

- 5.1 Chargé-e de mission pour la poursuite du porte-à-porte, la gestion du « collectif de quartier », et la coordination et la gestion du budget participatif**
Taakmanager voor de voortzetting van de deur-tot-deuractie, het beheer van het "buurtcollectief" en de coördinatie en het beheer van het participatiebudget
- 5.2 Aides à la rénovation des logements et amélioration du cadre de vie**
Steun voor woningrenovatie en verbetering van de leefomgeving
 - **5.2.1 Étude sur le potentiel du partage d'énergie locale**
Studie naar het potentieel van gedeelde lokale energie
 - **5.2.2 Étude sur le potentiel d'une gestion collective de l'eau de pluie**
Studie naar het potentieel van een collectief regenwaterbeheer
 - **5.2.3 Action ISP : budget pour les travaux d'amélioration de la qualité de l'habitat et du cadre de vie**
Actie SPI: budget voor werkzaamheden om de kwaliteit van de woning en de leefomgeving te verbeteren
 - **5.2.4 Architecte expert-e PEB et rénovation urbaine**
Architect(e) gespecialiseerd in EPB en stadsvernieuwing
- 5.3 Convivialité et aménagement du jardin**
Leefbaarheid en tuinaanleg
 - **5.3.1 Budget « convivialité de quartier »**
Budget "buurtleefbaarheid"
 - **5.3.2 Processus de débat et choix des aménagements et équipements du Jardin Vivant**
Besprekings- en selectieproces voor de inrichtingen en voorzieningen in de Bruisende Tuin

Les projets socio- économiques

Het socio- économische projecten

Les projets socio-économiques

Het socio-économische projecten

5.1 Chargé-e de mission pour la poursuite du porte-à-porte, la gestion du « collectif de quartier », et la coordination et la gestion du budget participatif

Taakmanager voor de voortzetting van de deur-tot-deuractie, het beheer van het « buurtcollectief » en de coördinatie en het beheer van het participatiebudget



Budget participatif -participatief budget

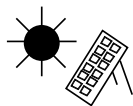
N.B. Ces opérations seront développées par l'association/personne qui va prendre le rôle de « chargé-e de mission pour la poursuite du porte à porte, la gestion du collectif de quartier et la coordination du budget participatif » (fiche 5.1), Dans le cadre du budget participatif. Les appels d'offres seront donc aussi lancées par l'association/personne au poste 5.1.

N.B. Deze acties worden ontwikkeld door de vereniging/persoon die de rol op zich neemt van "taakmanager voor de voortzetting van de deur-tot-deuractie, het beheer van het « buurtcollectief » en de coördinatie en het beheer van het participatiebudget" (fiche 5.1), In het kader van het participatiebudget. De aanbestedingen worden dus ook uitgeschreven door de vereniging/persoon van punt 5.1.

5.2 Aides à la rénovation des logements et amélioration du cadre de vie Steun voor woningrenovatie en verbetering van de leefomgeving

5.2.1 Étude sur le potentiel du partage d'énergie locale

Studie naar het potentieel van gedeelde lokale energie



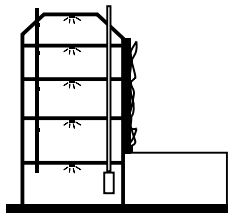
5.2.2 Étude sur le potentiel d'une gestion collective de l'eau de pluie

Studie naar het potentieel van een collectief regenwaterbeheer



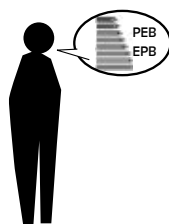
5.2.3 Action ISP : budget pour les travaux d'amélioration de l'habitat et du cadre de vie

Actie SPI: budget voor werkzaamheden om de kwaliteit van de woning en de leefomgeving te verbeteren



5.2.4 Architecte – expert-e en rénovation énergétique urbaine et conseiller PEB

Architect(e) gespecialiseerd in EPB en stadsvernieuwing



5.3 Convivialité et aménagement du jardin

Tuinontwerp en gezelligheid

5.3.1 Budget « convivialité de quartier » (repas dans la rue, brocantes, fêtes, etc.)

Budget « buurtleefbaarheid » (straatkraampjes, rommelmarkten, feesten, enz.)



5.3.2 Processus de débat et choix des aménagements et équipements du Jardin Vivant

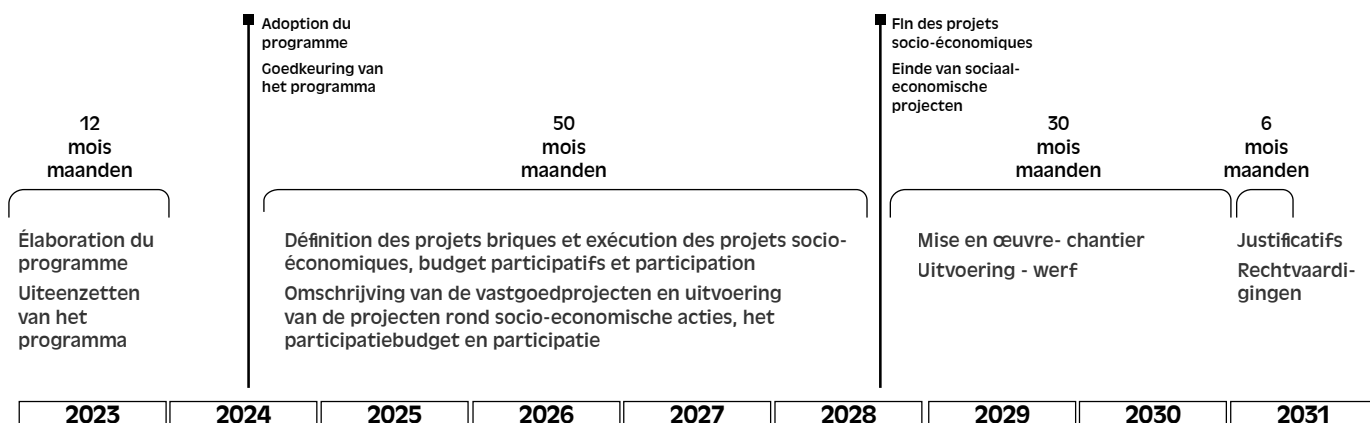
Besprekings- en selectieproces voor de inrichtingen en voorzieningen in de Bruisende Tuin



Plan financier - Financieel plan

5 Les projets socio-économiques					494 371 €
Het socio-économische projecten					
5.1 Chargé e de mission pour la poursuite du porte-à-porte, la gestion du «collectif de quartier», et la coordination et la gestion du budget participatif Projectmanager voor huis-aan-huiswerving, beheer van het «buurtcollectief» en coördinatie en beheer van het participatiebudget					210 000 €
	0,8 ETP	45 mois	70.000 euros/an en eq. temps plein		
5.2 Aides à la rénovation des logements et amélioration du cadre de vie Steun voor woningrenovatie en verbetering van de leefomgeving					275 644 €
5.2.1	Communauté de l'énergie : étude du potentiel Energiegemeenschap: potentieelonderzoek	12000 2520	HTVA EXCL. BTW TVA BTW	14 520,00 €	14 520 €
5.2.2	Communauté de l'eau : étude du potentiel & benchmarking Watergemeenschap: potentieel onderzoek & benchmarking	10000 2100	HTVA EXCL. BTW TVA BTW	12 100,00 €	12 100 €
5.2.3	Budget pour les travaux d'amélioration de la qualité de l'habitat et du cadre de vie Budget voor werkzaamheden om de kwaliteit van de woning en de leefomgeving te verbeteren				150 624 €
	Travaux Werken		forfait	120 000 €	
	TVA BTW		6%	7 200 €	
	Honoraires et études 12% (Arch. TS. BE. PEB. ACO) + TVA honoraires et études + Assurances + CSS (Coordination Sécurité Santé)			23 424 €	
	Honoraria en studies 12% (Arch. TS. BE. EPB. ACO) + BTW studies + Verzekering + V&G (Health Safety Coordination)				
5.2.4	Task Force accompagnement socio-technique : architecte expert.e PEB et rénovation urbaine Expert architect in EPB en stedelijke vernieuwing	0,6 ETP	24 mois	82.000 euros/an en eq. temps plein	98 400 €
5.3 Convivialité et aménagement du jardin Tuinontwerp en gezelligheid					8 727 €
5.3.1	Budget "convivialité de quartier" (répas dans le rue, brocantes, fêtes) Budget voor «buurt gezelligheid» (straatkraampjes, rommelmarkten, feesten, enz.)		forfait	45 mois	8 727 €
5.3.2	Processus de débat et choix des aménagements et équipements du Jardin Vivant Debatproces en keuze van faciliteiten en voorzieningen voor de Bruisende Tuin		pour budget voir l'opération 3.1.3	voor begroting, zie operatie 3.1.3	- €

Planning



Collectif de voisinage et budget participatif

Introduction et lien avec diagnostic et enjeux

Le diagnostic de l'îlot ainsi que la trajectoire participative déjà amorcée ont montré l'importance et l'intérêt de poursuivre la consolidation et la concrétisation d'un groupe d'habitant-es. Ce collectif de voisinage permettra d'une part, d'amplifier la rencontre entre voisins et la convivialité au sein de l'îlot et d'autre part, de suivre et soutenir le projet de rénovation de l'îlot. Le diagnostic a montré qu'il existe au sein des habitant-es de l'îlot un intérêt à contribuer à l'amélioration du quartier. Il a aussi montré la diversité des parcours des habitant-es dans le quartier comprenant des personnes vulnérables dans leur situation de logement (qualité des logements, locataires précaires, manque d'espace...). L'enjeu du collectif de voisinage et du budget participatif sera de pouvoir inclure (ou au moins prendre en compte) ces diversités et vulnérabilités dans les projets de rénovation. En effet le projet de rénovation qu'il porte sur l'aménagement d'un jardin en intérieur d'îlot, sur la voirie, sur la création d'un équipement collectif ou sur l'amélioration du bâti auront tous un impact sur les habitant-es voisins et seront plus durables si soutenus par le collectif de voisinage. De plus, compte tenu de l'échelle très locale du CACI et la proximité des habitants avec les futurs aménagements, il est essentiel d'ancrer et de maintenir une collaboration avec les habitant-es à travers le collectif de voisinage. Des projets prometteurs comme le partage d'énergie locale, où la gestion intégrée et collective des eaux de pluie en intérieur de l'îlot pourront voir le jour seulement si une organisation collective (soudée et solidaire) arrive à se développer et s'ancrer sur le long terme.

Observations

Suite au diagnostic, il est apparu essentiel d'associer les habitant-es de l'îlot dans le projet de rénovation. D'une part, cette participation portera sur la définition des aménagements du jardin et de l'équipement public en bordure de jardin, d'autre part cette participation portera sur la rénovation des logements et l'éventuelle constitution d'une communauté d'énergie et d'une gestion collective des eaux de pluie en intérieur de l'îlot.

Alors que les voiries et l'intérieur d'îlot sont des propriétés publiques ou communales, ils peuvent faire l'objet de projets de rénovations directement financés et gérés par la Commune (par le financement du CACI). Les bâtiments formant l'îlot sont pour la grande majorité des propriétés privées. Grâce à la création d'un collectif de voisinage (5.1), ces bâtiments pourraient faire l'objet de certaines rénovations (projet 5.2.3) et tenter de constituer une communauté d'énergie (voir projets 5.1.1 et 5.1.2).

Buurtcollectief en participatiebudget

Inleiding en link met de diagnose en uitdagingen

De diagnose van het huizenblok en het eerder aangevatte participatieve traject wezen al op het belang en voordeel om de consolidatie en concretisering van een bewonersgroep voort te zetten. Dankzij dat buurtcollectief kan, enerzijds, het contact tussen de burens en de leefbaarheid in het huizenblok versterkt worden, en anderzijds het renovatieproject van het huizenblok opgevolgd en ondersteund worden. Uit de diagnose bleek dat er onder de bewoners van het huizenblok belangstelling bestaat om bij te dragen in de verbetering van de wijk. Daaruit bleek ook de diversiteit in de trajecten van de bewoners van de wijk die personen in een kwetsbare huisvestingssituatie omvat (kwaliteit van de woningen, kwetsbare huurders, plaatsgebrek...). De uitdaging van het buurtcollectief en participatiebudget bestaat erin om die diversiteiten en kwetsbaarheden op te nemen (of er minstens rekening mee te houden) in de renovatieprojecten. Het renovatieproject, of het nu gaat om de aanleg van een tuin in een binnenhuizenblok, de openbare weg, de creatie van een collectieve voorziening of de verbetering van de gebouwen, heeft steeds een impact op de buurtbewoners en is duurzamer indien het door het buurtcollectief wordt gedragen. Rekening gehouden met de sterk lokale schaal van het AHC en de nabijheid van de bewoners met de toekomstige inrichtingen, is het essentieel dat een samenwerking met de bewoners verankerd en in stand gehouden wordt via het buurtcollectief. Veelbelovende projecten zoals lokale energiedeling, waarin het geïntegreerde en collectieve regenwaterbeheer in het binnenhuizenblok alleen tot stand kan komen indien een collectieve (hechte en solidaire) organisatie erin slaagt om zich op lange termijn te ontwikkelen en te verankeren.

Waarnemingen

Uit de diagnose bleek dat het essentieel is om de bewoners van het huizenblok bij het renovatieproject te betrekken. Enerzijds betreft die participatie het definiëren van de inrichting van de tuin en openbare voorziening aan de rand van de tuin en anderzijds heeft die participatie betrekking op de renovatie van de woningen en de eventuele oprichting van een energiegemeenschap en een collectief regenwaterbeheer in het binnenhuizenblok.

Gezien de openbare wegen en het binnenhuizenblok openbare of gemeentelijke eigendommen zijn, kunnen ze het voorwerp uitmaken van renovatieprojecten die rechtstreeks door de gemeente gefinancierd en beheerd worden (via de AHC-financiering). De gebouwen die het huizenblok vormen, zijn grotendeels privé-eigendommen. Dankzij de oprichting van een buurtcollectief (5.1) kunnen die gebouwen het voorwerp uitmaken van bepaalde renovaties (project 5.2.3) en kan geprobeerd worden een energiegemeenschap op te richten (zie projecten 5.1.1 en 5.1.2).



Photo: AG du 18 avril 2023 et ateliers dans les écoles avec maquette et pèriscope.

Foto: Algemene Vergadering op 18 april 2023. en workshops op scholen met een model en periscope.

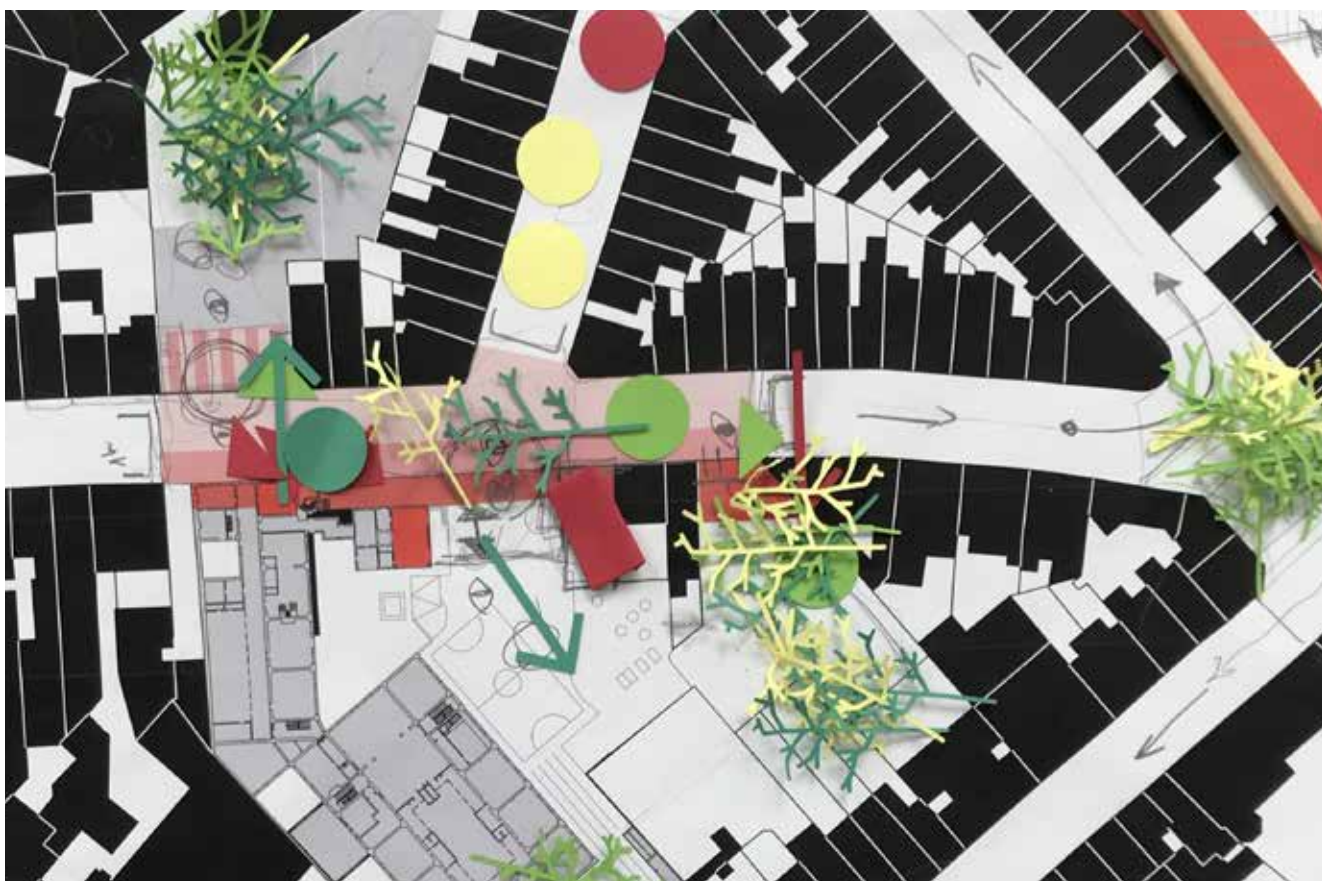


Photo: moments des ateliers de cocréation du Contrat École « La Rose des Vents ».

Foto: momenten van de « La Rose des Vents » School Contract co-creatie workshops.

5.1 Chargé-e de mission pour la poursuite du porte-à-porte, la gestion du « collectif de voisinage », et la coordination et la gestion du budget participatif

Taakmanager voor de voortzetting van de deur-tot-deuractie, het beheer van het "buurtcollectief" en de coördinatie en het beheer van het participatiebudget

Description

Accompagnement et coordination du collectif dans sa constitution, établissement dans le long-terme et prise de décisions, notamment sur l'aménagement du jardin (opération 3.1.3) et sur le budget pour aider la rénovation des logements et du cadre de vie (opérations 5.2). Cet accompagnement se veut dans le quotidien, pendant 45 mois. Pendant les premiers 24 mois de mission la personne qui aura ce rôle sera accompagnée en binôme par l'expert-e en PEB et rénovation urbaine (fiche de projet 5.2.4). Aussi la personne chargée de cordonner les projets socio-économiques du CACI au sein de la commune prendra part à ce travail collaboratif au quotidien, fondé sur le porte à porte et la facilitation du « collectif de quartier ».

De plus les bureaux d'étude qui ont élaboré ce programme auront une partie active dans les moments de prise de décisions du « collectif de voisinage ». La mission (tranche conditionnelle n.2 du cahier de charges du CACI) prévoit un budget de 20.0000 € à ce propos: les bureaux d'étude aideront la préparation de chaque moment de prise de décisions du collectif par rapport au budget participatif (voir les fiches de projets: 3.1.3; 5.2.,3). Une partie de 20.000€ sera ainsi mobilisée pour sous-traiter à un collectif/pratique d'expert-es des processus participatifs de prise de décision collective. Les moments de préparation et de décision seront donc suivis par Karbon' et Cosmopolis, pour assurer la cohérence avec les ambitions globales du CACI.

La personne (ou l'association) qui va être chargée de la poursuite du porte à porte, de la gestion du « collectif de voisinage » et de la coordination du budget participatif devra :

- Soutenir la convivialité et l'inter-connaissance entre voisin-es, faisant la suite du travail de porte à porte commencé lors du diagnostic et travailler à la « capacitation citoyenne », en se centrant sur l'expertise et le savoir-faire des habitant-es;
- Arriver à fédérer un groupe d'habitant-es qui puisse constituer le « collectif de voisinage » et suivre les projets du CACI et le processus d'allocation d'une partie du budget du CACI (le budget participatif);
- Suivre et coordonner le travail de l'architecte expert-e en rénovation énergétique urbaine et conseiller PEB (fiche 5.2.4), pour motiver les habitant-es à y prendre part. Son travail est crucial car le travail de l'expert-e en PEB et rénovation urbaine sera calibré « sur mesure » selon les rencontres lors du porte à porte. Aussi le focus des études sur le partage d'énergie locale et sur la gestion collective des eaux de pluie sera affiné et orienté selon les opportunités qui vont émerger

Omschrijving

Begeleiding en coördinatie van het collectief bij de oprichting, vestiging op lange termijn en besluitvorming, meer bepaald over de aanleg van de tuin (operatie 3.1.3) en het budget om te helpen bij de renovatie van de woningen en het leefkader (operaties 5.2). Die begeleiding zou de dagdagelijkse aspecten betreffen, gedurende 45 maanden. In de eerste 24 maanden van de taak zou de persoon die deze rol opneemt geassisteerd worden door de deskundige in EPB en stadsvernieuwing (projectfiche 5.2.4). De persoon verantwoordelijk voor de coördinatie van de socio-economische projecten van het AHC in de gemeente zou deelnemen aan de dagelijkse samenwerkingstaken gebaseerd op het deur-aan-deurwerk en de facilitering van het "buurtcollectief".

De studie bureaus die dit programma opstelden zouden bovendien een actieve rol spelen in de besluitvormingsmomenten van het "buurtcollectief". De missie (voorwaardelijke schijf n.2 van het bestek van het AHC) voorziet hiervoor een budget van 20.0000 euro: de studie bureaus zouden helpen bij de voorbereiding van elk besluitvormingsmoment van het collectief met betrekking tot het participatieve budget (zie projectfiches: 3.1.3; 5.2.,3). Een deel van die 20.000 euro zou ingezet worden om de participatieve processen van collectieve besluitvorming uit te besteden aan een collectief/praktijk van deskundigen. De voorbereidings- en beslissingsmomenten zouden dus opgevolgd worden door Karbon' en Cosmopolis om de coherentie met de globale ambities van het AHC te verzekeren.

De persoon (of vereniging) die verantwoordelijk zal zijn voor de voortzetting van het deur-tot-deurwerk, het beheer van het "buurtcollectief" en de coördinatie van het participatieve budget moet:

- het contact en de band tussen bureaus ondersteunen, het deur-tot-deurwerk voortzetten dat aangevat werd tijdens de diagnose en aan de "burgercapacitering" werken door de toespitsing op de expertise en knowhow van de bewoners;
- een groep bewoners weten te verenigen om het "buurtcollectief" op te richten en de AHC-projecten op te volgen en een toewijzingsproces voor een deel van het budget van het AHC (het participatieve budget);
- het werk van de architect(e) gespecialiseerd in stadsenergieherenatie en EPB-consulent(e) (fiche 5.2.4) opvolgen en coördineren om de bewoners te motiveren om eraan deel te nemen. Zijn/haar werk is cruciaal want het werk van de EPB- en stadsvernieuwingdeskundige zal "op maat" afgestemd worden volgens de ontmoetingen tijdens het deur-tot-deurwerk. De focus van de onderzoeken

lors du porte-à-porte et des séances de travail avec les habitant-es (et associations) impliqués dans le « collectif de voisinage ».



Il est important de maintenir un accompagnement personnalisé (porte à porte), cela dans le but de créer un climat de confiance qui va permettre (ensemble avec l'architecte expert-e PEB et de rénovation urbaine, fiche de projet 5.2.4) de :

- pouvoir aller à la rencontre de tous publics habitant l'îlot;
- expliquer les projets en cours et inviter les gens à y prendre part (soit dans la réflexion autour du futur jardin en intérieur d'îlot, ou de la possibilité d'améliorer leur logement);
- poursuivre le diagnostic des situations critiques;
- faire part aux occupants que diverses structures / organisations spécifiques / primes existent et qu'ils ne sont pas seuls face aux sujets d'amélioration de l'habitat;
- les mettre en contact avec les structures / personnes adéquates + faire le suivi.

Mission

Cette fiche projet vise donc à engager via un appel à projet une association ou une personne qui :

- Prolongera et ancrera les contacts déjà entrepris avec les habitant-es lors de la phase d'élaboration du dossier de base du CACI (en reprenant le système du porte à porte, les contacts téléphoniques et par messagerie instantanée, et en devenant la/les personne(s) de contact pour ces habitant-es) dans le but de créer une relation de confiance et de long terme (durant les 45 mois d'exécution du CACI).
- Élaborer, tester et améliorer un système/méthode de prise de décision collective (vote, consentement, etc.) pour arriver à animer et cordonner le budget participatif (opération 5.2.3) et le budget pour les aménagements du Jardin Vivant (opération 3.1.3).

Ces contacts devront être réguliers et sur le terrain. L'antenne de quartier du Contrat de Quartier ou un autre lieu plus proche de l'îlot (par exemple occupation des bâtiments acquis par la commune) pourraient faire office de lieu d'ancrage pour la personne ressource/contact.

- Constituera et animera des moments collectifs (réunions, groupe de discussion en ligne, rencontres informelles de voisinages, etc) pour soutenir et stabiliser un collectif de voisinage
- Coordonnera activement le collectif pendant les 45 mois et stimulera sa tenue dans le temps après les 45 mois.
- Lancer et garantir le suivi des appels/marchés publics en vue de déterminer les porteurs des opérations 5.2.1, 5.2.2, 5.2.4, ainsi que les démarches nécessaires à la réalisation des travaux repris à l'opération 5.2.3 en collaboration avec l'architecte expert-e PEB.
- Organisera des moments de présentation de l'avancée des projets architecturaux et urbains et soumettra aux collectifs les décisions et options vis-à-vis du projet d'aménagement du jardin et de l'équipement public (Budget participatif).

naar de lokale energiedeling en het collectieve regenwaterbeheer zal aangescherpt en bijgestuurd worden volgens de kansen die naar voor komen uit het deur-tot-deurwerk en de werksessies met de bewoners (en verenigingen) betrokken bij het "buurtcollectief".

Belangrijk is dat een persoonlijke begeleiding (deur-aan-deur) wordt aangehouden en dat met de bedoeling een vertrouwensklimaat te creëren die het mogelijk zal maken om (samen met de architect(e) gespecialiseerd in EPB en stadsvernieuwing, projectfiche 5.2.4) :

- naar alle doelgroepen die in het huizenblok wonen toe te gaan;
- de lopende projecten uit te leggen en de mensen uit te nodigen eraan deel te nemen (ofwel in denkoefeningen rond de toekomstige tuin in het binnenhuizenblok, ofwel de mogelijkheid om hun woning te verbeteren);
- de diagnose van de kritieke situaties voort te zetten;
- de bewoners mee te delen dat er diverse structuren / specifieke organisaties / premies bestaan en dat ze er niet alleen voor staan voor de verbetering van de huisvesting;
- hen in contact te brengen met de geschikte structuren / personen + instaan voor de opvolging.

Missie

Deze projectfiche is er dus op gericht om via een projectoproep een vereniging of persoon te rekruteren die :

- de tijdens de opstellingsfase van het AHC-basisdossier aangeknoopte contacten met de bewoners zal voortzetten en verankeren (door het deur-tot-deursysteem over te nemen, de telefoon- en sms-contacten, en door een aanspreekpunt te worden voor die bewoners) met de bedoeling een vertrouwensrelatie op lange termijn op te bouwen (tijdens de 45 uitvoeringsmaanden van het AHC).
- Een systeem/methode voor collectieve besluitvorming uitwerken, testen en verbeteren (stemming, instemming enz.) om het participatieve budget te animeren en coördineren (operatie 5.2.3) en het budget voor de aanleg van de Bruisende Tuin (operatie 3.1.3).

Deze contacten moeten regelmatig en op het terrein plaatsvinden. De wijkantenne van het Wijkcontract of een andere plaats dicht bij het huizenblok (bijvoorbeeld bezetting van gebouwen aangekocht door de gemeente) kan dienst doen als verankeringsplaats voor de contactpersoon.

- Collectieve momenten zal organiseren en leiden (vergaderingen, onlineforums, informele buurtontmoetingen enz.) om een buurtcollectief te ondersteunen en te stabiliseren.
- Het collectief gedurende die 45 maanden actief zal coördineren en de besteding ervan na die 45 maanden zal aanmoedigen.
- Openbare oproepen/opdrachten zal starten en de opvolging ervan zal verzekeren om de actieverantwoordelijken 5.2.1, 5.2.2, 5.2.4 te bepalen, net als de nodige stappen voor de uitvoering van de werken beschreven in operatie 5.2.3 in samenwerking met de architect(e) gespecialiseerd in EPB.
- Momenten zal organiseren om de vooruitgang van de architectuur- en stadsprojecten voor te stellen en de beslissingen en opties m.b.t. de aanleg van de tuin en de openbare voorziening aan de collectieven zal voorleggen (participatiebudget).

Acteurs

Porteur(s) de projet

Un appel à projets sera lancé par la commune, et plus spécifiquement par le-a coordinat-eur-ice Communication Participation pour que différentes associations puissent postuler à ce projet.

Public cible

Les habitant-es de l'îlot et les commerçants de l'îlot qui feront partie du « collectif de voisinage ». Le collectif ne sera pas restreint aux uniques habitants de l'îlot « coté îlot », mais aussi les habitant-es « d'en face ».

Acteurs potentiel

- L'école des Quatre Vents : en tant que potentiel lieu de rencontre proche de l'îlot et en tant que lieu d'enseignement de plusieurs enfants de l'îlot.
- ASBL move : en tant que voisin de l'îlot et en tant qu'association travaillant avec plusieurs jeunes habitant-es de l'îlot.
- Les restaurants et cafés de l'îlot et voisin de l'îlot : en tant que lieu (potentiel) de rassemblement informel des habitants

Partenaires du projet

- Commune de Molenbeek-Saint-Jean

Données du projet

Objectifs

- Créer et maintenir un « collectif de voisinage »
- Définir et choisir une partie des aménagements du jardin et de l'équipement collectif via le processus de budget participatif

Conditions de réussite

- Engager une personne de référence pour l'entièreté de la mission
- Définir les options/les choix qu'offrent le budget participatif
- Une collaboration fréquente avec le chef-fe de projet et le chargé-e de participation au sein de la Commune, le coordinateur des rénovations groupées et les équipes en charge des projets du jardins et de l'équipement.

Plan financier

Le financement du CACI est de 210.000 euros, équivalent à 0,8 ETP.

Planning

La mission est prévue pour une période de 45 mois.

Si cette fiche projet est envisagée durant les 45 mois de mise en œuvre du CACI, la répartition des honoraires pourra être ajustée en fonction des besoins du terrain : notamment avec une phase de prise de contact et de présence plus intense en début de mission pour lancer le collectif.

Spelers

Projecthouder(s)

De gemeente zal een projectoproep lanceren, meer bepaald de Communicatie- en Participatiecoördinator/coördinatrice opdat de verschillende verenigingen zich voor dit project kandidaat kunnen stellen.

Doelgroep

De bewoners van het huizenblok en de handelaars van het huizenblok die deel zullen uitmaken van het "buurtcollectief". Het collectief zal niet alleen beperkt blijven tot de bewoners van het huizenblok "aan de biokant zelf", maar ook de bewoners "aan de overkant".

Potentiële spelers

- Ecole des Quatre Vents : als potentiële ontmoetingsplaats vlak bij het huizenblok en als onderwijsplaats voor meerdere kinderen van het huizenblok.
- ASBL move : als buur van het huizenblok en als vereniging die met meerdere jongere bewoners van het huizenblok werkt.
- De restaurants en cafés van het huizenblok en burens van het huizenblok : als (potentiële) informele verzamelingsplaats voor de bewoners.

Partners van het project

- Gemeente Sint-Jans-Molenbeek

Gegevens van het project

Doelstellingen

- Een "buurtcollectief" oprichten en in stand houden.
- Een deel van de inrichting van de tuin en collectieve voorziening definiëren en kiezen via het proces van het participatieve budget.

Slaagvoorwaarden

- Een referentiepersoon voor de hele missie rekruteren.
- De door het participatieve budget geboden opties/keuzes definiëren.
- Een frequente samenwerking met de projectmanager en participatieverantwoordelijke binnen de gemeente, de coördinator/coördinatrice van de gegroepeerde renovaties en de teams verantwoordelijk voor de tuin- en voorzieningprojecten.

Financieel plan

De financiering van het AHC bedraagt 210.000 euro, gelijk aan 0,8 FTE.

Planning

De missie wordt gepland voor een periode 45 maanden.

Indien deze projectfiche overwogen wordt tijdens de 45 uitvoeringsmaanden van het AHC, dan kan de verdeling van de honoraria aangepast worden volgens de noden op het terrein : meer bepaald met een intensievere periode van contactneming en aanwezigheid bij de start van de missie om het collectief op te starten.



Photo la brochure «évolutive» pour le porte à porte et les ateliers.
Foto de "evoluerende" huis-aan-huis- en workshopbrochure.



Photo du porte-à-porte avec Younes.
Foto huis-aan-huiswerving met Younes.



Photo : moments des ateliers de cocreation.
Foto : de co-creatie workshops.



Photo : la maquette est promené dans l'espace public, de l'antenne de quartier à l'école, où s'est déroulé l'atelier avec les élèves.

Foto : de maquette wordt tentoongesteld in de openbare ruimte, van het wijkfiliaal tot de school waar de workshop met de leerlingen plaatsvond.



5.2 Aides à la rénovation des logements et amélioration du cadre de vie

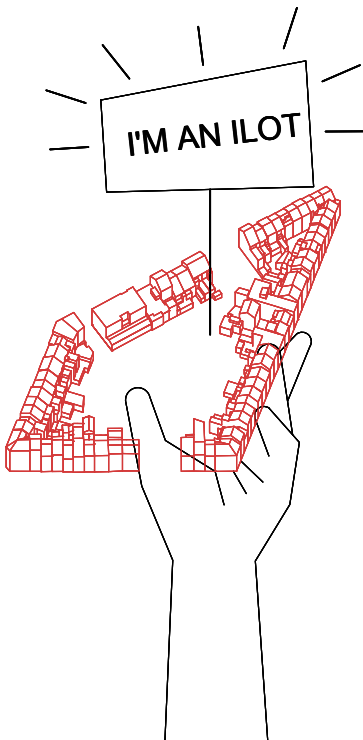
Introduction et lien avec diagnostic et enjeux

Lors de l'identification des enjeux, la thématique « Bien-être et qualité de l'habitat » est ressortie comme fondamentale à l'échelle du CACI. La liste des enjeux liés à cette thématique était la suivante :

- Améliorer la qualité des logements sans accélérer la gentrification
- Différencier et cibler les aides à la rénovation des logements selon les différents publics
- Soutenir la transition des modes de vie, pour réduire les consommations (et les déchets)
- Partager l'énergie locale
- Gestion partagée des eaux de pluie au sein de l'îlot

Les premiers contacts ont confirmé que le quartier comprend un nombre de logements nécessitant une rénovation pour offrir une qualité de vie minimale. Afin de pouvoir creuser cette piste, il faut une enquête plus approfondie de l'état du logement et le profil de l'habitant. Ceci dit, sans projet concret, il reste très compliqué de pouvoir impliquer et motiver les habitants qui en auraient le plus besoin.

Le suite du porte-à-porte et des contacts qui ont été établis sur le terrain doivent être repris par la suite.



Steun voor woningrenovatie en verbetering van het leefkader

Inleiding en link met de diagnose en uitdagingen

Tijdens de identificatie van de uitdagingen kwam het thema « Welzijn en huisvestingskwaiteit » als fundamenteel naar voren op AHC-schaal. De lijst van de uitdagingen gekoppeld aan dat thema was de volgende :

- De kwaliteit van de woningen verbeteren zonder de gentrificatie te versnellen
- De steun voor woningrenovatie volgens de verschillende doelgroepen differentiëren en afstemmen
- De wijziging van de levenswijze ondersteunen om het verbruik (en afval) in te perken
- Lokale energie delen.
- Gedeeld regenwaterbeheer binnen het huizenblok

De eerste contacten bevestigden dat de wijk een aantal woningen omvat waar een renovatie nodig is om een minimale levenskwaliteit te garanderen. Voor deze piste verder verkend kan worden, is er een grondiger onderzoek nodig naar de staat van de woning en het profiel van de bewoner. Dit gezegd zijnde, blijft het zonder concreet project erg moeilijk om de bewoners die daar het meeste nood aan hebben te betrekken en te motiveren.

Het vervolg van het deur-tot-deurwerk en de eerder gelegde contacten op het terrein moeten later voortgezet worden.



Logements - Woningen:

Nombre d'immeubles - Aantal gebouwen : 65

Nombre de logements - Aantal eenheden : +/- 285

Observations

Suite aux visites réalisées, nous avons constatés :

- que les besoins de rénovation sont réellement importants pour une série de logements. (cf chapitre Diagnostic des logements visités)
- qu'il n'est pas du tout aisé d'intervenir chez une partie des occupants.

C'est pourquoi, il est important de maintenir un accompagnement personnalisé (porte à porte) Cela dans le but de créer un climat de confiance qui va permettre :

- de poursuivre le diagnostic des situations critiques;
- de déterminer les diverses améliorations possibles;
- d'expliquer, si nécessaire, les risques sanitaires et sécuritaires de certaines situations critiques (problèmes respiratoires liées à la mauvaise ventilation ou condensation,
- d'expliquer, si nécessaire, les risques liés en cas d'incendie (issues et éclairage de secours manquants, détecteurs de fumée, compartimentage RF,...);
- d'expliquer les avantages de réaliser certaines interventions prioritaires et d'autres plus générales (en terme de sécurité, de confort, de diminution de consommation énergétique,...);
- faire part aux occupants que diverses structures / organisations spécifiques / primes existent et qu'ils ne sont pas seul face aux sujets d'amélioration de l'habitat;
- les mettre en contact avec les structures / personnes adéquates + faire le suivi.

Waarnemingen

Na de bezoeken stelden we vast dat :

- de renovatienoden werkelijk groot zijn voor een reeks woningen (cf. hoofdstuk Diagnose van de bezochte woningen)
- dat het helemaal niet gemakkelijk is om in te grijpen bij een deel van de bewoners.

Daarom is het belangrijk om een persoonlijke begeleiding (deur-tot-deur) aan te houden. Dat met de bedoeling om een vertrouwensklimaat te scheppen dat het zal mogelijk maken om :

- de diagnose van de kritieke situaties voor te zetten;
- de verschillende mogelijke verbeteringen te bepalen;
- de gezondheids- en veiligheidsrisico's van bepaalde kritieke situaties uit te leggen indien nodig (ademhalingsproblemen gekoppeld aan een slechte ventilatie of condensatie);
- de brandrisico's uit te leggen indien nodig (ontbrekende nooduitgangen en -verlichting, rookmelders, Rf compartimentering ...);
- de voordelen uit te leggen van bepaalde prioritaire en andere, meer algemene interventies (wat betreft veiligheid, comfort, verlaging van het energieverbruik ...)
- de bewoners mee te delen dat er diverse structuren / specifieke organisaties / primes bestaan en dat ze er niet alleen voor staan voor de verbetering van de huisvesting;
- hen in contact te brengen met de geschikte structuren / personen + instaan voor de opvolging.

N.B. Ces opérations seront développées par l'association/personne qui va prendre le rôle de « chargé-e de mission pour la poursuite du porte à porte, la gestion du collectif de quartier et la coordination du budget participatif » (fiche 5.1), dans le cadre du budget participatif. les appels d'offres seront donc aussi lancées par l'association/personne au poste 5.1.

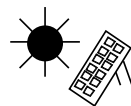
N.B. Deze acties worden ontwikkeld door de vereniging/persoon die de rol op zich neemt van "Taakmanager voor de voortzetting van de deur-tot-deuractie, het beheer van het « buurtcollectief » en de coördinatie en het beheer van het participatiebudget" (fiche 5.1), in het kader van het participatiebudget. De aanbestedingen worden dus ook uitgeschreven door de vereniging/persoon van punt 5.1.

5.2 Aides à la rénovation des logements et amélioration du cadre de vie

Steun voor woningrenovatie en verbetering van de leefomgeving

5.2.1 Étude sur le potentiel du partage d'énergie locale

Studie naar het potentieel van gedeelde lokale energie



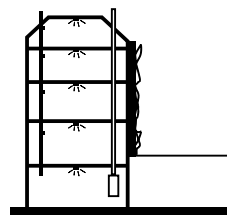
5.2.2 Étude sur le potentiel d'une gestion collective de l'eau de pluie

Studie naar het potentieel van een collectief regenwaterbeheer



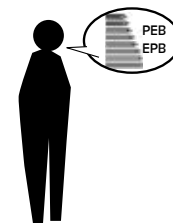
5.2.3 Action ISP : budget pour les travaux d'amélioration de l'habitat et du cadre de vie

Actie SPI: budget voor werkzaamheden om de kwaliteit van de woning en de leefomgeving te verbeteren



5.2.4 Architecte – expert-e en rénovation énergétique urbaine et conseiller PEB

Architect(e) gespecialiseerd in EPB en stadsvernieuwing



5.2.1 Étude sur le potentiel du partage d'énergie locale

Description

Développer une étude en partage d'énergie locale (et communauté d'énergie) adapter à l'échelle et au contexte du CACI. Cette étude peut être faite par l'architecte en charge du projet 5.2.4 (ou quelqu'un de son équipe) s'il/elle possède les connaissances ou un tiers.

Compétences spécifiques:

- Maîtrise du sujet du partage d'énergie et de la communauté d'énergie en RBC
- Capacité pédagogique pour la vulgarisation des conclusions

Acteurs

Porteur(s) de projet

- architecte expert-e en PEB et rénovation urbaine (5.2.4). Dans l'éventualité que cette étude ne puisse pas être réalisée par l'équipe en charge de l'opération 5.2.4, un appel/ marché public spécifique sera lancé par le chargé de mission de la gestion du budget participatif (5.1).
- les acteurs locaux

Public cible

- les habitant-es du CACI et d'autres quartiers.

Acteurs potentiels

- Les écoles La rose des Vents et Windroos
- Les commerçants et PME's du quartier
- Les habitant-es

Partenaires

- La Commune de Molenbeek-Saint-Jean
- Bruxelles Environnement

Objectif de l'étude

- Exploration des possibilités et du potentiel;
- Analyse des contraintes techniques, juridiques (à l'aide du facilitateur partage et communautés d'énergie au sein de Bruxelles Environnement) et financières;
- Estimation financières des travaux;

Condition de réussite

- Coordination de l'étude avec l'architecte 5.2.4

Plan financier

Le financement du CACI est de 14.520 euros TVAC.

Planning

La mission est prévue pour une période de 6 mois.

Onderzoek naar het potentieel van lokale energiedeling

Omschrijving

Een onderzoek naar lokale energiedeling (en energiegemeenschap) ontwikkelen, afgestemd op de schaalgrootte en context van het AHC. Dit onderzoek kan uitgevoerd worden door de architect(e) verantwoordelijk voor project 5.2.4 (of iemand van dat team) indien hij/zij over de nodige kennis beschikt, of door een derde.

Specifieke competenties:

- beheersing van het thema energiedeling en energiegemeenschap in het BHC;
- pedagogische vaardigheden om de conclusies te vulgariseren.

Spelers

Projecthouder(s)

- architect(e) gespecialiseerd in EPB en stadsvernieuwing (5.2.4). In het geval dit onderzoek niet uitgevoerd kan worden door het team verantwoordelijk voor operatie 5.2.4, zal een oproep/ overheidsopdracht gelanceerd worden door de taakmanager van het beheer van het participatieve budget (5.1).
- De lokale spelers

Doelgroep

- De bewoners van het AHC en andere wijken.

Potentiële spelers

- De scholen La Rose des Vents en Windroos
- De handelaars en kmo's van de wijk
- De bewoners

Partners

- Gemeente Sint-Jans-Molenbeek
- Leefmilieu Brussel

Doelstelling van het onderzoek

- Verkenning van de mogelijkheden en het potentieel.
- Analyse van de technische, juridische (met de hulp van de deefacilitator en energiegemeenschappen binnen Leefmilieu Brussel) en financiële verplichtingen.
- Financiële raming van de werken.

Slaagvoorwaarden

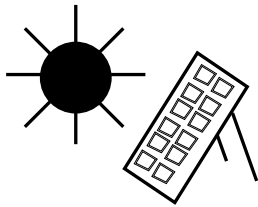
- Coördinatie van de studie met architect(e) 5.2.4

Financieel plan

De financiering van het AHC bedraagt 14.520 euro incl. btw.

Planning

De missie wordt gepland voor een periode 6 maanden.



Référence - Referentie

LA PILE

LA PILE EST UN PROJET QUI INVITE À METTRE EN PLACE DE NOUVELLES PRATIQUES ÉLECTRIQUES DANS LA VILLE. PRODUIRE DE L'ÉLECTRICITÉ LOCALEMENT, LA RÉPARTIR ENTRE VOISINS, MOINS L'UTILISER, OÙ À D'AUTRES MOMENTS, INVESTIR COLLECTIVEMENT DANS L'AVENIR.

LES PROJETS LA PILE S'EXPOSENT / H H EXPO POWER AU ONA - JUSQU'AU 25.02.2014

NOUVELLE PUBLICATION LA PILE: "PRODUIRE ET UTILISER L'ÉLECTRICITÉ À ÉCHELLE HUMAINE" QUATRE ANNÉES D'EXPÉRIENCES DANS LES QUARTIERS BRUXELLOIS.

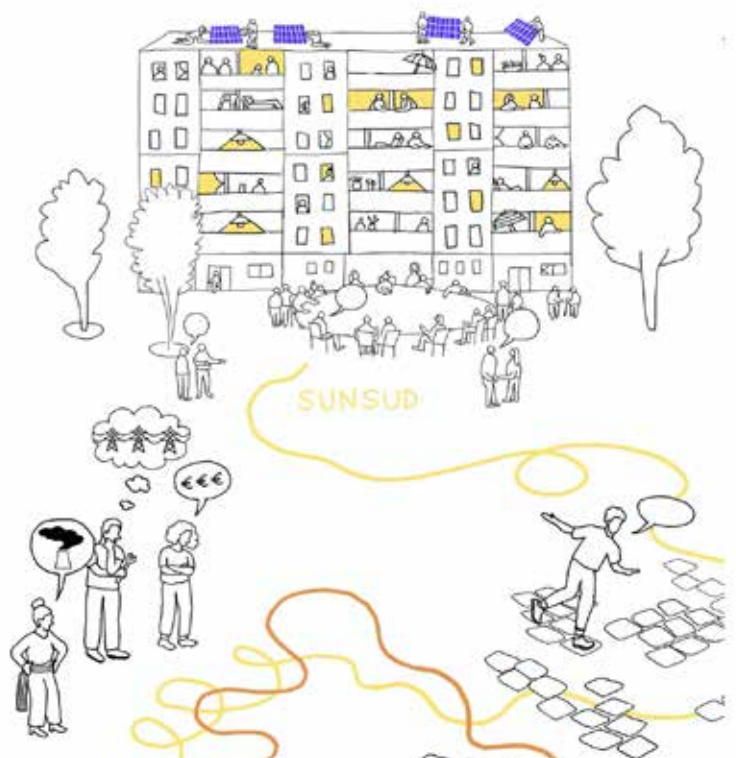
SUNSUB - CE QUI COMPTE (HISTOIRE, APPRENTISSAGES, DONNÉES, STRATÉGIES, OUTILS)

La Pile est un projet qui invite à mettre en place de nouvelles pratiques électriques dans la ville. Produire de l'électricité localement, la répartir entre voisins, moins l'utiliser, où à d'autres moments, investir collectivement dans l'avenir...

(source: <http://www.lapile.org/fr/>)

La Pile is een project dat uitnodigt om mee te stappen in een elektrisch test-veld in de stad. Lokaal elektriciteit opwekken, ze verdelen onder burens, minder verbruiken, of op andere momenten, samen investeren in de toekomst...

(bron: <http://www.lapile.org/nl/>)



5.2.2 Étude sur le potentiel d'une gestion de l'eau de pluie au sein de l'îlot

Description

Développer une étude en partage d'eau de pluie à l'échelle de l'îlot. Cela peut être l'architecte en charge du projet 5.2.4 (ou quelqu'un de son équipe) s'il/elle possède les connaissances ou un tiers.

Un facteur important à considérer sera la pollution du sol et de la nappe phréatique, qui limitera les possibilités d'infiltration. Il ne faut pas qu'un projet augmente la pollution et la déplace vers la nappe phréatique: la question du stockage des eaux de pluie et de l'évaluation des débordements sera tout à fait stratégique. Dans le cas du Jardin Vivant, il faudra également étudier la gestion des fortes pluies et la reprise dans les égouts avec un système de trop-plein.

Compétences spécifiques:

- Maîtrise du sujet de la Gestion intégrée des Eaux Pluviales (GIEP) en RBC
- Capacité pédagogique pour la vulgarisation des conclusions

Acteurs

Porteur(s) de projet

- architecte expert-e en PEB et rénovation urbaine (5.2.4). Dans l'éventualité que cette étude ne puisse pas être réalisée par l'équipe en charge de l'opération 5.2.4, un appel/ marché public spécifique sera lancé par le chargé de mission de la gestion du budget participatif (5.1).
- les acteurs locaux

Partenaires

- La Commune de Molenbeek-Saint-Jean
- Bruxelles Environnement

Onderzoek naar het potentieel van regenwaterbeheer binnen het huizenblok

Omschrijving

Een onderzoek naar regenwaterdeling op huizenblokschaal ontwikkelen. Dat kan de architect(e) zijn verantwoordelijk voor project 5.2.4 (of iemand van dat team) indien hij/zij over de nodige kennis beschikt, of door een derde.

Een belangrijke factor om rekening mee te houden is de bodem- en grondwatervervuiling, die de mogelijkheden voor infiltratie zal beperken. Een project mag de vervuiling niet vergroten en deze niet overbrengen naar de grondwaterspiegel: de kwestie van regenwateropslag en de beoordeling van overstorten zal van strategisch belang zijn. In het geval van de Bruisende Tuin moet ook het beheer van hevige regenval en de terugvoer van water naar de riolering met een overloopsysteem worden bestudeerd.

Specifieke competenties:

- beheersing van het thema geïntegreerd regenwaterbeheer in het BHC
- pedagogische vaardigheden om de conclusies te vulgariseren.

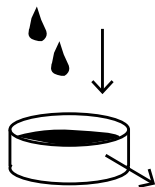
Spelers

Projecthouder(s)

- architect(e) gespecialiseerd in EPB en stadsvernieuwing (5.2.4). In het geval dit onderzoek niet uitgevoerd kan worden door het team verantwoordelijk voor operatie 5.2.4, zal een oproep/ overheidsopdracht gelanceerd worden door de taakmanager van het beheer van het participatieve budget (5.1).
- De lokale spelers

Partners

- Gemeente Sint-Jans-Molenbeek
- Leefmilieu Brussel



Objectif de l'étude

- Exploration des possibilités au niveau de la gestion des eaux pluviales sur la parcelle et dans l'îlot;
- Analyse du parcours de l'eau de pluie sur la parcelle, des toitures jusqu'aux citernes d'eau ou jusqu'à l'infiltration ou l'évacuation, afin de faciliter l'intégration du projet dans le cycle de l'eau et éviter / limiter les inondations en aval sur la parcelle;
- Analyse des pollutions du sol et de la nappe phréatique (infiltration pas possible partout) : la question du stockage des eaux de pluies et de l'évaluation du trop plein sera stratégique.

Économie d'eau et sources alternatives :

- Réduire les consommations d'eau dans les bâtiments et envisager le recours à des sources alternatives (récupération d'eau de pluie).
- Évaluer la faisabilité et le potentiel d'une gestion alternative des eaux dans l'îlot notamment par le choix de techniques intégrées aux aménagements paysagers.
- Analyse des contraintes techniques, juridiques (à l'aide d'un-e juriste) et financières.

Condition de réussite

- Coordination de l'étude avec l'architecte 5.2.4

Plan financier

Le financement du CACI est de 12.100 euros TVAC.

Planning

La mission est prévue pour une période de 5 mois.

Doelstelling van het onderzoek

- Verkenning van de mogelijkheden m.b.t. het regenwaterbeheer op het perceel en in het huizenblok.
- Analyse van het regenwatertraject op het perceel, van de daken tot de regenwatertanks of tot de infiltratie of afvoer, om de integratie van het project in de watercyclus te faciliteren en om overstromingen stroomafwaarts van het perceel te vermijden/beperken.
- Analyse van de verontreiniging van de bodem en grondwaterlaag (infiltratie niet overal mogelijk) : de kwestie van de regenwateropslag en de evaluatie van de overloop zal strategisch zijn.

Waterbesparing en alternatieve bronnen :

- Het waterverbruik in de gebouwen inperken en een beroep op alternatieve bronnen (regenwaterwinning) overwegen.
- De haalbaarheid en het potentieel evalueren van een alternatief waterbeheer in het huizenblok, meer bepaald door de keuze van technieken geïntegreerd in de landschapsinrichtingen.
- Analyse van de technische, juridische (met de hulp van een jurist(e)) en financiële verplichtingen.

Slaagvoorwaarden

- Coördinatie van de studie met architect(e) 5.2.4

Financieel plan

De financiering van het AHC bedraagt 12.100 euro incl. btw.

Planning

De missie wordt gepland voor een periode 5 maanden.

5.2.3 Action ISP : budget pour les travaux d'amélioration de la qualité de l'habitat et du cadre de vie

Description

Les travaux d'amélioration de la qualité de l'habitat et du cadre de vie sont l'occasion de réaliser un Projet d'Insertion Socio-Professionnelle (IPS). Ce projet financera la main d'œuvre de l'ISP (formation, formateurs) et le coût des matériaux (qui s'élèvera au maximum à 30 % du budget total de cette opération, soit 45 000 €). Le choix des travaux à réaliser sera décidé collectivement, dans le cadre de l'opération 5.1, et la décision sera prise par le collectif de quartier.

En fonction des résultats du porte-à-porte effectué par le responsable de l'opération 5.1 et l'expert.e PEB (opération 5.2.4), un tableau indicatif avec des montants maximaux d'aide par ménage sera établi en fonction du public rencontré et leurs situations spécifiques. Par exemple, si nous prenons en compte un minimum de 25 ménages qui seront bénéficiaires de ce budget, le montant maximal que chaque ménage pourra recevoir sera d'environ 5.280 € équivalent en travaux réalisés par un ISP, et d'environ 720 € pour le suivi par un.e architecte des travaux concernés (N.B. que les conseils et le suivi par un expert PEB sont déjà inclus dans le projet 5.2.4). Si le montant d'un projet prévu dépasse le montant limite fixé par ce projet, les ménages concernées peuvent compléter le financement par des fonds propres et/ou demander de l'aide à la personne chargée de l'opération 5.1 pour trouver des préfinancements (crédits sociaux et financement ciblé de la rénovation des bâtiments).

Ce budget vise à réaliser des petits travaux d'amélioration des logements portés par des entreprises en insertion socio-professionnelle. D'une part ce budget vise à soutenir ces projets d'insertion par le travail et d'autre part il vise à offrir des solutions faciles et urgentes vis-à-vis de petits travaux d'amélioration de l'habitat et du cadre de vie, en particulier pour les personnes les plus vulnérables qui statistiquement ne bénéficient pas des subsides déjà mises en place par la Région bruxelloise (Renolution) et les autorités locales; nous pensons aux personnes en transit, des locataires précaires, des personnes isolées par exemple rencontrées dans les visites de porte à porte lors du diagnostic du dossier de base. Et en général, aux personnes qui ne sont pas en mesure (pour des raisons économiques ou culturelles ou organisationnelles) d'entamer et de suivre un processus de rénovation et les formalités administratives qui l'accompagnent.

Ce projet répond à un constat marquant dans l'îlot: de nombreux bâtiments, habités par leur propriétaires ou par des locataires, ont fait l'objet de petits bricolages et « rafistolages » qui pourraient pour une partie d'entre eux être facilement améliorés. Certaines situations existantes peuvent mettre en danger les habitant-es ou ont un impact visuel et esthétique négatif pour le futur jardin en intérieur d'îlot.

Actie SPI budget voor de verbeteringswerken voor de huisvestingskwaliteit en het leefkader

Omschrijving

De werkzaamheden ter verbetering van de kwaliteit van de huisvesting en de leefomgeving vormen een gelegenheid om een project voor socioprofessionele integratie (SPI) uit te voeren. Dit project zal het SPI-personeel (opleiding, trainers) en de materiaalkosten financieren (die maximaal 30% van het totale budget voor deze operatie zullen bedragen, d.w.z. 45.000 euro). De keuze van de uit te voeren werken zal collectief bepaald worden, als onderdeel van operatie 5.1, en de beslissing zal genomen worden door het buurtcollectief.

Afhankelijk van de resultaten van het huis-aan-huisonderzoek door de verantwoordelijke voor operatie 5.1 en de EPB-deskundige (operatie 5.2.4) wordt een indicatieve tabel met maximale steunbedragen per huishouden zal worden opgesteld op basis van het publiek en hun specifieke situatie. Als we bijvoorbeeld rekening houden met een minimum van 25 huishoudens die begunstigen van dit budget zullen zijn, zal het maximumbedrag dat elk huishouden zal kunnen ontvangen ongeveer 5.280 euro equivalent zijn aan werk dat wordt uitgevoerd door een SPI, en ongeveer 720 euro voor toezicht door een architect van het betreffende werk (N.B. dat advies en toezicht door een EPB-deskundige al zijn opgenomen in project 5.2.4). Als het bedrag van een gepland project de limiet van dat project overschrijdt, kunnen de betrokken huishoudens de financiering aanvullen met eigen middelen en/of de verantwoordelijke voor operatie 5.1 om hulp vragen bij het vinden van voorfinanciering (sociale kredieten en gerichte financiering voor de renovatie van gebouwen).

Dit budget is gericht op de uitvoering van kleine verbeteringswerken aan de woningen gedragen door bedrijven voor socioprofessionele inschakeling. Enerzijds wil dit budget deze arbeidsintegratieprojecten ondersteunen en anderzijds wil het gemakkelijke en dringende oplossingen bieden voor kleinschalige verbeteringen aan de woning en de leefomgeving, in het bijzonder voor de meest kwetsbare personen die statistisch gezien niet kunnen genieten van de subsidies die al zijn voorzien door het Brussels Gewest (Renolution) en de lokale overheden; we denken bijvoorbeeld aan mensen op doorreis, onzekere huurders, geïsoleerde personen, die we hebben ontmoet tijdens huis-aan-huisbezoeken tijdens de diagnose van het basisdossier. En in het algemeen aan mensen die niet in staat zijn (om economische, culturele of organisatorische redenen) om een renovatieproces en de bijbehorende administratieve formaliteiten op te starten en te volgen.

Dit project beantwoordt aan een uitgesproken vaststelling in het huizenblok: vele gebouwen, bewoond door de eigenaar of door huurders, maakten het voorwerp uit van kleine opknappertjes en "oplapwerkjes" die grotendeels gemakkelijk verbeterd kunnen worden. Bepaalde bestaande toestanden kunnen de bewoners in gevaar brengen of hebben een negatieve visuele en esthetische impact voor de toekomstige tuin in het binnenhuizenblok.

Ce budget permettra notamment:

- D'installer des aérations dans des pièces insalubres ou de les sécuriser;
- Mettre des systèmes de détection des fumées pour la sécurité incendie;
- De faire la mise en sécurité des sorties de chaudière (en toiture);
- Contribuer financièrement à l'isolation des pignons à vue, en promouvant leur végétalisation;
- De financer des panneaux photovoltaïques pour une éventuelle communauté d'énergie;
- De financer des installations pour gérer l'eau de pluie au sein de l'îlot d'une façon partagée.
- etc.

Le CACI peut financer 100% de la ISP (main d'œuvre, formateur, etc.) et des consommables (vis, clous, mastic, etc.), ou même la végétation avec un choix de plantations bio-intéressantes ou mellifères, par exemple, mais pour une isolation complète, un système complet de récupération des eaux de pluie, etc., il faut vérifier les subventions existantes pour en bénéficier et éviter la double subvention. Il est également possible d'avoir une participation économique majoritaire des habitants (par exemple dans l'achat des matériaux) si la mise en œuvre est prise en charge lors des formations ISP, et que le suivi d'un architecte et d'un expert PEB est déjà prévu dans les opérations CACI (notamment 5.2.4).

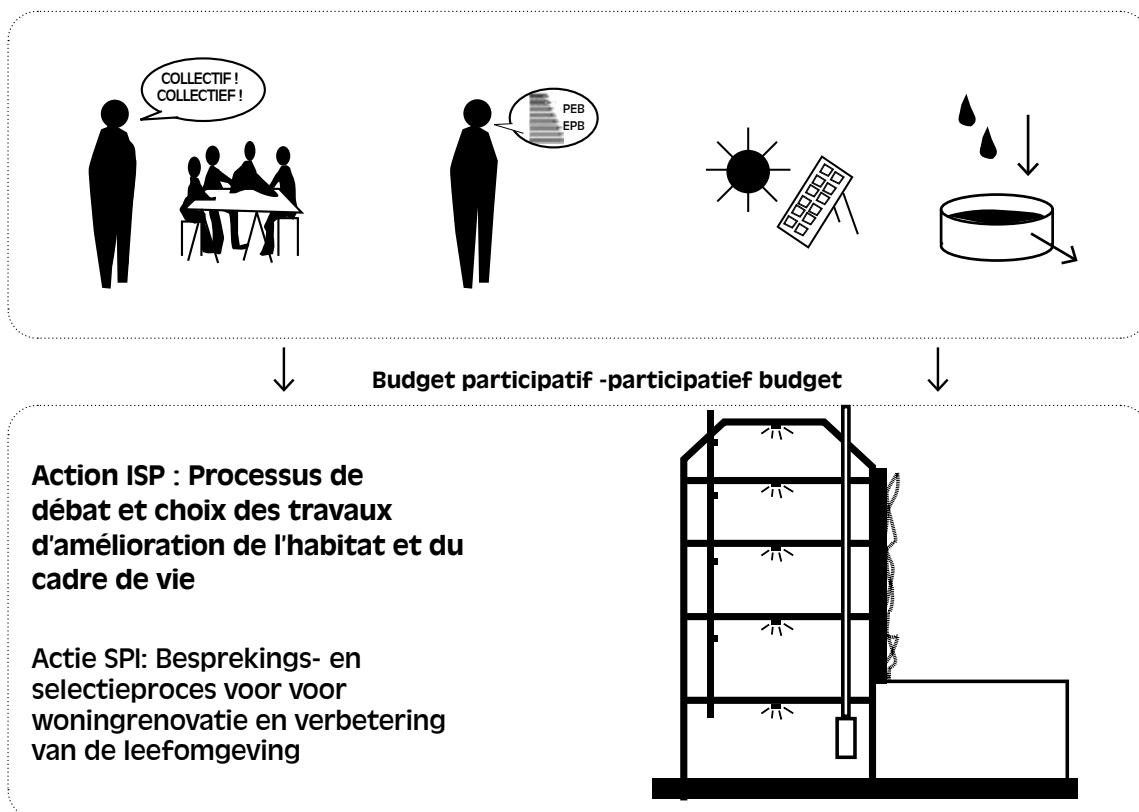
Ce budget est destiné à aider le plus grand nombre de personnes à apporter des améliorations stratégiques mais ponctuelles à leur logement, afin de répondre conjointement et dans un délai court, tout en réduisant les formalités administratives (qui ne sont pas à la portée de tout le monde) et l'investissement privé. Dans cette opération, le montant n'est pas destiné à pré-financer des opérations déjà subventionnées par les primes. Si des habitant.e.s se trouvent dans cette situation, la personne/association responsable de l'opération 5.1 devra les aider à prendre contact avec les instances qui proposent des systèmes de prêts à la rénovation (tels que credal, prêts verts, etc.).

Met dit budget wordt het meer bepaald mogelijk om:

- Verlichtingen te installeren in ongezonde kamers of maak ze veilig of ze te beveiligen;
- Rookdetectiesystemen voor de brandveiligheid te plaatsen;
- De uitgangen van de verwarmingsketels (op het dak) veiliger te maken;
- Financieel bij te dragen in de isolatie van muren door de vergroening ervan te promoten;
- Zonnepanelen voor een eventuele energiegemeenschap te financieren;
- Installaties te financieren voor het regenwaterbeheer binnen het huizenblok, op een gedeelde manier;
- enz.

Het AHC kan 100% van de SPI (arbeid, trainer, enz.) en verbruiksgoederen (schroeven, spijkers, stopverf, enz.) financieren, of zelfs de begroeiing met een keuze uit bijvoorbeeld bio-interessante of honingdragende beplanting, maar voor volledige isolatie, een volledig regenwaterrecuperatiesysteem, enz. is het nodig om de bestaande subsidies te controleren om ervan te kunnen profiteren en dubbele subsidies te vermijden. Het is ook mogelijk om een economische meerderheidsparticipatie van de bewoners te hebben (bijvoorbeeld in de aankoop van materialen) als de implementatie wordt verzorgd tijdens de SPI opleidingen, en als de opvolging van een architect en een EPB expert al voorzien is in het AHC operaties (in het bijzonder 5.2.4).

Dit budget is bedoeld om zoveel mogelijk mensen te helpen bij het aanbrengen van strategische maar specifieke verbeteringen aan hun woning, om zo gezamenlijk en binnen een kort tijdsbestek te kunnen reageren en tegelijkertijd de administratieve formaliteiten (die niet binnen ieders bereik liggen) en particuliere investeringen te verminderen. In deze operatie is het bedrag niet bedoeld om operaties voor te financieren die al door premies worden gesubsidieerd. Als bewoners zich in deze situatie bevinden, moet de persoon/vereniging die verantwoordelijk is voor operatie 5.1 hen helpen om contact op te nemen met de instanties die programma's voor renovatieleningen aanbieden (zoals credal, groene leningen, enz.).



Acteurs

Porteur(s) de projet

- Le/la chargé.e de mission pour le budget participatif (5.1) doit assurer la gestion et porter le projet avec le soutien de l'architecte expert.e PEB et rénovation urbaine (5.2.4).

Public cible

- Les habitant.e.s du périmètre CACI, en portant attention à inclure les populations les plus vulnérables qui d'habitude n'ont pas accès aux accompagnements «classiques» à la rénovation selon le système de primes. Nous pensons par exemple aux personnes en transit, aux locataires précaires et aux personnes isolées que nous avons rencontré lors des visites de porte-à-porte du diagnostic du dossier de base. En général, il s'agit de personnes qui ne sont pas en mesure (pour des raisons économiques ou culturelles ou organisationnelles) d'entamer et de suivre un processus de rénovation «avec primes» et ses formalités administratives.

Acteurs potentiels

- Entreprise en insertion socio-professionnelles : entreprises de construction actives en Région Bruxelloise et spécialisées en projets de réinsertion socio-professionnelle
- Le réseau habitat (par exemples : Le Rue asbl, Bonnevie asbl, Habitat & Rénovation asbl)
- Mission locale
- Les habitant.e.s

Partenaires

- La Commune de Molenbeek-Saint-Jean
- Bruxelles Environnement
- Urban (Primes - Renolution - DU)

Data projet

Objectifs

- Améliorer la qualité des logements dans le périmètre du CACI (pour les propriétaires et locataires)

Conditions de réussite

- Porter attention aux règles de non-investissement chez des particuliers, art 21 et 22 de l'OORU (Ordonnance organique de la revitalisation urbaine) du 6 octobre 2016 : vérifier quelles primes existent par rapport aux interventions envisagées afin d'en profiter et d'éviter le double subventionnement ;
- Affiner la connaissance de l'état du bâti (notamment grâce aux porte-à-porte) ;
- Informer les propriétaires et locataires de ce projet. Développer des supports ludiques et claires sur les possibilités de travaux. Réaliser plusieurs campagnes d'information ;
- Dans le cas de location: Identifier les travaux qui peuvent/doivent être réalisés par les locataires, afin de ne pas les exclure du projet ;

Spelers

Projecthouder(s)

- De taakmanager voor het participatieve budget (5.1) moet voor het beheer instaan en het project dragen met de steun van de architect(e) gespecialiseerd in EPB en stadsvernieuwing (5.2.4).

Doelgroep

- De bewoners van de AHC-perimeter, waarbij erop gelet wordt doelgroepen de meest kwetsbare groepen in te sluiten die doorgaans geen toegang hebben tot de "klassieke" renovatiebegeleiding volgens het premiesysteem. We denken bijvoorbeeld aan mensen op doorreis, onzekere huurders en geïsoleerde mensen die we tegenkwamen tijdens de huis-aan-huisbezoeken voor de diagnose van het basisdossier. Over het algemeen zijn dit mensen die niet in staat zijn (om economische, culturele of organisatorische redenen) om een renovatieproces "met premies" en de bijbehorende administratieve formaliteiten op te starten en te volgen.

Potentiële spelers

- Bedrijven voor socioprofessionele inschakeling: bouwbedrijven actief in het Brusselse Gewest en gespecialiseerd in socioprofessionele herinschakelingsprojecten
- het Netwerk Wonen (Le Rue vzw, Bonnevie vzw Habitat & Rénovation vzw)
- Mission locale
- de bewoners

Partners

- Gemeente Sint-Jans-Molenbeek
- Leefmilieu Brussel
- Urban (De RENOLUTION-premies)

Data project

Doelstellingen

- De kwaliteit van de woningen verbeteren in de AHC-perimeter (voor eigenaars en huurders).

Slaagvoorwaarden

- Let op de regels voor niet-investeringen door particulieren, art 21 en 22 van het Ordonnantie van 6 oktober 2016 houdende organisatie van de stedelijke herwaardering: ga na welke premies er bestaan in verband met de geplande interventies om er voordeel uit te halen en dubbele subsidiëring;
- De kennis over de staat van de bebouwing aanscherpen (meer bepaald dankzij het deur-tot-deurwerk);
- Eigenaars en huurders over dit project informeren. Ludieke en duidelijke dragers voor de mogelijke werkzaamheden ontwikkelen. Meerdere informatiecampagnes voeren;
- In het geval van huurwoningen: Identifieren welke werken door de huurders uitgevoerd kunnen/ moeten werken, om hen niet uit het project uit te sluiten;

- Assurer un suivi technique et social grâce à la collaboration des deux chargés de projet (5.1 et 5.2.4) ;
- Développer des supports ludiques et claires sur les possibilités de travaux (et/ou reprendre des supports visuels existants dans les différentes thématiques) ;
- Créer une collaboration pérenne et de confiance entre les habitant.e.s, les chargés de projet et les travailleurs en insertion socio-professionnelle ;
- Coordination de l'étude avec l'architecte 5.2.4.

Plan financier

Budget travaux d'amélioration avec entreprise en insertion socio-professionnelle est de 120.000 € HTVA.

En y ajoutant le TVA et les suivis par un.e architecte des travaux (12%) nous arrivons à **un budget global pour l'opération de 150 624 euros.**

Divisé comme suit :

Travaux forfait.....	€ 120.000
Tva 6%	€ 7.200
Honoraires+TVA+ etc.	€ 23 424

Un.e seul.e architecte devra suivre les travaux, dans le cadre d'un marché lancé par l'association/ personne chargé de la mission du point 5.1. L'architecte qui assurera le suivi du projet pourrait être celui ou celle qui chargé de la mission de la fiche 5.2.4 (s'il.elle répond au marché).

Planning

- 6 mois analyse et prise contacte par les personnes chargées de deux missions (5.1 et 5.2.4)
- 4 mois marché public/appel
- 40 mois déroulement du projet socio-économique et réalisation des travaux

- Een technische en sociale opvolging verzekeren dankzij de samenwerking met twee projectverantwoordelijken (5.1 en 5.2.4.);
- Ludieke en duidelijke dragers voor de mogelijke werkzaamheden ontwikkelen (en/of de bestaande visuele dragers over de verschillende thema's overnemen);
- Een blijvende vertrouwenssamenwerking tussen de bewoners, projectverantwoordelijken en arbeiders van de socioprofessionele inschakeling creëren;
- Coördinatie van de studie met architect(e) 5.2.4.

Financieel plan

Het budget verbeteringswerken met bedrijf voor socio-professionele inschakeling bedraagt 120.000 euro excl. btw.

Tellen we daar de btw en opvolging van de werken door een architect(e) aan toe (12%), dan komen we op **een totaalbudget voor de operatie van 150.624 euro.**

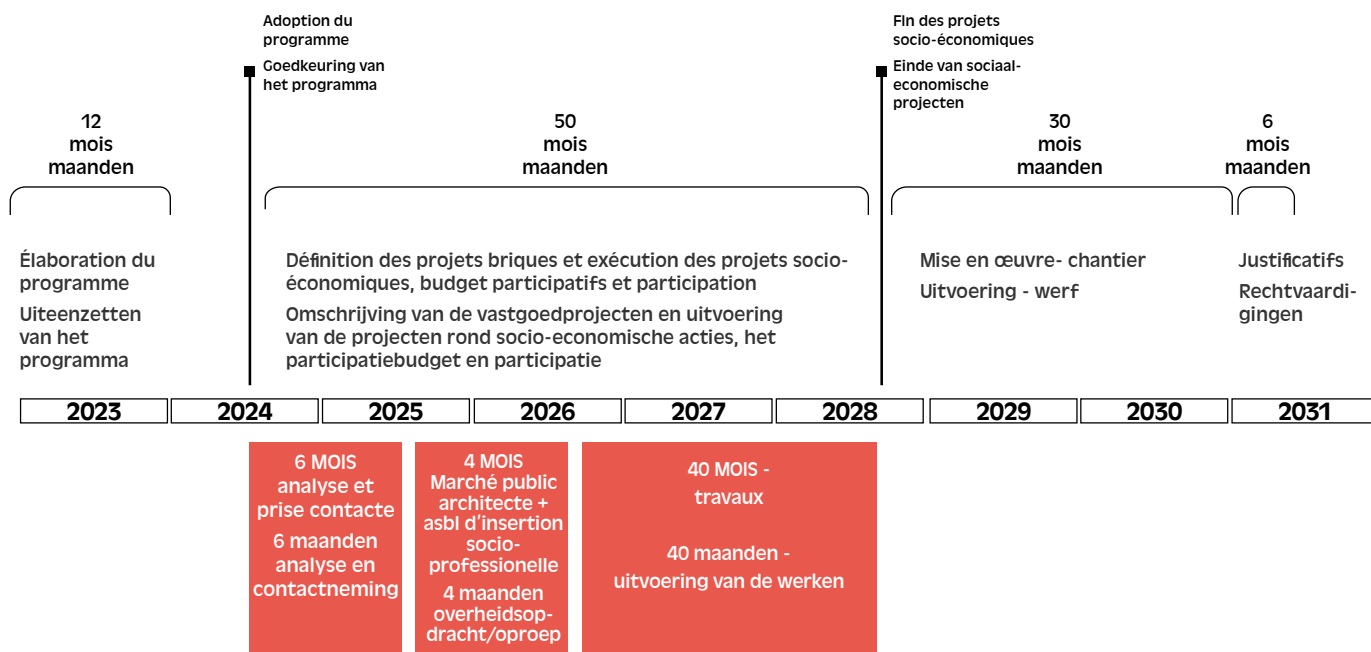
Verdeeld als volgt:

Werken forfait.....	€ 120.000
Btw 6%	€ 7.200
Honoraria+btw+enz.	€ 23 424

Eén enkele architect(e) moet de werken opvolgen in het kader van een opdracht gelanceerd door de vereniging/ verantwoordelijke voor de missie van punt 5.1. De architect(e) die instaat voor de opvolging van het project kan dezelfde persoon zijn die verantwoordelijk is voor de missie van fiche 5.2.4 (indien hij/zij aan de opdracht voldoet).

Planning

- 6 maanden analyse en contactneming door de personen verantwoordelijk voor beide missies (5.1 en 5.2.4)
- 4 maanden overheidsopdracht/oproep
- 40 maanden verloop van het socio-economische project en uitvoering van de werken



5.2.4 Architecte expert PEB et rénovation urbaine

Mission

En coordination avec le travail de la personne qui fera la suite du porte à porte (fiche 5.1), et la personne chargée de la coordination des projets socio-économique au sein de la Commune (fiche 7.2), le CACI constituera une « Task Force accompagnement socio-technique », pour aider d'une façon ciblée, mais dans une réflexion à l'échelle de l'îlot, l'amélioration du cadre de vie. L'architecte expert-e en PEB et rénovation urbaine devra faire un état de la situation technique des logements visités.

Ce suivi technique est tout aussi important pour définir les possibilités d'intervention. Il devra faire la suite des visites porte à porte, et rentrer en contact avec les habitant-es qui se trouvent dans de situations différentes afin de :

- de déterminer les diverses améliorations possibles ;
- expliquer, si nécessaire, les risques sanitaires et sécuritaires de certaines situations critiques (problèmes respiratoires liées à la mauvaise ventilation ou condensation, risques liés en cas d'incendie (issues et éclairage de secours manquants, détecteurs de fumée, compartimentage RF,...) ;
- expliquer les avantages de réaliser certaines interventions prioritaires et d'autres plus générales (en terme de sécurité, de confort, de diminution de consommation énergétique,...).

L'objectif est double. D'une part voir les possibilités d'amélioration de la sécurité et du confort au niveau des logements :

- Sécurité (incendie, risque de chute, insalubrité, etc.)
- Confort
- Économie d'énergie
- Économie d'eau

Et d'autre part, voir les possibilités d'améliorer la résilience de l'îlot :

- Gestion commune de l'eau
- Gestion commune de l'énergie
- Gestion commune des espaces partagés

Il est essentiel d'arriver à une cartographie claire des besoins et des possibilités afin de pouvoir au mieux définir à quel niveau (individuel et/ou collectif) les interventions seront les plus efficaces.

Cette analyse technique devra tenir compte du contexte sociologique des habitants pour éviter des actions trop intrusives si elles ne trouvent pas écho auprès des occupants.

L'accompagnement de la personne qui fera la suite du porte à porte (fiche 5.1) permettra aussi de voir s'il existe une marge de progression sur les interventions jugées 'acceptables' pour les occupants.

Il faut donc mettre en place une « pédagogie » adaptée afin de permettre de débloquer les points clivants et créer une réelle envie et motivation de l'occupant à prendre son logement et son îlot en main. Le budget participatif en est une bonne illustration. Des interventions jugées bonnes pour les occupants seront beaucoup

Architect(e) gespecialiseerd in EPB en stadsvernieuwing

Missie

In coördinatie met het werk door de persoon die instaat voor de voortzetting van het deur-tot-deurwerk (fiche 5.1) en de persoon verantwoordelijk voor de coördinatie van de socio-economische projecten binnen de gemeente (fiche 7.2) vormt het AHC een "Task Force sociaaltechnische begeleiding" om op een doelgerichte manier te helpen, maar binnen een denkraam op huizenblokniveau, voor de verbetering van het leefkader. De architect(e) gespecialiseerd in EPB en stadsvernieuwing moet een balans opmaken van de technische toestand van de bezochte woningen.

Die technische opvolging is al net zo belangrijk om de interventiemogelijkheden te definiëren. Hij/zij moet de deur-tot-deurbezoeken voortzetten en opnieuw contact opnemen met de bewoners in uiteenlopende situaties om :

- de verschillende mogelijke verbeteringen te bepalen ;
- de gezondheids- en veiligheidsrisico's van bepaalde kritieke situaties uit te leggen indien nodig (ademhalingsproblemen gekoppeld aan een slechte ventilatie of condensatie), de brandrisico's (ontbrekende nooduitgangen en -verlichting, rookmelders, RF compartimentering ...);
- de voordelen uitleggen van bepaalde prioritaire en andere, meer algemene interventies (wat betreft veiligheid, comfort, verlaging van het energieverbruik ...).

De doelstelling is tweeledig. Enerzijds de mogelijke veiligheids- en comfortverbeteringen op het niveau van de woningen bekijken :

- veiligheid (brand, valrisico, onbewoonbaarheid enz.);
- comfort ;
- energiebesparing ;
- waterbesparing.

En anderzijds de mogelijkheid bekijken om de veerkracht van het huizenblok te verbeteren :

- gemeenschappelijk waterbeheer ;
- gemeenschappelijk energiebeheer ;
- gemeenschappelijk beheer van de gedeelde ruimtes.

Het is essentieel om de noden en mogelijkheden duidelijk in kaart te brengen om nauwkeuriger te kunnen definiëren op welk niveau (individueel en/of collectief) de interventies het meest doeltreffend zijn.

In die technische analyse moet rekening gehouden worden met de sociologische context van de bewoners om al te intrusieve acties te vermijden indien ze geen weerklank vinden bij de bewoners.

De begeleiding van de persoon die het deur-tot-deurwerk voortzet (fiche 5.1) zal ook aan het licht brengen of er een progressiemarge bestaat voor de interventies die als "aanvaardbaar" beoordeeld worden door de bewoners.

Daarom moet een aangepaste "pedagogie" opgezet worden om pijnpunten te ontzenuwen en een daadwerkelijke zin en bereidheid bij de bewoner te creëren om zijn

plus facilement acceptables (même si intrusives).

De même, prévoir un accompagnement si des démarches administratives sont nécessaires (permis d'urbanisme, primes, contrat d'entreprises, emprunts,...).

D'autres pistes à explorer pourraient être :

1. Les interventions minimales ne nécessitant que très peu d'intervention :

- détecteurs incendie, éclairage de secours dans les communs
- sécurité des personnes (garde-corps, risque de chute, etc.)
- ventilation dans les locaux humides
- remplacement de simple vitrage
- isolation des combles
- isolation des pignons aveugles (et leur végétalisation)

2. Les interventions au niveau de l'îlot :

- Récupération des eaux de pluie des versants arrières qui ne peuvent être récoltés sur la parcelle mais dans l'espace commun
- Achats et installations groupés d'installations photovoltaïques

Les premières conclusions de l'architecte (+ PEB) seront à compléter par 2 études plus globales : Une étude spécifique est à réaliser sur la possibilité de mettre en place une COMMUNAUTE D'ENERGIE (fiche 5.2.1), et l'autre sur la possibilité de mettre en place d'une COMMUNAUTE D'EAU. (fiche 5.2.2)

Les conclusions de ces études seront intégrées dans la synthèse de l'architecte afin d'aboutir ensemble à un projet cohérent dans le choix des actions individuelles et collectives.

Ces conclusions seront présentées collectivement pour approbation mais également individuellement aux habitants afin de mettre en exergue les implications personnelles pour chacun-e d'entre-eux-elles et obtenir leur consentement (et/ou d'apporter des modifications afin d'y parvenir).

Les conclusions seront soumises à l'approbation des habitants (notamment le « collectif de voisinage ») qui va, à travers un système de vote ou consentement, arriver à utiliser à le budget pour aider la rénovation et l'amélioration du cadre de vie (opération 5.2.3).

woning en huizenblok aan te pakken. Het participatieve budget is daar een goed voorbeeld van. Interventies die als goed beoordeeld worden door de bewoners zullen gemakkelijker aanvaard worden (ook al zijn ze intrusief).

Daarnaast ook een begeleiding voorzien indien administratieve stappen noodzakelijk zijn (stedenbouwkundige vergunning, premies, aannemerscontract, lening ...).

Andere pistes die mogelijk verkend kunnen worden :

1. Minimale acties die slechts weinig interventie vergen :

- brandmelders, noodverlichting in de gemeenschappelijke ruimtes ;
- veiligheid van personen (borstweringen, valgevaar enz.) ;
- ventilatie in vochtige ruimtes ;
- vervanging van enkele beglazing ;
- dakisolatie ;
- isolatie van blinde muren (en vergroening ervan).

2. Interventies op huizenblokniveau :

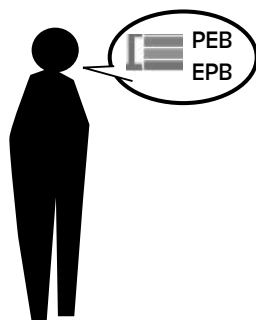
- regenwaterwinning aan de achterste dakhellingen die niet op het perceel maar in de gemeenschappelijke ruimte opgevangen kan worden ;
- groepsaankoop en -installatie van zonnepanelen.

De eerste conclusies van de architect(e) (+ EPB) moeten met 2 meer algemene onderzoeken aangevuld worden : Er moet een specifiek onderzoek gevoerd worden naar de mogelijkheid om een ENERGIEGEMEENSCHAP op te richten (fiche 5.2.1) en een ander naar de mogelijkheid om een WATERGEMEENSCHAP op te richten (fiche 5.2.2).

De conclusies van deze onderzoeken worden opgenomen in de synthese van de architect(e) om samen tot een coherent project te komen in de keuze van de individuele en collectieve acties.

Deze conclusies zullen collectief ter goedkeuring voorgesteld worden, maar ook individueel aan de bewoners om de klemtoon te leggen op de persoonlijke betrokkenheid van elk van hen en om hun instemming te verkrijgen (en/of aanpassingen door te voeren om daarin te slagen).

De conclusies worden ter goedkeuring voorgelegd aan de bewoners (meer bepaald het "buurtcollectief") dat er via een systeem van stemming of instemming toe zal komen om het budget te gebruiken om te helpen bij de renovatie of verbetering van het leefkader (operatie 5.2.3).



Acteurs

Porteur(s) de projet

Architecte – expert en rénovation énergétique urbaine et conseiller PEB. Grande connaissance et intérêt pour :

- les enjeux sociaux de logements en région bruxelloise
- les enjeux énergétiques globaux
- la rénovation énergétique urbaine
- les réglementations urbanistiques et thermiques

Compétences spécifiques

- Maîtrise pratique et théorique des problématiques de la rénovation énergétique
- Connaissance des procédures de marchés publics
- Maîtrise de la modélisation des gains énergétiques
- Conseiller-e PEB
- Capacité pédagogique pour la vulgarisation des projets et des études énergétiques
- Suivi de projets et de chantier variés

Le porteur de projet sera déterminé dans le cadre d'un appel/marché public qui sera lancé par l'association ou la personne en charge de la mission de gestion du budget participatif (5.1).

Public cible

En priorité les habitant-es de l'îlot et les commerçant-es de l'îlot, mais aussi les riverains « d'en face » et les personnes qui habitent le quartier (périmètre associé au CACI).

Acteurs potentiel

- Le réseau Habitat (La Rue asbl, Bonnevie asbl, etc.)
- Homegrade
- Bruxelles Environnement

Partenaires du projet

- Commune de Molenbeek-Saint-Jean

Data projet

Objectifs

- Accélérer la rénovation des logements et la qualité de l'habitat et du cadre bâti en générale ;
- Différencier et cibler les aide dans l'îlot, et le quartier ;
- Répondre très efficacement aux besoins criants de rénovation et de sécurisation des logements des personnes en situation de vulnérabilité et de précarité.

Spelers

Projecthouder(s)

Architect(e) - deskundige in energetische stadsvernieuwing en EPB-consulent(e). Grote kennis over en belangstelling voor :

- de sociale huisvestingsuitdagingen in het Brusselse Gewest ;
- de globale energie-uitdagingen ;
- de energetische stadsvernieuwing ;
- de stedenbouwkundige en thermische regelgevingen.

Specifieke competenties :

- praktische en theoretische beheersing van de energierenovatieproblematiek ;
- kennis van de overheidsopdrachtenprocedures ;
- kennis van de energiewinstmodellering ;
- EPB-consulent(e) ;
- pedagogische vaardigheden om energieprojecten en -studies te vulgariseren ;
- opvolging van uiteenlopende projecten en werven.

De projectdrager wordt bepaald in het kader van een oproep/overheidsopdracht gelanceerd door de vereniging/verantwoordelijke voor de missie van het beheer van het participatieve budget punt 5.1.

Doelgroep

In de eerste plaats de bewoners van het huizenblok en handelaars van het huizenblok, maar ook de buurtbewoners "van de overkant" en de personen die in de wijk wonen (geassocieerde AHC-perimeter).

Potentiële spelers

- Het Netwerk Wonen (La Rue asbl, Bonnevie asbl enz.)
- Homegrade
- Leefmilieu Brussel

Partners van het project

- Gemeente Sint-Jans-Molenbeek

Data project

Doelstellingen

- De renovatie van de woningen en huisvestingskwaliteit en van het bebouwde kader in het algemeen versnellen.
- De steun in het huizenblok en in de wijk differentiëren en afstemmen.
- Uiterst doeltreffend voldoen aan de nijpende nood aan renovatie en meer veiligheid in woningen van personen in een kwetsbare en kansarme situatie.

Conditions de réussite

- Engager une personne de référence pour l'entièreté de la mission, ou un bureau spécialisé dans le domaine;
- Une collaboration fréquente avec la personne qui fait la suite du porte à porte (opération 5.1)
- Une collaboration fréquente avec le chef-fe de projet, le chargé-e de participation, le coordinateur des rénovations groupées et les équipes en charge des projets du jardins et de l'équipement.

Plan financier

Le financement du CACI est de 98.400 euros, équivalent à 0,6 ETP.

Planning

La mission est prévue pour une période de 24 mois.

Si cette fiche projet est envisagée durant les 24 mois de mise en œuvre du CACI, la répartition des honoraires pourra être ajustée en fonction des besoins du terrain: notamment avec une phase de prise de contact et de diagnostic plus intense en début de mission.

Slaagvoorwaarden

- Een referentiepersoon voor de hele missie rekruteren of een bureau dat ter zake gespecialiseerd is.
- Een frequente samenwerking met de persoon die instaat voor de voortzetting van het deur-tot-deurwerk (operatie 5.1).
- Een frequente samenwerking met de projectmanager, de participatieverantwoordelijke, de coördinator/coördinatrice van de gegroepeerde renovaties en de teams verantwoordelijk voor de tuin- en voorzieningprojecten.

Financieel plan

De financiering van het AHC bedraagt 98.400 euro, gelijk aan 0,6 FTE.

Planning

De missie wordt gepland voor een periode 24 maanden.

Indien deze projectfiche overwogen wordt tijdens de 24 uitvoeringsmaanden van het AHC, dan kan de verdeling van de honoraria aangepast worden volgens de noden op het terrein: meer bepaald met een intensievere periode van contactneming en diagnose bij de start van de missie.



RUE DE LA CARPE - KAPERSTRAAT



RUE D'OSTENDE - OOSTENDESTRAAT



RUE VANDERDUSSEN - VANDERDUSSENSTRAAT



RUE DE COURTRAI - KORTRIJKSTRAAT

Photomontage des façades des rues.

Fotomontage van de gevels van de straten.

5.3 Convivialité et aménagement du jardin

5.3.1 Budget « convivialité de quartier »

Description

Cette fiche vise à anticiper les besoins matériels nécessaires à la création, animation et coordination du collectif de voisinage. Elle dédie un budget spécifique qui pourra être voté chaque année pour soutenir le collectif de voisinage dans ces aspects matériels.

Acteurs

Porteur(s) de projet

- Chargé-e de mission « collectif de voisinage » (fiche 5.1)

Partenaire(s) de projet

- Les habitant-es,
- Le collectif de voisinage,
- Coordinateur-ice Communication Participation (Commune de Molenbeek)
- Commune de Molenbeek-Saint-Jean

Public cible

Le collectif de voisinage et les habitant-es

Acteurs potentiels

- Les écoles « la Rose des Vents » et « Windroos » : en tant que potentiel lieu de rencontre proche de l'îlot et en tant que lieu d'enseignement de plusieurs enfants de l'îlot.
- ASBL move : en tant que voisin de l'îlot et en tant qu'association travaillant avec plusieurs jeunes habitant-es de l'îlot ;
- Les restaurants et cafés de l'îlot et voisin de l'îlot : en tant que lieux (potentiels) de rassemblement informel des habitant-es ;
- Autres associations socio-culturelles, de la santé, scolaires, jeunesse, sportives, etc.

Données du projet

Objectifs

- Soutenir matériellement la création et le maintien du collectif de voisinage
- Contribuer à la convivialité et l'interconnaissance dans l'îlot

Leefbaarheid en tuinaanleg

Budget "buurtleefbaarheid"

Omschrijving

Deze fiche is gericht op het anticiperen op de materiële noden nodig voor de creatie, animatie en coördinatie van het buurtcollectief. Ze trekt een specifiek budget uit waarover elk jaar gestemd kan worden om het buurtcollectief te ondersteunen in zijn materiële aspecten.

Spelers

Projecthouder(s)

- Taakmanager "buurtcollectief" (fiche 5.1).

Projectpartner(s)

- De bewoners
- Het buurtcollectief
- Coördinator/coördinatrice Communicatie Participatie (gemeente Molenbeek)
- Gemeente Sint-Jans-Molenbeek

Doelgroep

Het buurtcollectief en de bewoners.

Potentiële spelers

- De scholen La Rose des Vents en Windroos : als potentiële ontmoetingsplaats vlak bij het huizenblok en als onderwijsplaats voor meerdere kinderen van het huizenblok.
- ASBL move : als buur van het huizenblok en als vereniging die met meerdere jongere bewoners van het huizenblok werkt.
- De restaurants en cafés van het huizenblok en burens van het huizenblok : als (potentiële) informele verzamelingsplaatsen voor de bewoners.
- Andere socioculturele, gezondheids-, school-, jeugd- en andere verenigingen

Gegevens van het project

Doelstellingen

- De oprichting en instandhouding van het buurtcollectief materieel ondersteunen.
- Bijdragen in de leefbaarheid en onderlinge contacten in het huizenblok.

Conditions de réussite

- Bonne communication et information au sujet de l'existence de ce budget convivial
- Transparence sur les indicateurs de sélection et évaluation des demandes
- Flexibilité du budget pour s'adapter aux besoins et opportunités du collectif
- Simplification administrative pour la soumission de projets et pour leur financement

Pistes de projets

- Budget pour défraiement de garde d'enfants pendant les réunions du collectif par les jeunes de l'asbl MOVE
- Budget pour un « thé de l'amitié » dans les restaurants/café de l'îlot : pour stimuler la rencontre et la participation des commerçants dans le projet et pour identifier des lieux de rencontres proche ou interne à l'îlot.
- Budget pour location de matériel et équipement (table, chaise, frigo, jeux pour enfants...) pour l'organisation d'une fête de l'îlot/quartier.

Plan financier

Le coût porté par le CACI est de 8.727 euros.

Slaagvoorwaarden

- Goede communicatie en informatie m.b.t. het bestaan van dit leefbaarheidsbudget.
- Transparantie over de selectie- en beoordelingsindicatoren van de aanvragen.
- Flexibiliteit van het budget om het af te stemmen op de noden en mogelijkheden van het collectief.
- Administratieve vereenvoudiging voor de indiening van projecten en financiering ervan.

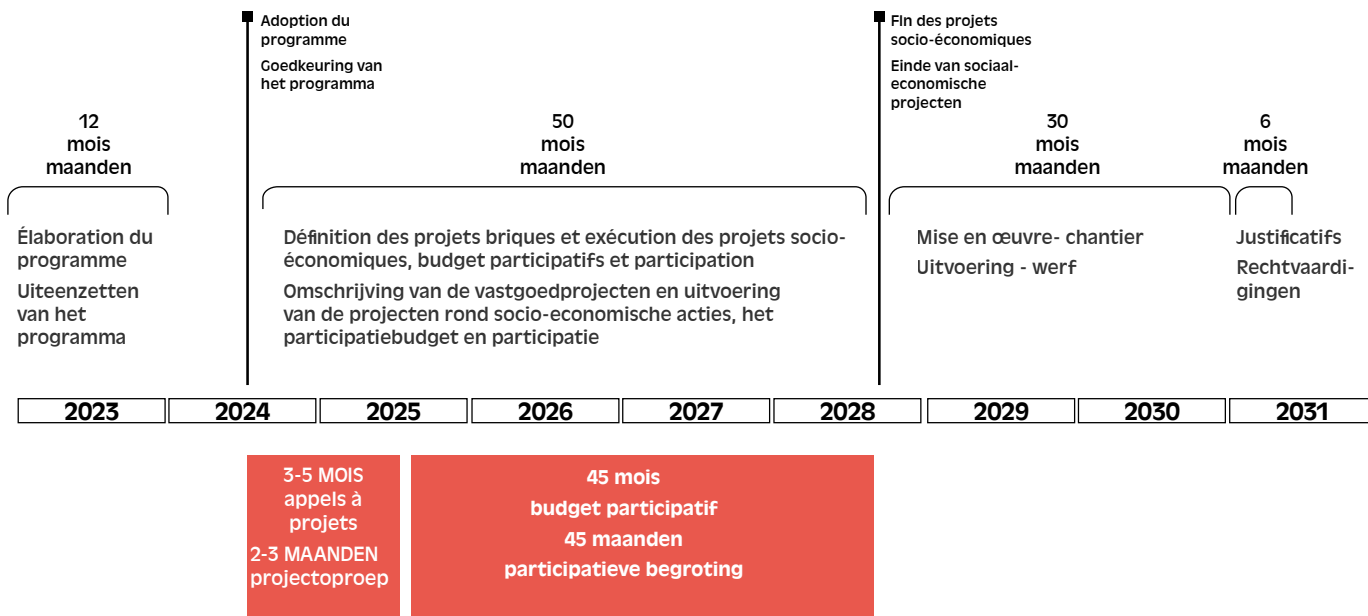
Projectpistes

- Budget voor de vergoeding van de kinderopvang tijdens de vergaderingen van het collectief door de jongeren van de asbl Move.
- Budget voor een "vriendschapsthee" in de restaurants/café's van het huizenblok : om ontmoetingen te stimuleren, net als de participatie van de handelaars in het project en om ontmoetingsplaatsen vlak bij of binnen het huizenblok te identificeren ;
- budget voor de huur van materieel en uitrusting (tafel, stoel, koelkast, spelletjes voor kinderen ...) voor de organisatie van een huizenblok-/buurtfeest.

Financieel plan

De kosten gedragen door het AHC bedragen 8.727 euro.

Planning



5.3.2 Budget pour l'aménagement et équipement du jardin avec choix participatif

Processus de débat et choix des aménagements et équipements du Jardin Vivant

Description du projet

Le Jardin vivant sera aussi le lieu d'équipement(s) de quartier. Leur localisation doit faire l'objet d'un examen précis de l'état des espaces des anciens ateliers en intérieur d'îlot. Encore une fois se dessine ici l'enjeu du processus de participation approfondi, et du caractère évolutif du projet: laisser un temps d'appropriation des lieux et définir exactement le programme et les besoins en espace.

Pour l'instant des pistes de réflexion s'ouvrent (selon les possibilités et les résultats de la participation citoyenne) à une série d'activités potentielles, telles que:

- Pépinière de quartier
- Cuisine de quartier et jardin essentiel
- Compost de quartier
- Pleine de jeu nature
- ...

Dans le projet de l'aménagement du jardin nous avons prévu un travail de participation sur le « plus long terme » afin de pouvoir affiner les premières hypothèses par rapport aux usages du jardin. Ce travail sera mené par la personne chargée de l'opération 5.1 et développé ensemble avec les habitant·es dans le cadre du processus de participation qui constituera le « collectif de voisinage ».

Type d'opération

Opération prioritaire.

Opération(s) associés

- 5.1
Chargé-e de mission pour la poursuite du porte-à-porte, la gestion du « collectif de quartier », et la coordination et la gestion du budget participatif
- 3.1.3.
Aménagement du Jardin Vivant avec choix participatif
- 3.1.1
Étude et test pollution des sols
- 3.1.2
Étude des bâtiments et leur composants à garder en place/ à démonter/à réutiliser/à démolir
- 1.1
Équipement de quartier au rez-de-chaussée et logements aux étages: rue de Courtrai 51-53 »

Budget voor tuinaanleg en -uitrusting met participatieve keuze

Besprekings- en selectieproces voor de inrichtingen en voorzieningen in de Bruisende Tuin

Omschrijving van het project

De Bruisende Tuin wordt ook een wijkvoorziening. De lokalisatie ervan moet het voorwerp uitmaken van een nauwkeurig onderzoek van de staat van de vroegere werkplaatsen in het binnenhuizenblok. Ook hier weer speelt de uitdaging van een diepgaand participatieproces en het evolutieve karakter van het project: mensen de tijd geven om zich de ruimte toe te eigenen en het exacte programma en de ruimtebehoeften te definiëren.

Momenteel liggen er bepaalde denklijnen open (volgens de mogelijkheden en resultaten van de burgerparticipatie) voor een reeks potentiële activiteiten zoals:

- buurtkwekerij;
- buurtkeuken en essentiële tuin;
- wijkcompost;
- natuurspeeltuin.
- ...

In het aanlegproject voor de tuin voorzien we een participatiewerk op « langere termijn » om de eerste hypothesen rond de toepassingen van de tuin verder aan te scherpen. Dat werk wordt uitgevoerd door de verantwoordelijke van operatie 5.1 en uitgewerkt samen met de bewoners in het kader van het participatieproces gevormd door het « buurtcollectief ».

Type van operatie

Prioritaire operatie

Verwante actie(s)

- 5.1
Taakmanager voor de voortzetting van de deur-tot-deuractie, het beheer van het « buurtcollectief » en de coördinatie en het beheer van het participatiebudget
- 3.1.3.
Aanleg van de Bruisende Tuin met participatieve keuze
- 3.1.1
Bodemverontreinigingsonderzoek en -test
- 3.1.2
Onderzoek naar de gebouwen en onderdelen ervan die behouden blijven/gedemonteerd/hergebruikt/gesloopt worden
- 1.1
Wijkvoorziening op de gelijkvloers en woningen op de verdiepingen: Kortrijkstraat 51-53

Porteur-se de projet et partenaires

Porteur(s) de projet

- La personne/association chargée de l'opération 5.1 (pour la poursuite du porte-à-porte, la gestion du « collectif de quartier », et la coordination et la gestion du budget participatif)
- Commune de Molenbeek Saint Jean en charge du développement du « Jardin Vivant » et des équipements qui le bordent

Partenariat(s) envisagé(s)

- Futurs occupant-es temporaires du site rue de Courtrai 47-49
- Les associations du quartier
- Les écoles du quartier
- Bruxelles Environnement

Programme détaillé

Superficie au sol concernée par le projet

Ce budget sera utilisable pour aménager le jardin avec des éléments « durs » destinés à orienter son usage. La superficies entière du jardin pourra donc faire l'objet de cette opération.

Il s'agit de financier :

- le système de rampe et escaliers pour relier les deux niveaux du jardin ;
- les bancs et tables du jardin ;
- les plantations spécifiques (potager, jardin des plantes aromatiques, arbres fruitiers, etc.) ;
- l'aménagement d'un plaine de jeux « nature »
- l'aménagement de petits équipements tels que : des fontaines, un four à pain, un compost, un terrain de pétanque, un pépinière, etc.)
- d'autres éventuels éléments qui ressortiront du travail de participation autour du jardin menés lors des séances de co-création du « collectif de quartier » ainsi que de l'échange avec les architectes paysagistes qui vont développer le projet du « Jardin Vivant ».

Objectifs

- Aller au-delà de la conception et de l'aménagement du jardin selon une approche « top-down » et impliquer dès le départ les habitant-es et les acteurs locaux dans le choix de l'aménagement du jardin (notamment et terme d'usage) ;
- Amener une appropriation de ce jardin par différents publics, en y aménageant des fonctions les plus inclusives et pertinentes possibles ;
- Créer un « jardin des habitant-es », dans lequel les personnes puissent s'impliquer activement et « prendre soin » du jardin.

Conditions de réussite

- La personne/association responsable de l'opération 5.1 doit jouer un rôle actif dans la fédération du « collectif de quartier » et entretenir un dialogue avec les architectes paysagistes chargés de développer le projet de jardin ;

Projectdrager en partners

Projecthouder(s)

- Taakmanager/vereniging verantwoordelijk voor operatie 5.1 (voor de voortzetting van de deur-tot-deuractie, het beheer van het « buurtcollectief » en de coördinatie en het beheer van het participatiebudget).
- Gemeente Sint-Jans-Molenbeek verantwoordelijk voor de ontwikkeling van de « Bruisende Tuin » en omliggende voorzieningen.

Gepland(e) partnership(s)

- Toekomstige tijdelijke gebruikers van de site Kortrijkstraat 47-49
- De verenigingen van de wijk
- De scholen van de wijk
- Leefmilieu Brussel

Gedetailleerd programma

Grondoppervlakte van het project

Dit budget kan ingezet worden om de tuin in te richten met « harde » elementen bedoeld om het gebruik ervan te oriënteren.

De volledige oppervlakte van de tuin kan dus het voorwerp uitmaken van deze operatie.

Het betreft de financiering van :

- het hellings- en trappensysteem om beide tuinniveaus met elkaar te verbinden ;
- de banken en tafels in de tuin ;
- de specifieke aanplantingen (moestuin, kruidentuin, fruitbomen enz.) ;
- de aanleg van een natuurspeeltuin ;
- de inrichting van kleine voorzieningen zoals : fontein, een broodoven, een compostplaats, een petanquebaan, een kwekerij enz.)
- andere eventuele elementen die naar voren komen uit het participatiewerk rond de tuin tijdens co-creatiesessies van het « buurtcollectief » en uit het overleg met de landschapsarchitecten die het project van de « Bruisende Tuin » zullen ontwerpen.

Doelstellingen

- Verder gaan dan het ontwerp en de aanleg van de tuin volgens een « topdownaanpak » en de bewoners en lokale spelers van bij de start betrekken bij de inrichtingskeuzes van de tuin (meer bepaald wat het gebruik ervan betreft).
- De toe-eigening van deze tuin door verschillende doelgroepen tot stand brengen door er de meest inclusieve en pertinente functies in onder te brengen :
- Een « tuin voor de bewoners » creëren waarin de mensen zich kunnen inzetten en de tuin kunnen « verzorgen ».

Slaagvoorwaarden

- De persoon/vereniging verantwoordelijk voor operatie 5.1 moet een actieve rol spelen in het verenigen van het « buurtcollectief » en een dialoog aanhouden met de landschapsarchitecten die het tuinontwerp zullen tekenen.

Recommandations

- Il est important que le projet réalisé soit inclusif (en prêtant attention à l'inclusion de tous les âges et de tous les genres) ;
- Il est essentiel que le travail de co-création du « collectif de quartier » soit bien structuré et mené par la personne/association chargée de l'opération 5.1 (pour la poursuite du porte-à-porte, la gestion du « collectif de quartier », et la coordination et la gestion du budget participatif)
- Une bonne communication et implication des services communaux est aussi importante afin de développer un projet « partagé ».

Plan financier

Le coût porté par le CACI est de 0 euros dans cette fiche projet.

Le montant d'environ 350.000 €, qui fait l'objet du choix participatif décrit dans cette fiche, est inclus dans le projet 3.1.3 (développement du Jardin Vivant avec choix participatif). Ceci afin de ne pas restreindre la mise en œuvre du budget d'environ 350.000 € au timing des projets socio-économiques (max 50 mois).

Aanbevelingen

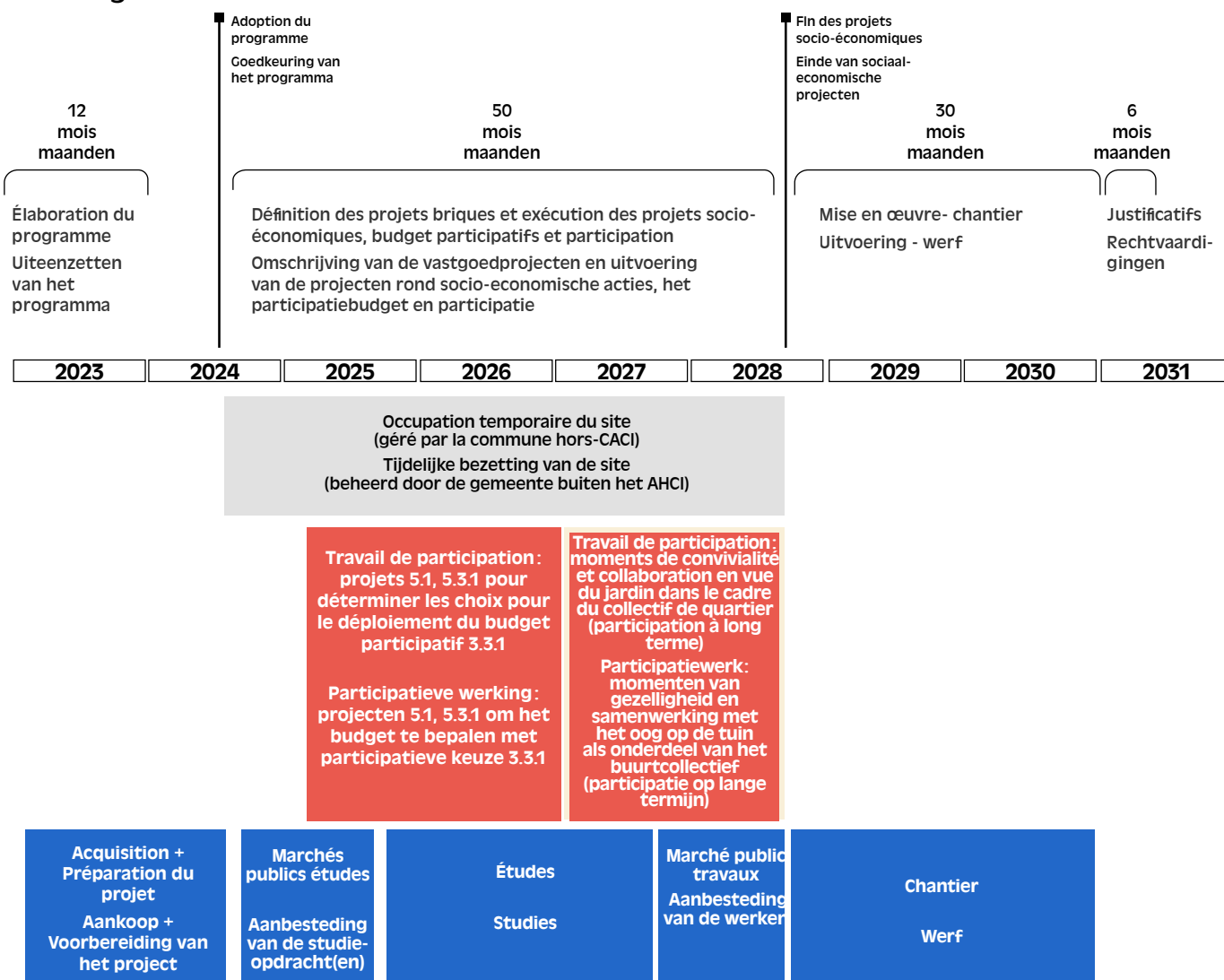
- Belangrijk is dat het project inclusief is (aandacht voor de inclusie van alle leeftijden en geslachten).
- Het is belangrijk dat het co-creatiewerk van het « buurtcollectief » goed gestructureerd en geleid wordt door de persoon/vereniging verantwoordelijk voor operatie 5.1 (voor de voortzetting van de deurtot-deuractie, het beheer van het « buurtcollectief » en de coördinatie en het beheer van het participatiebudget).
- Een goede communicatie met en betrokkenheid van de gemeentediensten is al net zo belangrijk om een « gedeeld » project te ontwikkelen.

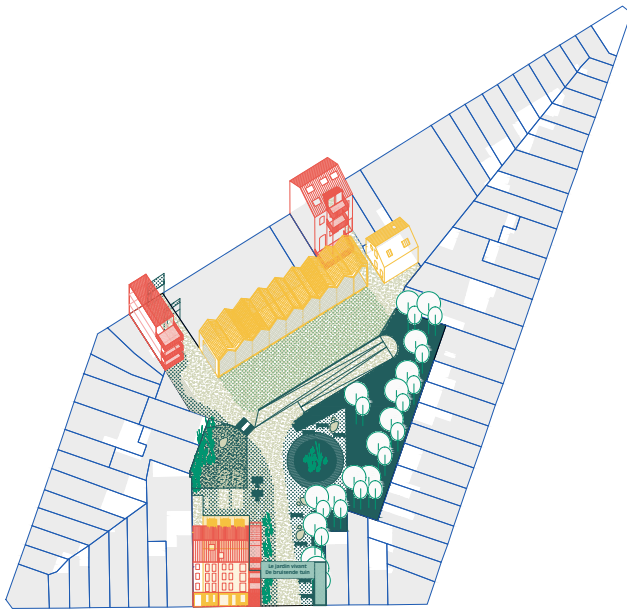
Financieel plan

De kosten gedragen door het AHC bedragen 0 euro in deze projectfiche.

Het bedrag van ongeveer 350.000 euro, dat het voorwerp uitmaakt van de participatieve keuze beschreven in deze fiche, is inbegrepen in project 3.1.3 (ontwikkeling van de Bruisende Tuin met participatieve keuze). Dat om de toepassing van het budget van ongeveer 350.000 euro niet te beperken tot de timing van de socio-economische projecten (maximaal 50 maanden).

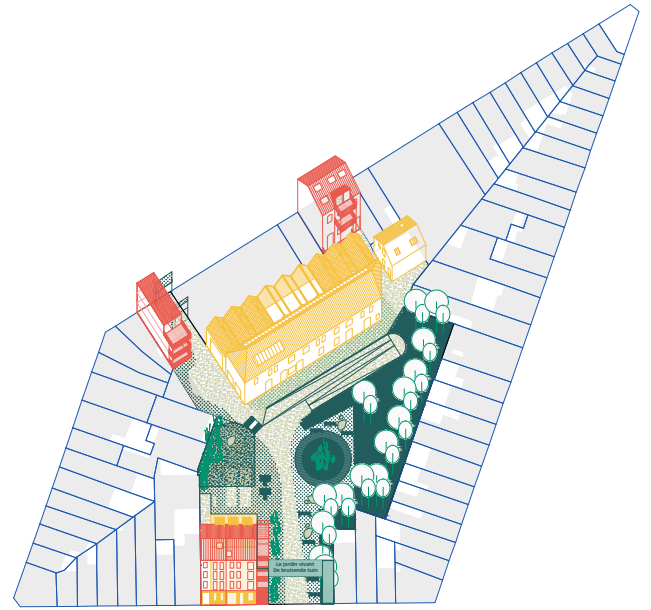
Planning





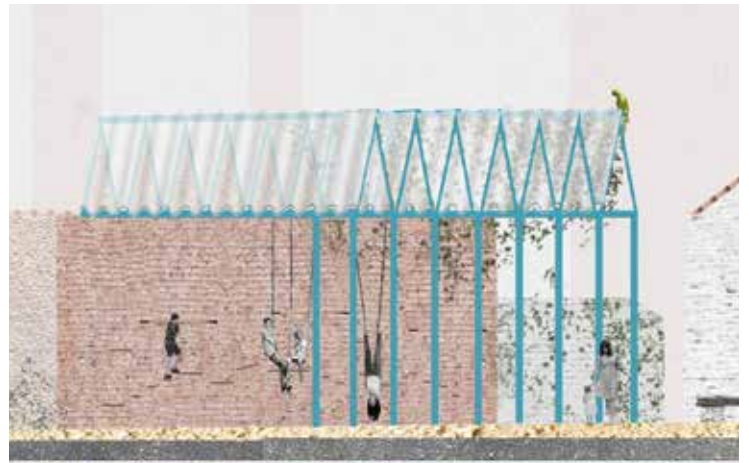
Axonométrie du « Jardin Vivant » sans le projet R.1 (« Les Ateliers de Quartier »)

Axonometrie van de « Buisende Tuin » zonder project R.1 (« Buurt Ateliers »)



Axonométrie du « Jardin Vivant » avec le projet R.1 (« Les Ateliers de Quartier »)

Axonometrie van de « Buisende Tuin » met project R.1 (« Buurt Ateliers »)



Éléments qui feront l'objet du choix: ping-pong ? emplacements vélos ? jeux d'eau ? tables et bancs ?

Te kiezen elementen: tafeltennis? fietsenrekken? waterspelen? tafels en banken?

Jeux Spelen

Terrain de jeu « nature » Speeltuin "natuur"



Centre nature de Boterange - BE

Parcours d'escalade klimparcours



Quai de Seine - FR



Quai de Seine - FR

Jeux de collectivité Gemeenschappelijke spellen



Multimovepaden Vlaanderen - BE



Paris - FR



Paris - FR



Parc Faider, Faider Park - BE

Eau Water

**Distribution d'eau potable, plate
et pétillante**
Drinkwatervoorziening, plat en
bruisend



Jardin Reuilly, Paris - FR

**Expérimenter
et récolter**
Experimenteren
en verzamelen



**Jeux d'eau - pompes à bras et
tables d'eau**
Water spelen - handpompen en
watertafels



Cygnés, Ixelles - BE



Produire Producersen

Pépinière plantes et serre(s) Kwekerij planten en serre(s)



Rue Compte de Flandre (Jardin d'îlot, Agence Locale pour l'Emploi)



Tour et Taxis Parkfarm - BE



La pouce qui pousse, Saint Gilles - Sint Gillis

Plantes aromatiques et arbres fruitiers aromatische planten en fruitbomen



Compost Compostbakken



Faune et flore Fauna en flora

Animaux:
poules, lapin, ...
Dieren: kippen,
konijnen, ...



Biodiversité
(aussi fleurie)
Biodiversiteit
(met inbegrip van
bloemen)



Zones pédagogiques
pour les écoles
Pedagogische zones voor
scholen



Se rassembler Samen komen

Four partagé
Gemeenschappelijke oven

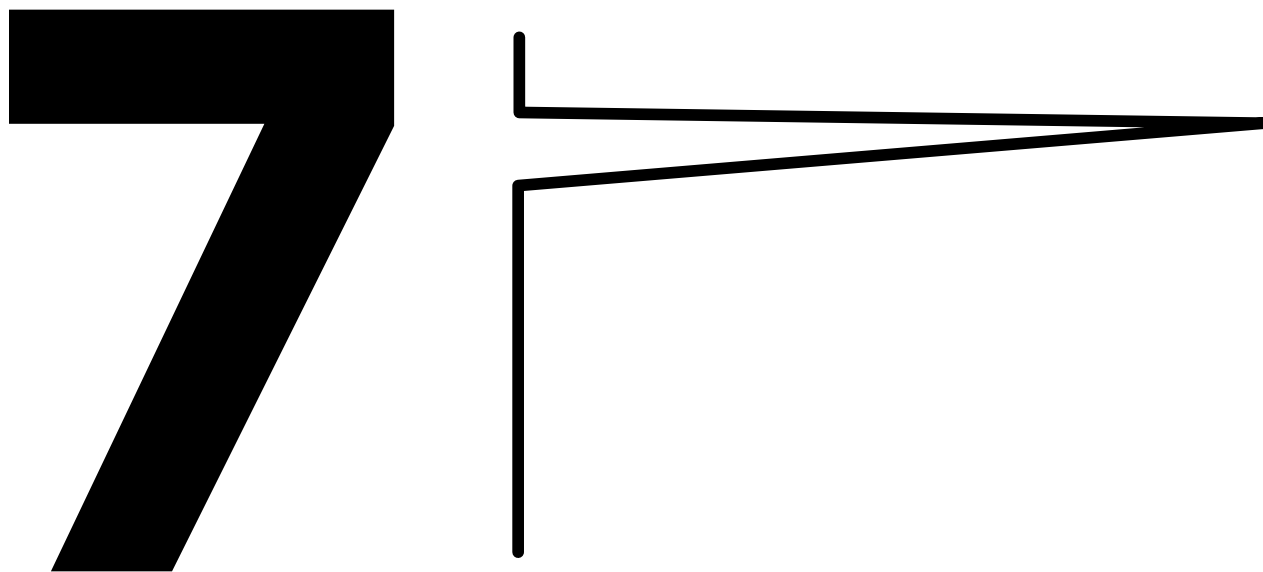


Asiat Park, Vilvoorde - BE

Table pique-nique
collectives
Collectieve picknicktafels



Tournai - BE



7.1 Coordination du projet CACI
Projectcoördinatie van het AHC

Coordination

Coördinatie

7.1 Coordination du projet CACI

La coordination du CACI sera menée par la Commune de Molenbeek Saint Jean. Deux rôles principaux sont identifiés dans cette action :

- le/la chef.fe de projet (7.1.1) dont le rôle principal est de coordonner l'ensemble des opérations et actions à mener dans le CACI;
- le/la chargé.e de participation et de coordination socio-économique (7.1.2).

Planning

Pour le/la chef.fe de projet (7.1.1) l'engagement est prévu pour une période de 83 mois (50 exécution + 30 mise en œuvre + 3 justification) ;

Pour le/la chargé.e de participation et de coordination socio-économique (7.1.2) l'engagement est prévu pour une période de 56 mois (50 exécution + 6 justification) à partir de l'approbation du programme.

Plan financier

Le financement du CACI est de 496 817 euros.

Projectcoördinatie van het AHC

Het AHC wordt gecoördineerd door de gemeente Molenbeek-Saint-Jean. In deze actie worden twee hoofdrollen onderscheiden:

- de projectleider (7.1.1), die als belangrijkste taak heeft alle operaties en acties te coördineren die in het kader van het AHC moeten worden uitgevoerd;
- de verantwoordelijke voor de sociaaleconomische participatie en coördinatie (7.1.2).

Planning

Voor de projectleider (7.1.1) de rekrutering is gepland voor een periode van 83 maanden (50 uitvoering + 30 uitrol + 3 verantwoording).

Voor de verantwoordelijke voor de sociaaleconomische participatie en coördinatie (7.1.2) de rekrutering is gepland voor een periode van 56 maanden (50 uitvoering + 6 verantwoording) vanaf de goedkeuring van het programma.

Financieel plan

De financiering van het AHC bedraagt 496 817 euro.

Projets socio-économiques Socio-economische projecten

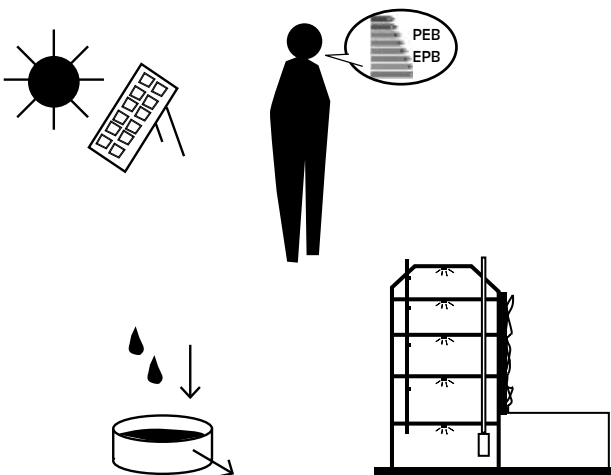
5.1 Chargé.e de mission pour la poursuite du porte-à-porte, la gestion du « collectif de quartier », et la coordination et la gestion du budget participatif

Taakmanager voor de voortzetting van de deur-tot-deuractie, het beheer van het « buurtcollectief » en de coördinatie en het beheer van het participatiebudget

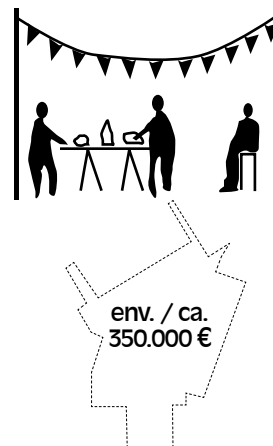


Budget participatif - participatief budget

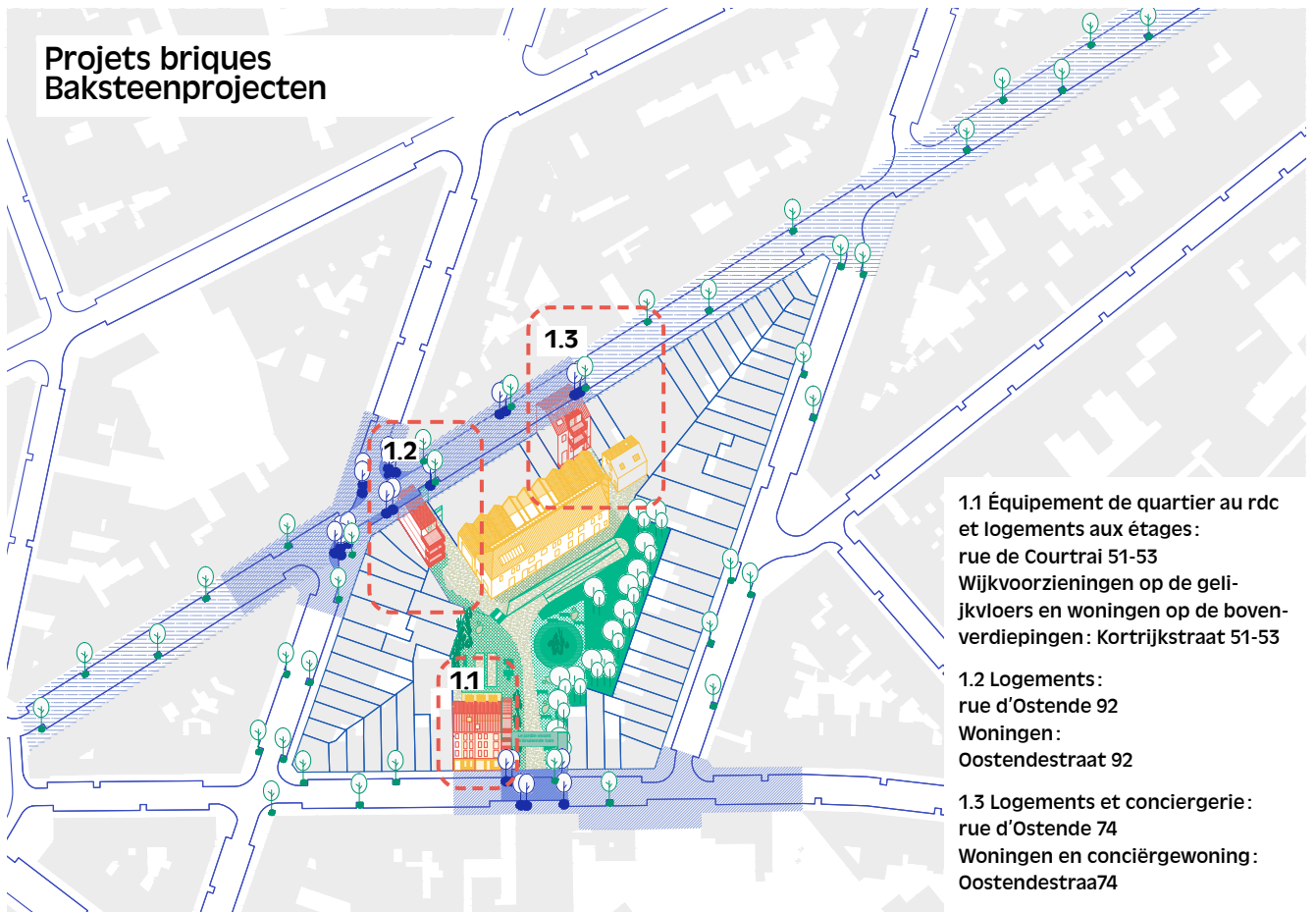
5.2 Aides à la rénovation des logements et amélioration du cadre de vie Steun voor woningrenovatie en verbetering van de leefomgeving



5.3 Convivialité et aménagement du jardin Tuinontwerp en gezelligheid

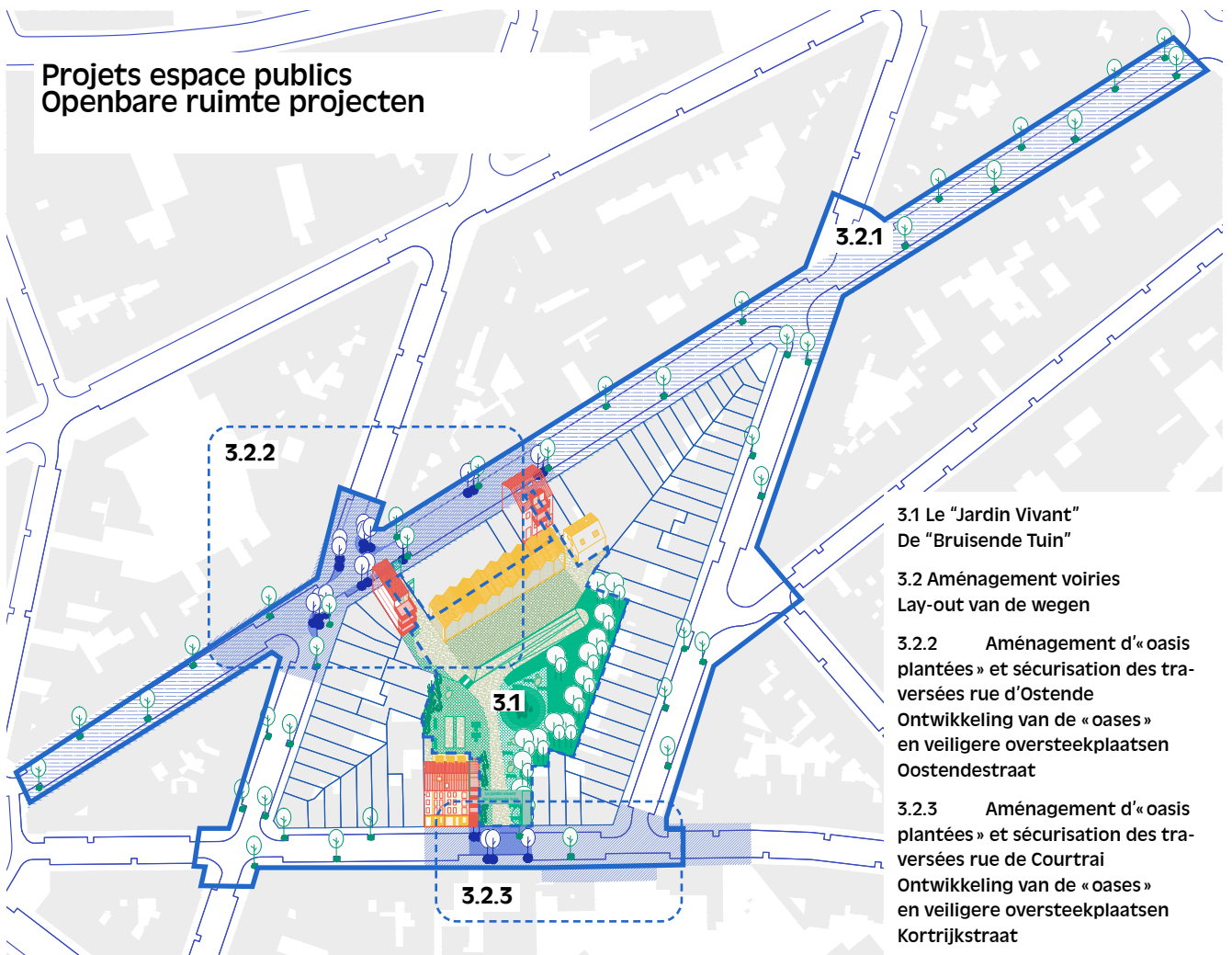


**Projets briques
Baksteenprojecten**



- 1.1** Équipement de quartier au rdc et logements aux étages:
rue de Courtrai 51-53
Wijkvoorzieningen op de gelijkvloers en woningen op de bovenverdiepingen: Kortrijkstraat 51-53
- 1.2** Logements:
rue d'Ostende 92
Woningen:
Oostendestraat 92
- 1.3** Logements et conciergerie:
rue d'Ostende 74
Woningen en conciërgewoning:
Oostendestraat 74

**Projets espace publics
Openbare ruimte projecten**



- 3.1** Le "Jardin Vivant"
De "Bruisende Tuin"
- 3.2** Aménagement voiries
Lay-out van de wegen
- 3.2.2** Aménagement d'« oasis plantées » et sécurisation des traversées rue d'Ostende
Ontwikkeling van de « oases » en veiligere oversteekplaatsen Oostendestraat
- 3.2.3** Aménagement d'« oasis plantées » et sécurisation des traversées rue de Courtrai
Ontwikkeling van de « oases » en veiligere oversteekplaatsen Kortrijkstraat

7.1.1 Chef-fe de projet du CACI

Son rôle principal est de coordonner l'ensemble des opérations et actions à mener dans le CACI.

Mission

- Établir un calendrier de tous les projets. Suivi administratif et financier.
- Préparation, promotion et suivi des dossiers (procédures d'acquisitions, processus des marchés publics, suivi des études, demandes de permis d'urbanisme, suivi des chantiers...).
- Représenter la Commune aux différentes réunions.
- Informer le Collège des Bourgmestre et Échevin-es et les services communaux de l'évolution des projets.
- Préparer et suivre les réunions d'encadrement en collaboration avec les responsables politiques et techniques de la Commune.
- Collecter les informations relatives aux initiatives et projets en cours dans le périmètre et ses environs.

Relations avec la population

- Organisation des AG et des CoQ ainsi que d'éventuels groupes de travail ou visites sur le terrain.
- Diffuser les informations destinées à la population à chaque stade du processus. (y compris enquête publique).

Relations avec la Région

- Entretenir des contacts réguliers avec les responsables de la Région.
- Communiquer régulièrement l'état d'avancement à la Direction de la Rénovation Urbaine (Urban.brussels)
- Établir les rapports périodiques prévus dans l'ordonnance.

7.1.2 Chargé-e de participation et de coordination socio-économique

L'expérience des tout programme de rénovation urbaine démontre que le bon déroulement des actions socio-économiques passe principalement par le soutien et la bonne coordination des actions menées par les acteurs et actrices de terrain. Un-e chargé-e de participation et de coordination socio-économique permettra maintenir et intensifier les liens des différentes dynamiques en cours et à venir du CACI.

Le CACI est un programme « pilote » dans lequel le périmètre se resserre sur un îlot et un axe pour tous ce qui est de l'ordre des opérations briques et espace publics. Comme dans tout programme de rénovation urbaine, les projets socio-économiques jouent un rôle majeur. Dans le cas du CACI, il y a un budget participatif qui doit être

Projectmanager van het AHC

Zijn/haar voornaamste rol bestaat in de coördinatie van alle operaties en acties uit te voeren binnen het AHC.

Missie

- Een planning opstellen voor alle projecten. Administratieve en financiële opvolging.
- Voorbereiding, promotie en opvolging van de dossiers (aankoopprocedures, overheidsopdrachtprocedures, opvolging van de onderzoeken, aanvragen stedenbouwkundige vergunningen, opvolging van de werven ...).
- De gemeente vertegenwoordigen op de verschillende vergaderingen.
- Het college van burgemeester en schepenen en de gemeentediensten informeren over de evolutie van de projecten.
- De omkaderingsvergaderingen voorbereiden en opvolgen in samenwerking met de politieke en technische verantwoordelijken van de gemeente.
- Gegevens verzamelen m.b.t. de initiatieven en projecten in uitvoering in de perimeter en omgeving.

Relaties met de bevolking

- Algemene vergaderingen en wijkcomités organiseren, net als eventuele werkgroepen of bezoeken op het terrein.
- De voor de bevolking bestemde informatie verspreiden in elk stadium van het proces (inclusief openbaar onderzoek).

Relaties met het Gewest

- Geregelde contacten onderhouden met de verantwoordelijken van het Gewest.
- De Directie Stadsvernieuwing (Urban.brussels) geregeld op de hoogte houden over de vorderingsstaat.
- De periodieke rapporten opstellen zoals opgelegd in de ordonnantie.

Verantwoordelijke participatie en socio-economische coördinatie

Uit eerdere stadsvernieuwingprogramma's leren we dat het vlotte verloop van de socio-economische acties voornamelijk afhangt van de ondersteuning en goede coördinatie van de acties gevoerd door de spelers op het terrein. Een verantwoordelijke participatie en socio-economische coördinatie zal de banden tussen de huidige en toekomstige dynamieken van het AHC in stand kunnen houden en versterken.

Het AHC is een « pilootprogramma » waarin de perimeter zich rond een huizenblok en as sluit voor alles wat betreft baksteenoperaties en openbare ruimtes. Zoals in elk stadsvernieuwingprogramma spelen de socio-economische projecten een belangrijke rol. In het geval van een AHC bestaat er een participatiebudget dat op een

géré par les habitant-es de manière ouverte et collaborative. La particularité de ce budget participatif est qu'il ne sera pas géré par la Commune, mais directement par les habitant-es.

Dans ce CACI nous proposons que ça soit une association de quartier qui facilite la mise en place d'une communauté locale (et légitime), qui va dans le temps faire de choix sur comment le montants du budget participatifs vont être dépensés. Le deuxième axe de projets socio-économiques du CACI consiste à mettre l'accent sur la rénovation des logements (et plus généralement sur le cadre de vie) par une approche de porte-à-porte, dans le but de coordonner des actions « groupées », basées sur la solidarité et la concertation.

Mission

La personne qui prendra le rôle de coordination des projets socio-économiques et des actions de participations devra suivre de près ces deux processus, devra assumer le rôle de « corroie de transmission » entre les deux associations porteuses des deux projets socio-économiques. Une bonne implication et une volonté de travailler collectivement « assureront l'efficacité de la démarche test ce CACI, qui se veut à l'écoute et au soutien des éléments qui émergent du contexte (pratique basé sur l'intelligence collective), plutôt qu'une démarche basée sur la conviction et la communication de projets déjà décidés en amont.

- Il s'agit de la mise en place d'une coordination efficace des projets socio-économiques et des actions de participations.

Les projets socio-économiques du CACI sont nombreux et demandent un suivi précis. Ils sont repartis en deux axes principaux :

- 5.2 Aides à la rénovation des logements et amélioration du cadre de vie : il vise d'une part une étude sur le potentiel du partage d'énergie et d'autre part une étude sur le potentiel d'une gestion collective d'eau de pluie.
- 5.3 Le budget participatif : il est divisé par un budget « convivialité de quartier » et un budget pour les aménagements spécifiques du Jardin Vivant.

open en verenigde manier door de bewoners beheerd moet worden. Het bijzondere aan dit participatieve budget is dat het niet door de gemeente, maar rechtstreeks door de bewoners beheerd wordt.

In dit AHC stellen we voor dat een buurtvereniging de oprichting van een lokale (en legitieme) gemeenschap faciliteert die mettertijd zal kiezen hoe de bedragen van het participatieve budget worden besteed. De tweede as socio-economische projecten van het AHC bestaat erin het accent te leggen op de renovatie van de woningen (en van het leefkader in het algemeen) via een deur-tot-deuraanpak, met de bedoeling om « groepsacties » te coördineren, gebaseerd op solidariteit en overleg.

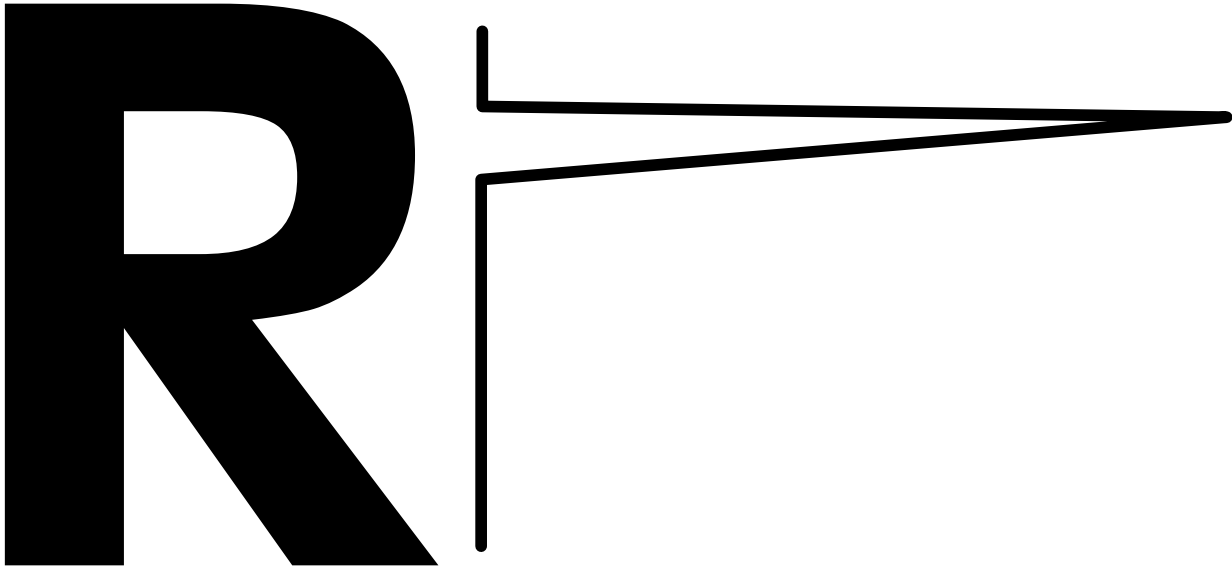
Missie

De persoon die de coördinatierol van de socio-economische projecten en participatie-acties zal opnemen, moet beide processen van nabij opvolgen, en als « aandrijfriem » fungeren tussen de twee verenigingen die de socio-economische projecten zullen aansturen. Een goede inzet en bereidheid om « collectief » te werken zullen de doeltreffendheid garanderen van deze testaanpak van het AHC dat een luisterend oor en schouder wil zijn voor de elementen die uit de context naar voren komen (praktijk gebaseerd op collectieve intelligentie) veeleer dan een aanpak gebaseerd op de overtuiging en communicatie van projecten die al van boven uit beslist werden.

- Het betreft de invoering van een doeltreffende coördinatie van de socio-economische projecten en participatie-acties.

De socio-economische projecten van het AHC zijn legio en impliceren een nauwkeurige opvolging. Ze zijn over twee hoofdpijlers verdeeld :

- 5.2 Steun voor woningrenovatie en verbetering van het leefkader : deze pijler is enerzijds gericht op een onderzoek naar het potentieel van energiedeling en anderzijds een onderzoek naar het potentieel van collectief regenwaterbeheer.
- 5.3 Het participatieve budget : het is opgesplitst in een budget « buurtleefbaarheid » en een budget voor de specifieke inrichtingen van de Bruisende Tuin.



- R.1 Les « Ateliers de quartier » : rue d'Ostende 74**
De "Wijkworkshops" : Oostendestraat 74
- R.2 Réaménagement de rue d'Ostende avec 10% permeable**
Heraanleg van de Oostendestraat met 10% doorlaatbaarheid
- R.3 Dé-pollution des sols du « Jardin Vivant »**
Bodemsanering van de "Bruisende tuin"

Opérations de réserve

Reserve- verrichtungen

R.1 Les « Atelier de quartier » : rue d'Ostende 74

Situation existante

Description

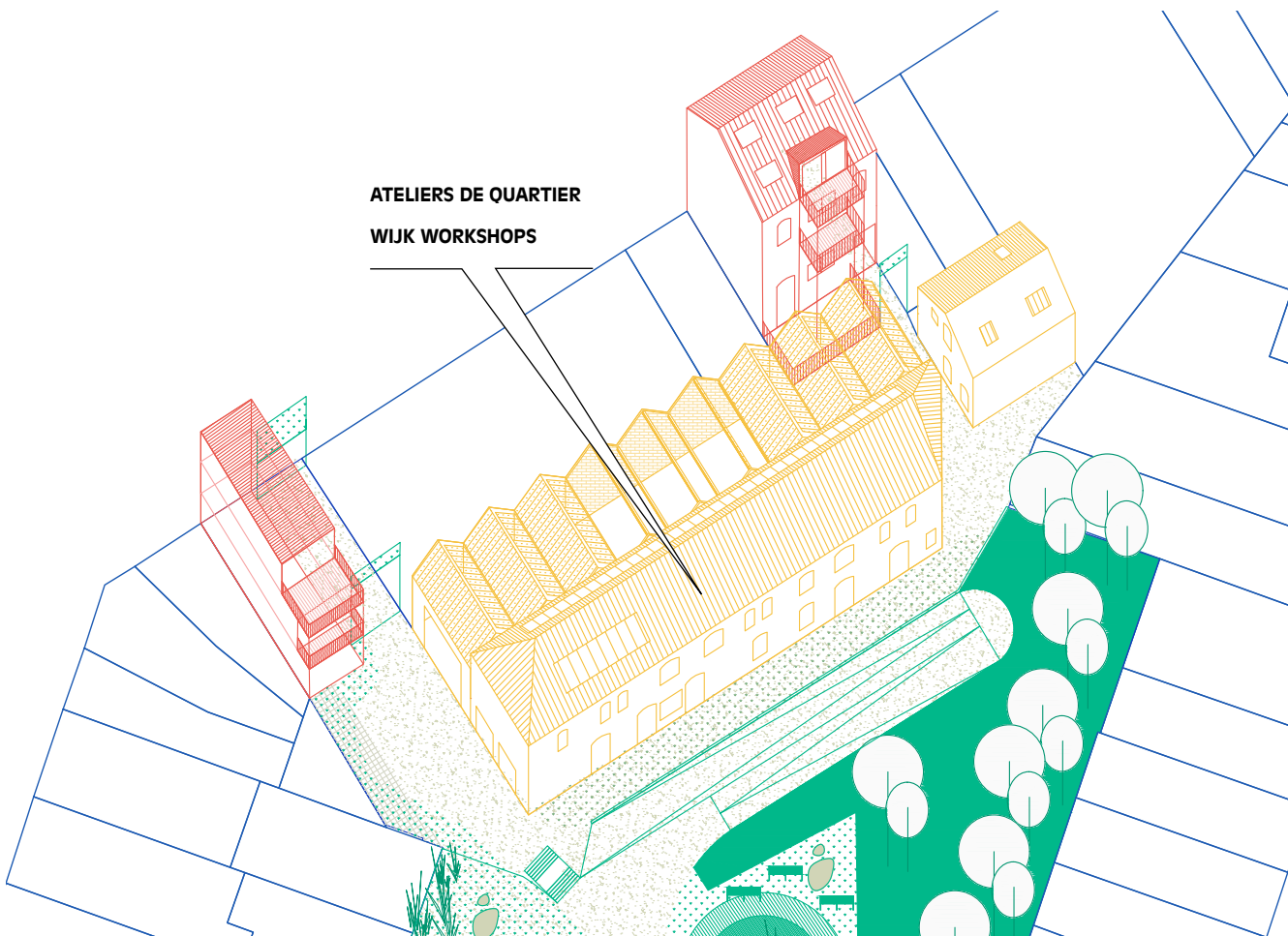
Il s'agit d'un bâtiment existant composé d'un rez-de-chaussé et d'un étage double hauteur de par l'ouverture sous la toiture. Le bâtiment est situé en intérieur d'îlot sur une parcelle liée au bâtiment n°74 de la rue d'Ostende. Le RDC se présente comme un grand plateau dégagé, l'étage est lui occupé en partie par du logement précaire et se trouve partiellement compartimenté. La façade est dotée de larges fenêtres et orientées vers l'intérieur de l'îlot. Le bâtiment est contigu au bâtiment en shed. Une large ouverture permet la connexion des espaces en rez-de chaussée des deux constructions.

Het "Wijk workshop": 74 Oostendestraat

Bestaande toestand

Omschrijving

Het betreft een bestaand gebouw samengesteld uit een benedenverdieping en een eerste verdieping over dubbele hoogte vanwege de opening onder het dak. Het gebouw staat in het binnenhuizenblok op een perceel gekoppeld aan het pand op nr. 74 in de Oostendestraat. De gelijkvloers bestaat uit een grote, vrije verdieping, terwijl de eerste verdieping deels wordt ingenomen door een preciaire woning en gedeeltelijk gecompartmenteerd is. De gevel heeft grote vensters die op het binnenhuizenblok uitkijken. Het gebouw grenst aan het schuurtje. Een brede opening maakt de verbinding mogelijk tussen de ruimtes op de benedenverdieping van beide panden.



Axonométrie - situation projetée

Axonometrie - geprojecteerde situatie



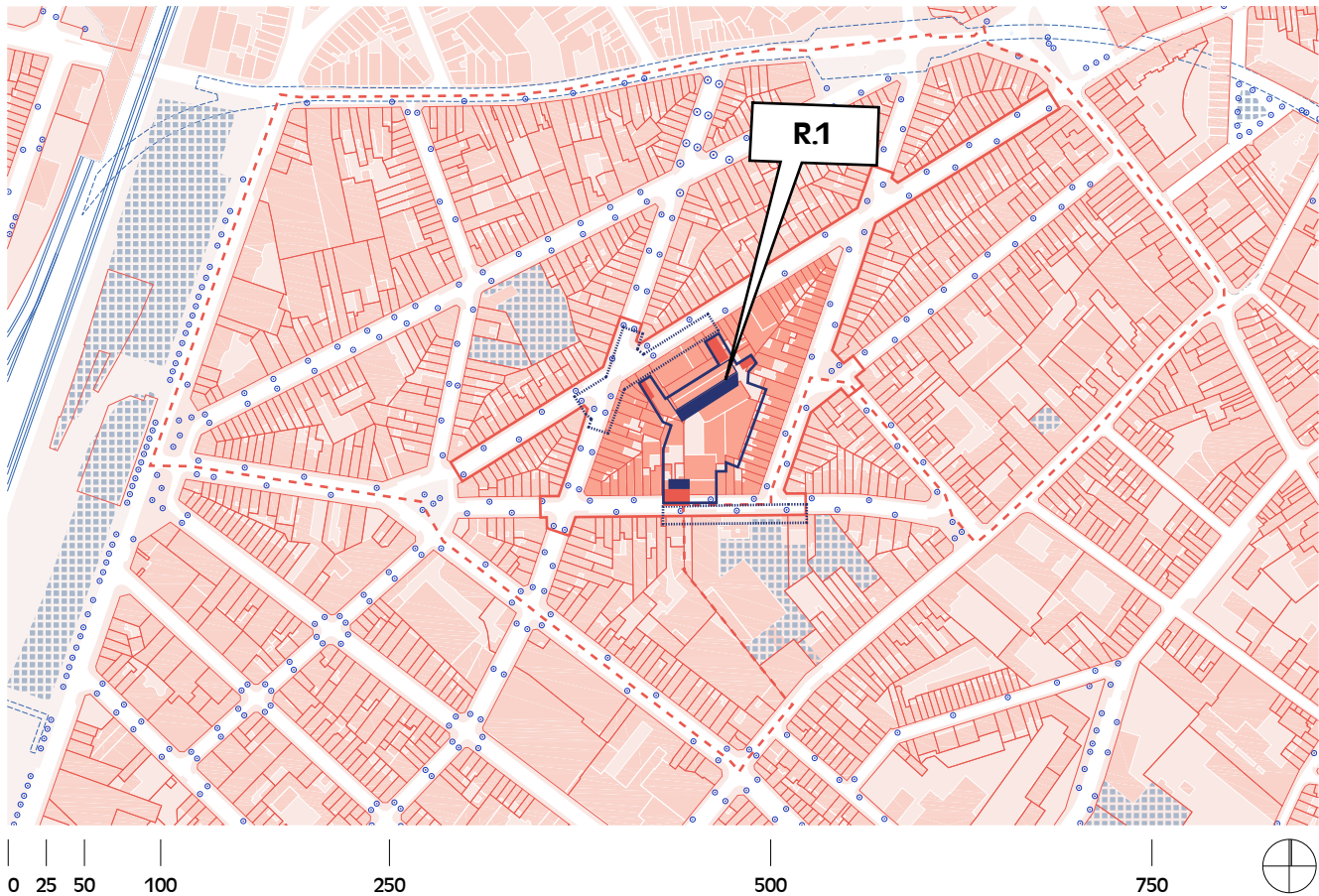
Rez-de-chaussée
Gelijkvloers



Façade sur la ruelle en intérieur d'îlot
Gevel met uitzicht op de laan in het binnenste gedeelte van het huizenblok.



Bâtiment adjacent en shed.
Aangrenzend schuurtje.



Situation existante

Localisation

Les parcelles qui se trouvent sur la rue d'Ostende au numéro 74, dans celle qui sera l'entrée du « Jardin Vivant », le nouvel espace vert qui va voir le jour dans le CACI (opération 3.1).

Informations générales

Adresse:

Rue d'Ostende 74.

Situation de droit:

PRAS zone de mixité dans une ZICHEE, pas de PPAS

Propriétaire:

Propriétaire privé, dans une zone de préemption

Parcelle(s):

B752d4

Situation existante:

Entrepôt en intérieur d'îlot

État: Très dégradé

Superficie: 884m²

Principes constructifs et gabarit:

Maçonnerie et dalles et toiture en structure bois ou béton, rdc + 1 étage

Inventaire des sols:

pc 752D4 = cat 0+3

Suite aux études de sol sur les PFAS récemment réalisées par Bruxelles Environnement. Les PFAS sont effectivement présents dans le sol et dans les eaux souterraines, toutefois Bruxelles Environnement précise qu'il n'y a pas de risque pour la santé humaine si le sol reste imperméable et si les eaux souterraines ne sont pas pompées à des fins quelconques (arrosage, lavage, etc...).

Bestaande situatie

Lokalisatie

De percelen op nummer 74 in de Oostendestraat grenzen aan het perceel dat de ingang van de "Bruisende Tuin" vormt; de nieuwe groene ruimte die in het AHC wordt aangelegd (operatie 3.1).

Algemene info

Adres:

Oostendestraat 74

Rechtstoestand:

GBP gemengd gebied in een GCHEWS, geen BBP.

Eigenaar:

Privé-eigenaar in een zone met voorkepriecht.

Perce(e)l(en):

B752d4

Bestaande toestand:

Opslagplaats in binnenhuizenblok

Staat: Sterk vervallen

Oppervlakte: 884 m²

Bouwprincipes en -profiel:

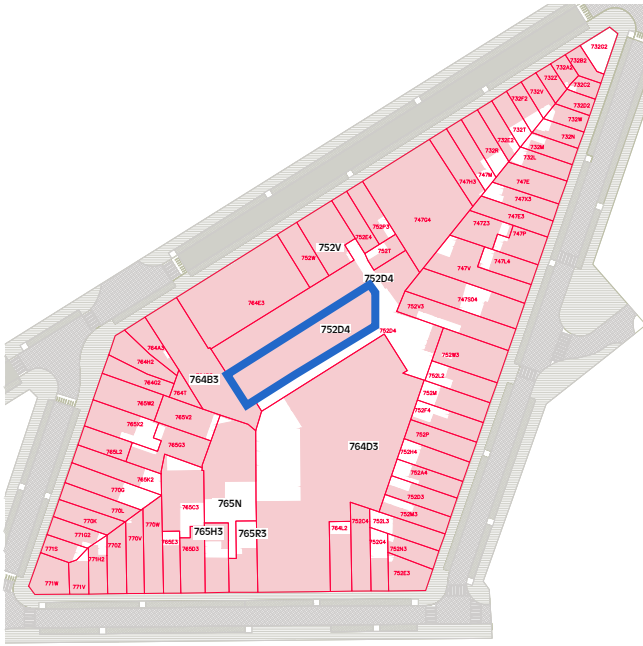
Metselwerk en betonplaten en dak in hout- of betonstructuur, gelijkvloers + 1 verdieping

Bodeminventaris:

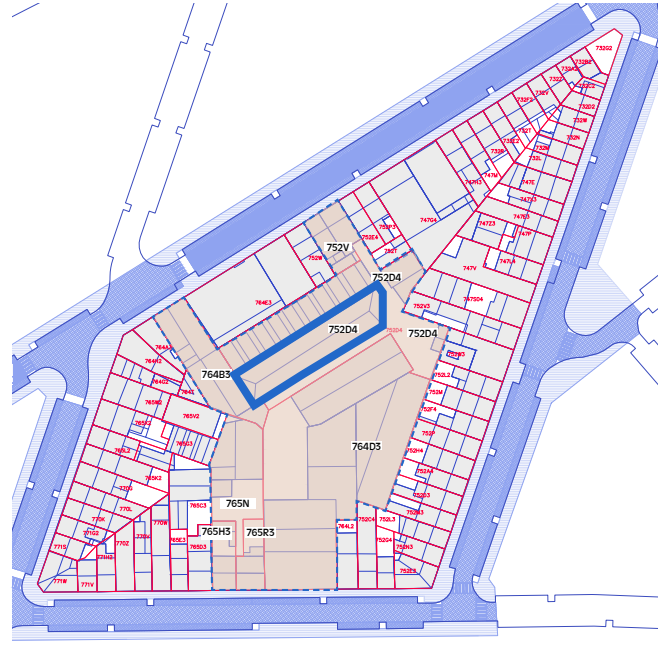
PC 752D4 = CAT 0+3

Recente PFAS-bodemstudies uitgevoerd door Leefmilieu Brussel. Er is inderdaad PFAS aanwezig in de bodem en in het grondwater, maar Leefmilieu Brussel voegt eraan toe dat er geen gevaar is voor de menselijke gezondheid indien de bodems ondoorlaatbaar blijven en indien het grondwater niet wordt opgepompt (niet geschikt voor beregening, schoonmaak enz.).

R - Opérations de réserve - Reserververrichtingen



Localisation et périmètre de l'opération 1.3
 Locatie en perimeter van de operatie 1.3



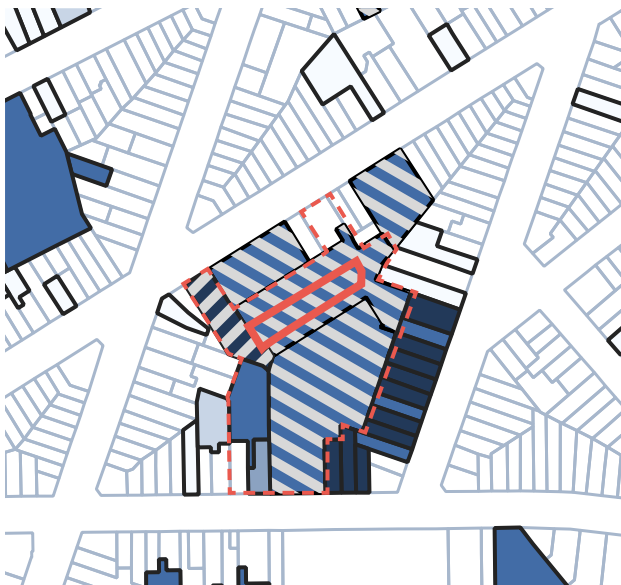
Localisation et périmètre de l'opération 1.3
 Locatie en perimeter van de operatie 1.3



Localisation et périmètre de l'opération 1.3
 Locatie en perimeter van de operatie 1.3



Localisation et périmètre de l'opération 1.3 dans la PRAS
 Locatie en perimeter van de operatie 1.3 op de GBP



Légende - Legende

-  CAT. 0
-  CAT. 0+2
-  CAT. 0+3
-  CAT. 0+4
-  CAT. 1
-  CAT. 2
-  CAT. 3
-  CAT. 4

Pollution des sols
 Bodemvervuiling

Description du projet

Les bâtiments présentent des volumes capables importants. Une remise aux normes des techniques (électricité, incendie, sanitaires, ...) permet la mise à disposition des surfaces à destination d'activités manuelles en atelier. Contrairement au rdc, le volume de l'étage est isolé en vue d'accueillir des ateliers moins physiques.

Le projet vise le développement d'activités économiques circulaires (réparation, réutilisation, recyclage) sous forme d'ateliers partagés et/ou participatifs, basé sur la mutualisation des outils et des savoirs afin de favoriser l'ouverture du lieu sur le jardin et sur le quartier.

Porteur de projet et partenaires

Porteur(s) de projet

- Commune de Molenbeek-Saint-Jean
- Occupant et gestionnaire du site à définir via appel à projet.

Partenariat(s) envisagé(s)

- repair together
- velokanik/cyclo
- réseau de ressourceries/recycleries sociale/mission locale

Conditions de réussite

- Recherche d'un financement pour la réalisation de l'opération de réserve
- Activités ouvertes et accessibles (même occasionnellement) à la participation des habitant-es et usager-es du quartier
- Favoriser les partenariats avec les organisations actives dans l'économie circulaire et la mutualisation de matériel en Région de Bruxelles-Capitale

Objectif

- Soutenir les initiatives qui visent à récupérer, réconditionner et revaloriser des objets;
- Promouvoir les filières de formation et d'insertion dans les secteurs de la revalorisation, de l'upcycling et de l'économie circulaire;
- Favoriser des activités créatrices de lien social ouvert sur le quartier.

Omschrijving van het project

- De gebouwen omvatten aanzienlijke nuttige ruimtes. Een aanpassing volgens de normen van de technieken (elektriciteit, brand, sanitair ...) stelt oppervlaktes ter beschikking voor manuele workshopactiviteiten. In tegenstelling tot de begane grond is het volume op de verdieping geïsoleerd voor minder fysieke workshops.
- Dit project streeft naar de ontwikkeling van circulaire economische activiteiten (herstelling, hergebruik, recycling) in de vorm van gedeelde en/of participatieve workshops gebaseerd op het gedeeld gebruik van gereedschap en vakkennis om de openheid van de ruimte naar de tuin en wijk toe te bevorderen.

Projectdrager en partners

Projectdrager(s)

- Gemeente Sint-Jans-Molenbeek
- Gebruiker en beheerder van site te definiëren via een projectoproep

Gepland(e) partnership(s)

- repair together
- velokanik/cyclo
- lokaal kringloopnetwerk

Slaagvoorwaarden

- Activiteiten open en (zelfs occasioneel) toegankelijk voor de deelname door bewoners en gebruikers uit de wijk.
- Partnerships bevorderen met organisaties actief in kringlooeconomie en gedeeld materieelgebruik in het Brusselse Hoofdstedelijke Gewest.

Doelstelling

- Initiatieven ondersteunen die gericht zijn op het hergebruik, het herstel en de opwaardering van voorwerpen.
- De opleidings- en inschakelingsrichtingen in sectoren rond opwaardering, upcycling en kringlooeconomie promoten.
- Activiteiten bevorderen die een sociale band met de wijk kunnen creëren.



Coupe

Doorsnede

Plan financier

Le coût de cette opération est de 1 719 224 euros.

Financieel plan

De totale kostprijs van de operatie komt op 1 719 224 euro incl. btw.

R.1	Les "Ateliers de quartier" - rue d'Ostende 74 De "Wijkateliers" - Oostendestraat 74	m2	€/m2	- €	1 719 224 €
	Equipement au rdc Voorzieningen op de begane grond	441	1100	485 100 €	
	Equipement au 1er étage Voorzieningen op de 1e verdieping	441	1490	657 090 €	
	TVA		21%	239 860 €	
	BTW				
	Honoraires et études 12% (Arch. TS. BE. PEB. ACO)		12%	137 063 €	
	Honoraria en studies 12% (Arch. TS. BE. EPB. ACO)				
	TVA honoraires et études		21%	28 783 €	
	BTW studies				
	Assurances + CSS (Coordination Sécurité Santé) + Révision de prix de 10%		15%	171 329 €	
	Verzekering + V&G (Health Safety Coordination) + 10% prijsaanpassing				

Référence - Referentie



Recyclerie Sociale, Saint Gilles - Sint Gillis



Vélothèque, Saint Gilles - Sint Gillis



Velokanik



CityGate



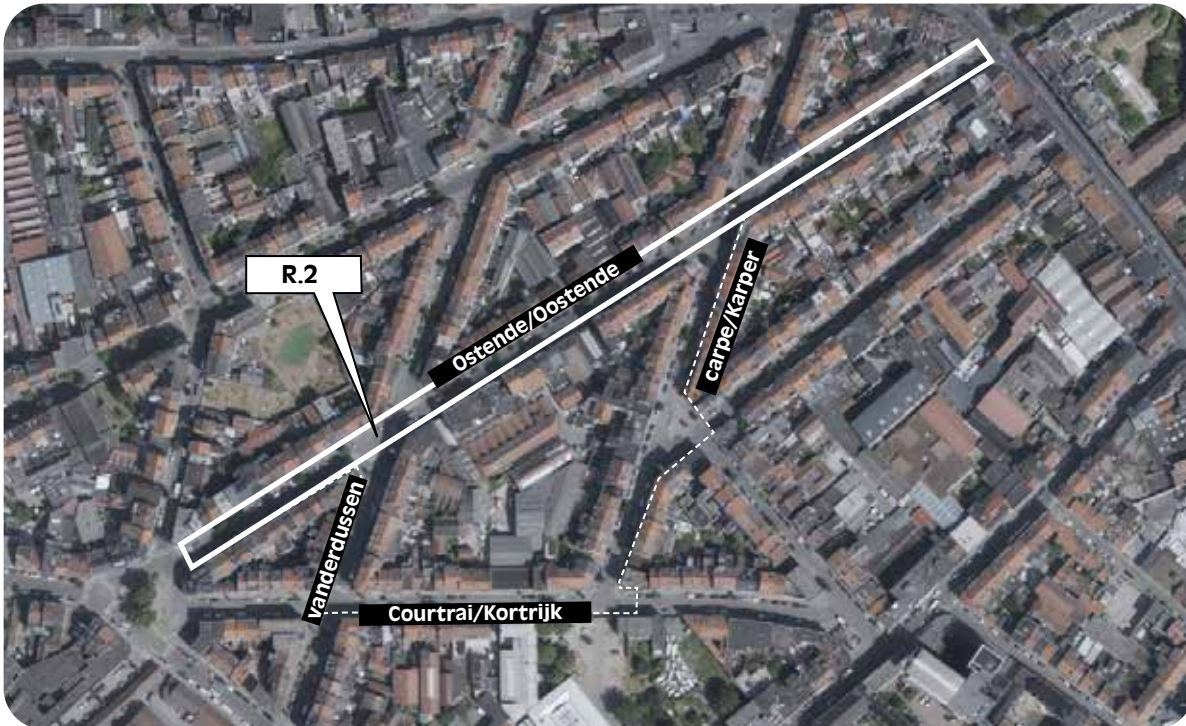
Micro factory



Repair café

R.2 Réaménagement de la rue d'Ostende avec 10% perméable

Herinrichting van de Oostendestraat met 10% permeabiliteit



Localisation et périmètre de l'opération R.2

Locatie en perimeter van operatie R.2

Situation existante

Localisation

Cette opération se situera le long de la rue d'Ostende, entre la rue Delannoy et la chaussée de Gand.

Informations générales

- Adresse: Rue d'Ostende
- Situation existante: Voiries, trottoirs et places de parking extérieures
- État: Moyen
- Propriétaire: Domaine public
- Urbis ID: 3097994, 11081015, 3098553
- Superficie: environ 3.745 m²
- Type d'opération: réserve

Bestaande situatie

Lokalisatie

Dit project komt langs de Oostendestraat, tussen de Delannoystraat en de Gentssesteenweg.

Algemene informatie

- Adres: Oostendestraat
- Bestaande toestand: wegen, trottoirs en buitenparkeerplaatsen
- Staat: middelmatig
- Eigenaar: Openbaar domein
- ID Urbis: 3097994, 11081015, 3098553
- Oppervlakte: ongeveer 3.745 m²
- Type exploitatie: reserve

Données du projet

Description du projet

Le réaménagement de la rue d'Ostende avec un objectif d'atteindre 10% de perméabilité en surface, est une opération ambitieuse. Les opérations 3.2.1 et 3.2.3 permettront d'établir les possibilités et les limites de cette approche qui vise améliorer le cadre de vie, environnementale et de mobilité au sein du quartier.

Vue l'échelle de cette intervention, elle pourrait avoir un impact environnemental diffus et robuste (biodiversité, rétention des eaux de pluie, etc.) interquartier voire communal.

Superficies

Nous avons calculé que ce type d'aménagement devra toucher à la moitié des surfaces de la rue d'Ostende, pour une surface totale de 3.745 m².

Porteur de projet et partenaires

Porteur(s) de projet

- Commune de Molenbeek - Saint- Jean

Partenariat(s) envisagé(s)

- Service des Plantations et des Espaces verts
- Bruxelles Environnement (facilitateurs eau, sol, nature)

Projectgegevens

Omschrijving van het project

De herinrichting van de Oostendestraat, met als doel een oppervlakte-doorlaatbaarheid van 10% te bereiken, is een ambitieuze operatie. In de operaties 3.2.1 en 3.2.3 zullen de mogelijkheden en beperkingen worden vastgesteld van deze aanpak, die tot doel heeft de leefomgeving, het milieu en de mobiliteit in de wijk te verbeteren.

Gezien de schaal van deze ingreep kan deze een diffuus en robuust milieueffect hebben (biodiversiteit, regenwaterretentie, enz.)

Oppervlakten

Dit project heeft betrekking op de helft van de oppervlakte van de Oostendestraat, wat neerkomt op een totale oppervlakte van 3.745 m².

Projectdrager en partners

Projecthouder(s)

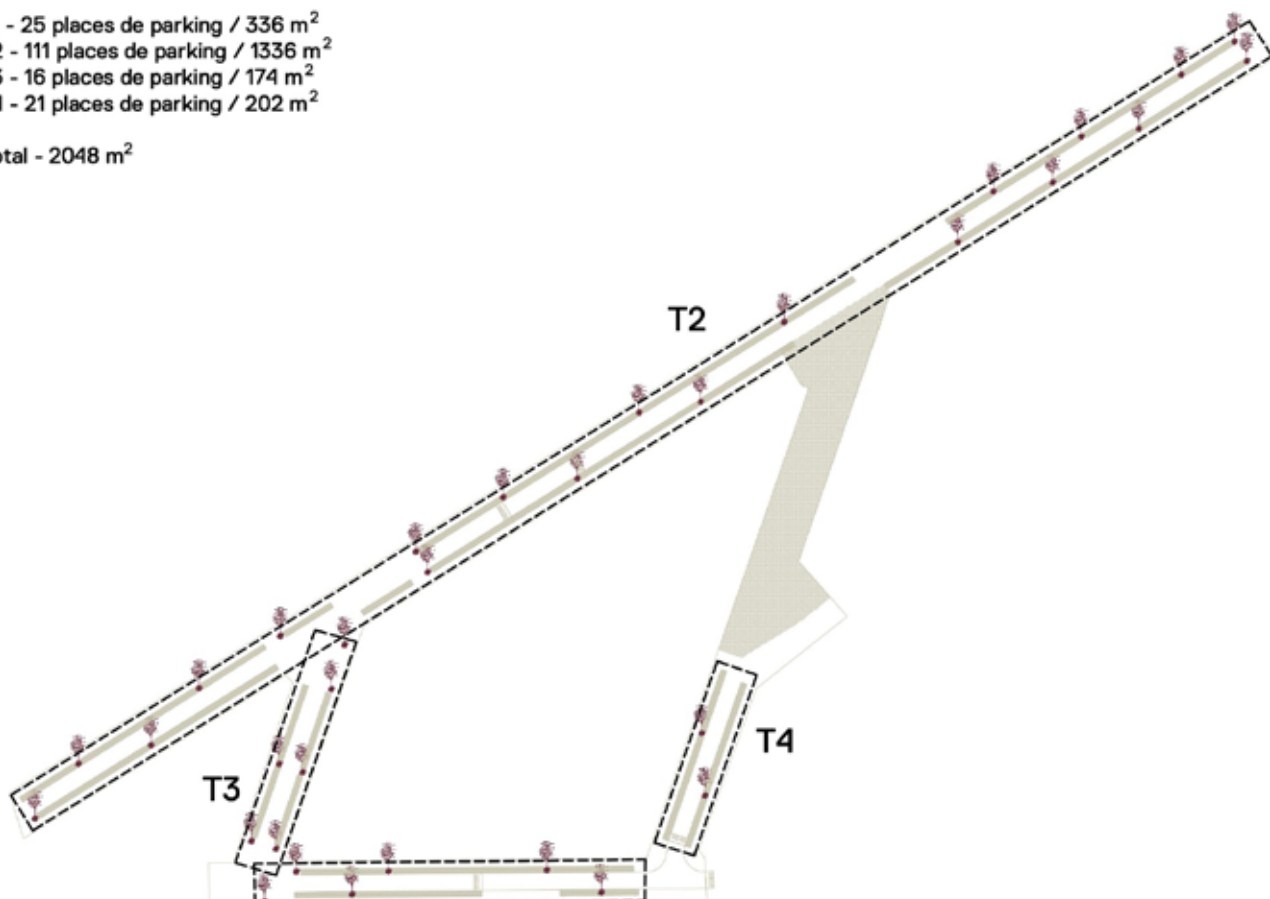
- Gemeente Sint-Jans-Molenbeek

Gepland(e) partnership(s)

- Dienst Plantsoenen en Groene ruimtes
- Leefmilieu Brussel (water-, bodem-, natuurfacilitator)

T1 - 25 places de parking / 336 m²
 T2 - 111 places de parking / 1336 m²
 T3 - 16 places de parking / 174 m²
 T4 - 21 places de parking / 202 m²

Total - 2048 m²



Conditions de réussite

- Recherche d'un financement pour la réalisation de l'opération de réserve
- Intégrer les conclusions et recommandations du processus participatif 3.2.1 et des aménagements 3.2.2;
- S'accompagner des architectes paysagistes tout le long du processus de conception du projet;
- La bonne collaboration entre les différents organismes de la commune et de la région tels que Bruxelles Mobilité, le service des espaces verts de la commune, les associations du terrain, les commerçant-es, etc.

Recommandations

- Réduire l'impact de cet aménagement vis à vis du nombre d'emplacements de parkings afin de ne pas augmenter la pression sur le stationnement au sein du quartier;
- Viser l'utilisation des matériaux durables (recyclés, réemployés, locaux, ...);
- Prioriser une plantation haute dans l'objectif d'éviter le dépôt clandestin d'ordures en voiries.
- Coordination avec l'étude de mobilité réalisée dans le cadre du Contrat Local de Mobilité (maille Molenbeek-Historique)..

Plan financier

Le coût de cette opération est de 1 363 929 euros TVAC.

Slaagvoorwaarden

- Financiering zoeken voor de reserveoperatie
- De conclusies en aanbevelingen van het participatieve proces 3.2.1 integreren en landschapsarchitectuur 3.2.2;
- Zich laten assisteren door landschapsarchitecten doorheen het hele ontwerpproces van dit project;
- Een goede samenwerking tussen de verschillende instanties van de gemeente en de regio, zoals Mobiliteit Brussel, de dienst groenvoorzieningen van de gemeente, lokale verenigingen, winkeliers, enz.

Aanbevelingen

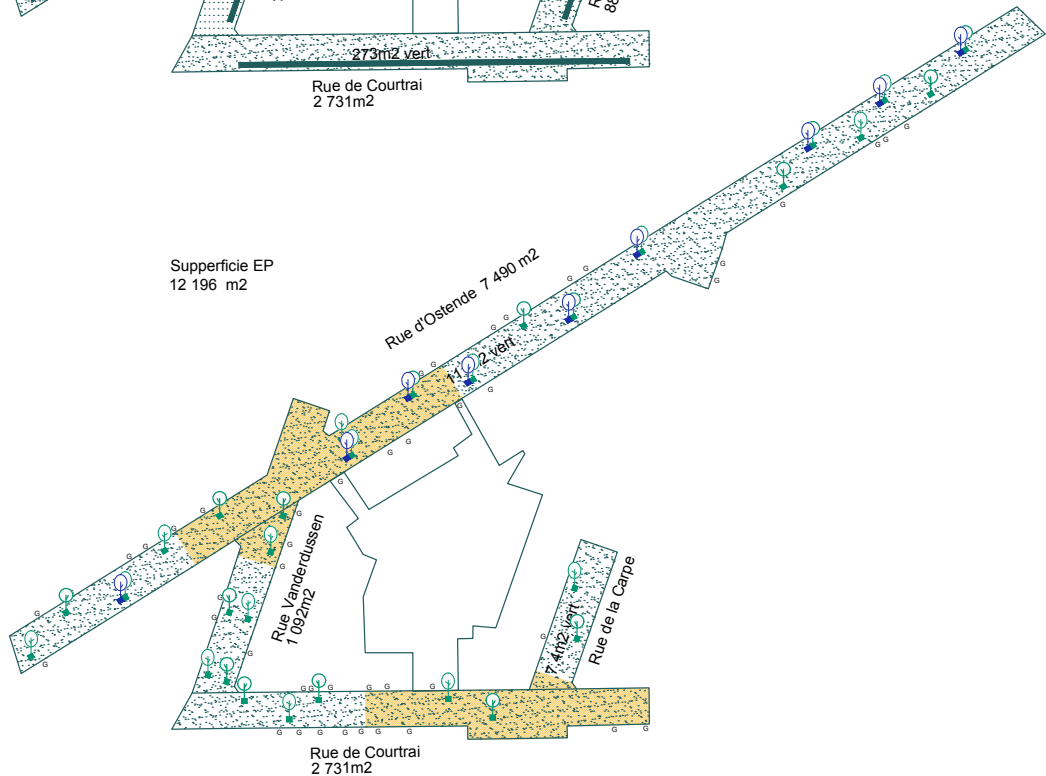
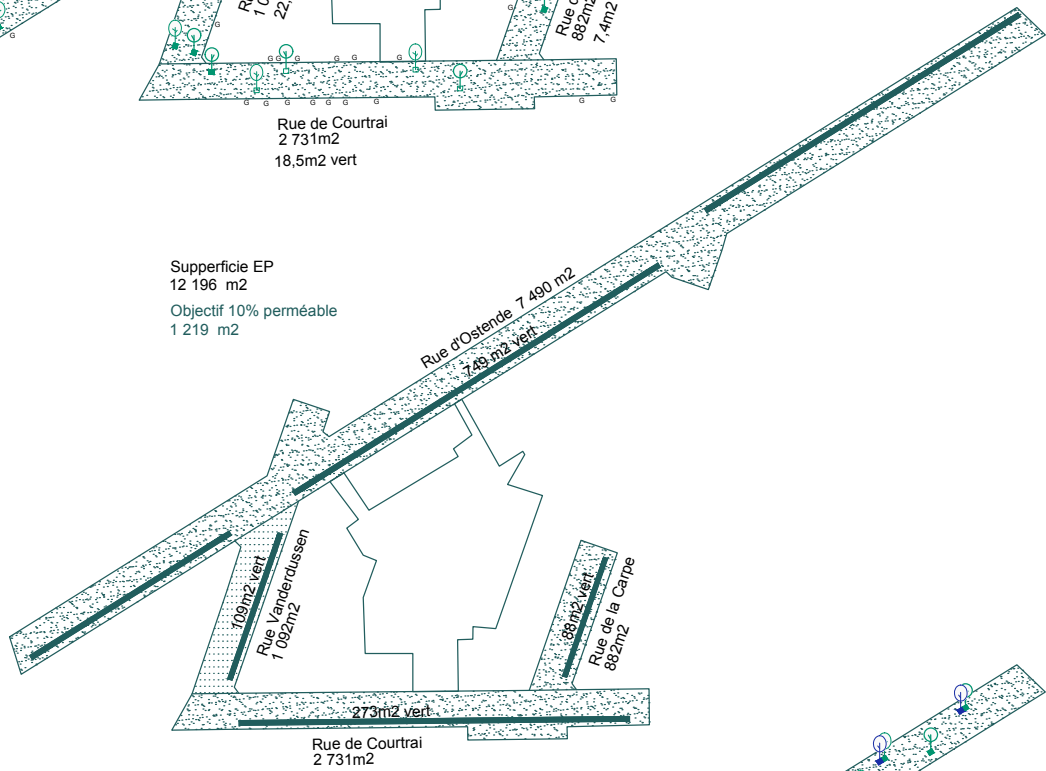
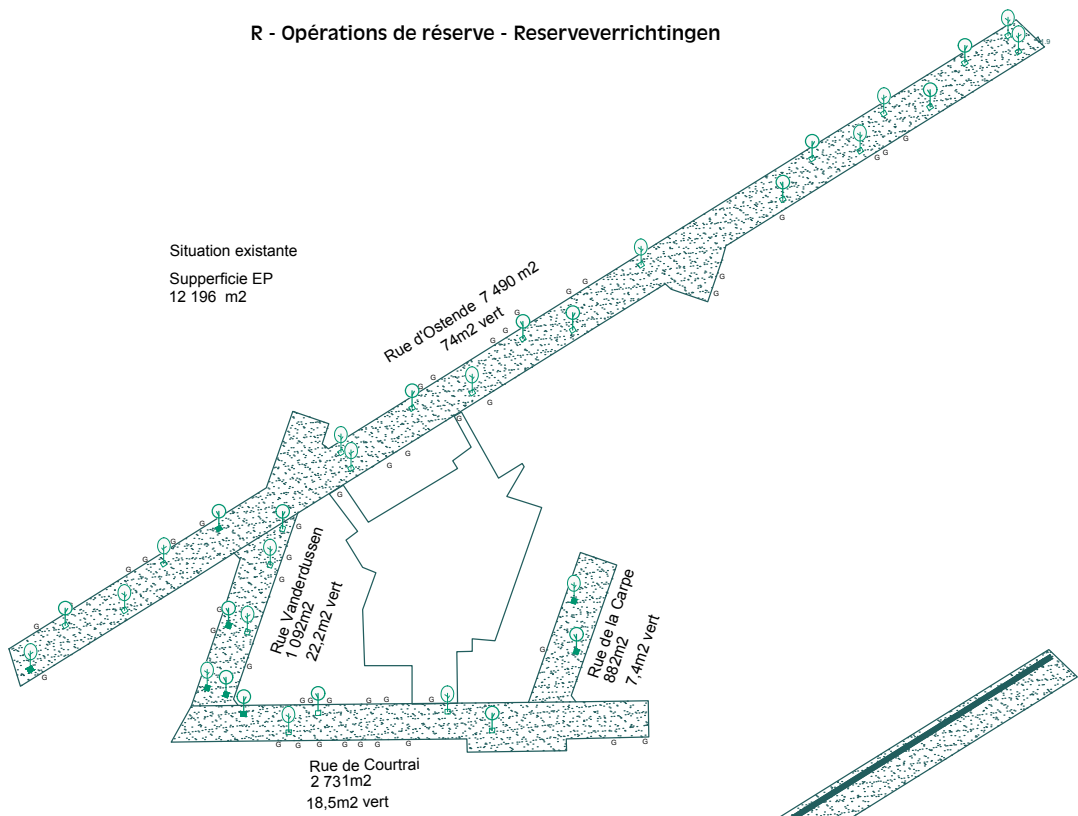
- De impact van deze inrichting tegenover het aantal parkeerplaatsen reduceren om niet nog meer parkeerdruk in de wijk te doen ontstaan;
- Het gebruik van duurzame materialen nastreven (recyclage, hergebruik, korte keten ...);
- Voorrang geven aan dichte beplantingen om sluikestortingen op de openbare weg te vermijden;
- Coördinatie met de mobiliteitsstudie die wordt uitgevoerd als onderdeel van het Lokaal Mobiliteitscontract (Molenbeek-Historisch gebied).

Financieel plan

De financiering van het AHC bedraagt 1 363 929 euro incl. btw.

R.2	Aménagement de la rue d'Ostende (reaménagement de la moitié en m2 de la rue) Landschapsarchitectuur voor de Oostendestraat (herinrichting van de m2-helft van de straat)	m2	€/m2	1 363 929 €
	Aménagement	3745	250	956 250 €
	Landschapsarchitectuur			
	TVA		21%	196 613 €
	BTW			
	Honoraires et études 8% (Arch. TS. BE. EPB. ACO)		8%	74 900 €
	Honoraria en studies 8% (Arch. TS. BE. EPB. ACO)			
	TVA honoraires et études		21%	15 729 €
	BTW studies			
	Assurances + CSS (Coordination Sécurité Santé) + Révision de prix de 10%		15%	140 438 €
	Verzekering + V&G (Health Safety Coordination) + 10% prijsaanpassing			

R - Opérations de réserve - Reserveverrichtingen



R.3 Dé-pollution des terres du « Jardin Vivant »

Bodemsanering in de "Bruisende Tuin"



Localisation et périmètre de l'opération R.

Locatie en perimeter van operatie R.3

Situation existante

Localisation

Les parcelles qui se trouvent à l'intérieur de l'îlot et qui ont accès par trois passages: rue de Courtrai 47-49, rue de Courtrai 51-53, rue d'Ostende 92, et rue d'Ostende 74. Les trois d'entrées du « Jardin Vivant » vont être accompagnées par la création de logements et équipements (opérations 1.1, 1.2 et 1.3).

Informations générales

Adresse:

rue de Courtrai 47-49, rue d'Ostende 92, et rue d'Ostende 74

Situation de droit:

PRAS zone de mixité dans une ZICHEE, pas de PPAS

Propriétaires:

- rue de Courtrai 47-49: achat par la Commune en cours
- rue de Courtrai 51-53: achat par la Commune en cours
- rue d'Ostende 92: propriétaire privé, bien en vente publique
- rue d'Ostende 74: propriétaire privé

Parcelle(s):

764D3 , 765N, 764D3, 752D4, 752V

Type d'opération: réserve

Bestaande toestand

Lokalisatie

De percelen binnen het huizenblok zijn toegankelijk via vier doorgangen: Kortrijkstraat 47-49, Kortrijkstraat 51-53, Oostendestraat 92 en Oostendestraat 74. De drie ingangen naar de « Bruisende Tuin » worden gecombineerd met de realisatie van woningen en voorzieningen (operaties 1.1, 1.2 en 1.3).

Algemene info

Adres:

Kortrijkstraat 47-49, Oostendestraat 92 en Oostendestraat 74.

Rechtstoestand:

GBP gemengd gebied in een GCHEWS, geen BBP, gebouw ingeschreven in de inventaris van het architecturaal erfgoed.

Eigenaars:

- Kortrijkstraat 47-49: wordt momenteel aangekocht door de gemeente
- Kortrijkstraat 51-53: wordt momenteel aangekocht door de gemeente
- Oostendestraat 92: Privé-eigenaar, pand in openbare verkoop
- Oostendestraat 74: Privé-eigenaar

Perce(e)l(en):

764D3 , 765N, 752D4, 752V , 764B3

Type operatie : reserve

Description du projet

Le réaménagement du « Jardin Vivant » se fait « sur dalle » vu la pollution importante des parcelles concernées. Néanmoins il reste important d'étudier et budgétiser une éventuelle de-pollution du site pour retrouver la « pleine terre ».

Ici nous avons considéré une surface de 3.497 m² à traiter, sur une profondeur de 2 mètres.

Le volume de terre à traiter est donc de 6.994 m³.

Porteur de projet et partenaires

Porteur(s) de projet

— Commune de Molenbeek - Saint- Jean

Partenariat(s) envisagé(s)

— Service des Plantations et des Espaces verts
— Bruxelles Environnement

Omschrijving van het project

De herontwikkeling van de « Bruisende Tuin » wordt « op de platen » uitgevoerd gezien de aanzienlijke vervuiling van de betrokken percelen. Toch is het belangrijk om de mogelijke sanering van het terrein te bestuderen en te begroten om het terug te brengen naar « volle grond ».

Hier is uitgegaan van een te behandelen oppervlakte van 3.497 m² tot een diepte van 2 meter.

Het volume te behandelen grond bedraagt dus 6.994 m³.

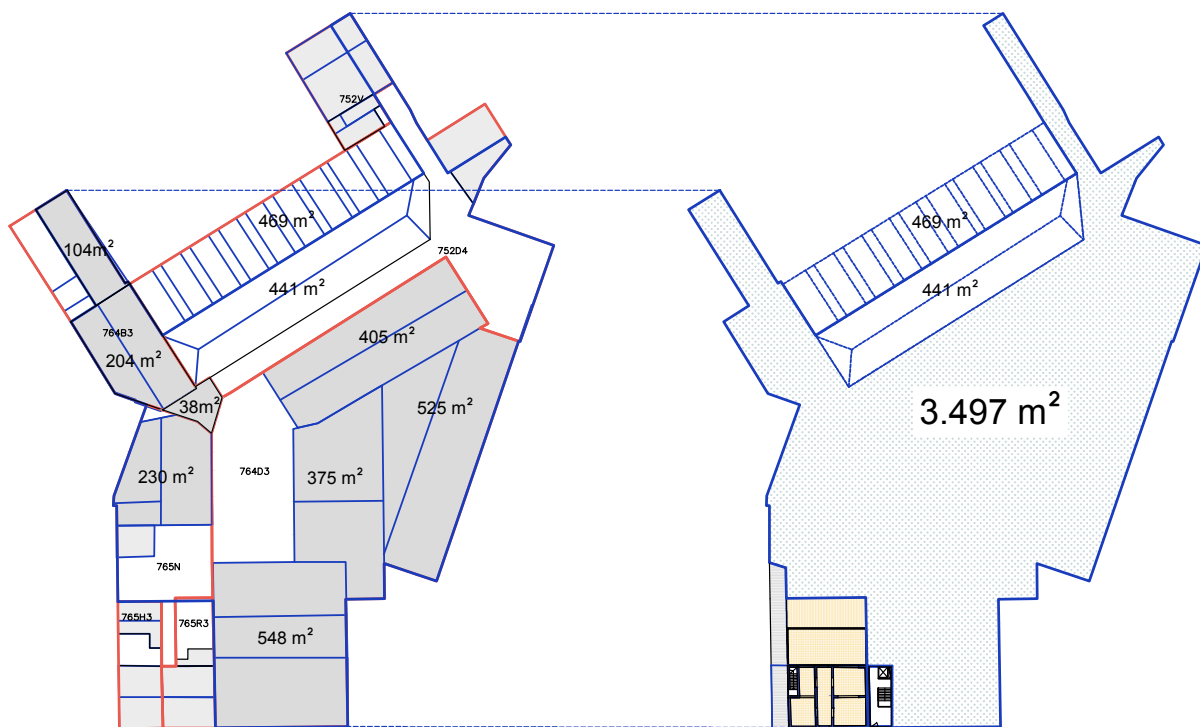
Projectdrager en partners

Projecthouder(s)

— Gemeente Sint-Jans-Molenbeek

Gepland(e) partnership(s)

— Dienst Plantsoenen en Groene ruimtes (gemeente)
— Leefmilieu Brussel



Plan financier

Le coût de cette opération est de 2 547 215 euros TVAC.

Financieel plan

De totale kostprijs van de operatie komt op 2 547 215 euro incl. btw.

R.3	Dépollution des sols du "Jardin Vivant" (3497 m2 sur 2 mètres de profondeur) Bodemsanering bij de "Bruisendetuin" (3497 m2 over een diepte van 2 meter)	6994 m3	250 €/m3	1748 500,00 €	2 547 215 €
	TVA				
	BTW		21%	367 185 €	
	Honoraires et études 8% (Arch. TS. BE. PEB. ACO)				
	Honoraria en studies 8% (Arch. TS. BE. EPB. ACO)		8%	139 880 €	
	TVA honoraires et études				
	BTW studies		21%	29 375 €	
	Assurances + CSS (Coordination Sécurité Santé) + Révision de prix de 10%				
	Verzekering + V&G (Health Safety Coordination) + 10% prijsaanpassing		15%	262 275 €	



A.1 Identification précise des biens immeubles devant faire l'objet d'éventuelles mesures d'expropriation
Nauwkeurige identificatie van de eigendommen de mogelijks te onteigenen eigendommen

Fiche d'expropriation : rue Ostende 74
Onteigeningsdossier : Oostendestraat 74

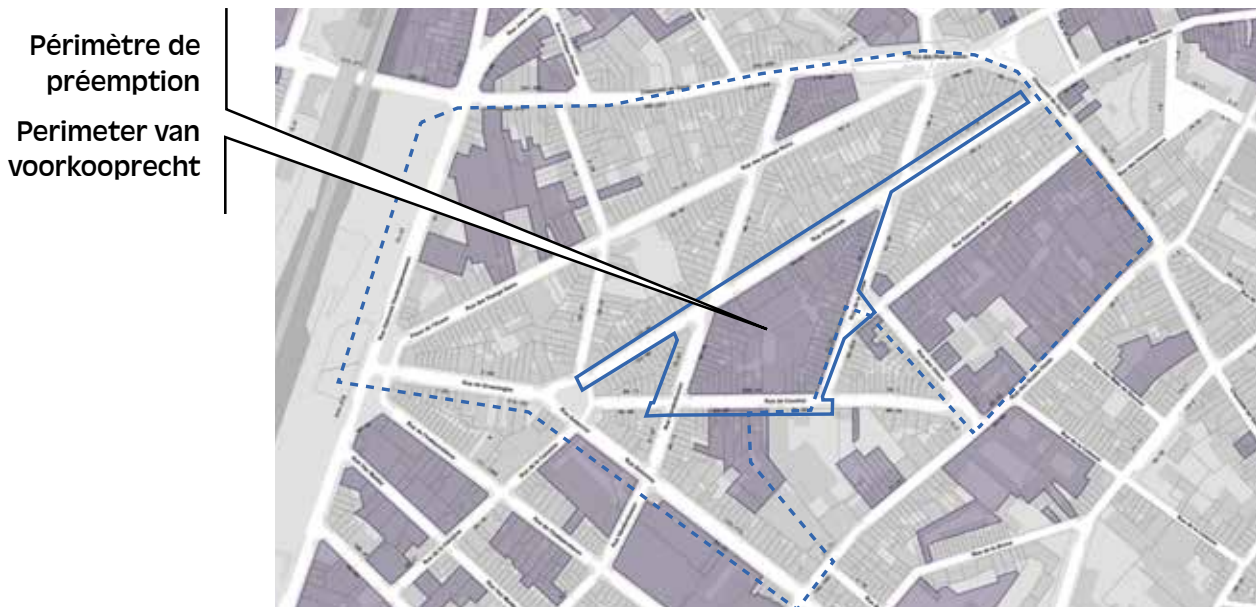
Fiche d'expropriation : rue Ostende 92
Onteigeningsdossier : Oostendestraat 92

Annexes

Bijlagen

A.1 Périmètre de préemption et expropriations

Voorkoopperimeter en onteigeningen



Motivation du périmètre de préemption et d'expropriations / utilité publique et extrême urgence

Justifications générales :

Les opérations prioritaires et de réserve du CACI Courtrai-Ostende concernent un ensemble de parcelles publiques et privées, dont plusieurs sont déjà des propriétés de la Commune de Molenbeek-Saint-Jean et par conséquent ne figurent pas dans ce document.

Toutes les autres parcelles concernées par le programme du CACI sont reprises dans le présent document sous la forme de fiche d'identification, accompagnée d'une synthèse de la justification d'obtention des droits réels sur le bien. Chaque parcelle figure donc dans le périmètre de préemption accompagnant le CACI : l'ensemble de l'îlot CACI est déjà soumis à la préemption.

Les premiers contacts entre la Commune et les propriétaires des biens concernés par les opérations prioritaires ont déjà été initiés durant l'élaboration du dossier de base. Dans chaque cas, la piste d'un accord de gré à gré est évidemment privilégiée (vente directe, droit d'occupation, emphytéose,...). A défaut de réponse ou d'accord, la procédure d'expropriation pourra être activée en dernier recours pour cause d'utilité publique et d'extrême urgence.

L'utilité publique et l'extrême urgence se justifient pour toutes les opérations matérielles (espaces publics/verts, logements, équipements de quartier et/ou commerces) inscrites au programme du CACI Courtrai-Ostende car elles sont nécessaires à la réalisation des objectifs du programme de rénovation urbaine figurant dans l'Ordonnance organique de la revitalisation urbaine.

Motivering van de voorkoopperimeter en onteigeningen / algemeen belang en dringende noodzakelijkheid

Algemene motivering:

De prioritaire en reserveacties van het AHC Kortrijk-Oostende hebben betrekking op een reeks openbare en privépercelen, waarvan vele al eigendom zijn van de gemeente Sint-Jans-Molenbeek en daarom niet in dit document zijn opgenomen.

Alle andere percelen waarop het AHC-programma betrekking heeft, worden in dit document opgenomen in de vorm van een identificatiefiche, vergezeld van een samenvatting die het verkrijgen van reële rechten op het eigendom rechtvaardigt. Elk perceel is dus opgenomen in de voorkoopperimeter bij het AHC: het volledige AHC-huizenblok is reeds onderworpen aan het voorkooprecht.

De eerste contacten tussen de Gemeente en de eigenaars van de eigendommen waarop de prioritaire operaties betrekking hebben, zijn al gelegd tijdens de voorbereiding van het basisdossier. In elk geval gaat de voorkeur uit naar het bereiken van een overeenkomst in onderling overleg (directe verkoop, recht van bewoning, erfpacht, ...). Bij gebrek aan antwoord of overeenkomst kan de onteigeningsprocedure als laatste redmiddel worden ingezet op grond van het algemeen belang en de dringende noodzakelijkheid.

Het algemeen belang en de dringende noodzakelijkheid zijn gerechtvaardigd voor alle fysieke ingrepen (openbare/groene ruimte, huisvesting, voorzieningen en/of handelszaken) die zijn opgenomen in het AHC Kortrijk-Oostende-programma, omdat zij noodzakelijk zijn voor de verwezenlijking van de doelstellingen van het programma voor stadsrenovatie zoals vermeld in de Organieke Ordonnantie voor Stadsvernieuwing.

Le programme du CACI poursuit ces objectifs d'intérêt général. Il est le résultat d'une étude urbanistique, sociale et environnementale menée de avril 2023 à novembre 2023, en vue de la revitalisation urbaine du périmètre, se basant sur un diagnostic pointant les atouts, faiblesses, opportunités et menaces de l'axe et de l'îlot investis par le CACI. Un rapport de vision collective identifiant les priorités et les enjeux a aussi été établi.

Dès lors, chacun de ces deux rapports constituent en soi la justification complète d'instauration des zones d'expropriations potentielles pour les parcelles reprises dans le programme.

Les parcelles identifiées dans le programme du CACI Courtrai-Ostende s'inscrivent dans ces objectifs généraux en raison, selon les projets :

- de la capacité de répondre aux enjeux de désenclavement (spatial, psychologique et socio-culturel)
- de l'état de vétusté et/ou de délabrement
- de l'emplacement stratégique en matière de la qualité des espaces publics
- du potentiel en matière de création ou de rénovation de logements sociaux ou conventionnés
- du potentiel en matière de réalisation d'équipements publics de quartier
- des impacts sur la structure des îlots et la densité du tissu urbain
- du caractère patrimonial à valoriser

Leur acquisition est une nécessité pour maintenir, accroître ou améliorer le logement, les infrastructures de proximité et les espaces publics/verts, qui forment les objectifs fonciers majeurs du dispositif de rénovation urbaine.

Cette prise en possession du bien (acquisition ou à défaut, l'expropriation) doit être réalisée sans délai pour permettre le lancement des procédures de marchés publics et le lancement des travaux de rénovation/construction dans les délais impartis du CACI Courtrai-Ostende. La réception des opérations matérielles du CACI durable doit être finalisée au plus tard début 2031.

Les parcelles concernées sont listées ci-après avec indication du code de la fiche-projet reprise au programme du CACI Courtrai-Ostende, ainsi qu'un extrait de plan parcellaire, la description du bien et les objectifs du projet.

Het programma van het AHC streeft deze doelstellingen van algemeen belang na. Het is het resultaat van een stedelijk, sociaal en ecologisch onderzoek uitgevoerd van april 2023 tot november 2023, met het oog op de stadsvernieuwing van het gebied. Dit op basis van een diagnose van de sterke en zwakke punten en de kansen en bedreigingen van de as en het blok waarop het AHC-huizenblok betrekking heeft. Er werd ook een collectief visierrapport opgesteld waarin de prioriteiten en problemen werden geïdentificeerd.

Elk van deze twee rapporten is daarom op zich de volledige verantwoording van de potentiële onteigeningszones die in het programma zijn opgenomen.

De in het AHC Kortrijk-Oostende-programma geïdentificeerde percelen maken deel uit van deze algemene doelstellingen, omwille van, volgens de projecten:

- het vermogen om te reageren op kwesties van ontsluitingen (ruimtelijk, psychologisch en sociaal-cultureel)
- hun verouderde en vervallen toestand
- hun strategische locatie op het vlak van de kwaliteit van de openbare ruimten
- hun potentieel op het vlak van ontwikkeling of renovatie van sociale of conventionele woningen
- hun potentieel op het vlak van openbare uitrustingen
- hun impact op de binnenkant van huizenblokken en dichtheid van het stedelijk weefsel
- hun erfgoedwaarde die moet herwaardeerd worden

De verwerving ervan is noodzakelijk voor het behoud, de uitbreiding of de verbetering van de woningen, de lokale infrastructuur en de openbare/groene ruimten, wat de belangrijkste doelstellingen van het stadsvernieuwingplan zijn.

Deze inbezitname (aankoop of, bij gebrek daaraan, onteigening) moet onverwijld gebeuren zodat de openbare aanbestedingsprocedures kunnen worden opgestart en de renovatie-/aanlegwerken kunnen starten binnen de termijnen die zijn vastgelegd in het AHC Kortrijk-Oostende. De oplevering van de fysieke ingrepen van het duurzame AHC moet uiterlijk begin 2031 afgerond zijn.

De betrokken percelen worden hieronder opgesomd, met vermelding van de code van de projectfiche opgenomen in het AHC Kortrijk-Oostende-programma, alsook een uittreksel uit het perceelsplan, een beschrijving van de eigendom en de doelstellingen van het project.

Fiche d'expropriation : parcelles dans la rue Ostende 74

Description

Ce bien est composé de deux parcelles et de plusieurs bâtiments. Du côté de la rue se trouvent les anciens bureaux de Henri Rigaux (comme on peut lire gravé sur la pierre d'entrée de la porte cochère), actuellement utilisés comme logements. A l'arrière, deux entrepôts et une petite maison en cœur d'îlot. L'un des entrepôts a une structure de toit en shed et est en très mauvais état, en partie vide et en partie occupé par du stockage. L'autre entrepôt a deux étages, une partie du bâtiment est habitée, bien qu'en mauvais état, et une autre partie est utilisée pour le stockage. La petite maison a été rénovée et sert actuellement de logement. Il y a une pollution avérée sur le terrain.

Le bâtiment côté rue est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural. Cette parcelle a historiquement appartenu à Henri Rigaux (voir la note historique dans le dossier de base CACI du rapport de diagnostic).

Localisation

Les parcelles qui se trouvent sur la rue d'Ostende au numéro 74, dans celle qui sera l'entrée du «Jardin Vivant», le nouvel espace vert qui va voir le jour dans le CACI (opération 3.1).

Informations générales

Adresse:

Rue Osetnde 74

Situation de droit:

PRAS zone de mixité dans une ZICHEE, pas de PPAS, bâtiment inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural.

Propriétaire:

Propriétaire privé, dans une zone de préemption.

Parcelle(s):

752V et 752D4

Situation existante:

L'affectation légal du site prévoit des bureaux et des entrepôts, mais la grande partie des espaces sont en réalité affecté à du logement.

Etat:

Le bâtiment sis côté rue d'Ostende n'est pas en très bon état, la maisonnette à l'arrière a été récemment rénovée.

Principes constructifs et gabarit:

Maçonnerie et dalles et toiture en structure bois ou béton, rdc + 1 étage + toiture (avec annexes à l'arrière), même principe pour la maisonnette, qui a un annexe en blocs de béton.

Inventaire des sols:

PC 752D4 = CAT 0+3

Suite aux études de sol sur les PFAS récemment réalisées par Bruxelles Environnement. Les PFAS sont effectivement présents dans le sol et dans les eaux souterraines, toutefois Bruxelles Environnement précise qu'il n'y a pas de risque pour la santé humaine si le sols restent imperméable et si les eaux souterraines ne sont pas pompées à des fins quelconques (arrosage, lavage, etc...).

Superficie du terrain: 1 681 m²

Taux d'occupation: 72%

Onteigeningsdossier : percelen in de Oostendestraat 74

Omschrijving

Deze eigendom bestaat uit twee percelen en verschillende gebouwen. Aan de straatzijde bevinden zich de voormalige kantoren van Henri Rigaux (zoals gegraveerd op een steen ter hoogte van de koetspoort), die nu als woonruimte worden gebruikt. Aan de achterkant staan twee pakhuizen en een klein achterhuis in het hart van het blok. Een van de pakhuizen heeft een sheddakconstructie en verkeert in een zeer slechte staat. Een deel ervan staat leeg en een ander deel wordt gebruikt als opslagruimte. Het andere pakhuis heeft twee verdiepingen. Hoewel het in slechte staat verkeert, wordt een deel van het gebouw bewoond, en een ander deel voor opslag gebruikt. Het kleine achterhuis werd eerder gerenoveerd en doet momenteel dienst als woning. De bodem van het terrein is verontreinigd.

Het gebouw aan de straatkant is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed. Dit perceel behoorde historisch toe aan Henri Rigaux (zie de historische nota in het AHC-basisdossier bij het diagnoserapport).

Situering

De percelen liggen op nummer 74 in de Oostendestraat grenzen aan het perceel dat de ingang van de "Bruisende Tuin" vormt; de nieuwe groene ruimte die in het AHC wordt aangelegd (operatie 3.1).

Algemene informatie

Adres:

Oostendestraat 74

Rechtstoestand:

GBP gemengd gebied in een GCHEWS, geen BBP, gebouw ingeschreven in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Eigenaar:

Privé-eigenaar in een voorkoopzone.

Perce(e)l(en)

752V en 752D4

Bestaande toestand:

De wettelijke bestemming omvat kantoren en opslagplaatsen, maar in de praktijk doet het grootste deel van de ruimtes dienst als huisvesting.

Staat:

Het gebouw aan de kant van de Oostendestraat is in slechte staat, het kleine achterhuis werd recent gerenoveerd.

Bouwprincipes en -profiel:

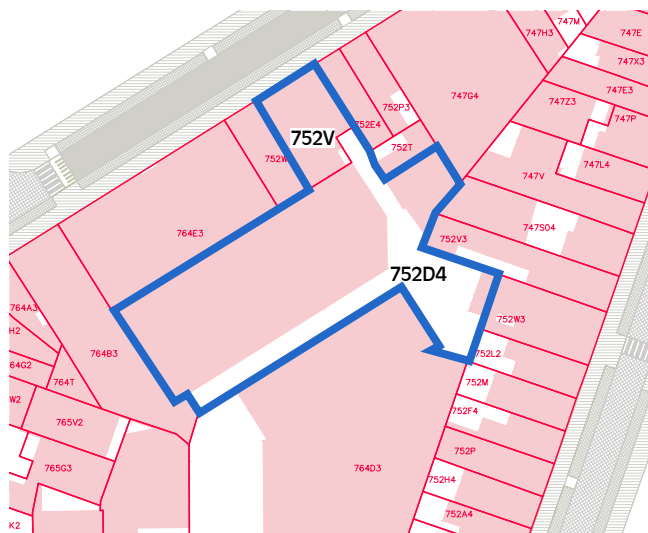
Metselwerk, betonnen vloerplaten en dak in hout- of betonstructuur, begane grond + 1 verdieping + dak (met bijgebouwen achteraan), zelfde principe voor het achterhuis met een bijgebouw opgetrokken uit betonblokken.

Bodeminventaris:

PC 752D4 = CAT 0+3

Volgens recente PFAS-bodemstudies uitgevoerd door Leefmilieu Brussel is er inderdaad PFAS aanwezig in de bodem en in het grondwater. Leefmilieu Brussel stelt echter dat indien de bodems ondoorlaatbaar blijven en indien het grondwater niet wordt opgepompt (niet geschikt voor beregening, schoonmaak enz.) er geen gevaar voor de volksgezondheid is.

Oppervlakte: 1 681 m²



Localisation et périmètre de la parcelle au 74 rue d'Ostende.

Locatie en perimeter van het perceel in de Oostendestraat 74.

Motivations et projet

Cette opération se trouve au niveau d'une des entrées du « Jardin Vivant » à partir de la rue d'Ostende. L'entrée se fait sur le côté par une porte donnant sur l'espace piétonnier de l'allée au jardin.

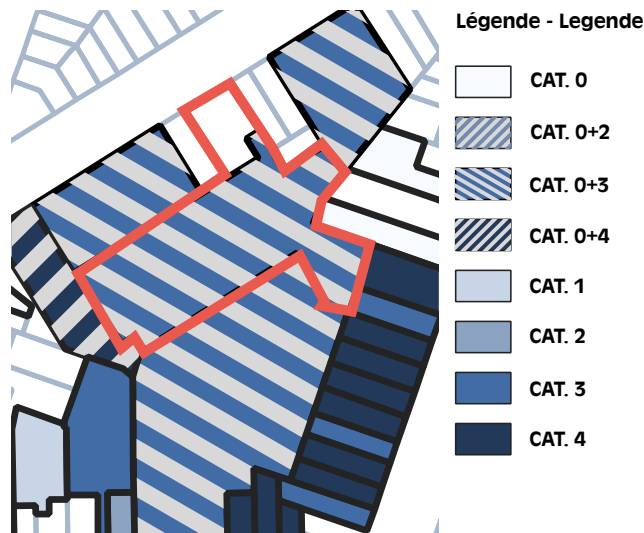
L'affectation de l'immeuble côté rue actuelle est en bureaux et sa reconversion en logements profitera de la double hauteur des combles pour y aménager soit un grand logement en duplex, soit deux appartements. Le projet prévoit entre trois et quatre logements sur 4 niveaux (rdc, 1er, 2ème, et combles), et un maisonnette en intérieur de l'îlot pour une conciergerie.

La plus grande partie de ces parcelles va être transformée en jardin. L'opération de logements va devenir l'ancrage du jardin côté rue, assurant ainsi un bon « contrôle social ». Le « Jardin Vivant » vise le développement d'un jardin de quartier avec un maximum de végétalisation et de désimperméabilisation des sols ainsi que la création d'un équipement compatible avec sa position en intérieur d'îlot.

Face au changement climatique et aux défis de conditions de plus en plus extrêmes (fortes précipitations ou grandes vagues de chaleur), ce jardin en cœur d'îlot doit contribuer à améliorer le cadre de vie et favoriser l'adaptation aux changements en cours. La crise de la biodiversité est également un enjeu majeur, tout comme la nécessité de renforcer la présence de la nature dans le quartier et les connexions écologiques. Le « Jardin Vivant » le sera non seulement pour ses qualités biologiques et sociales, mais également pour son processus, un processus vivant, évolutif, fondé sur une prise en main progressive des espaces, et d'un travail progressif d'aménagement, qui laissera le temps aux différentes voix de s'exprimer.

Objectifs

- Créer une entrée qualitative pour le « Jardin Vivant - Bruisende tuin » du côté rue d'Ostende.
- Créer des espaces ouverts et végétalisés au sein de l'îlot;
- Restaurer les bâtiments qualitatifs et historiques du site ;
- Installer la conciergerie du parc des le lieu stratégique de la maisonnette au cœur d'îlot.



Pollution des sols

Bodemvervuiling

Bezettingsgraad: 72%

Motivering en project

Deze operatie gelegen in de Oostendestraat ter hoogte van één van de ingangen van de « Bruisende Tuin ». De ingang is aan de zijkant via een deur die uitkomt op de voetgangerszone van het steegje naar de tuin.

Het gebouw aan de straatkant wordt momenteel gebruikt als kantoor, met de herbesteding en renovatie zal van de dubbele zolderhoogte aangewend worden om er een groot duplexappartement, of twee appartementen te creëren. Het project voorziet in drie tot vier woningen op 4 verdiepingen (0, 1, 2 en zolder) en een kleine woning in het achterhuis als conciergerie.

Het grootste deel van deze percelen zullen omgevormd worden tot tuin. De woningen aan de straatzijde kunnen de nodige « sociale controle » aan de ingangen van de tuin en in de tuin waarborgen. De « Bruisende Tuin » is bedoeld om een buurttuin te creëren met maximale beplanting en ontharding en zo een voorziening te realiseren die verenigbaar is met zijn ligging te midden van het huizenblok.

In het licht van de klimaatverandering en de steeds extremere weersomstandigheden (hevige regenval of grote hitte) moet de tuin in het hart van het huizenblok bijdragen tot een betere leefomgeving en wendbaarheid bevorderen. De biodiversiteitscrisis is eveneens een belangrijke kwestie, net als de noodzaak om de aanwezigheid van de natuur in de buurt en de ecologische verbindingen te versterken. De « Bruisende Tuin » wordt niet alleen essentieel om zijn biologische en sociale eigenschappen, maar ook om zijn ontwikkelingsproces: een levendig, evolutief proces gestoeld op een geleidelijke toe-eigening van de ruimtes en een geleidelijke inrichting van de ruimte waarbij de verschillende stemmen inspraak krijgen.

Doelstellingen

- Een hoogwaardige toegang tot de « Jardin Vivant - Bruisende tuin » vanuit de Oostendestraat creëren.
- Open, groen ruimte creëren te midden van het huizenblok;
- De waardevolle en historische gebouwen van de site restaureren;

Fiche d'expropriation : parcelles dans la rue Ostende 92

Description

Il s'agit d'un garage actuellement inutilisé et d'une maison familiale attenante, également vide. A l'arrière du garage et de la maison se trouve un entrepôt (également actuellement inutilisé).

Il y a une pollution avérée sur le terrain. Cette parcelle a historiquement appartenu au groupe Lochten, qui a ensuite développé l'habitation puis le garage (voir la note historique dans le dossier de fond CACI du rapport de diagnostic).

L'immeuble de la maisonnette (côté rue) est inscrit à l'inventaire du patrimoine architectural.

Localisation

La parcelle se trouve sur la rue d'Ostende au numéro 92. A cet endroit se trouvera une des entrées du « Jardin Vivant », le nouvel espace public qui va voir le jour dans le cadre du CACI (opération 3.1).

Informations générales

Adresse :

Rue Ostende 92

Situation de droit :

PRAS zone de mixité dans une ZICHEE, pas de PPAS, bâtiment inscrit à l'inventaire du patrimoine architecturale.

Propriétaire :

Propriétaire privé, bien en vente publique.

Parcelle(s) :

764B3

Situation existante :

Logements côté rue avec ateliers en intérieur de l'îlot. Il y a un garage qui connecte l'entrée aux ateliers en intérieur de l'îlot.

Etat :

Très dégradé et vide depuis plus que 10 ans (en vente publique).

Principes constructifs et gabarit :

Maçonnerie et dalles et toiture en structure bois ou béton, rdc + 1 étage + toiture (avec annexes à l'arrière).

Superficie du terrain: 430 m²

Taux d'occupation: 100%

Inventaire des sols :

pc 764B3 = cat 0+4

cat 0 = en raison d'une suspicion de pollution (en huiles minérales volatiles dans le sol et dans l'eau souterraine ainsi que solvants chlorés dans le sol et dans l'eau souterraine) venant de la parcelle 765N + suspicion de pollution (en huiles minérales dans l'eau souterraine) venant de la parcelle 764D3 + suspicion de pollution en PFAS dans l'eau souterraine venant de la parcelle 764D3 : des investigations sont en cours

cat 4 = en raison de la présence des pollutions dans le sol (en HAP, TCE et huiles minérales) et dans l'eau souterraine (en huiles minérales)

Onteigeningsdossier : percelen in de Oostendestraat 92

Omschrijving

Het perceel bestaat uit een leegstaande garage en een aangrenzende leegstaande eengezinswoning. Aan de achterkant van de garage en het huis is een magazijn (eveneens ongebruikt).

De bodem van het terrein is verontreinigd. Het perceel behoorde historisch toe aan de Lochten groep, die er eerst het huis en vervolgens de garage bouwde (zie de historische nota in het AHC-achtergronddossier bij het diagnose rapport).

Het woongebouw (aan de straatzijde) is opgenomen in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Situering

Het perceel ligt op nummer 92 in de Oostendestraat. Op deze plaats zal een van de ingangen naar de "Bruisende Tuin" worden gecreëerd, de nieuwe openbare ruimte die in het kader van het AHC wordt aangelegd (operatie 3.1).

Algemene informatie

Adres:

Oostendestraat 92

Rechtstoestand:

GBP gemengd gebied in een GCHEWS, geen BBP, gebouw ingeschreven in de inventaris van het bouwkundig erfgoed.

Eigenaar:

Privé-eigenaar, pand in openbare verkoop

Perce(e)l(en) :

764B3

Bestaande toestand :

Huisvesting aan de straatzijde met werkplaatsen in het binnen-gebied. De garage biedt toegang tot de werkplaatsen.

Staat :

Sterk vervallen en staat al meer dan 10 jaar leeg (in openbare verkoop).

Bouwprincipes en -profiel :

Metselwerk en betonnen vloerplaten en dak in hout- of betonstructuur, begane grond + 1 verdieping + dak (met bijgebouwen achteraan).

Oppervlakte: 430 m²

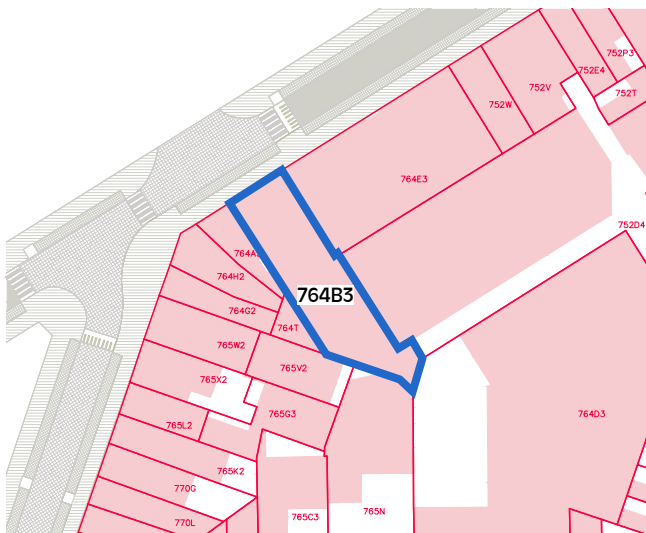
Bezettingsgraad: 100%

Bodeminventaris :

pc 764B3 = cat 0+4

cat 0 = door het vermoeden van verontreiniging (vluchtige minerale oliën in de bodem en in het grondwater, net als chloorhoudende solventen in de bodem en in het grondwater) afkomstig van perceel 765N + vermoeden van verontreiniging (vluchtige minerale oliën in het grondwater) afkomstig van 764D3 + vermoeden van PFAS-verontreiniging in het grondwater afkomstig van perceel 764D3: de onderzoeken zijn nog lopend.

cat 4 = door de aanwezigheid van verontreinigingen in de bodem (HAP, TCE en minerale oliën) en in het grondwater (minerale oliën).



Localisation et périmètre de la parcelle au 92 rue d'Ostende.

Locatie en perimeter van het perceel in de Oostendestraat 92.

Motivations et projet

Ce projet vise à réhabiliter ce bâtiment d'angle, rendu peu visible par la présence du parking couvert adjacent.

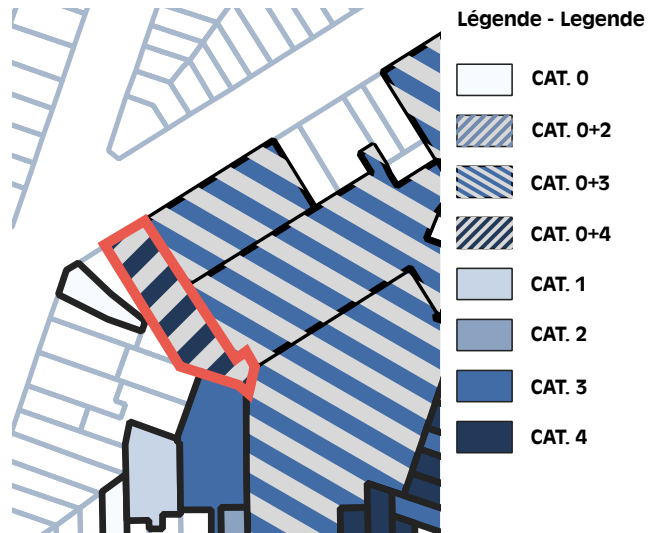
Un ou deux logements sur 3 niveaux (rdc, 1er, 2ème) vont y voir le jour. Cette opération se trouve à l'entrée du « Jardin Vivant » à partir de la rue d'Ostende. L'articulation avec l'accès au jardin se fait sur le côté par une entrée donnant sur l'espace piétonnier d'allée au jardin. Un système de double grillage séparera l'accès au logement et au jardin. Au rez-de-chaussée un espace sera dédié aux communs de l'immeuble pour y ranger les vélos et les poussettes.

La plus grande partie de cette parcelle va être transformée en jardin. L'opération de logements va devenir l'ancrage du jardin côté rue, en y assurant ainsi un bon « contrôle social ». Le jardin sera fermé le soir, donc ces logements vont profiter du calme de leur emplacement, et de la végétalisation de l'intérieur de l'îlot. Des terrasses et balcons vont créer des espaces de vie généreux et aussi donner aux logements des espaces extérieurs orientés sud et avec vue directe sur le jardin.

Un système de double grillage (un côté rue, et l'autre plus loin dans l'allée au jardin) permettra l'accès aux logements quand le jardin est fermé.

Objectifs

- Créer une entrée qualitative pour le «Jardin Vivant - Bruisende tuin» du côté rue d'Ostende. Cette entrée met en relation le croisement entre le rue Vanderdussen et la rue d'Ostende, en ouvrant une perspective sur l'intérieur de l'îlot que sera végétalisée ;
- Dé-densifier la bâtisse au cœur de l'îlot pour y créer des espaces ouverts et végétalisés ;
- Restaurer la maisonnette des années '40 côté rue.



Pollution des sols

bodenvervuiling

Motivering en project

Het project is gericht op de opwaardering van het hoekpand dat weinig zichtbaar is door de prominente aanwezigheid van de aangrenzende overdekte parkeergarage.

Er zullen één of twee appartementen op 3 niveaus (begane grond, 1e, 2e) worden ingericht. Deze operatie in de Oostendestraat is gelegen aan de ingang van de "Bruisende Tuin". De toegang tot de tuin zal gebeuren via een zij-ingang die uitkomt op de voetgangerszone die naar de tuin leidt. Een dubbele omheining zal de toegang naar de woningen scheiden van die naar de tuin. Op de benedenverdieping wordt een ruimte voorbehouden als gemeenschappelijke ruimte voor het gebouw om er fietsen en kinderwagens te stallen.

Het grootste deel van dit perceel zal als tuin heraangelegd worden. De woningen aan de straatzijde kunnen de nodige "sociale controle" aan de ingangen van de tuin en in de tuin waarborgen. De tuin wordt 's avonds afgesloten zodat de woningen kunnen profiteren van de rustige ligging en de vergroening in het binnengebied. De terrassen en balkons zullen de leefruimtes royaal maken, en zuidgerichte buitenruimtes, met een rechtstreeks uitzicht op de tuin aan de woningen toevoegen.

Een systeem met dubbele omheining (één aan de straatkant, één verder in de doorgang naar de tuin) biedt toegang tot de woningen wanneer de tuin gesloten is.

Doelstellingen

- Een hoogwaardige toegang tot de "Jardin Vivant - Bruisende tuin" vanuit de Oostendestraat creëren. Deze ingang maakt de kruising van de Vanderdussenstraat en de Oostendestraat zichtbaar en biedt uitzicht op het groene binnengebied van het huizenblok;
- Reduceren van de bebouwing in het binnengebied om open, groen ruimte te creëren;
- Restauratie van het hoekpand uit de jaren '40 aan de straatzijde.



CACI AHC

Programme provisoire

Voorlopig programma