



Sécuriser le bâti, dynamiser le quartier : l'expérience du BEMPT





1. Le quartier du « BEMPT » :

- Ce quartier est principalement formé par des bâtiments construits entre 1956 et 1960 appelés communément les Blocs jaunes ou la Nouvelle Cité.

On y dénombre 260 logements.





- Pas de rénovation importante entre 1956 et octobre 2017, date du début de chantier de rénovation
- Le confort des logements est minimal : pas de chauffage central, pas de double vitrage, châssis détériorés, électricité aux normes de 1956, problèmes d'humidité....
- Insécurité liée à la présence de petite délinquance dans le quartier





- Les locataires se sentent abandonnés et insécurisés
- Présence d'un PCS (projet de cohésion sociale) partenariat entre l'ASBL HABITAT et RENOVATION, la SISF et la SLRB depuis 2003





2. Le projet de rénovation :

- En 2006, les premiers subsides et crédits budgétaires sont accordés au Foyer du Sud dans le cadre des plans quadriennaux. La rénovation est prévue en 3 phases.
- Le début des travaux est prévu en 2012.





- En 2008, profitant d'une disponibilité de 80 logements rénovés sur un autre site, le Conseil d'administration du Foyer du Sud décide de reloger les locataires de la première phase de rénovation. Le vide locatif est créé.





- Des problèmes budgétaires, administratifs, de permis d'urbanisme ont considérablement ralenti la bonne marche du dossier.
Les travaux ne débuteront qu'en octobre 2017 et l'ensemble du site sera rénové pour la fin 2020, début 2021





3. Convention d'occupation précaire : la Genèse

- Les **80 logements vides** vont provoquer rapidement des problèmes d'insécurité sur le site : squats, incendies...
- Interventions fréquentes de la police et des pompiers
- Les coûts de sécurisation sont importants et répétitifs pour la SISP.
A noter aussi que les dégradations des bâtiments sont importantes.





- La désertification d'une partie du quartier ne fait qu'accroître le sentiment d'**abandon** et d'**insécurité** ressenti par les habitants du quartier.
- Devant l'ampleur de ces problèmes, l'idée d'un projet pilote permettant d'encadrer les occupations précaires fait son chemin à l'initiative de M^{me} **Magda De Galan**, Bourgmestre de Forest, du Secrétaire d'Etat au logement **Kristos Doulkeridis**, de **Jean-Claude Englebert**, Président du Foyer du Sud et de **Chile Deman**, Directeur de la Febul.





- 12 logements seront choisis pour accueillir des occupants précaires après quelques travaux de mise en conformité technique.
La convention sera signée en septembre 2010 et opérationnelle en décembre 2011 et se poursuivra jusqu'en septembre 2016.
- Les principaux points de la convention: durée d'un an renouvelable, encadrement Fébul, aucun frais pour la SISP, pas de lien contractuel entre la SISP et les occupants, pas de priorités pour les occupants sur la liste des candidats locataires...
- Il est regrettable que la durée entre le lancement du projet et la signature de la convention ait été si longue, l'explication réside dans la mise en place du projet pilote et donc, ses lourdeurs administratives, il fallait vérifier, en outre, la salubrité et la sécurité des logements.





4. L'occupation précaire

- L'installation des familles générera au départ une méfiance de la part des autres locataires.
- L'installation de ces ménages suscitait l'incompréhension : pourquoi avoir vidé les logements si c'est pour reloger d'autres familles, n'est-ce pas un moyen pour ceux-ci de court-circuiter la liste des candidats.
- Une communication préalable vers de nos locataires aurait été utile.





- La présence du projet de cohésion sociale (Habitat et Rénovation) actif sur le site et intégrant les occupants précaires dans leurs activités (école des devoirs, préparation de la fête du Bempt, embellissement de l'environnement...), le travail des accompagnants de la Febul et du Service social du Foyer a permis de désamorcer les tensions.





- L'organisation par les occupants d'activités conviviales (barbecue) invitant les habitants du quartier, direction et service social de la SISP a contribué au mieux-vivre dans le quartier.
- A noter la présence des occupants des logements précaires aux réunions d'information organiser par le Foyer du Sud quant à l'avenir du quartier et du planning de chantier.





Conclusions





Merci pour votre attention !

