

COMMUNE DE JETTE
Cadre de Vie

CONTRAT DE QUARTIER

Objet :PV de la TROISIEME ASSEMBLEE GENERALE du 5 septembre 2006.

La liste des personnes et associations présentes est jointe.

Le Bourgmestre souhaite la bienvenue et introduit.

Le projet de programme de revitalisation des quartiers « Carton de Wiart » et « Coeur de Jette » qui est présenté est l'aboutissement d'une étude faite par le Bureau d'études Cooparch en collaboration avec la commune, les associations et les habitants. Il respecte un certain nombre de normes et est le fruit d'une jurisprudence indiquée par la région de Bruxelles-Capitale.

Madame Verhulst donne l'ordre du jour.

1. Présentation du projet de programme de revitalisation des quartiers CdW et Cd Jette par le bureau d'études Cooparch.
2. Brève information sur l'enquête publique. (possibilité pour tous les habitants de venir consulter le dossier à l'administration communale ou sur le site internet pendant la durée de l'enquête publique càd entre ce vendredi et le lundi 25 septembre compris). La commission de concertation qui suit l'enquête publique aura lieu le vendredi 29 septembre.
3. CLDI durant laquelle les représentants des habitants et des associations pourront émettre leurs avis sur le projet de programme présenté. Il s'agira là d'un avis global et commun sur le projet.

La participation des habitant au programme sera donc concrétisée par:

- un avis global et commun de la CLDI sur la présentation;
- un avis de chacun des habitants qui le souhaite lors de l'enquête publique. Les habitant sont informés de l'enquête par 20 panneaux rouges répartis dans les deux quartiers ainsi que par un article dans le Jette info et un toutes boîte. De plus le site internet permettra de consulter directement de projet de programme « on line ».
- La Commission de Concertation (CC) (ou siègent entre autres des membres de l' AATL urbanisme, l'AATL monuments et sites, l'IBGE et la SDRB) qui cloture l'enquête émettra également un avis.

C'est en fonction de ces deux documents (avis de la CLDI et avis de la CC) que le bureau d'études ajustera le programme.

Le dossier (toujours accompagné des avis précités) sera ensuite présenté en Conseil Communal et au gouvernement.

Pas de remarque sur le PV de l'assemblée générale du 20.06.2006.

1. Présentation de Monsieur Frisque du bureau d'études Cooparch.

Le programme se compose de trois grands thèmes: l'immobilier, l'espace public et la cohésion socio-économique.

Il y a les projets prioritaires et les non-prioritaires.

Pour rappel le contrat de quartier s'étend sur quatre années, après deux ans, le programme est remis à plat et revu en fonction de l'avancement des différents projets dits prioritaires. S'il s'avère que certains projets n'auront pas la chance d'aboutir (ou de démarrer pour ce qui concerne l'immobilier) dans les quatre ans, ils seront abandonnés pour d'autres projets dits non-prioritaires. Un projet totalement neuf peut aussi voir le jour.

A. La partie « immobilier ».

1. Publivenor: Le complexe était rénové dans le cadre de la subvention d'immeubles isolés. Il ne peut plus bénéficier de ce subside car il a dû (à cause de problèmes structurels) être démolit. La reconstruction de l'immeuble d'angle sera prise en charge par le contrat de quartier. Y sont prévus quatre appartements de type social. La construction sera une référence en matière de qualité environnementale, elle visera à l'économie d'énergie pour les logements via, entre autres, une isolation performante, des panneaux solaires et une citerne d'eau de pluie.
2. Le CHU Brugmann « aile Magritte » est le bâtiment situé dans le jardin du CPAS qui est actuellement occupé par une aile de gériatrie de l'hôpital Brugmann. Le rez-de-chaussée de l'immeuble sera d'ici peu occupé par une halte garderie et des bureaux pour le CPAS. Les étages qui, suite à une recentralisation de l'hôpital, devraient être libérés seront transformés en logements de type sociaux dans le cadre du contrat de quartier. A titre indicatif, il y aurait moyen d'y aménager 39 logements d'une chambre.
3. Construction dans une dent creuse dans la rue Vandenschriek d'une maison unifamiliale tout en maintenant un passage d'accès au coin de terre. (il s'agit d'une opération de réserve)
4. Dommage que l'opération suivante ne puisse être prioritaire car elle aurait un impact visuel certain. Il s'agit de l'achat et la délocalisation du magasin Blokker sur l'angle de la rue Léopold 1er et de la chaussée de Jette afin de rehausser l'immeuble de deux niveaux, ou de construire un immeuble neuf. Les étages seraient destinés à des logements à caractère social et le rez-de-chaussée garderait sa vocation commerciale en proposant de belles vitrines en lieu et place du long mur abandonné à l'affichage illicite. La complexité de l'opération ne nous permet pas de la fixer en priorité, mais un montant sera prévu pour une étude de faisabilité du projet.
5. Proposition de construire un petit immeuble à appartements à l'angle de la Rue Gillebertus et de la chaussée de Wemmel, à la place d'un ensemble de boxes de garages et deux pignons noirs.

B. L'équipement de proximité.

1. Acquisition de la Clouterie (chaussée de Wemmel 249) ainsi que les travaux de rénovation du bien.

2. Acquisition d'un hangar sur deux niveau (2x84m²) dans la rue de Moranville 81, l'aménagement de ce dernier est également prévu.
3. Toujours à l'oeil mais en projets de réserve: l'acquisition de 2000m² dans le site Pfizer. (un plateau pour les services communaux (hors cdq) et un plateau pour les associations).

C. L'Espace Public.

Voir tableau pour les voiries.

On prévoit la rénovation des voiries et des trottoirs et une amélioration de l'éclairage de quelques rues du périmètre là où cela s'avère utile.

En matière d'embellissement, une fresque sera effectuée sur un mur pignon triste du quartier.

De nouveaux luminaires sont prévus dans la chaussée de Wemmel et la chaussée de Jette pour créer une unité et rappeler leur caractère prioritaire dans l'Histoire.

L'enveloppe de 3.125.000 euros du contrat de quartier mise sur table par la coopération Beliris est souvent attribuée à des projets d'espace publics. Dans ce programme, le bureau a choisi de faire financer la transformation de l'aile Magritte du CHU par la coopération Beliris. La commune se chargera donc des travaux prévus en espace public. Les opérations de réparations de trottoirs et voiries peuvent faire partie d'un seul marché.

D. La cohésion socio-économique.

a) Les projets communaux

1. MISE EN PLACE D'UNE CELLULE INFORMATION-COMMUNICATION

Porteur du projet : Commune de Jette

Budget provisoire : 80.000 €

Tout Contrat de quartier suppose une bonne communication entre habitants, associations et pouvoirs publics. La Cellule Information-Communication organisera et coordonnera la communication et le choix des médias pour chaque sujet concernant le déroulement du Contrat de quartier.

Concrètement, le projet suppose une permanence d'informations (dans un premier temps à la maison communale), la communication des réunions prévues dans le cadre du Contrat de quartier et l'animation de celles-ci, l'édition d'un journal d'informations, de toutes-boites et d'affiches, gestion du site Internet.

2. MISE EN PLACE D'UN CONSEILLER EN DEVELOPPEMENT DURABLE

Porteur du projet : Commune de Jette

Budget provisoire : 190.000 €

Le développement durable devient un critère de plus en plus incontournable dans la gestion de la ville de demain. Le Contrat de quartier doit être l'occasion de faire du périmètre un quartier pilote et une vitrine en matière de développement durable.

Le conseiller en développement durable est un agent de changement. Il a un rôle d'interface entre les institutions publiques et le citoyen. Son action passera par l'information, la sensibilisation, la promotion et l'innovation.

Les objectifs concerneront l'éco-construction et l'éco-rénovation (isolation, énergie, récupération des eaux de pluies, ...), l'aide à l'obtention de primes, de permis ou de

label, la préservation voire l'augmentation de la qualité environnementale des intérieurs d'îlots, la verdurisation des façades.

3. MISE EN PLACE D'UN SERVICE DE MISE A L'EMPLOI

Porteur du projet : Commune de Jette + ALE

Budget provisoire : 190.000 €

4. MISE EN PLACE D'UN GESTIONNAIRE DE LA MAISON DE LA PARTICIPATION

Porteur du projet : Commune de Jette

Budget provisoire : 40.000 €

5. MISE EN PLACE D'UN AGENT LOGEMENT

Porteur du projet : Réseau Habitat (Bonnevie)

Budget provisoire : 205.000 €

Ce projet vise à aider les habitants et en particulier les propriétaires dans l'amélioration des logements existants, objectif qui ne peut que modestement être rencontré dans les volets 1 et 2. La mission implique une information ciblée, une prise de contact avec des candidats potentiels à la rénovation, une assistance au montage des dossiers de demande de primes, etc.

6. MISE EN PLACE D'UN AGENT COMMERCIAL

Porteur du projet : ATRIUM

Budget provisoire : 402.000 €

Sur base du constat de la lente érosion de la qualité de l'offre commerçante dans le quartier, ainsi que la désaffection de certaines rues, l'agent commercial aura pour tout d'abord pour mission d'accompagner et de conseiller les commerçants quant à la mise en valeur des vitrines, l'incitation à la rénovation du bâti, la promotion des logements au dessus des commerces, la mise en place de nouveaux marchés, voire la relocalisation de magasins. Une seconde mission visera le démarchage des futurs commerçants, via une mise en lumière des besoins locaux non rencontrés et un démarchage des candidats entrepreneurs.

7. CRÉATION D'UNE ASBL DE TRAVAUX DE RÉNOVATIONS LÉGÈRES

Porteurs du projet : Agence Immobilière Sociale de Jette et ALE

Budget provisoire : 375.000 €

Les locataires des logements gérés par l'AIS éprouvent des difficultés pour assurer la part d'entretien qui leur incombe ou pour mener à bien de petits travaux d'aménagement. Les locataires ne connaissent pas d'adresses de professionnels et n'ont souvent pas les moyens de les financer.

C'est pour répondre à ce constat qu'une asbl pourrait être créée, afin de former une main d'oeuvre apte à répondre aux besoins en petits travaux à moindre coût.

b) Extension d'un service d'accueil extrascolaire

Porteurs du projet : De Puzzel et De Branding

Budget provisoire : 130.000 €

Un projet commun qui vise l'extension d'un service d'accueil extrascolaire social, pédagogique et de loisirs et la création d'un point d'informations envers le public jeune.

c) Extension de la maison médicale

Porteur du projet : maison médicale « Antenne Tournesol asbl »

Budget provisoire : 200.000 €

La maison médicale, en fonctionnement depuis cinq ans, assure gratuitement un service de soins médicaux de qualité pour toute personne habitant le quartier. Les besoins sont réels et l'asbl est à l'étroit dans un local mal adapté, trop petit et mal isolé. L'asbl cherche une aide à la rénovation de son futur local. Cette rénovation devra aboutir à un local adapté et écologiquement performant (notamment en terme d'isolation et de maîtrise des coûts de chauffage).

d) Interquartiers

Porteur du projet : Centre Culturel de Jette

Budget provisoire : 30.050 €

Le projet « Interquartiers » existe depuis 1991 et a pour but de créer des liens de confiance entre tous les habitants du quartier et notamment les jeunes, via des ateliers culturels (musiques, photos, écritures, impros, enregistrement).

Le projet cherche à se développer et à investir des locaux dans le sud de la commune, afin de se rapprocher des quartiers Belgica et Simonis.

e) Extension du magasin de vêtements de seconde main « Les Fouffes »

Porteur du projet : Centre d'Entraide de Jette

Budget provisoire : 157.950 €

« Les Fouffes du Centre » est un projet visant le recyclage et la revente des vêtements dont les gens ne veulent plus. Le projet vise aussi bien la promotion de l'échange inter-culturel que l'insertion socio professionnelle, mais aussi la formation aux métiers de la vente et une réponse aux besoins en vêtements pour les plus démunis. Le projet est déjà existant mais il cherche à s'agrandir, tant en personnel qu'en surface disponible.

La parole est donnée à l'assemblée.

Madame Herremans rappelle que monsieur Frisque avait évoqué trois catégories d'habitat lors de l'AG précédente, elle souhaite savoir comment ces logements sont répartis dans les quartiers.

Monsieur Frisque répond que suffisamment d'entreprises privées se chargent de créer des logements moyens et de haute gamme. Les logements créés par la commune dans le cadre du contrat de quartier seront tous à caractère social.

Les conditions d'accès et la gestion des logements sont reprises dans les articles 25 et 26 de l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 3 février 1994 portant exécution de l'ordonnance du 7 octobre 1993 organique de la revitalisation des quartiers, modifié par les arrêtés du GRBC des 30 mai 1996, 10 février 2000 et 20 septembre 2001.

Elle souhaite aussi émettre des réserves quant à la construction d'un volume au dessus des garages à l'angle de la rue Gillebertus et la chaussée de Wemmel. La fermeture de l'angle n'entraînera-t-elle pas une diminution de l'éclairage des

jardins à l'arrière? Le volume s'appuierait essentiellement sur un mur pignon aveugle et rehausserait effectivement sur une petite partie le mur mitoyen d'un jardin.

De même au niveau de la rehausse de l'immeuble Blokker, y a-t-il des jardins qui ne seront plus éclairés? Non, toute cette partie de l'intérieur de l'îlot est hélas construite, on cherchera plutôt à retrouver des zones de pleine terre et à mettre en place des toitures vertes.

Monsieur Pereau demande pourquoi on a parlé que de logements « une chambre » pour les logements de type sociaux. Monsieur Frisque répond que ceci est donné à titre indicatif, le nombre de logements et de chambres par logement ne seront définis que dans une prochaine étape.

Pour l'aile Magritte du CHU, la structure de l'immeuble imposera sans doute une répartition des logements.

Monsieur Pirottin, directeur gérant de S.C. Sorelo (logements sociaux) ajoute que la demande est actuellement forte pour les logements une chambre et les logements 3 ou 4 chambres.

Monsieur Laroche demande si l'on a prévu des parkings pour les nombreux nouveaux logements.

Monsieur Frisque explique que pour les logements prévus dans l'aile Magritte du CHU, il semble difficile de prévoir des parking en plus des emplacements existants. A l'angle de la chaussée de Wemmel et de la rue Gillebertus, des emplacements en voirie le long du trottoir seront libérés. En ce qui concerne les logements au-dessus de l'immeuble Blokker, on se repose la question d'un parking sous la Place avec la possibilité de moduler les coûts du parking pour les habitants de la place.

Madame Herremans trouve le montant attribué au projet d'Atrium fort élevé, surtout par rapport aux autres projets. Notre centre commercial nécessite-t-il vraiment une telle enveloppe?

Monsieur Bazet du bureau d'études Cooparch relict la description de mission.

Ce projet correspond aux anciens town center manager; il existe actuellement une quinzaine de cellules de ce type sur les 19 communes de Bruxelles. Elles ont pour rôle de remettre sur pied les différents noyaux fragilisés des communes. Les subsides sont accessibles via un plan « objectif 2 ». Jette ne fait hélas pas partie de ce périmètre et n'a malgré plusieurs demandes, jamais pu bénéficier de ces subsides pour son pôle commercial.

Aujourd'hui, Atrium propose un projet dans la cadre du contrat de quartier.

Leur stratégie est la suivante et s'articule en trois axes:

- **La création d'activités** : Atrium favorise l'implantation de nouveaux commerces. L'agence accompagne les enseignes afin de les orienter vers les quartiers commerçants qui correspondent le mieux à leur concept. L'agence stimule également la modernisation du commerce de détail pour améliorer ses performances.
- **L'aménagement de l'espace et l'accessibilité** : Atrium favorise l'amélioration de l'organisation spatiale du quartier : elle met en place des schémas directeurs, elle encourage le regroupement des activités marchandes pour renforcer les cœurs des quartiers. Atrium favorise la création de logements, encourage la mixité sociale, maximise les interventions des services publics (régionaux et locaux) et améliore l'accès au quartier.

- **La convivialité et l'attractivité** : Atrium renforce l'attractivité des quartiers notamment par la mise en valeur de leurs atouts, la construction d'une image innovante, des actions pour augmenter la fréquentation et le développement de nouveaux marchés.

Le rôle du manager est le suivant:

- **accompagner et conseiller** les commerçants déjà établis dans le quartier : mise en évidence du point de vente et des produits vendus par le commerçant (**merchandising**), aide apportée au commerçant pour améliorer la qualité de l'enseigne du magasin et de la vitrine quand cela s'avère nécessaire, incitation des propriétaires des commerces à rénover leur bien, mener des actions visant à promouvoir le logement au-dessus des commerces, développement de nouveaux marchés (**marketing et géomarketing**)... Le Manager peut en outre aider un commerçant du noyau à modifier sa localisation au profit d'une artère commerciale du noyau plus attractive, et ce afin de consolider la dynamique commerciale des artères principales du quartier.
- **Démarcher les futurs commerçants**: le Manager commercial identifie les besoins locaux non rencontrés (analyse de l'Offre et de la Demande pour cerner les potentialités). Il se base pour ce faire sur l'outil de gestion d'Atrium : Oligo (cfr infra). Il recherche en outre des candidats entrepreneurs, en lien avec les **Organismes publics** (Atrium, ABE, SRIB, SDRB,...) et va **à la rencontre des investisseurs potentiels**.

Monsieur Pereau demande si une pérennisation du projet est prévue dans 4 ans.

Le projet se limitera au contrat de quartier dans le temps et dans l'espace. (pas de pérennisation prévue, pas d'action prévue au delà du périmètre).

L'agent commercial n'a qu'un pouvoir de conviction et le pouvoir de créer des contacts entre les commerçants.

En matière d'étages vides au dessus des commerces, les taxes pour immeuble à l'abandon seront toujours d'application.

Qu'en est il de l'immeuble qui va se libérer dans l'avenue Carton de Wiart?

Ce dernier n'a pas été retenu dans le cadre du contrat de quartier. Son gabarit permettrait difficilement l'aménagement de logements (profondeur de bâtisse trop importante), pourquoi pas la mise en place d'un centre d'entreprises... Des dynamiques privées ou para-régionales peuvent prendre en charge ce type d'immeuble à grand gabarit.

Le projet de la « maison ouverte » - déficit de créer un projet commun - introduit par le collectif d'associations n'a pas été retenu. Pourquoi?

Ce projet était complexe à cause de sa polyvalence trop éclatée et sa taille, la création d'une nouvelle entité, la tentation de répondre à tout en un même lieu, la difficulté de pérennisation.

De plus, d'autres projets, faisant partie d'une structure existante répondaient à tous les thèmes abordés par la maison ouverte, que ce soit en matière d'insertion socio-professionnelle, de conseils en développement durable, d'information et de communication, d'aide à l'emploi...

Finalement, la mise à disposition d'infrastructure de proximité via l'acquisition de deux biens immobiliers, l'un dans le quartier Carton de Wiart, l'autre dans le quartier

Coeur de Jette gérés par la commune et mis à la disposition du tissu associatif jettois et des habitants des quartiers correspond aussi à un souhait du collectif. Monsieur Linsmeau de la Région ajoute que l'objectif régional est de travailler en priorité avec ce qui existe et que la complexité de montage ne garantissait pas une pérennisation au delà des 4 ans du contrat de quartier.

La plate forme « ça passe par ma commune » est satisfaite, les projets répondent à leurs trois grands objectifs, à savoir:

- mise en place d'une démocratie locale participative en favorisant la participation via l'information.
- insertion sociale, économique et solidaire favorisant la convivialité et la cohésion sociale.
- protection de la nature et de ses ressources en tenant compte de l'éco-consommation dans les espaces publics, en agissant au niveau des cahiers de charges, en octroyant des primes aux personnes qui utilisent l'énergie solaire, s'équipent de citernes d'eau de pluie,...

On rappelle que le programme est mis à plat après 2 ans. Les projets dits « de réserve » aujourd'hui sont ajoutés au programme à titre indicatif et ne doivent pas obligatoirement être retenus si une opération prioritaire n'est pas poursuivie. Si de nouvelles opérations immobilières se présentent dans le quartier, elle peuvent être prises en compte.

COMMUNE	Mise en place d'une Cellule Information Communication	80.000 €	
	Mise en place d'un conseiller en développement durable	190.000 €	
	Mise en place d'un service de mise à l'emploi (mission locale)	190.000 €	
	Mise en place d'un gestionnaire de la Maison des Associations – quart temps (Clouterie)	40.000 €	500.000 €
RESEAU HABITAT	Mise en place d'un Agent logement	205.000 €	205.000 €
ATRIUM	Mise en place d'un Agent commercial	402.000 €	402.000 €
AIS + ALE + SAHAM	Insertion socio-professionnelle via des travaux de rénovation légère	375.000 €	375.000 €
IBO de Puzzel	Extension d'un service d'accueil extrascolaire social, pédagogique et de loisir		
De Branding	Création d'un point d'informations pour les jeunes		130.000 €
Maison médicale	Extension de la Maison médicale	200.000 €	
Interquartier	Développer une activité existante d'ateliers culturels (musique, peinture etc.) visant à la rencontre interculturelle et intergénérationnelle dans un quartier	30.050 €	
Le Centre d'entraide	À eux de voir si c'est les fuffes ou le projet jeune qui bénéficie des sous	157.950 €	388.000 €
	TOTAL		2.000.000 €
	RESTE		0 €
	BUDGET		2.000.000 €