

## CONTRAT DE QUARTER « MAROLLES »

Projet 5.2. : Programme d'insertion socioprofessionnelle visant la rénovation de logements pour leur mise aux normes du code du logement

### FICHE PROJET



Service Public Régional de Bruxelles  
Bruxelles Urbanisme et Patrimoine  
Direction Revitalisation Urbaine



Contrat de Quartier Durable 'Les Marolles'



Ville de Bruxelles  
Département Urbanisme  
Cellule Coordination des Actions Revitalisation



CPAS de Bruxelles



RENOBRU (CPAS DE BRUXELLES / VILLE DE BRUXELLES)

Date : Version du 09 octobre 2018



## TABLE DES MATIERES

A.	PORTEUR DU PROJET .....	3
B.	PARTENAIRES DU PROJET .....	3
C.	CONCEPTION DU PROJET .....	4
1.	Quelle est l'origine du projet ? .....	4
2.	Le projet vise-t-il à renforcer un projet existant ? .....	4
3.	Public visé .....	5
4.	Objectifs poursuivis .....	5
5.	Réalisations proposées .....	5
6.	Résultats envisagés .....	6
7.	Impacts attendus .....	6
8.	Méthode d'évaluation envisagée : .....	6
D.	MISE EN OEUVRE DETAILLEE DU PROJET .....	7
1.	Une phase préparatoire est-elle nécessaire ? .....	7
2.	Date de début, de fin et durée totale du projet .....	7
3.	Localisation de l'activité .....	7
4.	Planning des actions à réaliser pour mener à bien le projet .....	7
E.	MOYENS .....	8
1.	Quels sont vos moyens actuels ? .....	8
2.	Quels sont les besoins supplémentaires, par année, pris en charge par le contrat de quartier durable? .....	8
F.	CONTINUATION DU PROJET .....	8
G.	ANNEXES .....	9



## A. PORTEUR DU PROJET

### Coordonnées des personnes responsables ((signataires de la convention) :

Noms, prénoms : LALIEUX Karine - ELST Carine

Fonctions : Présidente / Secrétaire Générale

Adresse : Rue Haute 298A à 1000 Bruxelles

Tél. : 02/543.60.01

E-mail : [carine.elst@cpasbxl.be](mailto:carine.elst@cpasbxl.be)

### Identification du porteur de projet :

Nom : **CPAS de Bruxelles (et Ville de Bruxelles pour les aspects locatifs, via une AIS)**

Forme juridique : Pouvoir local public subordonné

Date de création : Loi organique des CPAS du 8 juillet 1976

Siège social : Rue Haute 298A à 1000 Bruxelles

Objet social : Voir loi organique des CPAS

Personne de contact : Carine ELST – Secrétaire Générale

Site Internet : [www.cpasbru.irisnet.be](http://www.cpasbru.irisnet.be)

N° de compte bancaire : : IBAN BE42 0910 0087 5554

Agréations par une autorité publique : Non-applicable

## B. PARTENAIRES DU PROJET

F= Financier O= Opérationnel	Nom	Rôle	Cofinancement éventuel et/ou mise à disposition de personnel
F	Région de Bruxelles-Capitale (pouvoir subsidiant)	Support financier	Cofinancement
O	CPAS de Bruxelles (porteur de projet)	Travaux d'études des projets de rénovation (personnel à financer). Sélection, mise à disposition et accompagnement de personnel sous contrat article 60.	Oui (estimation de 5% du montant des travaux)  Non
O	Sous-traitants : RENOBRU (et autres éventuels)	Exécution de la rénovation intérieure des bâtiments, Encadrement par ses formateurs (personnel à financer) d'ouvriers sous statut art 60, ou FIRST, ou SINE	Non
O	AISB	Assistance éventuelle au transit des locataires des logements à rénover. Gestion locative éventuelle	Non
O	Mission Locale pour l'Emploi	Relais du public en fin de contrat « article 60 » vers la Vitrine aux savoir-faire + mise à disposition de	Non



		<i>chantiers pour accueillir la vitrine aux savoir-faire orientée construction</i>	
--	--	--	--

Des collaborations plus profondes seront recherchées avec la Mission Locale pour l'Emploi pour :

- accompagner le public sous contrat « article 60 » en fin de contrat
- fournir des statistiques anonymes concernant la remise (ou non) sur le marché de l'emploi et les formations suivies par le personnel concerné par le présent projet.

## C. CONCEPTION DU PROJET

### 1. QUELLE EST L'ORIGINE DU PROJET ?

Les constats, repris dans le programme du Contrat de Quartier Marolles pour le point 5.2., sont les suivants :

- Le confort des logements est faible : déperdition thermique importante, part des logements de petite taille, nombre de logements vides à l'heure actuelle, etc.
- le quartier est par ailleurs soumis à une intense pression immobilière, malgré la présence très importante de logements publics.
- renforcer l'offre de logements conformes au Code du Logement et à des prix abordables pour les ménages à faibles revenus ainsi que celle de poursuivre les actions de rénovation et de mise aux normes engagées dans le cadre des contrats de quartier précédents. L'état du bâti ainsi que la présence de logements vides et inoccupés a un impact négatif sur le fonctionnement du quartier.

### 2. LE PROJET VISE-T-IL À RENFORCER UN PROJET EXISTANT ?

x OUI ~~NON~~

- Si oui, pouvez-vous décrire ce projet ?

Depuis plus de 10 ans, RENOBRU (ex-Projet X) forme des ouvriers sur chantier et s'est occupé de la rénovation de centaines de logements sur le territoire de la Ville de Bruxelles.

Les missions effectuées ont permis de :

- Former des personnes sous contrat « articles 60 § 7 » (loi organique des CPAS du 08/07/1976).
- Combattre l'insalubrité et soutenir les populations précarisées vivant dans ces logements.
- Limiter la pression immobilière sur les populations les plus fragiles.
- Améliorer la performance énergétique et acoustique (en fonction des possibilités budgétaires) des bâtiments.
- Rénover et régulariser les immeubles les plus problématiques sur le territoire en partenariat avec les propriétaires.
- Lutter contre les logements vides en focalisant une partie de la prospection sur cette problématique. Cette démarche permet de combattre indirectement les marchands de sommeil en remettant du logement salubre sur le marché social.





➤ ...

- Existe-t-il des documents relatifs à ce projet et pouvez-vous les joindre en annexe ?

Oui. Voir les rapports finaux de CQD fournis précédemment à la DRU

### 3. PUBLIC VISÉ

- Les locataires vivant dans des logements non conformes au code du logement et souvent dangereux.
- Les candidats locataires recherchant des logements sociaux avec une attention particulière pour ceux recherchant de grands logements (3 chambres et plus).
- Des personnes sans emploi qui possèdent des aptitudes manuelles pour les métiers du bâtiment mais qui ont du mal à trouver un emploi dans les filières classiques. Dans la mesure où le recrutement le permettra, celles-ci seront prioritairement et majoritairement issues du périmètre du CQDM. Les publics fragilisés seront prioritaires (infra-qualifiés, primo-arrivants, jeunes en décrochage...). Ce projet permet au public visé de profiter d'une (première) expérience professionnelle, de recevoir des formations théoriques et pratiques dans les métiers du bâtiment et éventuellement recevoir une évaluation positive qui permet l'obtention d'une première lettre de recommandation et bénéficier d'un tremplin vers un emploi.

### 4. OBJECTIFS POURSUIVIS

Objectif stratégique (MT, mes grandes orientations)	Objectif opérationnel (CT, une description du contenu)	Principaux Indicateurs
Insertion socio-professionnelle	Formation d'ouvriers Art60, « Stage First » ou SINE (à partir de 2020 > 2022)	Nombre d'ETP ouvriers actifs sur le CQDM  Nombre de lettres de recommandation  Nombre d'ouvriers ayant trouvés un CDD ou CDI (sur base d'informations de la Mission Locale pour l'Emploi)
Amélioration du bâti et des conditions de logement de la population	Rénovation intérieure des logements privés ou publics	Nombre de logements rénovés  m <sup>2</sup> bruts rénovés par an

### 5. RÉALISATIONS PROPOSÉES

- Formation de personnes sans emploi et socialement plus fragiles dans le domaine du bâtiment.



- Le CQDM finance :
  - les ouvriers sous contrat Art60, 'Stage First' (provenant d'Actiris) ou SINE
  - le personnel encadrant (formateurs et contremaîtres)
  - les frais de structure (frais généraux).
- La rénovation intérieure d'un total d'environ 185 m<sup>2</sup> brut de logement. Ce ou ces logements, privés ou publics, seront sélectionnés exclusivement dans le périmètre du CQDM.

## 6. RÉSULTATS ENVISAGÉS

- Personnes sans emploi formées : du type Art.60, « Stage First » ou SINE.

- Logements rénovés dans le périmètre CQDM : environ **185 m<sup>2</sup> bruts**

Au niveau des matériaux et de la sous-traitance, l'évaluation budgétaire de la rénovation intérieure se fera sur base d'une moyenne de **460 € HTVA/m<sup>2</sup> brut (indexe ABEX novembre 2016)** conformément à l'art 3 de l'arrêté. Ces montants seront pris en charge à 65 % par le CDQ et à 35 % par le propriétaire (privé ou public).

Les surfaces seront prises en compte différemment suivant leur nature :

- ✓ Logement à 100%
- ✓ Comble/grenier aménagé à 100%
- ✓ Commun à 100%
- ✓ Caves à 50%
- ✓ Terrasses à 25%

Les éventuels coûts de rénovation de l'enveloppe extérieure (toitures, façades, garde-corps, châssis, etc...) seront pris en charge par le propriétaire de l'immeuble.

## 7. IMPACTS ATTENDUS

Par le biais de ce CQDM, nous espérons pouvoir renforcer sur le territoire de la Ville de Bruxelles :

- la lutte contre l'insalubrité et les logements abandonnés
- le nombre de logements assimilés sociaux pour des publics spécifiques
- la visibilité et la crédibilité de notre projet afin que les personnes mises à l'emploi et formées puissent en bénéficier indirectement et ainsi se voir faciliter l'accès à l'emploi.

## 8. MÉTHODE D'ÉVALUATION ENVISAGÉE :

Insertion socio-professionnelle :

- nombre d'ETP Art60, 'Stage First' ou SINE actifs sur le CQDM
- suivi journalier de la présence des travailleurs engagés
- nombre de lettres de recommandation signées en fin de contrats

Logements rénovés :





- définition et suivi des objectifs en terme de m<sup>2</sup> bruts rénovés et de délais
- réception par le service des propriétés du CPAS de Bruxelles pour valider la qualité des logements et des rénovations intérieures effectuées
- coût au m<sup>2</sup> brut

Les prestations des sous-traitants seront évaluées et validées avec rigueur :

- choix des sous-traitants conformément à la législation « marchés publics » ;
- vérification, en cours de chantier, de la conformité des travaux vis-à-vis des clauses contractuelles de la sous-traitance, réceptions des travaux réalisées par le personnel qualifié du CPAS ;
- vérification du respect, par les sous-traitants publics, de la législation sur les marchés publics.

## D. MISE EN OEUVRE DETAILLEE DU PROJET

### 1. UNE PHASE PRÉPARATOIRE EST-ELLE NÉCESSAIRE<sup>1</sup> ?

Une phase de prospection est nécessaire afin d'identifier les projets de rénovations. En ce qui concerne les logements issus du parc privé, un délai est nécessaire pour négocier et signer les baux de rénovation/location avec les propriétaires.

Cette phase devrait être clôturée pour fin 2019.

### 2. DATE DE DÉBUT, DE FIN ET DURÉE TOTALE DU PROJET

Voir tableau ci-dessous.

### 3. LOCALISATION DE L'ACTIVITÉ

- La rénovation intérieure du ou des logements loué(s) par le CPAS de Bruxelles et la formation se fera dans le périmètre du CQDM.
- La rénovation intérieure de ce(s) logement(s) se fera via des sous-traitants spécialisés dans le domaine de l'insertion socio-professionnelle (Renobru, ...) sous la supervision du CPAS et dans le respect de la loi sur les marchés publics.

### 4. PLANNING DES ACTIONS À RÉALISER POUR MENER À BIEN LE PROJET

Année	Description	But	Début	Fin	Fréquence
2018	Premier repérage de prospection, rencontre avec les différents partenaires du CQD.	Identifier des premiers projets potentiels et les futures synergies possibles.	Septembre 2018	Décembre 2018	Ponctuelle

<sup>1</sup> Association du public à la conception, recherche de locaux, engagement de personnel, études réalisées en vue du projet, formations suivies pour mener à bien le projet, etc.



2019	Prospection active	Concrétiser et valider les projets de rénovations.	Janvier 2019	Décembre 2019	Continue
2020–2022	rénovation du ou des logements	Formation des ouvriers	Janvier 2020	Décembre 2022	Période précise du chantier encore à préciser mais sera continue.
2022	Réceptions	Réceptions des travaux avec RENOBRU et autres sous-traitants éventuels	Juin 2019	Décembre 2020	Continue

## E. MOYENS

### 1. QUELS SONT VOS MOYENS ACTUELS ?

Structure administrative complète.

### 2. QUELS SONT LES BESOINS SUPPLÉMENTAIRES, PAR ANNÉE, PRIS EN CHARGE PAR LE CONTRAT DE QUARTIER DURABLE?

	2018	2019	2020	2021	2022	TOTAL
Pourcentage	0	10%	30%	30%	30%	100%
Budget / an	- €	36.000 €	108.000 €	108.000 €	108.000 €	360.000 €
Matériel et sous-traitance (460 €/m <sup>2</sup> )	- €	8.510 €	25.530 €	25.530 €	25.530 €	85.100 €
Autres frais opérationnels (encadrement, formateurs, art. 60, FIRST, SINE)	- €	23.890 €	71.670 €	71.670 €	71.670 €	238.900 €
Frais de structure	- €	3.600 €	10.800 €	10.800 €	10.800 €	36.000 €

Ces dépenses seront exposées par RENOBRU ou d'autres sous-traitants éventuels.

Les justificatifs envoyés à la Région distingueront les dépenses de personnel du personnel encadrant de celles des personnes mises à l'emploi.

Les estimations budgétaires annuelles peuvent varier en fonction du planning de prospection des immeubles et des délais de rénovation de l'enveloppe extérieure. Un glissement de ces enveloppes budgétaires d'une année à l'autre devrait être envisagé.

## F. CONTINUATION DU PROJET

Avez-vous l'intention de poursuivre votre projet au-delà du plan quadriennal du contrat de quartier durable :

x OUI  NON





- La gestion locative des logements rénovés se poursuivra au-delà de la période du CQDM. Si elle l'accepte, celle-ci sera assurée par l'AISB ou sinon, par le service des Propriétés du CPAS de Bruxelles.
- D'autres programmes subsidiés (PDV 2017/2020, ILDE,...) permettent à la Ville de Bruxelles, au CPAS et à leurs partenaires d'être et de rester actifs dans la formation sur chantier et la rénovation d'immeubles insalubres et/ou vides sur le territoire communal.

## **G. ANNEXES**

Néant