

## Fiche 6 : Constitution et lancement du groupe-projet

### 6.1 La définition du programme

Lorsque le CLTB identifie un projet qui a de grandes chances d'aboutir (par exemple, lorsqu'il devient propriétaire d'un terrain ou d'un bâtiment, ou a conclu un accord de vente avec le propriétaire) et dispose des moyens financiers pour réaliser le projet, il définit un programme pour ce projet, en tenant compte des possibilités et des limites du terrain ou du bâtiment, des besoins des candidats propriétaires de la liste d'attente et des possibilités qu'offrent le quartier dans lequel sera implanté le projet.

Le projet se précise suivant ses caractéristiques propres : nombre de logements possibles, superficie des logements, nombre de chambres par logement, prix maximal de vente des logements, caractéristiques spécifiques pour certains logements (ex. logements adaptés à des personnes à mobilité réduite), espaces communs pour les habitants, équipement potentiel en lien avec le quartier,... À partir de ce programme est également établi un profil des familles qui entrent en considération pour chacun de ces logements (composition familiale, catégorie de revenus, ...).

### 6.2 La constitution d'un groupe-projet

Afin de donner la possibilité aux habitants de s'impliquer dans la préparation du projet, le CLTB constitue au plus vite un groupe-projet, rassemblant les futurs propriétaires.

#### ÉTAPES :

##### 1 Appel aux candidats propriétaires

Le CLTB lance un appel aux candidats propriétaires repris dans la liste d'attente. Selon le projet (taille, typologie ...) l'appel sera lancé à un plus ou moins grand nombre de candidats propriétaires et éventuellement à ceux dont le profil correspond aux différents logements disponibles.

À titre d'exemple : Il n'est pas nécessaire d'informer 80 ménages pour un projet de 3 logements ... En revanche, il n'est pas toujours évident de bien identifier les besoins d'un candidat propriétaire. Selon la base de données du CLTB, la famille semble trop grande pour les logements proposés dans le programme. Mais il est possible qu'entre temps, un enfant majeur ait quitté le logement familial ... Ou l'inverse.

Un **document de présentation du projet** reprend les informations nécessaires : rappel des grandes lignes d'un projet CLTB (conditions CLTB, caractéristiques d'un projet CLTB, propriété, copropriété, coûts spécifiques, emprunt hypothécaire), description du projet et du programme (quartier, immeuble, appartements, prix...), planning provisoire, contacts utiles .... (voir à titre d'illustration : *Annexe : Brochure du projet Mariemont*)

##### 2 Visite du quartier et du bâtiment

S'il s'agit d'un projet de construction, les candidats sont invités à visiter le quartier individuellement (une visite collective peut éventuellement être proposée, avec le partenaire « quartier » du projet).

S'il s'agit d'un projet de rénovation ou de la vente d'appartements existants, les candidats seront appelés à s'inscrire pour une visite individuelle. Ils pourraient être amenés à visiter l'ensemble du bâtiment ou uniquement les appartements qui correspondent à leur profil (voir ci-dessous *point 4*).

### **3 Marquer son intérêt**

Sur base de ces deux premières étapes, les candidats sont invités à marquer leur intérêt pour le projet. S'ils ne sont pas intéressés par ce projet spécifique de logement, cela n'influencera pas leur chance d'acquérir un logement par la suite (et donc leur place dans la liste d'attente).

### **4 Profil des familles et bilan au fond du logement**

Les informations de la base de données CLTB doivent être mises à jour ou complétées pour définir précisément le profil de chaque candidats intéressé par le projet : vérifier la catégorie de revenu et les possibilités financières, vérifier la composition du ménage et ses besoins pour en termes de logement.

### **5 Séance d'information *En construction***

### **6 Confirmer son intérêt *En construction***

### **7 Engagement dans le groupe-projet**

À partir des candidats qui ont manifesté leur intérêt, le CLTB constitue un groupe-projet. Pour chaque logement planifié, nous étudierons quels ménages intéressés correspondent au profil recherché. Le ménage ayant la plus haute priorité sera invité à faire partie du groupe-projet.

Le ménage ayant le plus ancien numéro d'attribution aura la plus haute priorité. Dans certains cas prédéfinis, la priorité peut être donnée à des groupes particuliers, par exemple à des personnes porteuses d'un handicap.

#### **Remarques :**

Le CLTB ne peut pas garantir lors de la constitution du groupe-projet que tous les membres du projet pourront acquérir un logement. Par contre, le CLTB s'engage à faire tout ce qui est en son pouvoir pour y arriver. Il se peut qu'à cause de facteurs externes, les logements produits ne correspondent finalement plus au programme prédéfini. Il se pourrait également que la situation des ménages ait changée au moment de la vente et ne corresponde plus au profil recherché pour le logement. Une autre raison pourrait être que pour l'une ou l'autre raison le ménage ne soit plus en position de faire un emprunt pour l'acquisition du logement.

Afin d'éviter au maximum ce genre de désagréments, le CLTB prévoira lors de la constitution des groupes-projets quelques places vacantes. Si dix logements sont prévus par exemple, seuls sept ménages seront sélectionnés dans un premier temps dans le groupe-projet. De cette manière, nous disposons d'une marge de manœuvre afin de solutionner au mieux les imprévus. Le groupe-projet est complété par la suite (lors de l'attribution du permis d'urbanisme par exemple).

### 6.3 Le démarrage du groupe-projet

Suite aux différentes étapes conduisant les candidats à être intégrés dans un groupe-projet par le CLTB, l'enjeu est de permettre aux ménages de « faire groupe ». Or ces personnes ne se connaissent pas encore lors de la constitution du groupe-projet. Afin de formaliser le groupe projet et de lui permettre d'avoir une existence réelle, il est nécessaire d'établir collectivement les règles de fonctionnement du groupe.

Après la constitution du groupe-projet, le CLTB et ses partenaires vont planifier une série de réunions ayant pour but d'expliquer le processus aux membres du groupe, pour leur permettre de faire connaissance, de préciser ensemble les règles à respecter et de créer une cohésion de groupe.

En guise d'exemple, les étapes suivantes vont être franchies lors de ces premières rencontres :

- la rédaction d'une convention dans laquelle est prévue une série de règles en rapport avec la participation (quand et où se tiennent les réunions, ce qu'il se passe si quelqu'un ne se présente pas à plusieurs réunion ...).
- un accord en termes d'épargne (montant mensuel épargné ...) (voir *fiche 7*)
- la création de l'association de fait et la désignation d'un Comité de suivi (voir *fiche 6*)
- le choix d'un nom pour le groupe-projet.