



CONTRAT- DE QUARTIER

« VILLAS DE GANSHOREN »

Commission de concertation #6

Lieu	Hall des Sports	S13 CQD Villas
Date	19/11/2024 à 19h30	
Réalisé par	Sirine Derraz Yettefti	
Présents	<p>Habitant-e-s :</p> <p>Anne-Bernadette Baplu René Bay Francis Ladavio Sylvia Descamp Geneviève Breilaire Eliane Beheydt Chantal Pile Hafida Halabi Nadia Jallal Houria Jallal</p> <p>Associations :</p> <p>Marie-Claire Moës – Le Jardin des Aromatiques Wagner Silky Musch – Cheffe du service Prévention Damien Bellon – Chargé de projet pour le service Prévention</p> <p>Urban.brussels -Région Aurélie Schubert- gestionnaire de projet</p> <p>Commune Ganshoren :</p> <p>Christophe De Wannemaeker – Directeur du département Aménagement du territoire Sirine Derraz Yettefti – coordinatrice projets socio-économiques pour le CQD</p> <p>LoJeGa :</p> <p>Géraldine Goffiaux</p>	
Excusés	<p>Caroline Hennuzet – coordinatrice sociale au CPAS Ganshoren Isabelle Smolders - LoJeGa Francis De Ridder – MJ83 Alice Jaspart – Habitante</p>	

Ordre du jour

Rappel et retours sur les activités CQD 2023.....	4
I. Rappel : Périmètre et Planning.....	4
Périmètre Contrat de Quartier	4
Planning Contrat de quartier	4
II. Coordination 2023 : Rapport d'activités 2023	5
Brève explication sur les rapports d'activités	5
Coordination 2023 : Année de programmation du CQD	5
Sélection projet 5.10 'Propreté publique, recyclage, et valorisation des déchets'	6
Rappel de la décision lors de la CoQ #5 :	6
I. Brève introduction des candidatures reçues	6
II. Rappel des demandes au sein de l'appel à projets.....	7
III. Tableau de comparaison.....	7
IV. Questions et commentaires des membres de la CoQ :	8
V. Conditions à prendre en compte pour le 5.10 relevés par les membres de la CoQ.....	9
VI. VOTE (16 participants).....	10
a. Attribution	10
b. Budget restant :	10
Budget restant 'Emploi et Formation'	11
Retour sur la sélection à la CoQ 5	11
Projet "Rencontre Alpha/FLE"	11
Présentation de l'édition 2024 des initiatives citoyennes	13
Présentation des modifications de programme.....	13
I. Retour sur la division du budget entier du CQD.....	14
II. Opérations Briques : Espace construit - Logement.....	14
Suivant le programme de base établi en 2023.....	14
a. Projet Ferme Vanderveken	15
b. Quelles sont les alternatives à ce projet?	15
c. Questions/réponses/remarques.....	17
d. Retour sur le planning de l'acquisition logement CQD	18
III. Opérations Briques : Espace construit – Équipement public	19
Rappel	19
a. Quels sont donc les alternatives pour cet équipement public ?	19
Espaces ouverts/rues	21
Liste des membres CoQ et horaires.....	22

Liste des membres	22
Quels sont les horaires intéressants pour avoir des habitant.es pour les CoQ et les AG ?	23
Horaires	23
Lieu.....	23
1. Divers : des choses à ajouter ?	23

Rappel et retours sur les activités CQD 2023

I. Rappel : Périmètre et Planning

Périmètre Contrat de Quartier



Deux limitations existantes :

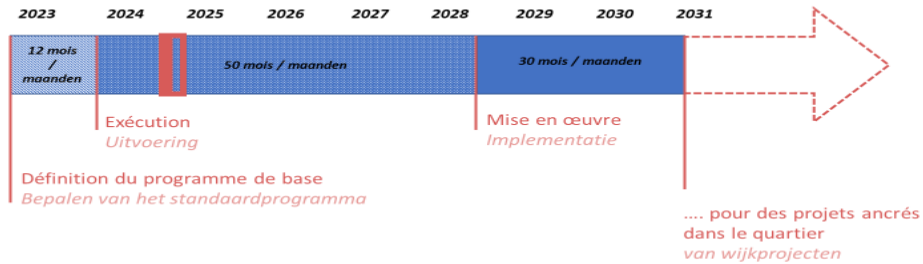
- Une concernant les projets socio-éco (celle sur la carte).
- Une élargie pour ce qu'on appelle « opérations Briques » qui regroupe la construction et les aménagements (équipements de quartier, espace publics et logements).

Planning Contrat de quartier

Le CQD est aujourd'hui en phase d'exécution de 2024 à 2028, et rentre bientôt dans la deuxième année de cette phase. Pendant ces 4 années, les projets socio-économiques se développent et s'arrête début 2028 (28/2/2028). Elle sera suivie par la mise en œuvre en 2028 qui marquera le début des chantiers pour les opérations brique.



PLANNING



II. Coordination 2023 : Rapport d'activités 2023

Brève explication sur les rapports d'activités

Document reprenant les dépenses et les activités, année par année. Chaque année, la CoQ aura une présentation du rapport de coordination du CQD réalisé par la commune ainsi que des rapports des différents projets réalisés par les asbl.

L'équipe CQD présente le rapport 2023 de la coordination, donc de l'année encore précédente.

A la prochaine CoQ, l'équipe CQD présentera le rapport de coordination 2024 ainsi que les premiers rapports des projets socio-économiques.

Coordination 2023 : Année de programmation du CQD

L'année 2023 était l'année de '**Programmation**' du CQD, avec comme seul projet la coordination : Florence et Candice. Le budget dépensé pour 2023 était de 130.919 € (CQD – Région) comprenant un subside Politique de 14.728 € (Région).

En 2023, deux personnes ont été engagées pour permettre le bon déroulement de l'année de programmation :

- Une cheffe de projet CQD pour l'entièreté du CQD : Florence Beaurepaire
- Une chargée de participation et communication pour une année : Candice Domingo

Pour l'élaboration du programme du CQD :

- Collaboration avec les bureaux Taktyk, Alive Archi, Brat, Idéa Consult ;
- Consultation d'habitant-e-s ;
- Démarche participative avec 3 Assemblées Générales, 4 Commissions de Quartier et 3 marches exploratoires ;
- Partenariat avec les acteurs du site : LoJeGa, les services communaux, les associations locales et les administrations régionales.
-

Exemple visuel: balade en taxi-vélos, maquette du site, commission de quartier à la MJ83



Un même rapport sera mis en place pour l'année 2024 et chaque année jusqu'à la fin du Contrat de Quartier en 2031.

Sélection projet 5.10 'Propreté publique, recyclage, et valorisation des déchets'

Rappel de la décision lors de la CoQ #5 :

Lors de la dernière COQ#5, le 16 février 2024 : aucune candidature n'a été reçue pour cette thématique. Deux choix ont été présentés aux membres de la CoQ : soit la relance entre juin et septembre, ou bien de la redistribuer.

Mais vu que la thématique tenait à cœur aux membres de la CoQ, il a été voté de relancer un appel à projet, et si aucune candidature n'arrive, de redistribuer le budget. Et cette décision a été validée par le Collège et Conseil du 28 mars.

I. Brève introduction des candidatures reçues

L'équipe CQD a relancé l'appel à projet en septembre 2024 jusqu'au 15 octobre et on a reçu 3 candidatures, dont 2 très intéressantes et 1 qui nécessite encore des discussions et un plan de gestion.

Cette dernière candidature est celle de **Ganshoren ReNewIt** remis par CF2Mille. Le projet ne demande aucun subside ni de moyens, seulement de récupérer et réparer des ordinateurs pour les remettre en circulation au sein de la Commune. L'équipe CQD est en contacts avec les ASBL et les acteurs locaux pour discuter de la gestion sur le territoire du CQD, reviendra vers vous aux prochaines CoQ avec plus de précisions.

Ganshoren Propre est la candidature des asbl DEC!DE et Zero Waste. Cette dernière mène le projet de l'outilthèque (prêt de matériels aux asbl et collectifs d'habitants, ainsi que bientôt aux habitants qui ont des projets d'initiatives citoyennes).

Villas de Ganshoren en action/in actie est la candidature de Groupe One réunissant un panel de partenaires associatifs dont Repair Together, qui est l'organe fédérateur des repair café, mais aussi d'autres acteurs spécialisés dans la circularité.

II. Rappel des demandes au sein de l'appel à projets

- Actions de sensibilisation à la gestion et au tri des déchets.
- Actions, activités autour des questions de circularité et de recyclage

Un dernier élément consistait en la mise en place d'un compost de quartier, mais ce volet a été repris dans un projet déjà sélectionné '**Villas écologiques urbaines**' du Centre d'Écologie Urbaine.

L'équipe CQD a rencontré les porteurs des deux projets établis soit **Villas de Ganshoren en action/in actie** et **Ganshoren Propre** après leur remise. l'équipe leur avons donné des informations supplémentaires leur permettant de modifier (ou non) leur candidature en donnant les mêmes types d'informations. Les deux candidatures ont été modifiées. l'équipe CQD présente ici, la dernière version de chaque candidature. Une fois sélectionnée et approuvée, les porteurs de projets peuvent incorporer les remarques autant que possible dans leur projet.

L'équipe du CQD présente la mise en comparaison des deux projets, selon l'agenda des activités, ensuite leurs approches et leurs spécificités.

Ensuite, les membre de la Coq sont invités à discuter en deux groupes des deux candidatures pour relever les remarques et avis, et puis a procéder au vote pour la sélection.

III. Tableau de comparaison

Budget total pour cette thématique : 125.000€

Zero Waste & Dec!de – Ganshoren propre 102.100€ HTVA	Groupe One – Villas de Ganshoren en action/in actie 125.000€
Agenda Chaque année : <ul style="list-style-type: none">- 4 brocantes- 12 ateliers- 2 formations à destination des personnes déjà engagées dans la thématiques (comme Ganshoclean, Cocolo etc.)- 16 stands de mars à Octobre Présents non seulement aux activités déjà organisées mais également aux pieds des buildings pour transmettre les informations et sensibiliser- 1 nudge = inciter à des comportements vertueux à des lieux de dépôts (comme les votes de cigarettes)	Agenda Chaque année : <ul style="list-style-type: none">- 10 ateliers par 2 asbl (Mosaïque, gravure, fabrication papier et tri des déchets) : réemploi du déchet pour créer des œuvres d'art- 2 formations de réparation et points de collecte réemploi 2027 activité supplémentaire : <ul style="list-style-type: none">- Ramassage collectif 1x

<p>Ambition de continuité par un Repair café ou et des ateliers de conservation de nourriture</p> <p>Un large éventail d'activité autour de la sensibilisation sous différentes formes : nudge (comportement vertueux), anti-gaspi alimentaire, brocante, etc. Ces activités seront accompagnées de présence sur le périmètre pour être à la rencontre des habitant-es.</p>	<p>Ambition de continuité : Repair café instauré au sein du périmètre avec l'aide de l'expert fondateur de repair café : Repair Together</p> <p>Les activités permettent le réemploi de déchets locaux pour embellir l'espace public et permettre de leur donner une vie et donner une créativité et dimension artistique au réemploi</p>
<p>Éventail de solidarité et de récupération</p> <ul style="list-style-type: none"> - Programme varié - Inclusive (PMR, seniors) - Présence au sein du périmètre avec les stands sous les immeubles - Ludique - Contact avec Bx Propreté <p>Récupération à différents niveaux</p> <ul style="list-style-type: none"> - Relooking de meubles, conservation et transformation et réparation en plus des brocantes et stands de sensibilisation <p>Faire avec les habitantes et présence 1-2x mois par des stands</p> <p>Une ancienne habitante dans l'équipe</p> <p>! eux ont une phase exploratoire dans le planning où ils étudient les possibilités avec les habitants comparés à Groupe one</p>	<p>Panel d'ASBL et ateliers de transformation</p> <ul style="list-style-type: none"> - Différentes ASBL coordonnée par la proposition (Vescobel, Cyclone, Repair together....) - Partenariat avec Recyclerie du NO - Affinité artistique : transformation des déchets en faire des œuvres d'arts pour les mettre dans l'espace publique <p>Experts en circularité</p> <ul style="list-style-type: none"> - Transformation du déchet

IV. Questions et commentaires des membres de la CoQ :

- Groupe One : Une habitante propose que les ramassages collectifs soient faits plus souvent. Inspiration du japon où les collectifs sont toutes les 2 semaines, avec une implication plus importante des commerçants dont la clientèle génère aussi des déchets.
 - Sirine (CQD) ne sait pas si c'est possible d'avoir plus de ramassage collectif, mais il est possible de demander qu'ils passent de 1 à 2. Il n'est précisé pourquoi il y en a qu'un ramassage prévu. L'asbl veut créer un réseau de bénévoles et d'ambassadeurs de la propreté au niveau du périmètre.
- Zero Waste : Budget inférieur à l'enveloppe disponible. Que se passe-t-il avec l'argent restant ? Une problématique préminente dans le quartier sont les bonbonnes d'azotes. Est-ce qu'on peut y investir le budget restant ?

- Rappel : les décisions budgets des thématiques se prennent en CoQ. Donc, il est possible d'étoffer le projet avec l'argent restant pour traiter cette problématique. Sirine (CQD) ne sait pas si le budget restant serait suffisant pour les ramassages supplémentaires.
- Aurélie (Région) : si on demande trop de conditions, on va reposer des questions aux ASBL. Ils peuvent améliorer les activités. S'ils rajoutent des activités, ils devront en laisser tomber d'autres. Le budget n'est jamais perdu, il peut être réaffecté.
- LoJeGa : Est-ce qu'il y a une réflexion sur la gestion des espaces containers de LoJeGa ? Par ex, quelque chose de prévu là-dessus ?
 - Dans les deux candidatures, il y a des ateliers de sensibilisation où ils s'adaptent à la réalité de terrains. Pour les poubelles, avec Zero Waste, les nudges s'y prêtent. Donc ils l'ont considéré (pas plus de détails). Groupe one sont tournés vers la récupération, donc ils vont réparer/réduire les déchets et créer une circularité dans les espaces.
- Asbl : Est-ce que Groupe One sera aussi présent sur le périmètre ?
 - Non, il ne propose pas de point de présence au sein de leur activités (type stand ou permanence au sein du périmètre). Mais ils font une coordination de plusieurs asbl.
 - Il est difficile de coordonner à distance sans avoir une vue locale, le manque de localité est un soucis important soulevé par plusieurs habitant.es.

V. Conditions à prendre en compte pour le 5.10 relevés par les membres de la CoQ

Zero Waste	Groupe One
OUI	OUI
<p>OUI MAIS...</p> <ul style="list-style-type: none"> - 4 brocantes par an déjà organisées, mais pas dans le périmètre du CQD - Quel intérêt des brocantes ? il y en avait dans le passé au Parvis Sainte Cécile, mais il y a de moins en moins d'habitants qui participaient mais plus des fripiers et stands de brocs, etc. Donc ça a perdu son intérêt. Il y avait même une petite foire, qui s'est aussi arrêté vu que le public n'y allait plus. Plus que 5 ans que ça n'existe plus. <p>=> Si cet asbl est sélectionnée, revenir vers les habitantes pour les brocantes</p>	<p>OUI MAIS...</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un ramassage collectif en 2027 qui est trop éloigné mais Aurélie (Région) dit que c'est compliqué de faire participer les habitants - Inclure la clientèle des commerces locaux, même s'ils n'habitent pas là - Dans les formations intégrer ce que Silky (Prévention) a dit sur les bonbonnes d'azote - Qui va participer aux formations ? il n'y a pas de mobilisation dans le quartier - Proposition de la prévention : PV et des amendes pour rappeler les règles d'usage sur la propreté. Quand le PV arrive, le fautif peut soit payer, soit faire une prestation

<ul style="list-style-type: none"> - Dans les formations intégrer ce que Silky (Prévention) a dit sur les bonbonnes d'azote - Agrandir un peu la chose, ce serait bien que les gens puissent venir déposer des affaires dont ils n'ont pas besoin, revendre et avec cet argent qu'on puisse faire des actions dans Ganshoren et des sorties collectives par exemple. Ça permet d'éviter les dépôts, à condition de lier avec une recyclerie comme celle du NO. Une donnerie/un magasin gratuit a été évoquée par Zero Waste, donc voir ce qu'il en est. - Créer un numéro de téléphone pour les dépôts collectifs pour signaler (déjà possible sur https://fixmystreet.brussels/) 	<p>réparatrice sous forme de formation (remarque pour les deux projets). Un habitant approuve en indiquant préférer participer à une formation ennuyante que de payer une amende</p> <ul style="list-style-type: none"> - très peu de jeunes de quartiers à la COQ alors qu'ils habitent aussi le quartier, les impliquer (remarque pour les deux projets) - Groupe One complète le Zero Waste, ce qu'on sait pas faire avec Zero Waste du produit on peut le faire avec Groupe One -> Groupe One propose de la réutilisation esthétique, plutôt que de la réutilisation pratique - c'est bien mais quelque chose de plus pratique serait plus approprié -> upcycling et retransformation artistique, ce qui est super chouette, mais d'autres trouvent que ce n'est pas assez axé pratique - Pouvoir s'adapter à l'un et à l'autre. Ils ont entendu cette remarque, donc adaptation possible (pour les deux projets)
--	---

VI. VOTE (16 participants)

a. Attribution

POUR ZERO WASTE – Ganshoren propre :

Contre 1,5

Pour 12,5

Abstention : 2

Remarque : une habitante souligne qu'elle voulait vraiment le ramassage collectif

POUR GROUPE ONE – Villas de Ganshoren en action/in actie :

Contre : 1,5

Pour : 11,5

Abstention : 3

Formation obligatoire en collaboration avec la Prévention : s'applique aux deux

La Coq désigne <i>Zero Waste – Ganshoren Propre</i> comme lauréat du projet 5.10
--

b. Budget restant :

Est-ce que tout le monde serait d'accord que Zero Waste augmente son budget pour arriver au 125.000 TVAC avec les sous restants pour faire le reste des activités suggérées ?

Pour : 9

Abstention : 7

La COQ attribue le budget 5.10 au projet <i>Ganshoren Propre</i> .
--

Budget restant 'Emploi et Formation'

Retour sur la sélection à la CoQ 5

Description des projets choisis en février :

- Groot Eiland – Sateliete Theo : job coach sur site 3j/semaine pour orientation vers stage/emploi/formation et accompagnement avec permanences à Lisa en FR/NL.
- Bottom up - Génération Entreprendre & Confiance en soi : 2 formations pour des formations en entrepreneuriat et créativité et reprise de confiance qui ont lieu 3x par an, dont la prochaine est en décembre.

Mais il reste 25.250 € de budget non attribué, ce qui n'est pas assez pour créer un nouveau projet sur les 3 années restantes.

Projet "Rencontre Alpha/FLE"

La Prévention propose un projet de rencontre Alpha/FLE au sein du périmètre. L'asbl Lire et écrire sont partis du quartier, ce projet permet de combler ce manque sur cette thématique d'accès à la langue au sein du quartier.

Historique :

C'était un cours qui était donné par le Centre Culturel francophone La Villa et repris par le service communal de la Prévention parce que la Villa ne pouvait plus le justifier dans leur budget. Mais la Prévention est sur fond propre, donc elle ne peut pas garantir la tenue du projet sur le long terme.

La Prévention organise 58 cours de FLE et d'alpha, cela permet d'être en première ligne et d'avoir un accès au public qui a du mal avec le français, mais aussi de mobiliser un public qui n'est pas accessible avec les communications standard du CQD.

Avantage :

- Avoir une continuité avec l'alpha
- Des cours données par une personne agréée, une vraie professeure, qui donne cours.
- La thématique d'emploi et formation permet alors d'avoir un point d'entrée qui n'est pas écrit et donc de sensibiliser les personnes qui ne peuvent pas déchiffrer les postes sur les réseaux, la gazette et les autres informations transmises par écrits.

Questions/réponses entre membre de la CoQ :

- Qu'est-ce qui se passe après 2028 ?
La Prévention souhaite se renforcer et professionnaliser les cours afin d'obtenir des agréments et donc des subsides de la CoCof en cohésion sociales et/ou de la Fédération Wallonie Bruxelles.
 - Le subside CQD est pour indemniser les bénévoles existants et engager un professionnel sur le sujet. C'est un tremplin pour avoir un subside pérenne pour la suite. Il permettra aussi de faire connaître les activités du quartier et du CQD aux participants.

- Gratuité ?
 - Des discussions sont en cours pour que les cours soient gratuits pour les personnes du périmètre. Auparavant, un prix modique était demandé aux participants (30€/an, 10€/trimestre avec l'asbl La Villa). La Prévention cherche aussi des financements avec Fondation Roi Baudouin pour proposer la gratuité à tous. Le prix ne doit pas être un frein, donc ils adaptent au cas par cas. Le fait de payer petite contribution est vu comme un engagement, ce qui encourage les participants à s'accrocher.

- Certifié ou plus-value des cours à la fin ?
 - Justement, tout l'enjeu de ce subside. Pour le moment, les personnes ne reçoivent pas d'attestation de niveau, ils ne peuvent donc attester de leurs connaissances auprès d'un employeur par exemple. Pour qu'une attestation soit remise, il faut un professeur agréé et d'autres conditions (sur lesquelles la Prévention propose de travailler pendant 3 ans). C'est un dispositif de première ligne, d'accroche, pour les personnes qui sont extrêmement éloignées de l'emploi. C'est aussi l'occasion d'avoir du contact social et c'est un cours à ambition sociale.

- Est-ce qu'il y aura du néerlandais ?
 - Jobcoach/Groote Eiland est néerlandophone, l'accrochage en néerlandais ce fait via cette asbl.

Vote de l'attribution du budget restant 5.5 au projet « Rencontre Alpha/FLE » de la Prévention de 25.250€ :

15 membres de la CoQ :

Pour : 10

Contre : 0

Abstentions : 5

La COQ attribue le budget restant du 5.5 à la <i>Prévention – Rencontre Alpha/FLE</i>

Présentation de l'édition 2024 des initiatives citoyennes

Budget total: 130 000 € dédiés aux initiatives citoyennes (2024-2027).
L'appel est relancé chaque année.

But : subsidier des habitant.e-s avec leurs idées pour créer des projets dans le périmètre.

Pour l'édition 2024 : environ 6 700 € attribué pour deux projets sélectionnés et validés par le Collège et Conseil du 17 octobre 2024.

Projet 1 : **Aromates à gogo**, par Marie-Claire et le collectif jardin des aromatiques avec de nouvelles plantations et de nouveaux paillages sur 2 ans. Le **budget de 4 150 €** permet de renforcer le projet existant et de motiver les bénévoles à continuer à se mobiliser ainsi que de donner une deuxième vie au Jardin des Aromatiques qui a malheureusement subi beaucoup de pertes dû à la mauvaise météo et aux vols.

Projet 2 : **Safe place** par Sahar, habitante et future sage-femme. Elle est partie du constat qu'il n'y a pas de plannings familiaux au sein de la commune et l'importance d'avoir accès à la santé sexuelle. Donc elle met en place un Centre d'Information à l'antenne LISA où l'information sera diffusée par des animations mais aussi orienter les personnes vers d'autres organismes spécialisés. Son **budget** est de **2.450€** et son **projet de 1 an**.

Accord de la CoQ quant aux projets lauréats Safe Place et Aromates à GoGo.

Rappels :

Les projets « Mini » (50-500 €) peuvent être remis tout au long de l'année.

Les prochains projet « Maxi » (500-10 000 €) devront être remis pour Eté 2025.

Les activités réalisées dans le cadre des initiatives citoyennes sont réalisables jusqu' au 28/02/2028.

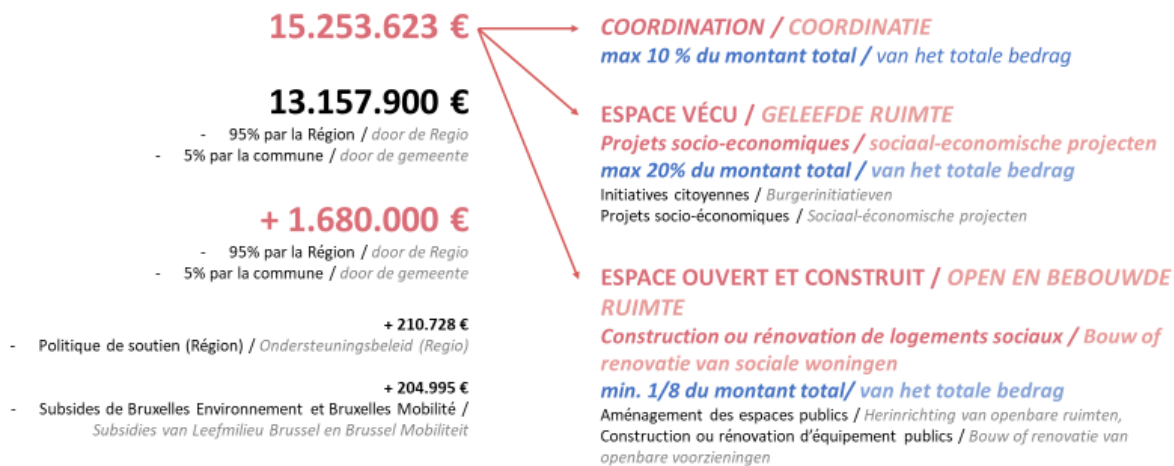
Présentation des modifications de programme

Le programme du CQD a été partiellement modifié avec les projets prioritaires et les projets de réserve. L'équipe CQD présente le budget du CQD et la répartition que à respecter ainsi que les différentes modifications, notamment le logement et l'équipement de quartier

I. Retour sur la division du budget entier du CQD



BUDGET



II. Opérations Briques : Espace construit - Logement

Suivant le programme de base établi en 2023.



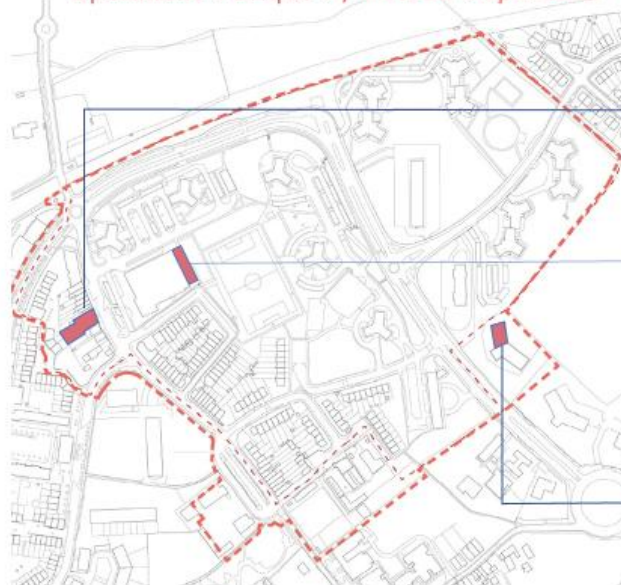
ESPACE CONSTRUIT BEBOUWDE RUIMTE

1.1: HOEVE VANDERVEKEN
FERME VANDERVEKEN

1.2: WIJKVOORZIENING
ÉQUIPEMENT DE QUARTIER

**1.3: INTERIEURINRICHTING
VAN DE CRÈCHE**
CRÈCHE
AMÉNAGEMENT INTÉRIEUR

Opérations « brique » / « Steen » operaties



a. Projet Ferme Vanderveken

Le projet de la Ferme Vanderveken prévoyait du logement intergénérationnel avec un jardin cour ouvert et au rez-de-chaussée un équipement de quartier.

Malheureusement, il n'est pas possible de maintenir le projet car :

- Les propriétaires ne sont pas intéressés par l'offre de la commune ;
- Un projet est prévu avec un promoteur (Permis d'urbanisme en cours) ;
- Certes le bâtiment sur liste de sauvegarde, mais rien ne les oblige à le conserver ;
- Le bâtiment est en très mauvais état et les propriétaires ont fait une demande de démolition en urgence qui a déjà été acceptée et apparemment prévue dans le mois.

Pour votre information : l'enquête publique destinée aux habitants débute le jeudi 21/11 et la commission de concertation a lieu le 18/12. Ces événements permettent de remettre un avis sur le projet qui va prendre la place de la Ferme.

b. Quelles sont les alternatives à ce projet?

Le périmètre est composé à 80% de logements sociaux ou de petites maisons unifamiliales, donc il n'y a pas beaucoup d'opportunité.

Le programme comprenait des opérations de réserve au cas où le projet de base ne pouvait pas se faire. Passons en revue ces alternatives

Alternative 1 – Projet de réserve Eglise Sainte-Cécile

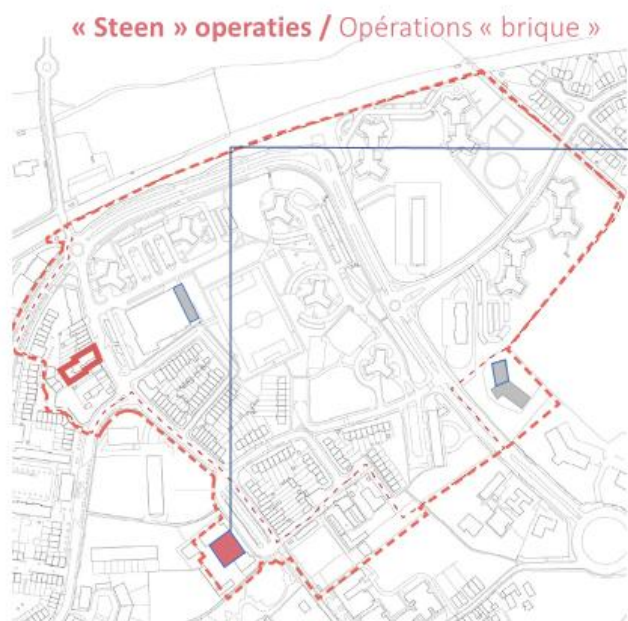


ALTERNATIVE 1

Projet de réserve 1.4 Opération mixte Sainte-Cécile
2'829'824€ (budget CQD)
Parcelle de 562 m²
- Logements publics intergénérationnels aux étages
- Equipement/ commerce au rdc avec jardin collectif

ALTERNATIEF 1

Reserveproject 1.4 Gemengde ontwikkeling Sainte-Cécile
2.829.824 (begroting CQD)
562 m² perceel
- Intergenerationele volkshuisvesting op de bovenste verdiepingen
- Uitrusting/bedrijfsruimte op begane grond met gemeenschappelijke tuin



Propriétaires pas intéressés par l'offre de la Commune

Eigenaren niet geïnteresseerd in het aanbod van de Gemeente.

Le projet de réserve sur l'église Sainte-Cécile n'est pas possible car les propriétaires ne sont pas d'accord avec le projet.

Alternative 2 : marché privé – Ensemble de maisons avec l'ancienne boucherie



ALTERNATIVE 2

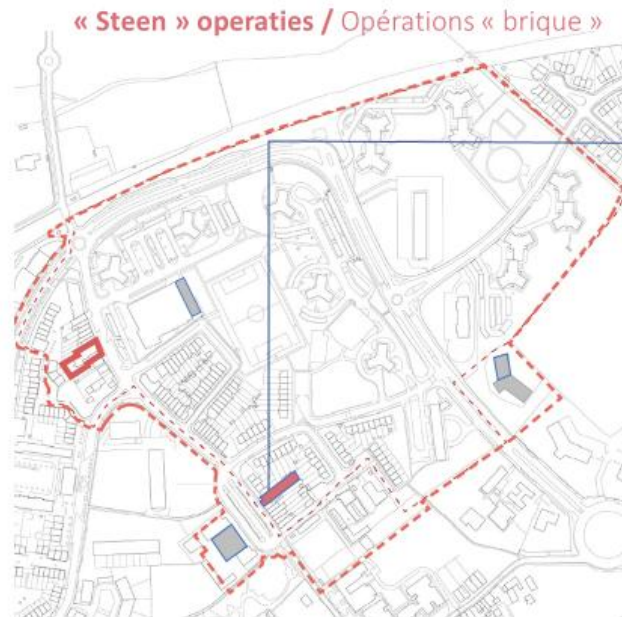
Vente des maisons 64 et 66 rue Vanderveken (dont boucherie De Cocq)

- Superficie totale de 505 m²
- Commerce au rdc du 66
 - Logements
 - Piscine et spa

ALTERNATIEF 2

Verkoop van de huizen 64 en 66 Vandervekenstraat (inclusief slagerij De Cocq)

- Totale oppervlakte van 505 m²
- Winkel op de begane grond van 66
 - Flatszwembad en spa



Numéro 64 vendu
Difficulté de valoriser la piscine.
Plusieurs infractions urbanistiques.

*Nummer 64 verkocht
Moelijkheden bij de ontwikkeling van het zwembad
Verschillende planningsovertredingen.*

La vente de l'ancienne boucherie comprenant des deux maisons :

- Le bâtiment avec la boucherie qui possède dans le jardin une piscine et un spa (mais en infraction urbanistique)
- La maison à côté n°64 (occupé anciennement occupée par les grand parents) avec le garage a déjà été vendue.

La boucherie avec ces aménagements sont difficilement valorisable pour une gestion par la Commune. Beaucoup de travaux auraient dû être prévu pour l'accommoder.

=> L'équipe du CQD a donc consulté des moteurs de recherches et a pu voir un immeuble de rapport très intéressant en vente lors d'une visite de terrain.

Alternative 3 : Immeuble de rapport récent au Neufs Provinces 18

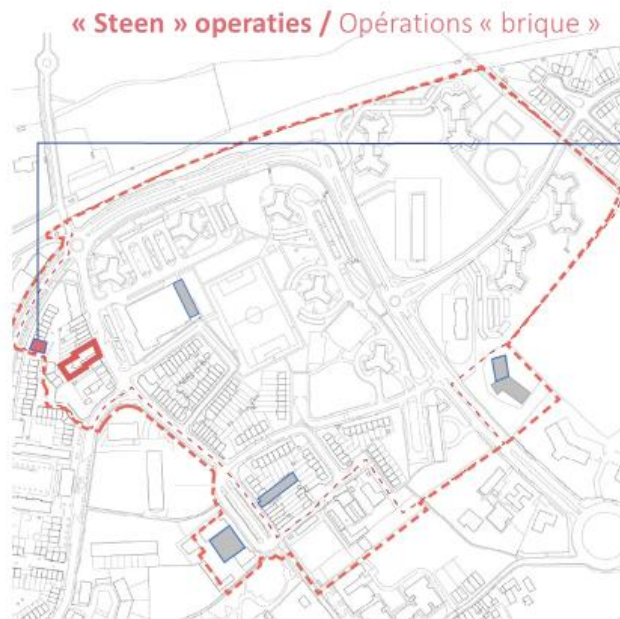


ALTERNATIVE 3 LOGEMENTS

Acquisition d'un bâtiment situé
au 18, avenue des Neuf
Provinces
667 m² / Construction: 2007
- Garages et communs
- Logements aux étages:
4 appartements 2 chambres
1 appartement 4 chambres

ALTERNATIEF 3 WONINGEN

Aankoop van een gebouw op
18, Negen Provincieslaan
667 m² / Gebouwd in 2007
- Garages en
gemeenschappelijke ruimtes
- Appartemenen op de
bovenste verdiepingen:
4 tweekamerappartementen
1 4-slaapkamer appartement



Déjà une offre en cours
Bâtiment en bon état
général
« Trop grand » pour du
logement public?

*Er loopt al een bod
Recent gebouw in goede
staat
"Te groot" voor
volkshuisvesting?*

Avenue des neufs provinces n°18 :

- Bâtiment de 667m² datant de 2007
- Garages et communs au rez-de-chaussée
- 4 appartements 2 chambres et 1 appartement 4 chambres

L'immeuble offre de belles opportunités, mais la Commune a dû réagir très rapidement. Elle a déjà fait une offre pour acquérir le bâtiment qui a été accepté. Le bâtiment est en voie d'acquisition.

=> Nouveau projet logement CQD va s'appliquer à ce bâtiment

=> Signature du compromis avant le 31/12/2024

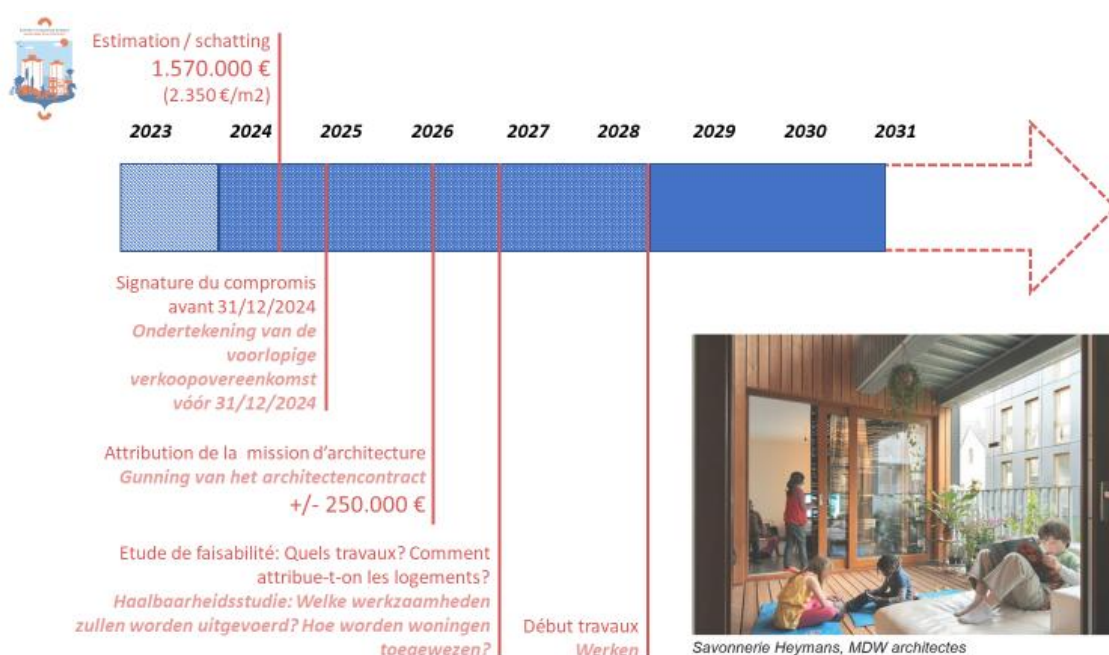
c. Questions/réponses/remarques

- Quel type de logement ? Il s'agit de logements assimilés sociaux. La création de logement assimilé social communal est obligatoire dans le cadre d'un CQD. Les habitants sont sceptiques par rapport au luxe des logements. Aurélie (Urban Brussels - Région) argumente que la rénovation coûte parfois plus cher. C'est un bien qui est en bon état qui n'était pas excessivement cher.
- Pourquoi ne pas d'abord occupé les logements libres de LoJeGa ? Le CQD ne peut intervenir sur des logements de LoJega, pour qu'il y ait intervention du CQD, la commune doit être propriétaire.
- Question sur d'autres projets briques : étude de faisabilité de LoJeGa (rez-de-chaussée, Peereboom et Van Overbeke), projets d'aménagement d'espace publics, le réaménagement du tournant avenue Van Overbeke (projet communale hors CQD),... la répartition des projets par opérateur et les budgets alloués ne sont pas clairs. Certains habitants ont l'impression que les projets sont imposés

Pour les questions sur les autres projets « briques » :

- Voir le programme de base [Contrat de Quartier Durable « Villas de Ganshoren » - Commune de Ganshoren](#) et les PV des anciennes COQ.
- Une Assemblée générale (AG) est prévue le 17 février à la maison de jeunes (MJ) à 19h (ouvert à tous).
- Une Coq est prévue le 21 février de 19 à 21h à la MJ.
- Sirine de l'équipe du CQD est disponible à l'antenne LISA (Avenue Van Overbeke 218) tous les jeudis ou au 02 600 25 03.

d. Retour sur le planning de l'acquisition logement CQD



1. Compromis avant la fin de l'année ;
2. Avec le budget restant de +/-250 000 €, une étude en architecture sera menée. L'idée est de pouvoir maximiser l'espace et créer des communs de qualités pour l'ensemble des appartements. Le budget reprend les honoraires du bureau d'études ainsi que les travaux pour mettre les plans en application.
3. Les travaux pourraient débuter en 2028. Avec par exemple la transformation des garages et communs en espaces d'équipement de quartier (sera définit par le bureau d'étude).

Remarque/rappel : Dans le cadre du CQD, les rénovations ne peuvent pas être faites dans les bâtiments de LoJeGa, mais seulement dans les biens appartenant à la commune. Pour le moment, il n'y a aucune idée pour le bâtiment en particulier, c'est le bureau d'étude qui déterminera l'occupation du bâtiment.

III. Opérations Briques : Espace construit – Équipement public

Rappel

Un équipement était prévu au rez-de-chaussée du projet de la Ferme Vanderveken. Ce projet a été remplacé par l'acquisition de l'immeuble de rapport avenue des neufs provinces 18.

Les autres équipements prévus dans le programme de base du CQD Villas sont :

- Equipement de quartier derrière le hall des sports : salle polyvalente, salle de sport et restaurant social
- L'aménagement intérieur de la crèche communale dans le futur nouveau bâtiment de LoJeGa avenue Van Overbeke (arrêt Neuberger). Ce qui permettra à la crèche "Mésange" avenue Joseph Peereboom 4 de s'y installer.

Les habitants demandent de faire de plus grand logements.

a. Quels sont donc les alternatives pour cet équipement public ?

Le manque d'équipement avait été déjà discuté lors de l'année de la programmation en 2023. Selon les projets actuels dans le périmètre, le CQD a mis en avant des opportunités, l'équipe CQD en présente deux ici.

Alternative 1 – Équipement public – La maison du Parc (anciennement Maison de la Participation)



ALTERNATIVE 4 EQUIPEMENT PUBLIC

Co-subsidiation maison de parc

Début des travaux en 2025 :

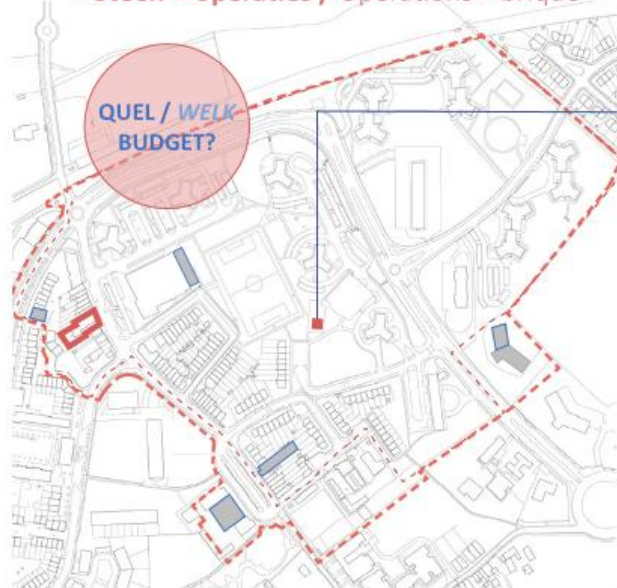
- Un bureau avec stockage,
- Des toilettes publiques,
- Une guinguette,
- Une cuisine collective.
- Une salle polyvalente de 100m2 +/-

ALTERNATIEF 4 OPENBARE UITRUSTING

Medesubsidiëring parkhuisStart van de werkzaamheden in 2025:

- Een kantoor met opslag,
- Openbare toiletten,
- Een openluchtkafé,
- Een gemeenschappelijke keuken,
- Een polyvalente zaal van 100 m2.

« Steen » operaties / Opérations « brique »



Maison du parc, vidéo qu'on a diffusé pendant une réunion à l'église ([Maison de la participation : recréer du lien citoyen](#))

- Elle est située sur le terrain de basket à côté du terrain de foot ;

- Un projet de la commune subsidié par la Région ;
- La gestion devra être mise en place par la suite (l'occupation par asbl, habitants, etc.) ;
- Elle se compose d'une salle polyvalente de 100m², une cuisine et des toilettes.
- Ce projet a reçu les offres de travaux qui sont plus élevées que prévu.
- Est-ce que le CQD va rajouter de l'argent pour le faire ou bien il y a une possibilité qu'il ne se réalise pas ? Pour le moment le budget n'es pas définis, ils sont en discussion avec les entreprises.

Alternative 2 – Équipement public au rez-de-chaussée

Une seconde possibilité est de réaliser un équipement dans le projet immobilier d'un promoteur au croisement avenue Joseph Bach et rue Vanderveken.

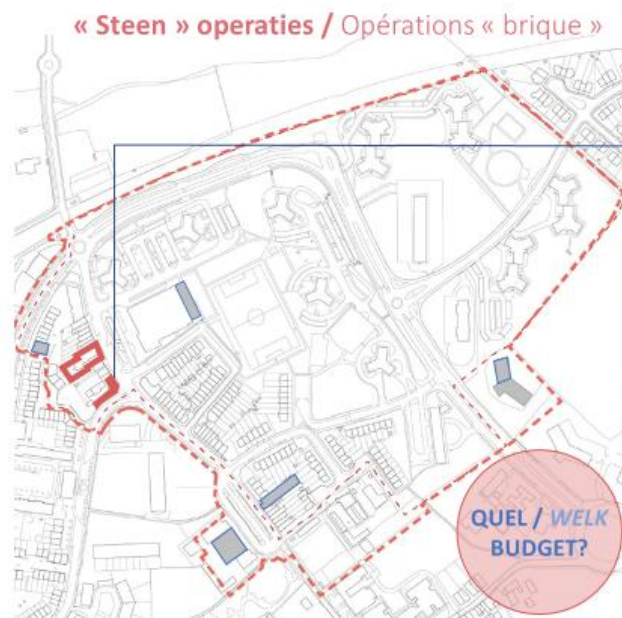


ALTERNATIVE 5 EQUIPEMENT PUBLIC

Développement d'un équipement public au rdc du nouveau bâtiment Bach/Vanderveken, à la place d'1 ou 2 appartements

ALTERNATIEF 5 OPENBARE UITRUSTING

Ontwikkeling van een openbare voorziening op de begane grond van het nieuwe Bach/Vanderveken-gebouw, in plaats van 1 of 2 appartementen

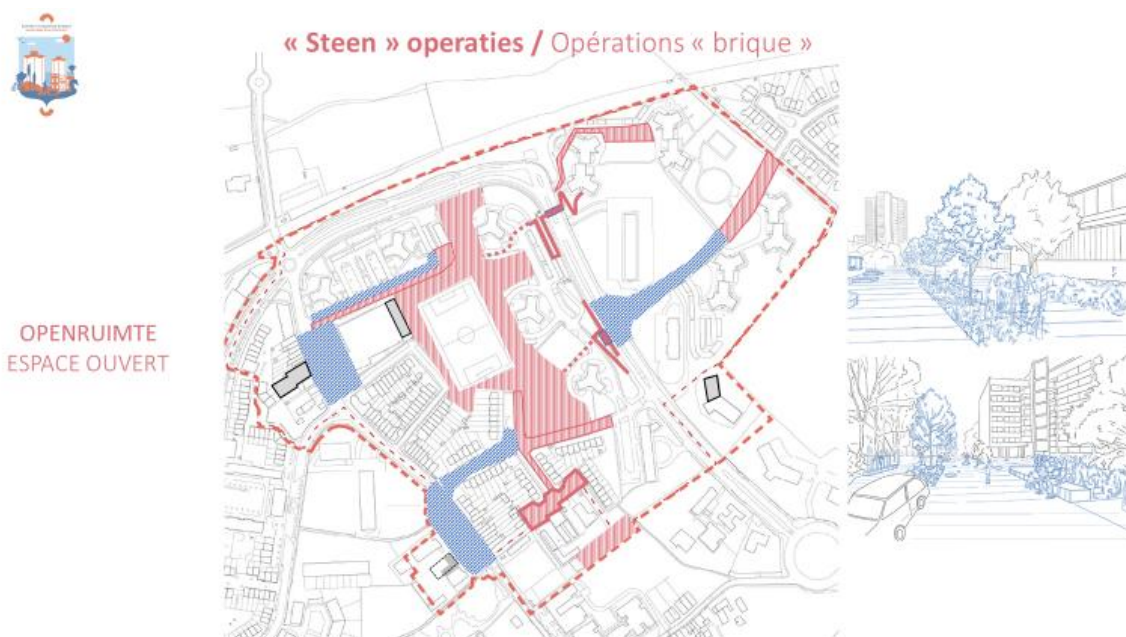


Un promoteur a acquis le terrain, un projet est en cours, l'équipe CQD l'a rencontré ce matin. Il propose à la commune d'acquérir une partie du rez-de-chaussée pour faire un espace collectif.

Note : non, il n'est pas possible de rouvrir la route, Avenue Jean Sébastien Bach, comme c'était il y a 25 ans. La décision de la fermeture de la rue a été faite à la demande des habitants, mais selon les habitants présents ça a mis un coup fatal aux commerces.

Lors de la prochaine CoQ en fin février (21 février de 19 à 21h) ces alternatives avec plus d'informations claires seront rediscutés (budgets, interventions, etc.).

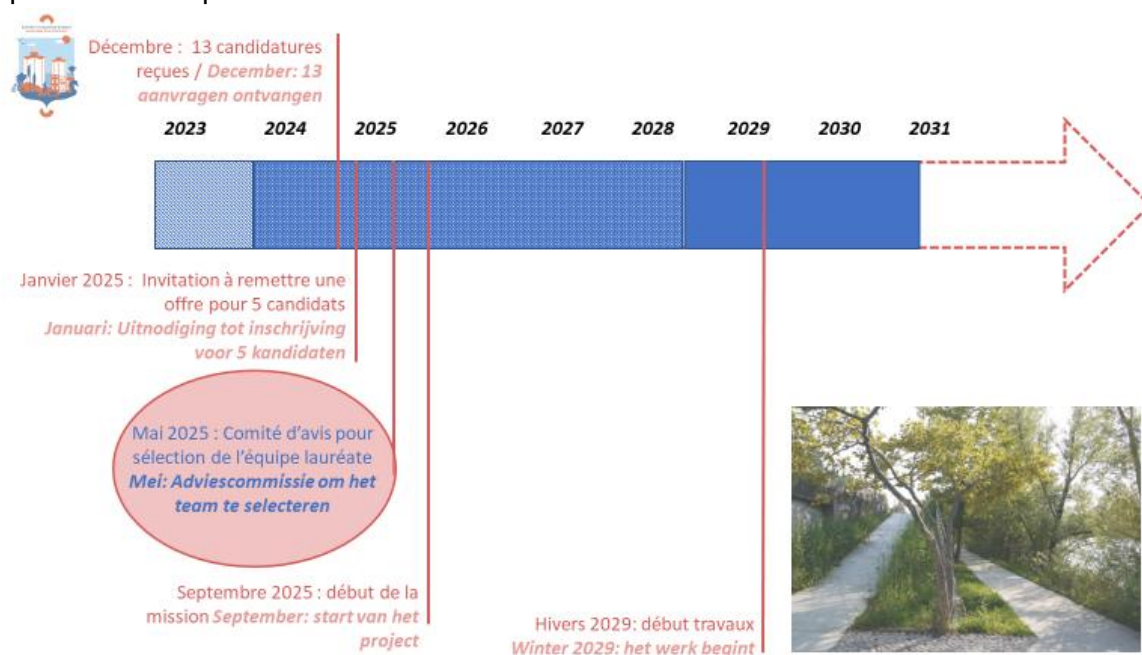
Espaces ouverts/rues



Au sein des opérations « briques », il y a toute la partie bâtiments (logements, équipements) mais aussi la partie concernant l'espace public.

Pour pouvoir modifier l'espace public, il faut faire une étude de l'espace sur plusieurs années. Et pour permettre une étude par des bureaux, le CQD a du lancer un marché, appelé 'Marché espace ouvert' afin de sélectionner les bureaux d'études d'architecture et de paysages qui mèneront cette étude.

Les prochaines étapes sont les suivantes :



Le marché permettra une étude globale du site (qu'on appelle masterplan) avec des projets sur 15-20 ans, mais en sachant que le CQD ne sera réaliser que certaines parties de ces projets.

- ❖ Le marché a été lancé et il y a eu 13 offres de différents bureaux.
- ❖ Après analyse (expertise, expérience, compétences, références, etc.), 5 candidats sont retenus et invités à remettre une offre, qui est dossier plus complet.
- ❖ Ces 5 candidats seront ensuite soumis à un jury qui aura lu les 5 dossiers et qui prendra un jour complet pour sélectionner l'équipe lauréate.

Ce jury est composé de : La région, la Commune, des experts externes, le Bouwmeester, et l'équipe du CQD étudie ma possibilité d'inviter des habitants.

Cette démarche, qui demande beaucoup de travail, sera expliqué lors de la prochaine COQ. Les membres du jury s'engagent à :

- Prendre connaissance des offres (documents, plans, ...) de chaque candidat, remis dans la langue de celui-ci 2 jours avant le jury ;
- Être présent à toute la journée de jury qui se déroule habituellement comme suit :
 - Matin : présentation des candidats (et questions-réponses)
 - Après-midi : discussion entre les membres du jury (argumentation) qui doit conduire au vote et à la désignation du bureau d'étude.

Quels membres sont intéressées ? Chantal, Silky (Prévention), Nadia, Géraldine (LoJeGa), Houria sont intéressées de suivre ce concours d'architecture.

À noter : Les architectes viennent avec des idées générales qui seront redécidé/adapté dans un **processus participatif**. Le jury ne sera pas le seul moment où les habitants pourront intervenir.

Entre leur sélection et le début des travaux, il se passe au moins 1-2 ans avant que la première brique soit mise. Les projets sont aussi représentés en CoQ. Le début des travaux n'est prévu qu'en 2029.

Liste des membres CoQ et horaires

Liste des membres

- ❖ Habitantes peuvent rejoindre à tout moment dans l'année.
- ❖ Formaliser pour les ASBL : 1x / an
 - Est-ce que la prévention peut rejoindre les membres de la COQ ?
 - Avantages : Acteur clé, avec les éducateurs de rues + les gardiens de la paix + activités et médiations scolaires.
 - **Ok de l'ensemble des membres**
 - Question de sécurité : Silky dit qu'elle a un point de vue extérieur pour la sécurité. C'est chouette que les habitantes puissent réfléchir à la sécurité en tandem avec les gardiens de la paix, etc. On peut aussi apporter un éclairage supplémentaire sur les questions de sécurité.
 - Autre membre à rajouter : Sirine (à condition qu'elle amène à chaque fois un gateau au citron).

Quels sont les horaires intéressants pour avoir des habitant.es pour les CoQ et les AG ?

Horaires

Pour le moment le soir pour avoir les habitantes après le travail mais il faut discuter des week-ends et des jours.

Réponse : Difficile pour les enfants quand on termine vers 22h pendant les jours d'école : essayer le vendredi et commencer à 19h plutôt que 19h30.

Et essayer de parfois faire plus tôt (en vacances scolaires fr ou nl).

Lieu

Salle culturelle trop grande, on n'entend pas bien car Sirine ou Florence sont trop loin.

Alternatives :

- Peereboom 6
- Le réfectoire des travailleurs au Pereboom 8 (longue salle avec une grande table)
- Parvis Sainte Cécile (payant)
- De Zeyp (hors périmètre et pas gratuit)
- Maison des jeunes pour 15-20 personnes. Voir aussi l'accueil des enfants, pour que les mamans puissent y laisser les enfants et voir ce qui est possible comme bénévolat à la commune.

=> Prochaine CoQ : Vendredi 21/02/2025 du 19h à 21h à la MJ83

Pour faire l'accueil d'enfants il faut une salle en plus.

Proposition région : Une AG publique à un moment festif comme une fête de quartier qui est le 28 juin pour présenter ce qui s'est passé en 1h.

Ordre de jour clairs : doit permettre aux habitant.es de savoir exactement de quoi ils peuvent parler le jour de la CoQ

1. Divers : des choses à ajouter ?

- Gazette est sortie ! prenez-la votre. C'est un test : donnez votre avis et communiquez à l'équipe CQD ce que vous en pensez ! La prochaine, il y aura des sections supplémentaires avec un retour sur les dernières activités et une partie archive de quartier. Mise en place d'une newsletter pour garder au courant des moments importants.
- Nouvel agenda 1083 de La Villa peut-il diffuser les informations des activités du quartier ? Oui, Mais pas pour les activités gratuites qui ne le sont que pour les personnes du périmètre.

- Etude de l'eau au sein du périmètre (hors CQD), un atelier participatif est prévu le 27/11 à la maison communale, Il s'agit d'une étude indépendante des université VUB et l'ULB qui étudient l'eau pour éviter les inondations en analysant le territoire.

Dans le futur : Faire un groupe whatsapp avec les habitants en mode diffusion Groupe 'admin' (demandé par une habitante)

Pour toutes les questions :

- Voir le programme de base [Contrat de Quartier Durable « Villas de Ganshoren » - Commune de Ganshoren](#) et les PV des anciennes COQ.
- Une Assemblé générale (AG) est prévue le 17 février à la maison de jeunes (MJ) à 19h (ouvert à tous).
- Une Coq est prévue le 21 février de 19 à 21h à la MJ.
- Sirine de l'équipe du CQD est disponible à l'antenne Lisa (Avenue Van Overbeke 218) tous les jeudis ou au 02 600 25 03.