

**COMMUNE DE MOLENBEEK-SAINT-JEAN  
GEMEENTE SINT-JANS-MOLENBEEK**

**Procès-verbal Commission de Quartier n°2  
du CACI « Courtrai-Ostende »**

***Verslag Wijkcommissie nr 2  
van het AHC « Kortrijk-Oostende »***

**Date :** 8 novembre 2023 à 18h

**Datum:** 8 november 2023 om 18u

**Lieu :** Antenne de Quartier Etangs Noirs (47 rue Tazieaux)

**Plaats:** Wijkantenne Zwarte Vijvers (47 Tazieauxstraat)

**Annexes / Bijlagen:** 4

**Présents / Aanwezig:**

- **Commune / Gemeente:** Saliha RAISS (échevine), Nadejda DEGRUMBKOR (coordinatrice communication et participation CQDEN - DIDU), Ellen JACOBS (chef de division socio-éco – DIDU), Baptiste KESTELOOT (coordinateur Contrat École – DIDU), Carlo OBINU (chef de projet CACI - DIDU)
- **Bureau d'étude / Studiebureau:** Giulia Caterina Verga (Karbon')
- **Habitants / Bewoners:** Barbara SCANDARIATO, Xavier WILLIMES, Lien NOTAERTS.
- **Secteur associatif / Verenigingssector:** /
- **Secteur économique / Economische sector:** /
- **Secteur medical / Medische sector:** /
- **Acteurs institutionnels / Institutionele actoren:** Anna BOUTEILLER (DRU), Thierry DE BIE (La Rue – Réseau Habitat), Lucas BRUSCO (La Rue – Réseau Habitat).
- **Autres / Andere:** /

## Ordre du jour de la CoQ

- Introduction
- Présentation de l'ordre du jour par C. OBINU
- Rappel du diagnostic par G. VERGA
- Rappel des enjeux et priorités par G. VERGA
- Présentation du projet de programme par G. VERGA
- Questions – réponses
- Validation du projet de programme par les membres de la COQ

### 1. Introduction de la CoQ

L'échevine introduit la Commission du jour. La séance commence à 18h15 par le mot de bienvenue de S. RAISS.

### 2. Présentation de l'ordre du jour

L'ADMINISTRATION présente l'ordre du jour ainsi que le planning du CACI.

### 3. Présentation du programme

Le BUREAU D'ETUDE présente le programme après avoir fait un rappel du diagnostic, des enjeux et des priorités.

### 4. Questions / réponses

[Concernant la rénovation du bâti]

C. OBINU précise que le budget prévu (120.000€) pour la rénovation du bâti ne tiens pas compte des possibles primes à la rénovation de la région.

G. VERGA demande si le lieu va être occupé dès la vente et que l'ancien propriétaire va être remplacé.

E. JACOBS réponds que ce sera le cas (probablement Decoratelier).

X. WILLIMES demande par qui sera pris en charge le budget pour la conciergerie.

## Dagorde van de WCo

- Inleiding
- Presentatie van de dagorde door C. OBINU
- Herinnering van de diagnostiek door G. VERGA
- Herinnering van de uitdagingen en prioriteiten door G. VERGA
- Presentatie van het ontwerpprogramma door G. VERGA
- Vragen – antwoorden
- Validatie van het programma door de leden van de WCo

### 1. Inleiding van de WCo

De schepen leidt tijdens de commissievergadering van vandaag in. De zitting begint om 18u15 met het verwelkomingswoord van S. RAISS.

### 2. Presentatie van de dagorde

De ADMINISTRATIE presenteert de dagorde en de planning van het AHC.

### 3. Presentatie van het programma

Het STUDIEBUREAU presenteert het programma na een herinnering van de diagnostiek, de uitdagingen en de prioriteiten.

### 4. Vragen – Antwoorden

[Betreffende renovatie van gebouwen].

C. OBINU wijst erop dat het geplande budget (€120.000) voor de renovatie van de gebouwen geen rekening houdt met mogelijke renovatiesubsidies van de regio.

G. VERGA vraagt of de locatie in gebruik wordt genomen zodra deze is verkocht en of de vorige eigenaar wordt vervangen.

E. JACOBS antwoordde dat dit het geval zou zijn (waarschijnlijk Decoratelier).

X. WILLIMES vraagt wie verantwoordelijk zal zijn voor het conciërgesbudget.

E. JACOBS réponds que ce sera la commune de Molenbeek-Saint-Jean qui va le payer.

C. OBINU confirme que c'est hors budget CACI.

T. DE BIE demande si après les 4 ans la commune continuera à payer.

E. JACOBS réponds que de toute façon le/la concierge ne pourra s'y installer qu'une fois que les bâtis seront acquis et rénovés, par conséquent après le délai du CACI.

B. SCANDARIATO nous mentionne qu'elle est globalement contente de l'évolution du projet, qu'on soit passé d'un parc public à un jardin, qu'il y ait une conciergerie maintenant. Elle est ravie de voir la présence de politiques à la CoQ, elle est satisfaite de l'abandon du projet du mur d'escalade, elle apprécie le projet de points d'eau dont les enfants ont réellement besoin, ... elle souligne par contre un problème par rapport à la temporalité, elle pense que le processus est lent, que les habitants sont trop sollicités et essoufflés, ils se sont sentis écoutés mais ont trop longtemps tourné en rond et ce n'était pas suffisamment constructif.

Le 2ème point qu'elle veut aborder, c'est le manque de courage politique par rapport à l'axe (rue d'Ostende) où on ne va pas toucher aux parkings et peu perméabiliser. Elle a l'impression qu'on écoute plus les commerçants, des gens qui ont de l'argent ou ceux qui ont une « grande gueule ».

Alors qu'à ses yeux c'est justement maintenant qu'il faut commencer à perméabiliser la rue, agrandir les pieds d'arbres et faire des tests sur l'axe du CACI. L'Aménagement de la rue de Courtrai et de la petite partie de la rue d'Ostende à la place de faire toute la rue d'Ostende est selon elle parce que de cette façon-là c'est moins visible et donc moins de gens qui peuvent s'en plaindre. Aussi si ont ralenti la circulation rue de Courtrai et au niveau du croisement rue d'Ostende et rue Vanderdussen, cela provoque un risque de délestage des automobilistes qui veulent éviter la place des étangs noirs.

E. JACOBS antwoordt dat de gemeente Sint-Jans-Molenbeek hiervoor zal betalen.

C. OBINU bevestigde dat dit buiten het AHC-budget valt.

T. DE BIE vraagt of de gemeente na de periode van 4 jaar blijft betalen.

E. JACOBS antwoordt dat de conciërge hoe dan ook pas zijn intrek kan nemen als de gebouwen zijn aangekocht en gerenoveerd, d.w.z. na de AHC-deadline.

B. SCANDARIATO zegt dat ze over het algemeen blij is met de manier waarop het project is geëvolueerd, met de overgang van een openbaar park naar een tuin en met het feit dat er nu een conciërgedienst is. Ze is blij met de aanwezigheid van politici in de WCo, ze is blij dat het klimmuurproject is stopgezet, ze waardeert het waterpuntenproject, dat de kinderen echt nodig hebben, enz. Ze wijst echter op een probleem met het tijdschema, ze vindt het proces traag, dat er te veel gevraagd wordt van de bewoners en dat ze buiten adem zijn, ze hadden het gevoel dat er naar hen geluisterd werd, maar ze hebben te lang in cirkels rondgelopen en het was niet constructief genoeg.

Het 2e punt dat ze wilde aankaarten was het gebrek aan politieke moed met betrekking tot de as van de Oostendestraat, waar de parkings niet worden aangepakt en er weinig permeabiliteit is. Ze heeft de indruk dat er meer geluisterd wordt naar winkeliers, mensen met geld of mensen met een "grote mond".

Volgens haar is het tijd om de straat meer permeabel te maken, de bomenrij uit te breiden en de AHC-as te testen. Volgens haar is de ontwikkeling van de Kortrijkstraat en het kleine deel van de Oostendestraat in plaats van de hele Oostendestraat het juiste om te doen, omdat het op die manier minder zichtbaar is en er minder mensen zijn die erover klagen. Als het verkeer op de Kortrijkstraat en op de kruising van de Oostendestraat en de Vanderdussenstraat wordt afgeremd, bestaat bovendien het risico dat automobilisten die de zwarte vijversplaats willen vermijden, worden omgeleid.

G. VERGA Nécessité d'un paysagiste et d'un bureau de participation pour réaliser cet imaginaire commun qui manque, (difficulté de rassembler les différents avis) ainsi que la réalisation de 2 années de participation avec des visites guidées pour voir les différents endroits aménagés. Nous avons été limité par les budgets (question centrale). Il y aura un appel à projet avec tout un processus et une intervention physique qui sera peut-être financée pour la sortie du jardin. Mais il faut faire un choix de cohérence. Les espaces seront aménagés par la suite. Voir également au niveau politique.

C. OBINU Communication des informations techniques sur le CQD (dont le bureau d'études n'est pas au courant). Projet similaire= que la constatation d'un retour très positif sur le processus participatif réalisé rue des Quatre Vents. Un consensus est établi entre les différents avis du public. Les endroits où se trouvent les écoles, point de consensus entre les usagers forts et faibles. On peut y intervenir sans problème, peu d'opposition possible où les enfants passent. Les lieux qui ne font pas débat devront être sécurisés. Il y aura une verdurisation des façades et la sécurisation des traversées rue d'Ostende (parallèle exemple rue Ransfort), mais le budget du CACI est trop limité pour tout verduriser (+10%). La commune, dans le futur, devra voir quel budget dégager pour cela.

X. WILLIMES Travail formidable effectué, le projet va dans le bon sens (verdurer, métal). C'est l'occasion d'avoir une vraie végétalisation/verdurer dans un endroit très bâti. Il est souligné qu'il faudrait que ce soit plus voyant (nécessité de visualisation avec le vert) pour motiver d'autres projets similaires, ou montrer les bienfaits et l'importance de la verdurisation. Les gens dans le quartier devraient y voir un aspect positif. Peut-être l'erreur c'est qu'en intérieur d'îlot se sera très verduré, mais pas depuis la rue (au niveau des entrées de l'îlot). Occasion unique d'utiliser l'argent, pour faire une tâche verte, visuelle, dans la rue d'Ostende dont les habitants pourront remarquer les bienfaits = impact vert. Il faudra faire en sorte que les placettes soient visuellement verdurées.

G. VERGA Behoeft aan een landschapsontwerper en een participatiebureau om deze gemeenschappelijke verbeelding te creëren, die ontbreekt (moeilijk om de verschillende meningen samen te brengen), evenals 2 jaar participatie met rondleidingen om de verschillende plekken te zien die zijn ontwikkeld. We zijn beperkt door budgetten (een belangrijke kwestie). Er komt een oproep voor projecten met een heel proces en een fysieke interventie die misschien gefinancierd zal worden voor de uitgang van de tuin. Maar we gaan een coherente keuze moeten maken. De ruimtes worden dan ontwikkeld. Zie ook het politieke niveau.

C. OBINU Mededeling van technische informatie over de DWC (waarvan het ontwerp bureau niet op de hoogte is). Gelijkaardig project = zeer positieve feedback over het participatieve proces dat in de Vierwindenstraat werd uitgevoerd. Er werd een consensus bereikt tussen de verschillende meningen van het publiek. De locatie van de scholen is een punt van consensus tussen sterke en zwakke gebruikers. We kunnen daar zonder problemen ingrijpen, met weinig mogelijke tegenstand als er kinderen langskomen. De zones die niet ter discussie staan, moeten veilig gemaakt worden. Er komt een vergroening van de gevels en veiligere oversteekplaatsen in de Oostendestraat (parallel met de Ransfortstraat bijvoorbeeld), maar het AHC-budget is te beperkt om alles te vergroenen (+10%). In de toekomst zal de gemeente moeten bekijken welk budget hiervoor vrijgemaakt kan worden.

X. WILLIMES Prachtig werk geleverd, het project gaat in de goede richting (vergroening, metaal). Het is een kans om echt groen te krijgen in een zeer dichtbebouwd gebied. Er werd benadrukt dat het zichtbaarder zou moeten zijn (moeten visualiseren met groen) om andere soortgelijke projecten aan te moedigen, of de voordelen en het belang van vergroening te tonen. Mensen in de buurt moeten het als een positief aspect zien. Misschien is de fout dat het binnen het huizenblok heel groen zal zijn, maar niet vanaf de straat (bij de ingangen van het huizenblok). Dit is een unieke kans om het geld te gebruiken om een groene, visuele zone te creëren in de Oostendestraat die

G. VERGA explique un exemple réalisé à St-Josse. Le bureau va ajouter des références pour avoir plus d'exemple sur Bruxelles et autre. Le projet prévoit des zones très fortement plantées.

L. NOTAERTS parle de la dent creuse sur le coin de la rue de la carpe et la rue d'Ostende et demande si c'est intégré dans le projet.

S. RAISS dit que le projet avance et qu'un coup d'accélérateur a été mis au niveau politique. Le Conseil communal a donné son accord même si la réalisation du projet va prendre du temps. On ne construira pas de logement.

C. OBINU L'année prochaine on lance le marché de services, on va faire un seul marché pour tous les espaces publics dans le quartier par soucis de cohérence.

T. DE BIE (LA RUE ASBL) Demande s'il y a d'autres remarques d'habitants.

C. OBINU lit une question posée par un habitant par email. La question porte sur l'acquisition d'Ostende 74 et sur le fait que le propriétaire actuel semble être en train de clôturer les baux. La Commune est au courant du problème et on travaille en collaboration avec le service de Médiation de la commune.

Autre question : étonnement face à la surface végétalisée réservée à l'intérieur d'ilot. L'ADMINISTRATION réponds que le bureau d'études a fait le maximum et qu'on végétalise quasiment les 100% de parcelles qui restent dans le projet. Il est par contre vrai que la partie pour les potagers qui est laissée aux habitants ne pourra pas faire une surface énorme.

Deuxième question : nécessité ou pas de garder le projet de réserve 1. L'ADMINISTRATION confirme qu'on n'a pas pour l'instant assez d'argent pour le réaliser.

Troisième question : équipement sportif calme mal vu en extérieur, mais à l'intérieur pourquoi pas ? L'ADMINISTRATION réponds que le projet ne prévoit plus d'espace sportif. Des espaces de jeux calmes sont prévus même si ça ne sera pas une plaine de jeux.

de bewoners kunnen zien = groene impact. We zouden ervoor moeten zorgen dat de pleinen visueel vergroend worden.

G. VERGA lichtte een voorbeeld uit St-Josse toe. Het bureau zal referenties toevoegen om meer voorbeelden uit Brussel en elders te krijgen. Het project voorziet in dicht beplante zones.

L. NOTAERTS sprak over de holle ruimte op de hoek van de Karperstraat en de Oostendestraat en vroeg of dit was opgenomen in het project.

S. RAISS zegt dat het project vooruitgang boekt en dat er een politieke impuls is gegeven. De gemeenteraad heeft zijn goedkeuring gegeven, ook al zal het tijd kosten om het project af te ronden. Er zullen geen huizen worden gebouwd.

C. OBINU Volgend jaar lanceren we de dienstoverheidsopdracht, we gaan één opdracht doen voor alle openbare ruimten in de wijk in het belang van de consistentie.

T. DE BIE (LA RUE VZW) Vraagt of er nog andere opmerkingen van bewoners zijn.

C. OBINU leest een vraag voor die per e-mail is ingediend door een bewoner. De vraag betrof de aankoop van Oostende 74 en het feit dat de huidige eigenaar bezig lijkt te zijn met het afsluiten van de huurcontracten. De gemeente is op de hoogte van het probleem en werkt samen met de bemiddelingsdienst van de gemeente.

Een andere vraag: verbazing over de beplante oppervlakte die is gereserveerd voor de binnenkant van het huizenblok. DE ADMINISTRATIE antwoordt dat het ontwerpbureau zijn uiterste best heeft gedaan en dat bijna 100% van de percelen die overblijven in het project beplant zullen worden. Aan de andere kant is het waar dat de moestuinen die aan de bewoners worden overgelaten geen enorme oppervlakte zullen kunnen beslaan.

Tweede vraag: moeten we het reserve-project 1 behouden of niet? DE ADMINISTRATIE bevestigt dat er momenteel niet genoeg geld is om het uit te voeren.

Derde vraag: stille sportfaciliteit buiten afgekeurd, maar waarom niet binnen? DE



Quatrième question : qu'en est-il de la surveillance des lieux ? L'ADMINISTRATIE explique qu'on se basera sur le modèle Grande Halle (CQDPS) avec une concierge et le contrôle social via l'équipement au RDC. A partir de la conciergerie, on a une vue sur une grande partie du parc et ses alentours. Un contrôle existe. Bien sûr il faut qu'il y ait une occupation de cet espace pour que ça fonctionne et il faudra motiver les gens dans le processus.

T. DE BIE (LA RUE ASBL) explique qu'ils ont été contactés dans le cadre du projet, mais le partenariat n'est pas finalisé à ce stade. Assez enthousiaste sur le projet, heureux d'entendre la réaction des habitants. Projet très intéressant, bien conçu avec de bons budgets pour l'îlot. L'asbl est satisfaite de la participation. Souligne qu'ils sont une association d'habitants avec leurs habitants/membres et dit que le bureau a été réuni. La Rue s'abstient formellement de voter sur le projet par souci déontologique à cause de leur possible implication dans le projet, mais souligne son appréciation du projet.

C. OBINU Rappel du cadre du vote. Projet pilote, processus différent, moins d'obligations car la Région se base sur une autre réglementation. On demande l'avis informel à ce stade, mais il n'y a pas un cadre réel bien défini.

T. DE BIE (LA RUE ASBL) certains nombres de questions et précisions. Ils ont aussi des suggestions. Ils n'attendent pas de réponse maintenant, mais ils souhaitent parler du processus et la méthodologie. Première question : statut de propriété de l'îlot, question sur l'acquisition mais Carlo en a parlé. Sont au courant des procédures en cours, mais si les négociations n'aboutissent pas, la Commune ne souhaite pas exproprier, si un propriétaire se braque ou refuse, quid ?

C. OBINU Etat des acquisitions Courtrai 51-53, acquisition reportée à cette semaine, donc la signature d'acte aura lieu le 15/11. Courtrai 47-79, offre acceptée, notaires travaillent sur l'acte, mais il manque une étude dépollution du sol à faire par le propriétaire actuel. Dès que le point

ADMINISTRATIE répond que le projet n'est pas un sportterrein. Er zijn wel rustige speelplekken gepland, ook al wordt het geen speeltuin.

Vierde vraag: hoe zit het met de bewaking van de gebouwen? DE ADMINISTRATIE legt uit dat het model van de Grote Hal (DWC-Zinneke) zal worden gebruikt, met een conciërge en sociale controle via de apparatuur op de begane grond. Vanuit de conciërgeruimte heeft men uitzicht over een groot deel van het park en de omgeving. Er is een controlesysteem. Natuurlijk moet deze ruimte worden gebruikt om te kunnen werken en moeten mensen worden gemotiveerd in het proces.

T. DE BIE (LA RUE VZW) legt uit dat er contact met hen is opgenomen in het kader van het project, maar dat de samenwerking in dit stadium nog niet is afgerond. Heel enthousiast over het project, blij om de reactie van de buurtbewoners te horen. Zeer interessant project, goed ontworpen met goede budgetten voor het huizenblok. De vereniging is tevreden met de participatie. Benadrukt dat ze een bewonersvereniging zijn met hun bewoners/leden en zegt dat het bestuur bijeen is geroepen. La Rue onthoudt zich formeel van stemming over het project uit ethische bezorgdheid vanwege hun mogelijke betrokkenheid bij het project, maar benadrukt haar waardering voor het project.

C. OBINU Herinnering aan het stemkader. Proefproject, ander proces, minder verplichtingen omdat de regio zich baseert op andere regelgeving. In dit stadium wordt informeel advies ingewonnen, maar er is geen echt welomschreven kader.

T. DE BIE (LA RUE VZW) een aantal vragen en verduidelijkingen. Ze hebben ook suggesties. Ze verwachten nu geen antwoord, maar willen graag praten over het proces en de methodologie. Eerste vraag: eigendomsstatus van het huizenblok, vraag over verwerving maar Carlo heeft het erover gehad. Ze zijn op de hoogte van de lopende procedures, maar als de onderhandelingen niets opleveren en de

est débloqué, on avance sur l'acte. Une pression peut être mise si on veut. Ostende 74 (parcelle enclavée), envisage l'expropriation même si des négociations ont recommencés (Carlo montre le périmètre). Ostende 92, comme le programme n'est pas approuvée, le département ne peut pas négocier pour l'instant.

T. DE BIE (LA RUE ASBL) A terme la commune doit être propriétaire de tout. Question sur la gestion après les 4 ans (question du concierge mais pas que), il y a les salles collectives, qu'est-ce que la Commune espère pour ces espaces ? Est-ce qu'il y aura une tournante entre habitants pour la gestion, réservation des salles communes ? Ou alors il y aura une aide de la Commune dans ce processus de suivi ?

S. RAISS précise qu'il y a 2 options, soit le concierge joue ce rôle ou alors donner le libellé de centre de quartier. Tout est possible pour le plan de gestion qui devra être affiné. Il y aura d'office une personne qui se chargera de cette occupation.

T. DE BIE (LA RUE ASBL) sceptique sur la tournante des habitants, prévoir un back-up. Pour la gestion écologique du jardin, contact avec BE (qui gère ce type d'espace). Mais vont-ils gérer cet espace ?

E. JACOBS Le plus réaliste est de faire appel à une association qui fera un travail en collaboration avec les habitants.

C. OBINU Non, ce n'est pas prévu que BE gère cet espace vert. BE ont dit clairement qu'ils interviendront avec un subside complémentaire mais n'entreprendront pas l'espace. Ce sera le service plantation de la commune qui fera la gestion.

T. DE BIE (LA RUE ASBL) pour la suite et les 4 ans de l'opération, il y aura des tensions, conflits. En général il y a un comité de suivi. Est-ce que ce sera le cas ? Ils estiment important d'avoir des gens qui ont du recul sur le projet (en lien avec personnes), mais plutôt des habitants.

gemeente niet wil onteigenen, wat gebeurt er dan als een eigenaar zich verzet of weigert?

C. OBINU Status van de aankopen Kortrijk 51-53, aankoop uitgesteld tot deze week, dus de akte zal op 15/11 worden ondertekend. Kortrijk 47-79, bod aanvaard, notarissen werken aan de akte, maar de huidige eigenaar moet nog een bodemsaneringsonderzoek uitvoeren. Zodra dit is goedgekeurd, gaan we verder met de akte. Indien gewenst kan er druk worden uitgeoefend. Oostende 74 (ingesloten perceel), overweegt onteigening ook al zijn de onderhandelingen hervat (Carlo toont de omtrek). Oostende 92, aangezien het programma niet is goedgekeurd, kan het departement voorlopig niet onderhandelen.

T. DE BIE (LA RUE ASBL) Op lange termijn zou de gemeente eigenaar moeten zijn van alles. Vraag over het beheer na 4 jaar (vraag van de conciërge, maar niet alleen), er zijn de gemeenschappelijke ruimten, wat hoopt de gemeente met deze ruimten te doen? Komt er een rotatiesysteem voor bewoners om de gemeenschappelijke ruimtes te beheren en te reserveren? Of zal de gemeente helpen met dit controleproces?

S. RAISS legt uit dat er 2 opties zijn: of de conciërge kan deze rol op zich nemen of er kan het als een buurtcentrum worden genoemd. Alles is mogelijk voor het beheerplan, dat nog verfijnd moet worden. Er zal automatisch een persoon verantwoordelijk zijn voor deze bezetting.

T. DE BIE (LA RUE VZW) sceptisch over de rotatie van de bewoners, een back-up voorzien. Neem voor ecologisch beheer van de tuin contact op met BE (die dit soort ruimtes beheert). Maar zullen zij deze ruimte beheren?

E. JACOBS De meest realistische oplossing is om een beroep te doen op een vereniging die samenwerkt met de buurtbewoners.

C. OBINU Nee, er zijn geen plannen voor BE om deze groene ruimte te beheren. BE heeft duidelijk gemaakt dat ze een extra subsidie zullen geven, maar dat ze de ruimte niet zullen onderhouden.

C. OBINU On est dans le cadre de la réglementation du CQD et il y a la CoQ qui continuera à être invité pendant tout le processus et des réunions sont fixées 1 à 2 fois par an, en plus des AG. La CoQ continue à donner son avis sur toutes les phases du projet (rapport, avant-projet, etc.). C'est l'association, « couteau suisse », qui gère la participation. Pour le CQD, il existe un comité d'accompagnement, mais plus pour un suivi macro des différents projets.

Mais on envisage via le CACI, un comité d'habitants plus proche du projet qui travailleront avec la Commune pour l'aménagement de l'espace public.

T. DE BIE (LA RUE ASBL) d'accord avec l'intégration d'une personne avec un regard neutre sur le projet. Par rapport au budget participatif, budget conséquent, mais après ce qui pourrait se passer, c'est qu'un refus des habitants arrivent, jusqu'où la participation est garantie par rapport au suivi ? Tiendra-t-on réellement des remarques ?

G. VERGA Suivi de près, assurer des moments clés de décisions et plein de façons de voter sont possible. L'assistance d'un bureau spécialisé sert à accompagner les votes. Même si on ne souhaite pas avoir de conflits, au vu des acteurs impliqués. Le but est d'avoir une réflexion collective, et d'être dans le partage.

T. DE BIE (LA RUE ASBL) Très chouette de voir comment les choses se décident et que les portes restent ouvertes. En cas de confrontation, ils se questionnent, malgré qu'il y ai un processus participatif. Les craintes sont plutôt sur la mutation progressive du quartier, inquiétude sur la gentrification progressive qui commence à toucher Molenbeek. Les prix augmentent fort et il faudrait faire attention que la visibilité du projet du CACI n'engendre pas un processus de gentrification. Ici, il n'y aura pas de principe de Rénovation+. Il faudra informer néanmoins les habitants qui seront délogés des alternatives possibles (en termes d'aide). S'il y a une augmentation des prix dans le quartier, éviter que les propriétaires commencent à spéculer ou que les locataires partent. Expliquer aux propriétaires qui veulent rester, les alternatives pour rester

De dienst beplanting van de gemeente zal het beheren.

T. DE BIE (LA RUE VZW) voor de voortzetting en de 4 jaar van de operatie, zullen er spanningen en conflicten zijn. Gewoonlijk is er een toezichtcomité. Zal dit het geval zijn? Ze denken dat het belangrijk is om mensen te hebben die enig afstand hebben op het project (in verband met mensen), maar eerder inwoners.

C. OBINU We vallen binnen het kader van de DWC-reglementen en de WCo zal gedurende het hele proces uitgenodigd blijven worden en er zijn 1 of 2 vergaderingen per jaar gepland, naast de algemene vergaderingen. De WCo zal haar mening blijven geven over alle fasen van het project (rapport, voorbereidend project, enz.). Het is de vereniging, het "zwitserse zakmes", die de participatie beheert. Voor de DWC is er een begeleidingscommissie, maar meer voor macro-monitoring van de verschillende projecten.

We zijn echter van plan om via de AHC een comité van bewoners op te richten dat dicht bij het project staat en dat zal samenwerken met de gemeente om de openbare ruimte te ontwikkelen.

T. DE BIE (LA RUE VZW) is het eens met de opname van een persoon met een neutrale kijk op het project. Wat betreft het participatiebudget, dat een substantieel budget is, maar wat zou er kunnen gebeuren als de bewoners weigeren deel te nemen, in hoeverre is participatie gegarandeerd in termen van follow-up? Wordt er echt rekening gehouden met opmerkingen?

G. VERGA Nauwgezet toezicht, verzekeren van belangrijke beslissingsmomenten en veel manieren om te stemmen zijn mogelijk. De hulp van een gespecialiseerd bureau wordt gebruikt om de stemmingen te ondersteunen. Ook al willen we geen conflicten, gezien de betrokken spelers. Het doel is om collectief na te denken en om te delen.

T. DE BIE (LA RUE VZW) Het is geweldig om te zien hoe dingen worden beslist en dat de deuren open blijven. Als er een confrontatie is, stellen ze



dans le quartier. Eviter au phénomène de gentrification.

B. SCANDARIATO Il n'est plus possible de vivre avec la saleté et la violence du quartier (bruyant et anxiogène). Elle comprend le problème de gentrification, mais une amélioration du cadre de vie du quartier est nécessaire.

T. DE BIE (LA RUE ASBL) ne sont pas contre l'amélioration de la qualité de vie pour les habitants du quartier mais que l'amélioration du quartier va probablement attirer des nouveaux propriétaires avec une augmentation des loyers et le départ des locataires actuels. Derniers mots sur les budgets pour la rénovation des logements (120.000,00 EUR sous forme d'aide aux propriétaires), pour eux c'est trop peu par rapport aux montants importants injectés dans l'opération globalement.

G. VERGA souligne que c'est le point le plus touchy, car il s'agit d'une aide aux propriétaires privés via des fonds régionaux et donc publics. Il faut donc passer par un processus en ISP pour pouvoir justifier le montage.

C. OBINU Souligne le fait que c'est pour cela que la décision est remise dans les mains des privés et que le budget ne pourra pas être géré par la Commune.

T. DE BIE (LA RUE ASBL) La longueur du processus, et les salaires, et le « couteau suisse », c'est super et ce travail permettra un diagnostic des logements de façon approfondie, mais le risque (vu l'état des immeubles), c'est de devoir rénover les immeubles de façon approfondie, pour les propriétaires, il faudra une idée des devis sur ce que ça va coûter, et peut-être que les gens n'auront pas les moyens. Peut-être que ce budget de 120.000,00 euros pourrait servir à préfinancer pour les primes de rénovation de ces immeubles. Un des gros problèmes, c'est que les propriétaires ne savent pas avancer l'argent pour des rénovations (sous forme d'un fond de roulement). A la fin du CACI, que cet argent soit mis à disposition des habitants.

zichzelf in vraag, ook al is er een participatief proces. De vrees gaat meer uit naar de geleidelijke mutatie van de wijk, de bezorgdheid over de geleidelijke gentrificatie die Molenbeek begint te treffen. De prijzen stijgen sterk en we moeten oppassen dat de zichtbaarheid van het AHC-project niet leidt tot gentrificatie. Er zal hier geen Rénovation+ principes worden toegepast. De bewoners die worden uitgezet, moeten wel worden geïnformeerd over de mogelijke alternatieven (in termen van bijstand). Als de prijzen in de wijk stijgen, voorkom dan dat verhuurders gaan speculeren of dat huurders vertrekken. Leg huiseigenaren die willen blijven uit wat de alternatieven zijn om in de wijk te blijven. Voorkom het gentrificatie fenomeen.

B. SCANDARIATO Het is niet langer mogelijk om te leven met het vuil en het geweld in de buurt (lawaaierig en angstwekkend). Ze begrijpt het probleem van gentrificatie, maar we moeten de leefomgeving in de buurt verbeteren.

T. DE BIE (LA RUE VZW) zijn niet tegen het verbeteren van de levenskwaliteit van de bewoners van de wijk, maar menen dat het verbeteren van de wijk waarschijnlijk nieuwe verhuurders zal aantrekken, wat zal leiden tot een verhoging van de huurprijzen en het vertrek van de huidige huurders. Een laatste opmerking over de budgetten voor de renovatie van de woningen (120.000,00 euro in de vorm van steun aan de eigenaars): voor hen is dit te weinig in vergelijking met de grote bedragen die in de hele operatie worden geïnjecteerd.

G. VERGA wees erop dat dit het meest gevoelige punt is, omdat het gaat om steun aan particuliere eigenaren via regionale en dus publieke middelen. Het is daarom noodzakelijk om een socioprofessionele inschakelingsprocedure te doorlopen om de opzet te kunnen rechtvaardigen.

C. OBINU benadrukt dat de beslissing daarom aan particulieren is overgelaten en dat de begroting niet door de gemeente kan worden beheerd.

Autre chose, est de mettre sur pied cette communauté d'énergie (achat commun de panneaux solaires). Aider les propriétaires qui auront les panneaux solaires sur leurs toitures à l'isolation de celles-ci. Encore une fois ce sont des idées parmi d'autres. Le but est de porter l'attention sur différents points et qu'ils se veulent positifs avec des solutions et propositions concrètes.

G. VERGA Pas certaine de l'intérêt en soit d'avoir un fond de roulement. Au niveau du timing ça ne sera que 45 mois, mais c'est intéressant de voir comment on peut utiliser l'argent au mieux, car les logements sont très insalubres pour certains. Orienter vers des services qui existent, mais l'accent est mis sur des projets collectifs comme la communauté d'énergie etc. L'idée est de réfléchir aux priorités et comment les bâtiments peuvent être rénovés au mieux. Médiation entre aides ponctuelles pour les gens qui n'arrivent pas à entrer dans un système de primes, et gens qui sont vraiment dans une grande précarité. Ce budget est un levier pour réfléchir aux problèmes existants.

C. OBINU Petite précision administrative, théoriquement l'action de préfinancer les primes, n'est pas possible. Les travaux qui font l'objet de primes ne peuvent pas être préfinancés (double subventionnement impossible), mais Urban devrait alors se pencher sur la question afin de voir si cela peut rentrer dans le cadre législatif. Le bureau d'études a laissé beaucoup de liberté dans ses fiches pour voir quoi faire de ce budget.

## 5. Validation du programme

La Commission de Quartier remet son avis favorable pour le programme.

T. DE BIE (LA RUE ASBL) De duur van het proces, en de salarissen, en het "zuitsers zakmes", zijn geweldig en dit werk zal een grondige diagnose van de woningen mogelijk maken, maar het risico (gezien de staat van de gebouwen) is dat de gebouwen grondig zullen moeten worden gerenoveerd, en voor de eigenaars, ze zullen een idee moeten hebben van wat de schattingen gaan kosten, en misschien zullen de mensen de middelen niet hebben. Misschien kan dit budget van 120.000,00 euro worden gebruikt om de renovatiepremies voor deze gebouwen voor te financieren. Een van de grote problemen is dat eigenaars niet weten hoe ze geld moeten voorschieten voor renovaties (in de vorm van werkkapitaal). Aan het einde van de AHC zou dit geld beschikbaar moeten zijn voor de bewoners. Iets anders is het opzetten van deze energiegemeenschap (gezamenlijke aanschaf van zonnepanelen). Huiseigenaren die zonnepanelen op hun dak hebben, helpen deze te isoleren. Nogmaals, dit zijn maar een paar ideeën. Het doel is om de aandacht te vestigen op een aantal verschillende punten en ze positief te maken met concrete oplossingen en voorstellen.

G. VERGA Niet zeker wat het nut is van een werkkapitaalfonds. Qua timing is het maar 45 maanden, maar het is interessant om te zien hoe we het geld het beste kunnen gebruiken, want sommige woningen zijn erg ongezond. Mensen worden doorverwezen naar bestaande diensten, maar de nadruk ligt op collectieve projecten zoals de energiegemeenschap enz. Het idee is om na te denken over prioriteiten en hoe gebouwen het beste gerenoveerd kunnen worden. Bemiddeling tussen eenmalige bijstand voor mensen die niet in een systeem van subsidies kunnen stappen, en mensen die echt in een precare situatie zitten. Dit budget is een hefboom om na te denken over bestaande problemen.

C. OBINU Een kleine administratieve verduidelijking: theoretisch is het niet mogelijk om subsidies voor te financieren. De werkzaamheden die het voorwerp zijn van subsidies kunnen niet worden voorgefinancierd (dubbele subsidiëring is onmogelijk), maar Urban moet de kwestie onderzoeken om te zien of het in

## **Annexe 1 : Présentation du programme par Karbon**

Lien : <https://we.tl/t-btrYqXfbpV>

## **Annexe 2 : Présentation de la Commission de Quartier 2 du 8/11/2023**

het wetgevingskader kan worden ingepast. Het adviesbureau heeft in zijn fiches veel ruimte gelaten om te kijken wat er met dit budget kan worden gedaan.

### **5. Validatie van de diagnostiek, uitdagingen en prioriteiten**

De wijkcommissie is bereid om de uitdagingen en prioriteiten te valideren, op voorwaarde dat de verschillende standpunten over welzijn en woonkwaliteit worden gehoord. Er moet een convergentie zijn tussen het gebrek aan ruimte en de overbezetting van de woningen, met de daaruit voortvloeiende behoefte aan meer buiten- of binnenruimte (vooral voor jongeren), en de behoefte om de rust binnen het huizenblok te bewaren.

Het tweede aandachtspunt dat de leden van de wijkcommissie naar voren brachten, is om het aantal woningen binnen het blok niet te verminderen en woningen tegen dezelfde economische voorwaarden te garanderen.

De wijkcommissie valideert de diagnostiek.

De wijkcommissie geeft een gunstig advies over de Uitdagingen.

## **Bijlage 1: Presentatie van het programma door Karbon**

Link : <https://we.tl/t-btrYqXfbpV>

## **Bijlage 2: Presentatie van de Wijkcommissie 2 van 8/11/2023**