

Département 6 : Le Patrimoine

Le Patrimoine constitue un département important dans notre CPAS.

Il reprend :

- Le Bureau d'études et la gestion de l'extraordinaire ;
- La gestion des énergies.
- L'économat et la gestion de la flotte ;
- Le parc immobilier.

1. La maintenance du patrimoine

Le regroupement partiel de la régie du CPAS avec celle de la Ville est opérationnel début 2011. Une partie du personnel a été transférée au service « Bâtiment » de la Ville de Mons et renforce les équipes « spécialisées » (électromécanique, chauffage, peinture,...). Une dizaine d'ouvriers reste néanmoins au CPAS et compose les équipes de maintenance dédiées aux différentes implantations.

Les interventions plus importantes sont soit effectuées par les agents CPAS / Ville soit réalisées par des firmes extérieures sur base de marchés publics.

La Région Wallonne a imposé à la Ville, par circulaire du 19 novembre 2009, l'adaptation d'un plan de gestion dans les 6 mois de manière à effectuer des économies dans les dépenses de l'Administration.

Cette situation a donc nécessité que le Collège Communal et le Conseil de l'Action Sociale travaillent sur un plan de redéploiement de leurs services.

Au niveau des services techniques, l'objectif final poursuivi fut d'intégrer le personnel, les machines et véhicules de la régie technique du CPAS au sein de la régie de la Ville afin de n'avoir qu'un service commun d'intervention sous l'autorité du responsable des services techniques de la Ville.

Une partie du personnel ouvrier y compris les 2 contremaîtres et 4 brigadiers ont été détachés au service bâtiment de la Ville de Mons. 10 ouvriers polyvalent ainsi que les ouvriers sous contrat article 60 ont été maintenus au sein du CPAS et mis à disposition dans certains bâtiments principaux sous l'autorité des chefs d'établissements en vue d'assurer les dépannages de première urgence et les entretiens.

L'objectif fut de garder au sein de la Régie du CPAS une équipe volante d'ouvriers d'entretien pour les bâtiments principaux de l'Administration qui resteront en gestion quotidienne au CPAS, à savoir :

Site de Bouzanton (1 rue de Bouzanton), comprenant :

- Le Home Bonne Maison de Bouzanton ;
- Les bâtiments « Glépin » ;
- Les bâtiments administratifs ;

- Le nouveau Pôle d'accueil ;
- Le SIP (13 rue LAMIR) ;
- Le 25, 27 et 29 rue LAMIR.

La Cité de l'Enfance, Chaussée de Beaumont – 7000 Mons

La Nouvelle MRS d'Havré, Chemin de la Cure d'Air – 7021 Havré

L'Hôtel Social, Digue des Peupliers 9, 11, 13, 15 et 17 + ses dépendances :

- 60 rue du Joncquois : bureaux pour « Femmes Victimes de Violences » ;
- 58 rue du Joncquois : Atelier Recherche Logements.

Les crèches et MCAE

L'EFT Avenue du Coq à Jemappes

Le Magasin social « le Grenier aux Trouvailles » (Ex-LIDL de Flénu)

Les habitations et logements sociaux, les logements de transit ou d'insertion, plusieurs projets d'habitation ainsi que les autres bâtiments administratifs dépendant du CPAS (les permanences sociales) sont quant à eux mis à charge des services techniques de la Ville. Cela représente donc plus ou moins 160 habitations et bâtiments qui reviennent en entretien et travaux de minime ampleur au service maintenance de la Ville.

2. Une priorité : miser sur le développement durable

2.1. Le tuteur énergie

Le tuteur d'énergie a pour principales tâches:

- D'informer et d'expliquer, lorsqu'ils sont disponibles, les résultats de l'audit énergétique ou des visites à domicile;
- D'aider à la réalisation d'un "cahier des charges" pour la réalisation des travaux;
- D'évaluer les moyens financiers nécessaires à la réalisation des travaux;
- D'aider à la recherche des prestataires de services et ainsi à la compréhension / l'analyse des devis, de négocier les meilleures conditions dans l'intérêt des personnes aidées;
- D'apporter une aide lors de l'introduction des demandes de primes, prêts ou allocations;
- De faire appel aux institutions existantes qui pourraient intervenir: IDESS, AIS, EFT, le personnel ouvrier du CPAS, entreprises, ...;

- D'aider à concevoir les petits travaux d'aménagement qui sont à la portée de l'occupant des lieux (remplacement d'un carreau d'une fenêtre, isolation des tuyaux de chauffage, pose de réflecteurs à l'arrière de radiateurs, ...);
- De sensibiliser et d'informer les occupants des habitations visitées sur les mécanismes de protection /d'indemnisation des ménages visés par les décrets gaz/électricité;
- D'informer les occupants sur les contrats de fourniture de gaz et d'électricité, de rechercher de meilleurs prix pour la fourniture énergétique de gaz ou d'électricité et, notamment, de vérifier que les occupants ne peuvent pas bénéficier du tarif social ;
- D'accompagner les ménages qui décident d'exécuter les travaux, pendant toute la durée de ceux-ci ;
- D'assister les locataires dans leurs démarches vis-à-vis des propriétaires pour l'amélioration du bâtiment lorsque ces locataires sont à l'initiative du projet de rénovation. Dans le cas où le locataire accepte de financer les travaux, des accords pourront être recherchés avec les propriétaires afin, par exemple, d'obtenir des compensations (financières ou autres) pour le locataire et/ou d'obtenir des garanties quant à l'occupation du logement par le locataire pendant une période déterminée, sans augmentation des loyers.

2.2. Contrôler nos coûts énergétiques

Pour y parvenir, notre Centre a mis en place des procédures de contrôles systématiques périodiques de toutes nos consommations, sur tous les sites du CPAS. Ces procédures prévoient le relevé périodique de tous les compteurs, l'analyse des consommations, la comparaison avec les trimestres et les exercices précédents, les conseils aux services pour favoriser la réduction des coûts, programmer les améliorations techniques... La responsabilisation de tous les services et établissements reste le moteur du programme mis en place, avec la centralisation des données au sein du service technique et chez le tuteur énergie.

2.3. Faire des choix stratégiques

- Fermeture des bâtiments les plus énergivores : chemin de Bavay, ancien Hôme Quiétude et ancienne MRS d'Havré ;
- Investir dans des bâtiments modernes et innovants en matière de réduction des dépenses énergétiques : la MRS du Bois d'Havré, le Nid Douillet ;
- Rénover le parc immobilier : travaux d'isolation des bâtiments « Glépin » sur le site de Bouzanton, programme pluriannuel de remplacement des châssis de la Cité de l'enfance, travaux d'investissement divers dans nos logements (isolation, châssis...) ;
- Sensibiliser l'ensemble du personnel à tous les gestes (petits ou non) qui peuvent diminuer sensiblement les dépenses énergétiques des services. Rappeler régulièrement les conseils de base.

2.4. Programmer des audits énergétiques

Sur base des analyses réalisées régulièrement par le service technique et le tuteur énergie concernant les consommations de ses services et établissements, le CPAS envisage de programmer à chaque fois que nécessaire des audits énergétiques qui permettront d'objectiver les points forts et faibles de nos bâtiments énergivores et de planifier les travaux les plus pertinents à mettre en œuvre (isolation, chaudière, régulation...).

Les prochains établissements qui devraient bénéficier de cet audit en 2012 sont la BMB et la Cité de l'Enfance.

2.5. Adhérer au FRCE

Le Fonds de réduction du coût global de l'énergie (FRCE) est une S.A de droit public et une filiale de la Société fédérale de Participation et d'Investissement. Il a été créé le 10 mars 2006.

Son objet social concerne « l'étude et la réalisation des projets par l'intervention dans le financement de mesures structurelles visant à promouvoir la réduction du coût global de l'énergie dans les logements privés pour le groupe cible des personnes les plus démunies et l'octroi d'emprunts bon marché en faveur de mesures structurelles visant à promouvoir la réduction du coût global de l'énergie dans les habitations des personnes privées et servant de domicile principal ».

Le Fonds concrétise cet objectif par l'octroi d'emprunts bon marché, destinés à des mesures structurelles qui économisent l'énergie, aux personnes privées. Cela se réalise par des entités locales désignées par les Villes et les Communes en concertation avec le CPAS. Les personnes qui sont socialement les plus vulnérables constituent pour le Fonds un groupe cible particulier des personnes privées.

En 2010, le CPAS de Mons a décidé d'adhérer au FRCE. Par la création d'une antenne locale située rue de Bouzanton, directement en face du site du CPAS, des prêts 0% sont donc octroyés pour financer des travaux liés à la consommation énergétique des ménages dans le but de réduire le coût d'énergie et par conséquent les factures énergétiques. Ces prêts sont accessibles à toute la population montoise, sans distinction de revenus, sachant quand même que l'octroi au public cible plus précarisé (avec des accompagnements spécifiques) constitue une priorité absolue du Fonds.

2.6. Miser sur la guidance énergétique

➤ Le Projet PAPE (Plan d'Actions Préventives en matière Energie)

Il prévoit principalement : organisation de séances de sensibilisation pour le public précarisé, distribution de kits énergie, bilan énergétique individualisé, conseils, accompagnement, fourniture de petit matériel (réflecteur derrière radiateurs, gaines d'isolation des tuyaux d'eau chaude, ampoules économiques, multiprises, petites isolation de portes et fenêtres,...). Ces actions sont complétées par les interventions du tuteur énergie auprès des bénéficiaires.

➤ La collaboration FRCE, guidance énergie, guidance budgétaire

L'aspect préventif est primordial tant en matière de surendettement qu'en matière d'économie d'énergie. Le but est de donner aux personnes non seulement des conseils pour mieux consommer mais également des informations sur l'existence de toutes les aides et services relais existants.

Les synergies sont nombreuses et nécessaires pour intervenir dans les ménages le plus en amont possible et programmer avec eux les aménagements à prévoir tant sur le plan technique que sur celui des habitudes de consommation : suivi des ménages précarisés (PAPE) avec intervention du FRCE pour certains travaux, sensibilisation au FRCE (PAPE, médiation simple ou judiciaire et tuteur énergie), prévention du surendettement et de l'énergie par l'information de la population montoise l'éventail de services disponibles (aide sociale financière, maintien à domicile, guidance budgétaire, brico - dépannage, régie des travaux,...).

3. Les principaux investissements prévus et gérés par le bureau d'étude

Pour 2012, le budget extraordinaire est de 9.586.350 €

3.1 Les maisons de repos

- Nouvelle MRS d'Havré, plantations : 40.000 € ;
- Travaux de démolition et construction de 25 logements en résidence-service sur le site ; de la Cure d'Air du bois d'Havré : 5.575.000 € ;
- Poursuite de la mise en conformité de la Bonne Maison de Bouzanton : 155.000 € ;
- New BMB : Honoraires projet : 100.000 €.

3.2 Le site de Bouzanton

- Aménagement d'une conciergerie : 12.500 €

3.3 Le bâtiment Glépin

- Travaux d'amélioration efficacité thermique-parachèvements-peinture : 180.000 €

3.4. L'Administration Centrale

- Achat mobiliers de bureaux divers services : 120.000 €

3.5 Les crèches et MCAE

MCAE « Cité pt'its »

- Poursuite des travaux de mise en conformité ONE & AFSCA : 7.500 €

MCAE « Bébé lune »

- Remplacement de revêtements de sol intérieurs : 6.000 €

Crèches de Mons et Jemappes

- Travaux d'aménagements divers et fournitures de matériel adapté : 65.000 €

3.6 Les logements d'urgence

- Divers travaux de mise en conformité : 50.000 €

3.7. L'Aide Sociale

- Ancrage Communal 2012 – 2013 + honoraires : 825.000 €

- 1 logement 6 chambres (Regroupement des n° 17 et 19 de la rue de la Prévoyance)
- 1 logement 3 chambres (rue de la Prévoyance, n° 18)
- 1 logement 3 chambres (Rue de la Prévoyance, 23)
- 1 logement 2 chambres pour PMR (Rue de la Mutualité, 3)
- 1 logement 4 chambres (Regroupement des n° 32 et 34 de la rue du Jonquois)
- 1 logement 3 chambres (Rue Guillochain, 66)

3.8. Les ILA

- Rénovation de 5 maisons en ILA & honoraires : 400.000 €

3.9. Cité de l'Enfance

- Programme pluriannuel de remplacement de portes et fenêtres d'un pavillon : 95.000€

4. L'économat et la gestion de la flotte

Pas d'acquisition de nouveaux véhicules prévus.

Pour ce qui est de la gestion de la flotte, le CPAS gère actuellement près de 50 véhicules.

Le CPAS collabore avec le garage de la Ville pour les entretiens, réparation, passages au contrôle technique.

5. Le Parc immobilier

Achats de Terrains : 500.000€

Investissements Domaines :

Epioux

- Travaux boisement : 16.655 € ;
- Voirie : 71.000 €.

Stoumont

- Travaux boisement : 10.284,80 € ;
- Voirie : 23.277,56 €