

**Contrat de Quartier Durable**  
**« Réenchantons la Cité Moderne »**

Date : 13.09.2023

Lieu : antenne de quartier, 108 rue des Combattants

Rédaction : Département des Affaires Stratégiques

Annexes : Présentation powerpoint

**Présences**

Nom	Représentation	Présent.e	Excusé.e	Absente.e
<b>Habitant.e.s</b>				
Anita Adam		x		
Anne Vandendorpe				x
Chantal Van Iseghem				x
Francine Abts-Naveau				x
Jean-Robert Procès		x		
Jean Vanderveken		x		
Joëlle Quadflieg		X		
Josiane Droeghag				x
Marc-Philippe Schittecatte (Suppléante: Pascale Marechal)		x		
Marwa Tijani				x
Mohamed Adhdi				X
Mohamed Ahlihel				X
Mohamed Jouma-Al- Darwich		x		
Najat El Harrak				x
Simona Montorfano				X
Thierry Noville				x
Touria El Asri		x		
<b>Associations</b>				
Elias M	PCS			x
Claudia Frickel	GC De Kroon			x

Robin Timmermans	GC De Kroon			x
Lucie Fournier	Archipel 19	x		
<b>Commune</b>				
Christian Lamouline	Bourgmestre, en charge de l'urbanisme	x		
Yonnec Polet	Vice-président et échevin de la cohésion sociale...	x		
Jil Philippot	Cheffe de projet CQD	x		
Maxime Hecquet	Chargé de mission projets socio-économiques CQD	x		
Véronique Dufour	Service Stratégie & Développement			x
Karine De Wever	Service Stratégie & Développement			x
<b>Acteurs institutionnels et membres de droit</b>				
Caroline Styfhals	Urban.brussels (Direction de la Rénovation Urbaine)	x		
Elise Fastenakel	SISP Comensia (pôle social)	x		
Corinne Etienne	SISP Comensia (patrimoine)	x		
Dimitri Coppens	SISP Comensia (assistant social, pôle proximité)			x
Isabelle Hennes	CPAS – Coordination sociale			x
Cindy Vandeweyer	VGC	x		
<b>Invité.e.s</b>				
Axelle Franck	Service Education Temps Libre	X		

## Ordre du jour

1. Mot d'introduction par le président de la CoQ – Christian Lamouline – Bourgmestre
2. Modification du programme
3. Planning et état d'avancement
4. Volet socio-économique
5. Catering

### 1. Mot d'introduction par le Président de la CoQ – Christian Lamouline – Bourgmestre en charge de l'urbanisme

Le Bourgmestre introduit la réunion en faisant l'état des lieux du Contrat de Quartier Durable. Le projet a débuté sa mise en exécution en janvier 2023, et certains constats ont été faits depuis lors. La hausse des prix des matériaux et la hausse des prix des terrains ont eu un impact considérable sur le budget du CQD et une révision a été nécessaire. Dans le cadre des CQD, la Région autorise 5 **modifications de programme**. Nous proposons de faire la première modification.

Le programme initial prévoyait 3 opérations de construction d'équipement/logement. La première opération est la crèche avec des commerces et des logements, ensuite l'opération sur le terrain en face de la place de l'Initiative, qui prévoyait la construction d'un équipement de quartier avec des logements, et enfin, la construction d'une salle de sport à l'ensemble Jean-Christophe. C'est sur cette partie de construction d'équipements collectifs que des modifications ont été apportées.

Pour information, le processus de modification de programme est le suivant : après des réunions avec la Région, qui a suivi les modifications proposées en amont, le projet de modification de programme a été présenté au Collège pour approbation. Ensuite, c'est à vous, membres de la commission de quartier, d'approuver la modification du programme. Enfin, nous présenterons cette modification aux Sections Réunies, pour pouvoir après déposer le dossier à la Région pour approbation.

La modification du programme que nous vous proposons aujourd'hui est de supprimer l'équipement sportif à l'ensemble Jean-Christophe. L'opération « 1.1 Initiative-Openveld » propose de supprimer les logements, pour en faire une opération uniquement équipement collectif de quartier. Le besoin en logement n'est pas primordial au sein du périmètre du CQD. Cette opération comprendrait donc la construction d'une maison de quartier, d'une entreprise à but d'emploi et enfin, de la salle de sport, autour d'une esplanade publique. Le projet de crèche reste similaire. Ensuite, la seconde modification du programme majeure est le remplacement de la fiche-projet « AMO » par la fiche-projet « Maison de Jeunes ». L'AMO proposait un accompagnement individuel des jeunes, or le diagnostic démontre la nécessité de promouvoir l'accompagnement collectif des jeunes. La Maison de Jeunes est déjà active sur le territoire berchemois, l'idée étant qu'elle installe une antenne dans la Cité Moderne.

Le Bourgmestre fait ensuite un point sur l'état d'avancement du CQD. En effet, depuis janvier, l'équipe du CQD travaille pour faire évoluer les différents projets. La commune a acquis le terrain situé en face de la place de l'Initiative. Après de longues négociations avec le propriétaire du terrain, nous sommes parvenus à acheter le terrain à une somme inférieure que l'estimation du

CAIR, ce qui est une très bonne nouvelle ! Nous devons désormais procéder à l'abrogation du permis de lotir en vigueur sur cette parcelle, afin de pouvoir construire un bâtiment à l'échelle du quartier et en harmonie avec la Cité Moderne. En effet, le permis de lotir en vigueur prévoit la construction d'un bâtiment identique au bâtiment de logement à l'angle entre la rue Openveld et la rue de Termonde. Nous allons donc introduire prochainement cette demande d'abrogation auprès de la Région.

Ensuite, le marché public de service pour le réaménagement des espaces publics de la Cité Moderne est en cours, nous devrions désigner une équipe pluridisciplinaire d'ici la fin de l'année. Enfin, le volet socio-économique du CQD se met en route en septembre ! Certains projets ont déjà commencé et vous avez pu rencontrer les porteurs lors de la fête de quartier en juin. Maxime Hecquet reviendra plus en détail sur tous les projets que vous avez désigné. Nous avons également prévu de lancer le tout premier budget participatif du CQD d'ici la fin de l'année. Le Bourgmestre indique également que nous avons obtenu le financement du FEDER (Europe) pour la construction de la salle de sport pour un montant de 993.000 €.

Le Bourgmestre clôture en remerciant les participants de leur investissement et fait valider l'approbation de la modification de programme. A l'unanimité, cette modification est approuvée par les membres de la commission de quartier présents.

2. **Présentation de la modification de programme et de l'état d'avancement par la cheffe de projet, Jil Philippot – voir powerpoint en annexe**
3. **Présentation du volet socio-économique par le chargé de mission socio-économique, Maxime Hecquet – voir powerpoint en annexe**

Maxime présente également le nouveau site internet du CQD. Celui-ci reprend toutes les informations qui vous seront utiles !

<https://cite-moderne-wijk.brussels/fr/accueil/>

4. **Présentation du projet « sport pour tous » par Axelle Franck, animatrice de sport dans le cadre du CQD**

Axelle Franck présente son projet « sport pour tous », qui a débuté durant l'été. Elle a proposé une série d'activités tous les mercredis sur la place de l'Initiative, afin de faire découvrir de nouveaux sports (hockey, basket, boxe,...). Elle est ouverte à des nouvelles propositions des habitants et aimerait ouvrir ses activités à un public plus large qu'uniquement les jeunes du quartier.

## Questions/réponses

*Un habitant soulève que 5 modifications de programme c'est peu et demande si c'est pertinent de faire cette modification de programme maintenant ? Il demande également si chaque élément modifié représente une modification ?*

Non, la modification reprend tous les éléments modifiés en un coup. Nous avons décidé de faire cette modification maintenant afin de préciser les budgets au mieux avant de lancer les marchés publics de service. La Région précise que peu de CQD ont recours aux 5 modifications de programme et qu'il ne faut pas s'en faire pour cela.

*Un habitant se demande comment nous allons réagir par la suite face à d'autres situations de crise ? Il s'inquiète de la réduction du nombre de projet et craint que les opérations d'équipements ne soient supprimées.*

La mise à jour du budget nous a permis de retrouver un équilibre budgétaire où la commune n'investit pas énormément en fonds propre. Cela permettra d'absorber les potentielles augmentation du budget par après. De plus, chaque opération comprend un % sur le montant final afin de pouvoir financer les éventuels problèmes. La commune souhaite investir dans la revitalisation du quartier et a pour priorité de mener à bien la construction des équipements collectifs de quartier. La construction prévue de logements sur la parcelle Initiative-Openveld ne représentait pas une priorité au vu du nombre important de logements sociaux déjà présents sur le site.

*Un habitant souligne l'importance de coordonner les chantiers avec Comensia, non seulement afin de ne pas faire de double travaux, mais également afin de ne pas mettre la Cité Moderne à l'arrêt trop longtemps à cause des chantiers.*

Nous avons bien entendu pris ce facteur en compte et le marché public de service souligne l'importance de la collaboration entre les chantiers des espaces publics et les chantiers de la rénovation des logements de Comensia. Nous tâcherons au maximum de phaser le chantier afin de faire les corrélés les différentes phases.

*Un habitant demande une précision quant aux tarifs préférentiels qui seront appliqués pour la salle de sport, notamment. L'accès aux salles de sport communales n'est pas pour tout le monde et l'objectif de cette salle de sport est de rester accessible.*

La commune précise que c'est un objectif primordial de maintenir l'accès pour les habitants du quartier. Idéalement nous aimerions pouvoir appliquer un tarif préférentiel. Cela doit faire l'objet d'un plan de gestion qui doit être élaboré sous peu. La commune précise qu'elle a obtenu un subside FEDER pour la construction de la salle de sport. La candidature pour cet appel à projet mentionne très clairement l'objectif de maintenir un accès local et préférentiel pour les habitants du périmètre du CQD.

*Une précision est demandée quant à l'abrogation du permis de lotir.*

Le permis de lotir est un outil à valeur règlementaire qui permet de construire des logements en dérogeant à certains points du Règlement Régional d'Urbanisme. Celui-ci comprend des prescriptions indiquant ce qu'on peut construire (gabarit, hauteur, recul,...) sur un terrain. Le permis de lotir dont question a été réalisé pour moitié sur la parcelle à l'angle de la rue Openveld et de la rue de Termonde. Le permis de lotir reste donc en vigueur ad vitam eternam. Celui-ci prévoit la construction d'un bâtiment similaire à celui déjà construit (bâtiment de 5 étages bloquant la vue vers le Zavelenberg). La commune, en tant que propriétaire du terrain, a le pouvoir d'abroger ce permis de lotir. L'objectif est de pouvoir revenir aux prescrits du RRU et de construire deux bâtiments dans la lignée de ceux situés place de l'Initiative, à des hauteurs raisonnables (maximum R+3).

Afin d'informer les propriétaires du lot déjà construit, car ceux-ci auront la possibilité de se manifester lors de l'abrogation dudit permis, la commune organise une réunion d'information début octobre. Ensuite, la commune pourra déposer la demande d'abrogation auprès de Urban.brussels.

*Il est demandé quand est-ce que le budget participatif sera lancé ? Comensia souhaite avoir des précisions afin de pouvoir faire la communication auprès de ses locataires.*

La commune précise que le souhait est de lancer le budget participatif d'ici la fin de l'année. Pour ce faire, le règlement doit d'abord être validé auprès du Conseil Communal. Ensuite, une réunion d'information sera organisée. Il est souligné que la mise en place de 2 appels à projets par an va demander énormément de travail. La commune précise que le règlement n'est pas encore passé au Conseil et que des modifications sont envisageables.

*Un habitant demande si une ASBL avait remis une candidature dans le cadre de l'appel à projet « AMO » ?*

Oui, une ASBL avait remis un projet. Nous l'avons informée du changement de la fiche-projet.

**Drink et moment convivial**