgentes”, qui inspire confiance et soit toujours accessible.

A l’Administration communale, l’accueil “direct” est assuré par deux personnes installées dans le hall d’accueil. Ces personnes de “première ligne” connaissent tous les services administratifs et sont à même d’accompagner les nouveaux arrivés jusqu’au service Médiation.

En 2008, 92 dossiers ont été ouverts pour des ressortissants de vingt-trois pays différents. La plupart des hommes qui s’adressaient au service étaient à la recherche d’un emploi. Les femmes étaient davantage demandeuses d’informations sur les services sociaux.

En dehors de la maison communale, des affiches, des dépliants et des bandières, disponibles dans les maisons de quartiers et dans les endroits publics, informent les citoyens de l’existence du service. La médiation se déroule selon trois axes: individuel, collectif et via un observatoire.

## MÉDIATION INDIVIDUELLE

Pendant quatre demi-journées (ou sur rendez-vous), les médiateurs sont présents à la Maison des Médiations de Schaerbeek. Ils répondent aux questions les plus diverses sur la vie quotidienne en Belgique: santé, permis de travail, recherche d’un emploi, formations, équivalence des diplômes, culture, loisirs... Ils renseignent aussi les nouveaux venus sur les cours de langue ou d’alphabétisation (voir plus loin). Les nouveaux citoyens sont dirigés vers les structures compétentes: service juridique ou social, médiateur social, “Mission Locale” pour les demandeurs d’emploi... etc. Une permanence hebdomadaire est aussi assurée à la maison de quartier Dailly.



*“L’objectif n’est pas de prendre ces personnes par la main et de les accompagner dans leurs moindres démarches. Nous leur expliquons la voie à suivre et leur précisons que notre service reste à leur entière disposition, y compris pour les problèmes de traduction. Nous voulons stimuler leur autonomie,”* précise Elisabeth Parisis. Nous accueillons des personnes de tous les horizons, y compris celles qui viennent travailler pour les institutions européennes.

## DES COURS DE CITOYENNETÉ POUR MAÎTRISER LES ROUAGES DE NOTRE SOCIÉTÉ

Ces cours accueillent une trentaine de participants par session. Ils exigent pas mal de travail, surtout pour leur préparation. On y explique le fonctionnement des services de placement, les soins de santé et les mutualités, le permis de travail, l’équivalence des diplômes, la régularisation, l’accueil des enfants... Des interprètes sont présents, par exemple pour traduire les témoignages “d’anciens nouveaux venus” qui ne maîtrisent pas bien la langue.

Ce service fonctionne aussi avec des partenariats extérieurs, qui proposent un éventail global de services aux nouveaux arrivés – tandis que le service d’accueil aux primo-arrivants de la commune répond à des questions spécifiques de façon ponctuelle. Deux fois par an, une visite guidée de l’administration communale est organisée en groupe. Le staff d’accueil y participe.

## UN OBSERVATOIRE

Ce nouvel instrument permet de recenser le nombre de personnes aidées par le service et les questions les plus couramment posées. Une carte globale du flux des nouveaux arrivants peut ainsi être dressée. Autrement dit, Schaerbeek fait l'objet d'un scan permanent, avec pour résultat une meilleure information pour la politique locale.

## PLEINS FEUX SUR LA FORMATION: INSISTER SUR L'APPRENTISSAGE DES LANGUES

Savoir parler et lire la langue de l'endroit où l'on réside n'est pas uniquement utile pour pouvoir s'informer sur la vie de notre société : c'est tout simplement indispensable à la survie, tant sociale que pratique. Les parents peuvent aussi mieux comprendre les péripéties scolaires de leurs enfants – une priorité! *“Notre initiative peut compter sur le conseil permanent d'un partenaire compétent en la matière, l'asbl Lire et Écrire, qui forme et encadre les formateurs”*, explique Serge Pahlawan, coordinateur des formations en langue française.

Ces deux dernières années scolaires, la priorité a été donnée aux cours de français et d'alphabétisation. Ils étaient organisés en six endroits de la commune – contre un seul auparavant. En septembre 2008, les cours de citoyenneté sont venus s'y ajouter (384 inscriptions en quelques mois!). Les cours remportent un franc succès auprès des femmes (deux tiers des personnes ayant suivi au moins 30% des cours sont des femmes). Le coût est minime : 5 euros par an. Pour le néerlandais, la commune travaille en partenariat avec BON (Brussels Onthaal Nieuwkomers).

Elisabeth Parisi: *“Le concept de primo-arrivant est à prendre au sens très large. Il peut s'agir par exemple d'une femme dont le mari vient de décéder et qui n'a jamais appris notre langue. Il s'agit là d'un groupe cible qui mérite d'être mieux pris en compte.”*

## COURS DE FRANÇAIS ET D'ALPHABÉTISATION

Le français en tant que langue étrangère est enseigné dans douze classes pour les personnes sachant écrire et connaissant notre alphabet. Parmi les 286 inscrits, de nombreux Bulgares, Marocains, Turcs et de plus en plus de ressortissants d'Europe de l'Est. Ces derniers sont principalement des pro-

fessionnels. *“Un de nos élèves a décroché son diplôme d'infirmier grâce à notre cours de langue”*, souligne Serge.

Il existe aussi une classe pilote de cours intensifs, exclusivement réservée aux nouveaux venus, où les cours sont deux fois plus nombreux que dans les classes du niveau supérieur (12 heures par semaine). Les trois cours d'alphabétisation comptaient 42 inscrits. Ces élèves provenaient majoritairement d'Afrique francophone et ne maîtrisaient que la langue parlée.

Aucune discrimination n'est faite entre les personnes en ordre sur le plan juridique et les sans-papiers. Les cours de jour voient régulièrement leur population diminuer, mais c'était en soi un bon signe : il s'agit principalement de personnes ayant trouvé un emploi. Certains trouvent que les cours sont difficiles à combiner avec la vie de famille, ou décident simplement de suivre un cours plus intensif ailleurs.

Mais le service ne se limite pas à ces seules formations. Fête de fin d'année, camps de 2-3 jours pour les mamans accompagnées de leurs enfants et parfois même de leur mari, visites guidées de plusieurs villes, cinéma avec Lire et Écrire (pour 1 euro!)... *“L'ambiance est sympa. J'ai souvent l'impression d'être dans la peau d'un animateur plutôt que dans la peau d'un prof”*, explique Serge. *“Les chahuteurs sont rapidement remis à leur place par le groupe lui-même; ce sont des adultes qui prennent leurs responsabilités.”*

## CONTINUER À FAIRE TOURNER LA BOUTIQUE

Bien que Schaerbeek compte aujourd'hui cinq fois plus d'élèves – très motivés – dans ses cours de langue et d'alphabétisation qu'avant le coup de pouce fédéral, les services individuels et collectifs pourraient encore être développés. Les besoins restent en effet importants.

## FACTEURS DE SUCCÈS ET RECOMMANDATIONS

**Communiquer davantage, au départ, dans la langue de contact des primo-arrivants. Continuer à investir dans la formation des personnes chargées de l'accueil. Organiser les services de médiation pour les primo-arrivants en différents endroits et à des heures adaptées au public cible.**

**Regrouper tous les services aux primo-arrivants sous une seule et unique 'coupole' et travailler en synergie avec d'autres services communaux. Mettre en place un financement et un projet à long terme.**





RÉNOVATION D'ÎLOT

# Projet expérimental de rénovation dans le quartier de Dampoort

La Ville et les services socio-éducatifs sont à l'origine d'un projet de rénovation expérimental d'anciennes habitations privées datant du 19<sup>e</sup> siècle, situées dans la ceinture de Gand.



Un logement agréable accessible à tous.

Le quartier vétuste de Dampoort est au centre d'une politique intégrée de développement urbain axée entre autres sur la rénovation d'îlots résidentiels. Le projet comporte des rénovations de petite, moyenne et grande échelles. En collaboration avec les habitants du quartier et les propriétaires, 83 habitations ont été passées à la loupe sur le plan de la sécurité, de la santé, de l'économie d'énergie et de la construction durable. Avec la disparition des chancres, le sentiment d'appartenance au quartier a pu s'épanouir. Si la première ceinture de Gand datant du 19<sup>e</sup> siècle ne représente que 4% du territoire communal, elle accueille cependant 25% de sa population. Celle-ci est constituée d'un nombre important de personnes en situation de précarité, parmi lequel une forte proportion d'immigrés, de femmes et de personnes peu qualifiées – habitant bien souvent dans des logements vétustes.

L'expérience, qui se présente sous la forme d'une rénovation d'îlot, a été mise sur pied pour briser le cercle vicieux des "petits loyers, piètre qualité". Cette expérience, couplée à des projets de rénovation urbaine bien étudiés, améliorent durablement la qualité de vie et de l'habitat dans ces quartiers en difficultés, sans entraîner le phénomène de la gentrification.

## UN CHECK-UP PORTE-À-PORTE DANS LE QUARTIER DE DAMPOORT

Le projet de Dampoort porte sur 218 habitations. Un tiers des résidents sont d'origine étrangère. 164 ont donné leur accord pour un état des lieux



détaillé de leur maison. Il s'agissait pour la moitié d'habitants/propriétaires et pour l'autre moitié de locataires. Parmi eux, un gros 40 pour cent d'"acheteurs par nécessité" ou de locataires précaires.

Près de deux tiers des habitations ont été déclarés insalubres sur base des critères du Code flamand du Logement. Les performances énergétiques étaient globalement mauvaises et l'air de l'habitation était jugé délétère. Dans bien des cas, la structure des bâtiments, l'aménagement et la finition étaient on ne peut plus précaires.

### UN SPÉCIALISTE LOGEMENT COMME CHEVILLE OUVRIÈRE DU PROJET

Kristof Gielen est spécialiste logement et travaille au Service Logement de la Ville. Tout à la fois coordinateur de projet et médiateur, il s'avère particulièrement compétent sur le plan technique et sensible aux aspects sociaux. Son rôle dépassait celui du simple gestionnaire : il était au cœur de l'action en conseillant, encadrant, connaissant tous les dossiers et tous les habitants, assurant le suivi à tous les niveaux. Quasi en permanence sur place pendant trois ans, il était en charge des propriétaires. Le projet "Duurzaam Huis" s'est chargé quant à lui des locataires précaires et des "acheteurs par nécessité".

### LA MAISON DURABLE, VECTEUR DE PARTICIPATION

La Maison durable (Duurzaam Huis) est un projet initié par les associations socioculturelles "Samenlevingsopbouw Gent" et "Intercultureel Netwerk Gent"; elle a servi de point d'ancrage lors de la rénovation de l'îlot. Le projet a été présenté via des lettres d'information et des dépliants. Une soirée d'information, une exposition et une journée portes ouvertes ont également permis de renforcer la visibilité du projet. Un véritable "salon de rénovation de l'îlot" a permis de familiariser les habitants aux différentes formes d'aides et les a en-

couragés à entreprendre une rénovation. Chaque année, la Maison durable a organisé une grande fête de quartier. Elle a aussi mis sur pied des excursions et des moments de rencontre comme un petit déjeuner hebdomadaire, une réunion mensuelle des femmes turques et un lieu de collecte des déchets.

### LE PROCESSUS D'ENCADREMENT, À LA BASE D'UN CHANGEMENT DE MENTALITÉ

Il s'agit d'un projet proactif. La Ville entreprend spontanément les démarches vers les propriétaires, à qui elle propose informations, conseils et encadrement sans rien demander en retour. Elle laisse à ceux qui hésitent le temps de réfléchir : ils ont deux ans et demi pour souscrire au programme !

Au bout du compte, des contrats de rénovation entre les propriétaires et la Ville ont été conclus pour 53 habitations, sans compter les 23 rénovations spontanées sur base de l'audit logement et 11 rénovations imposées. Le contrat de rénovation prévoyait un encadrement administratif, technique et organisationnel. Le projet entendait surtout dépasser les traditionnels écueils rencontrés par les propriétaires : où s'adresser pour les primes et les subventions, comment résoudre les problèmes techniques ou comment trouver un entrepreneur digne de confiance...

*Kristof : "Plusieurs architectes travaillaient sur le projet. Nous avons systématiquement veillé à l'aspect qualité et durabilité des rénovations. A cet égard, le partenariat entre les architectes et les autres professionnels pourrait encore être renforcé à l'avenir."* Le projet entendait aussi éviter les traditionnels "bricolages" hasardeux et/ou le travail au noir. Pour ce faire, il a fallu convaincre les propriétaires, plans à l'appui, de l'intérêt de travailler avec des entrepreneurs agréés. Certains travaux pouvaient être réalisés par de bons bricoleurs – qui ont bénéficié dans ce cas d'un encadrement technique.

Lorsqu'il s'agissait de gros travaux de rénovation, les habitants ont été relogés temporairement et gratuitement dans des logements de transit.

### UNE PLUS-VALUE FINANCIÈRE, TECHNIQUE, SOCIALE ET ESTHÉTIQUE

Les propriétaires ayant signé un contrat de rénovation ont reçu une subvention de 50 pour cent de la différence entre le montant des factures et le mon-



tant des primes dont ils avaient pu bénéficier par les canaux traditionnels. Ces subventions étaient octroyées par la Politique des Grandes Villes et étaient plafonnées à 12.500 euros.

L'investissement moyen en termes de personnel et de subvention, réparti sur les 83 habitations, représentait 7.650 euros par habitation. De ce montant, une moyenne de 4.000 euros était allouée directement au propriétaire sous forme de subvention au projet. L'investissement moyen pour la rénovation s'élevait à 23.500 euros par habitation.

Quatre entreprises d'économie sociale ont travaillé sur le projet; elles étaient chargées de la démolition, de l'installation de chauffage, des travaux de plafonnage, des menuiseries et des travaux d'entreprise générale. Les travaux ont été regroupés chaque fois que cela s'avérait possible. Grâce au projet, un chômeur de longue durée du quartier a pu être occupé sur un des chantiers sociaux. La plus grosse partie des travaux concernait bien sûr la rénovation intérieure. Les façades de plusieurs habitations ont toutefois bénéficié d'un bain de jouvence. Le quartier n'en est devenu que plus agréable et accueillant.

## UN PROJET DE RÉNOVATION VRAIMENT COMPLET

Ce projet a été évalué sous toutes ses coutures. Cet exercice permettra d'en réutiliser facilement tous les ingrédients dans le cas où la méthodologie devrait être reconduite ailleurs. C'est d'ailleurs ce qui est en train de se passer. Ledeberg, un quartier qui fait aussi partie de la ceinture de Gand (19<sup>e</sup> siècle également), prépare un projet huit fois plus important en volume et reprend les principaux instruments de Dampoort. *"Cette fois, les moyens financiers proviennent en majeure partie de la Ville; ils ciblent les personnes et les endroits qui en ont vraiment besoin. A Dampoort, les critères étaient moins sévères à cet égard (il s'agissait d'une première expérience). Le projet envisagé s'inscrit dans le cadre de la rénovation urbaine 'Ledeberg Leeft' et est en préparation depuis un certain temps déjà. Nous avons une boutique Logement sur place. Grâce au projet Dampoort, nous avons pu démarrer beaucoup plus vite"*, précise l'échevine.

Dans le contexte du 'Pacte des maires', une initiative de la Commission européenne sur le travail en réseau et l'échange d'informations dans le cadre de l'efficacité énergétique dans les villes, le bourgmestre de Gand encourage ce type de projet de rénovation en tant qu'exemple de politique de logement durable et sociale.

## FACTEURS DE SUCCÈS ET RECOMMANDATIONS

**Des accords qui tiennent la route et un travail d'équipe dans lequel sont impliquées les associations de travail communautaire de quartier, et les initiatives sociales à l'emploi. Les portes s'ouvrent plus facilement, d'où un gain de temps.**

**La présence d'un coordinateur de projet compétent et bien informé, mais aussi engagé sur le plan social.**

**Éviter la gentrification du quartier en gérant le processus, sous tous ses aspects, en collaboration avec les partenaires compétents.**

**Ne pas crier trop vite à la vétusté d'un patrimoine immobilier et ne pas affirmer que la seule solution consiste à faire table rase. Recycler son patrimoine, c'est aussi contribuer au développement durable.**

## DU PROJET PILOTE AU PROJET À SUIVRE !

*"Gand a besoin de 6.000 nouveaux logements sociaux. La ville est en effet confrontée à une pénurie de logements, toutes catégories confondues – y compris pour les étudiants. Ces derniers augmentent en outre la pression sur le marché locatif pour les moins-favorisés. Parallèlement, nous disposons d'un patrimoine résidentiel vétuste,"* explique l'échevine Karin Temmerman. *"La rénovation de l'îlot est remarquable à cet égard. Lors de l'élaboration du projet, nous nous sommes demandés : un projet qui implique de devoir convaincre de nombreux petits propriétaires privés aura-t-il une chance de décoller un jour ?"*

Bien sûr, il ne faut négliger ni les lois du marché ni le phénomène de la gentrification. Mais le projet a réussi à en minimiser l'impact et à préserver la stabilité des loyers pendant 9 ans au moins dans les immeubles de rapport pour lesquels un contrat de rénovation a été signé. Dans six cas, le loyer a même diminué de 20 pour cent. La transformation de locaux jusqu'alors inoccupés en surfaces habitables a également contribué à lutter contre le rétrécissement du marché locatif. Un point positif, estime l'échevine, pour la protection et la stabilité des loyers. Même s'il s'agit, à l'échelle de Gand, d'un projet de petite envergure, ses retombées n'en sont pas moins considérables.

*"En tant que ville, on constate que la pression qui s'exerce sur le marché locatif fait augmenter les ventes de maisons et grimper les prix. Nous devrions pouvoir geler les prix indicatifs des loyers. C'est ce que nous avons essayé de faire dans le cadre du projet. Pour finir, ce projet a aussi révélé les besoins en préfinancements structurels. Mais vu qu'il s'agissait d'un projet à petite échelle, les options étaient peu nombreuses. Quelques initiatives ont vu le jour depuis, comme celle du FRCE, le Fonds de Réduction du Coût global de l'Énergie."*

## CHARLEROI

BASE DE LOISIRS

# Sport et culture pour un nouveau dynamisme social

Inaugurée en 2006, la Base de Loisirs de la Porte Ouest de Charleroi apporte une nouvelle vitalité aux sept quartiers qui composent ce territoire fragilisé.



La Base de Loisirs inaugurée en 2006 contribue à la participation citoyenne et à la cohésion sociale du quartier.

A l'entrée de Charleroi, la route de Mons déroule son long ruban rectiligne au travers des quartiers de Marchienne-au-Pont. Ici, le temps semble s'être figé et l'alternance aléatoire des bâtisses fatiguées, des magasins bigarrés et des usines d'un autre âge, confère au périmètre l'impression étrange d'un dynamisme mâtiné d'une pointe de désolation sociale.

Face à l'évidence, la Ville de Charleroi, soutenue par le programme Politique fédérale des Grandes Villes, concentre aujourd'hui moyens et énergie sur la zone. En l'espace de quelques années, des projets porteurs de vie (lire également l'article consacré à l'Espace Citoyen p. 22-25) ont émergé çà et là pour contribuer au renforcement de la participation citoyenne et de la cohésion sociale. Parmi les plus emblématiques, la Base de Loisirs inaugurée en 2006 participe de cet élan.

### UN OUTIL EMBLÉMATIQUE

*"Le destin de la Base de Loisirs est étroitement lié à celui de la Maison pour Associations", explique Caroline Davini, directrice de l'association Maison pour Associations. "C'est nous qui gérons cette infrastructure composée d'un hall de culture urbaine et d'un hall sportif. Lorsque nous avons déménagé pour nous installer en 2003 au 80 de la route de Mons, la Base de Loisirs était en construction à l'arrière du bâtiment. Lors de son inauguration en 2006, nous avons été chargés de sa gestion."*



Composé d'un vaste hall sportif (basket, foot en salle, judo...), d'une salle de 400 places, à la fois salle de spectacle, d'exposition, de conférence ou de formation, d'une cafétéria, de loges, de bureaux à l'étage et d'une régie son, la Base de Loisirs compte aujourd'hui parmi les outils d'animation socioculturelle et sportive les plus emblématiques de la zone.

## ACCÈS GRATUIT

Destinée en priorité au secteur associatif et aux services de la Ville de Charleroi et à leur public, l'infrastructure a rapidement trouvé ses adeptes. *"Pour bénéficier de ces installations, les associations doivent simplement adhérer à la Maison pour Associations et signer notre charte"*, ajoute Caroline Davini. Selon la disponibilité des infrastructures, associations et services communaux peuvent alors accéder aux différentes salles, exposer sur le site ou occuper les bureaux. *"Pour les jeunes des quartiers, l'accès au hall sportif se fait toujours via les éducateurs de rue affectés à l'animation de quartier qui organisent et supervisent les séances de foot ou de basket."*

*"Selon la philosophie en vigueur au sein de la "Maison", souligne encore Caroline Davini, "nous avons voulu privilégier la gratuité et l'accès au plus grand nombre, afin de mettre l'accent sur les séances d'initiation sportive à destination des populations fragilisées. Dans cette optique, nous avons dans un premier temps écarté les clubs sportifs ou les associations en mal de salles. Nous voulions absolument éviter d'instaurer des récurrences, l'initiation ayant pour objectif de donner le goût du sport et l'envie de fréquenter un club sportif"*.

La formule fait rapidement recette et les nombreuses associations attachées à la Maison pour Associations intègrent cette opportunité dans

leurs offres de services. *"Pour le hall sportif, le concept d'initiation sportive a séduit des associations comme la FUNOC (formation des adultes) qui a d'emblée proposé à ses stagiaires toute une panoplie d'activités bien-être"*, explique-t-elle encore. D'autres associations saisissent également la balle au bond pour proposer des activités de psychomotricité pour bambin ou d'initiation sportive liée à l'épanouissement personnel. Le hall culturel, lui, attire les associations en quête de salles pour leurs spectacles, expositions et autres conférences. La régie son, enfin, devient rapidement le rendez-vous incontournable des "musicos" carolos.

## CHANGEMENT DE CAP

Très vite, il a fallu revoir la gestion des lieux. La gratuité entraîne une déresponsabilisation des usagers et les infrastructures se dégradent rapidement. *"Tant pour la gestion des salles de culture urbaine que pour le hall omnisports, nous avons dû changer notre fusil d'épaule"*, précise encore Caroline Davini. De nouvelles règles sont alors érigées : la gratuité disparaît au profit d'un tarif horaire et d'un système de caution. Afin de faire face aux dégradations et vols de matériel, l'équipe professionnalise la gestion du site en mettant en place un outil informatique doublé d'une procédure d'états des lieux rigoureuse. Dans la foulée, l'idée généreuse d'éviter les récurrences est également abandonnée. La priorité devient alors de fidéliser les associations via des conventions annuelles et un tarif préférentiel de 5 € de l'heure. *"Malgré ce changement de cap, nous avons maintenu l'aspect "bon enfant" de nos relations avec les associations et les éducateurs. La Base de Loisirs bénéficie d'un succès grandissant et nous envisageons encore quelques aménagements pour optimiser le concept."*

## UNE COUVEUSE POUR ASBL

Pour répondre aux besoins toujours plus grands d'une meilleure gestion administrative et comptable des asbl, la Maison pour Associations envisage de développer un concept de couveuse d'asbl. *"En 8 ans d'activités"*, explique Caroline Davini, directrice de l'association, *"nous constatons que les associations ne sont pas toujours au fait en matière de législation et de pratiques de bonne gestion. D'excellents projets ne parviennent pas à éclore faute de rigueur administrative. Alors que nous proposons aujourd'hui nos services aux associations qui les sollicitent, nous souhaiterions étendre notre offre à un service de coaching et de formations pour renforcer leur pôle gestion"*.



## FACTEURS DE SUCCÈS ET RECOMMANDATIONS

La mise à disposition des infrastructures culturelles et sportives de qualité au plus grand nombre a permis à de nombreuses associations d'élargir leur offre de services.

Via les éducateurs de rue, les jeunes du quartier bénéficient d'un accès privilégié aux infrastructures.

La sensibilisation des populations via un réseau associatif très dense et des outils de communication efficaces a drainé de nombreux utilisateurs.

La mise en place d'événements culturels de qualité a permis des synergies entre les associations.

L'élaboration en interne d'un système de gestion informatisée très efficace a permis à l'équipe en charge de l'infrastructure d'améliorer les procédures.

Proposer l'accès du hall sportif aux clubs de la région afin de rentabiliser l'infrastructure a eu un impact très positif pour amortir les coûts liés à la consommation d'énergie.



## MAISON POUR ASSOCIATIONS

Créée en 2000 à l'initiative de la Ville de Charleroi, la Maison des Associations est un centre de compétences et de support dédié aux associations de la Porte Ouest et du tout Charleroi évoluant dans le secteur social, culturel et sportif.

L'une des principales missions de l'association est de répondre aux besoins des associations en matière de services sur le plan socio-juridique, comptable, informatique, mais aussi en matière d'accompagnement pédagogique de projets, de communication, de mise à disposition de salles, de matériel audio ...

A l'origine d'une dynamique basée sur la mutualisation des compétences, l'association contribue à la mise en réseau des associations du pays de Charleroi (1 300 associations adhérentes) afin d'optimiser le processus de lutte contre l'exclusion. Dans cet esprit, la Maison pour Associations établit des synergies afin de favoriser le développement de partenariats via des rencontres thématiques. Elle s'efforce également de promouvoir le réseau associatif de Charleroi via une conférence, des expositions... Une attention particulière est également accordée aux nouvelles technologies de l'information et de la communication pour favoriser la création de sites, l'accès à un répertoire associatif constitué "en ligne", la diffusion d'une newsletter hebdomadaire électronique, la création d'une web TV et d'une web radio...





Lancé en 1999, le programme Politique des Grandes Villes tente de répondre aux problèmes spécifiques rencontrés par les villes. Pour y parvenir, le Gouvernement fédéral a mis, chaque année, les fonds nécessaires à disposition de villes et communes concernées de Flandre, de Wallonie et de Bruxelles.

Au fil de 21 projets emblématiques, cet ouvrage illustre avec force qu'une coopération intelligente entre les villes et l'état fédéral donne des résultats tangibles. Bien plus qu'un simple recueil d'initiatives de dix années de politique urbaine, il témoigne de l'état d'esprit, de la créativité et du dynamisme qui animent les partenaires, les responsables locaux, artisans de la construction de la ville de demain.

