



C.R.U.
Centre de
Rénovation
Urbaine

Rapport Moral 2016

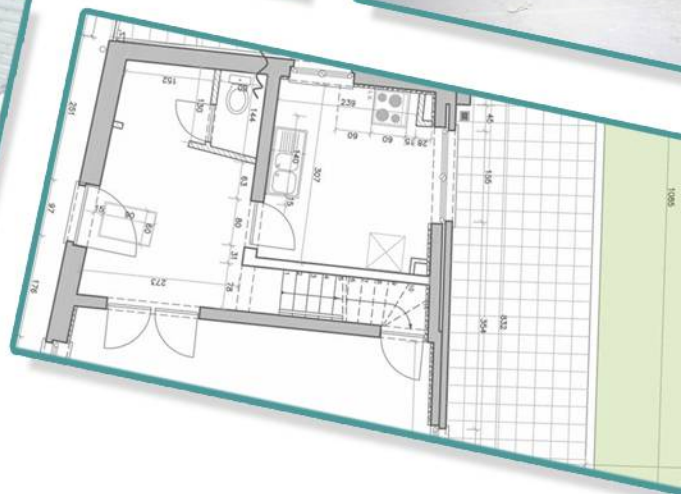


Table de matières

1. Introduction	3
2. Le conseil en rénovation	5
2.1. Constats pour l'année 2016	
2.2. Le conseil en rénovation en chiffres	
3. Le Développement Local Intégré	9
3.1. Soutien à la dynamique citoyenne à la Place de la Vaillance	
3.2. Soutien au comité de quartier Lemmens	
3.3. Suivi des enjeux urbanistiques sur Anderlecht	
3.4. Analyse de plans et textes législatifs en termes d'aménagement de territoire	
4. Lutte contre les logements vides et l'insalubrité du parc bâti	20
4.1. 213 chaussée de Mons	
4.2. 251 chaussée de Mons	
4.3. 20 place Lemmens	
4.4. 18 et 12 place Lemmens	
4.5. Haberman-Broyère	
4.6. 35 rue du chimiste	
4.7. Autre projets en cours ou à l'étude	
5. Les projets dans le cadre du Contrat de quartier Compas	33
5.1. Local communautaire Haberman-Broyère	
5.2. Soutien technique à l'ULAC, équipe ISP / Coordination des chantiers	
5.3. Chantiers pédagogiques et formations	
6. Développement de projets	38
6.1. Co-create	
6.2. PREC	
6.3. Biestebroeck en question	
7. Formation en interne sur l'aménagement du territoire.....	39
8. Conclusion	42

1. Introduction

Dans ce rapport nous exposons et évaluons nos activités de l'année 2016. Pour ce qui concerne le cadre dans lequel ces activités sont développées, plus d'informations se trouvent sur notre site web - www.cru-csv.be – ainsi que sur le site web du Réseau Habitat - www.reseauhabetat.be – qui constitue notre subside principal.

L'année 2016 a été une année riche en nouveaux développements de projets au sein de notre association. En parallèle de la mission de conseil en rénovation, qui reste une base constante de notre travail, le CRU a... :

- **... étendu sa mission de Développement Local Intégré avec :**
 - notre soutien à l'initiative citoyenne « Plateforme Vaillance » qui œuvre pour un processus participatif et un projet de qualité pour le réaménagement de la Place de la Vaillance
 - notre contribution à l'émergence d'un nouveau comité de quartier dans le quartier Lemmens, qui avait vu disparaître la dynamique du comité « Renaissance-Lemmens » depuis quelques années.
 - un suivi intensif des enjeux urbanistiques à Anderlecht avec une attention particulière pour les enquêtes publiques des projets d'envergure (PPAS Biestebroek, projets Citydev, projets de reconversion de garages).
 - des analyses ponctuelles de plans et de textes législatifs en termes d'aménagement du territoire, tels que la nouvelle ordonnance de la revitalisation urbaine et les nouveaux dispositifs opérationnels qui y sont liés : les « Contrats de Rénovation Urbaine ».
- **... poursuivi ses projets immobiliers pour lutter contre les logements vides et l'insalubrité :**
 - Six projets ont été en chantier en 2016 et seront finalisés en 2017 :
 - Création de 4 logements + 1 local communautaire rues Haberman-Broyère.
 - Rénovation d'1 logement et d'extension de nos bureaux au 213 chaussée de Mons.
 - Création d'1 logement au 251 chaussée de Mons.
 - Création d'1 logement communautaire au 35 Chimiste.
 - Rénovation d'1 logement au 18 Place Lemmens.
 - Rénovation d'1 logement au 12 Place Lemmens.

- **... poursuivi les projets dans le cadre du Contrat de Quartier Compas. Il s'agit de :**
 - la création d'un local communautaire
 - la coordination des chantiers et le soutien technique aux équipes d'insertion socio-professionnelle qui effectuent des travaux de rénovation dans le périmètre du Contrat de Quartier
 - le cycle de formations « chantier pédagogiques » pour le chantier du 35 chimiste.
- **...répondu, avec un succès variable, à des appels à projets. Ces projets avaient le potentiel d'élargir notre force d'action pour réaliser notre objectif social. Il s'agit de :**
 - l'appel à projets Co-crée, pour lequel nous avons rentré un projet de recherche-action sur les ressources du quartier Heyvaert en tant que quartier d'accueil.
 - l'appel à projets PREC, pour lequel nous travaillons, avec plusieurs partenaires, sur un projet de récupération de matériaux de construction.
 - le budget participatif Biestebroeck avec un projet d'information et de sensibilisation par rapport aux enjeux de la zone Biestebroeck.
- **...organisé un cycle de formations en interne sur l'aménagement du territoire incluant une introduction théorique, des visites guidées sur la zone du canal et les enjeux urbains de notre périmètre, et une visite à Liège.**

2. Le conseil en rénovation

Le conseil en rénovation est une mission très vaste. Il s'agit de fournir aux locataires, au (co)propriétaires ou futur acquéreurs, des conseils en matière de rénovation, transformation ou entretien de leurs logements. Nous fournissons ainsi :

- des informations sur les aides financières disponibles en Région Bruxelles-Capitale.
- des conseils techniques et énergétiques.
- des conseils urbanistiques.
- des conseils pour réaliser des économies d'énergie.
- une sensibilisation à l'entretien des logements.
- des analyses des devis des entreprises.
- des aides au montage des dossiers de primes.
- des visites techniques à domicile.

L'objectif de cette mission est l'amélioration de la qualité de l'habitat et la réduction de la précarité énergétique sur le territoire anderlechtois.

2.1. Constats pour l'année 2016 :

- **Dossiers de plus en plus lourds :**

D'année en année, le nombre de demandeurs reste important et les dossiers de plus en plus lourds. Nous avons encore à faire face à beaucoup de demandes émanant de personnes très fragilisées, qui ne savent pas comment aborder leurs travaux ou comment les financer. Ce public de « propriétaires précarisés » retient toute notre attention. Les dossiers où la personne vient plus de 6 fois (voir tableau statistiques – nombre de contacts) sont en réalité des dossiers de longue haleine où la personne se présente ou contacte le CRU parfois plus de 30 fois et à cela s'ajoute parfois de nombreuses visites et rapports. Cette charge de travail est très conséquente pour le nombre de personnes (moins de 1,5 ETP) couvertes par le subside qui a diminué. Très souvent, les travaux ont commencé à l'envers ce qui complique notre mission.

- **Dossiers problématiques du Fond du Logement :**

De nombreux nouveaux propriétaires, souvent bénéficiant des prêts du Fonds du Logements, ne réalisent pas l'ampleur des travaux lors de l'achat du bien et se retrouvent, déjà la corde au cou, avec un bien qui demande de lourds investissements. C'est dès lors pour nous un travail d'équilibriste que de monter un financement et réaliser les travaux prioritaires afin d'éviter que le bien ne devienne insalubre, s'il ne l'est pas déjà. On regrette que ces personnes soient devenues propriétaires dans ces conditions là, il nous semble que cette nouvelle acquisition représente plus un fardeau qu'autre chose. La situation est d'autant plus compliquée que le FDL impose souvent certains travaux qui sont pourtant, après analyse, tout à fait secondaires. De plus, les estimations des travaux faites par le

FDL sont bâclées et largement sous-estimées. Un exemple d'un suivi complet se trouve dans l'annexe 1 (les annexes sont téléchargeables sur notre site web).

- **Clarifier :**

On remarque que le soutien le plus essentiel qu'on puisse apporter à la base c'est de clarifier la situation, la simplifier en définissant les priorités financières et techniques, et ce, parfois dans l'urgence.

- **Les permis d'urbanisme :**

Les problèmes urbanistiques (situations existantes à régulariser) se terminent le plus souvent en impasse: la majorité abandonnent les démarches de régularisation, vu le coût et la complexité que cela représente. La Commune d'Anderlecht nous envoie de nombreux habitants qui espèrent que nous introduisions leur permis d'urbanisme ou de régularisation mais nous n'avons pas les moyens humains pour faire ces démarches trop lourdes. Nous devons les renvoyer à nouveau vers le Centre Urbain s'il ne faut pas d'architecte ou la liste d'architectes qui acceptent ce genre de dossier, liste dressée par le Réseau Habitat et mise à jour annuellement. Les demandeurs sont assez découragés d'être balancés d'un service à l'autre mais nous n'avons vraiment pas la possibilité de traiter ces demandes, contrairement à ce que prétend l'urbanisme, demandes très lourdes !

- **L'isolation par l'extérieur / urbanisme :**

Il y a de plus en plus de demandes d'isolation d'habitation par l'extérieur qui nécessitent un permis sans architecte (isolation façade avant, pignon, toiture par l'extérieur). Ce permis « sans architecte » est un non sens car trop complexe pour une personne qui n'est pas architecte et les demandes du service urbanisme pas toujours très claires. Dans ces cas, nous renvoyons les demandeurs vers le Centre Urbain qui se charge de ce type de mission encore une fois trop lourde pour nous. Ce qui est dommage, c'est que la politique en matière d'urbanisme n'évolue pas plus dans cette direction. Heureusement, il semblerait qu'une simplification des démarches et l'autorisation de pouvoir isoler sans permis dans certains cas devraient voir le jour et semble déjà moins problématique.

- **Manque d'information : primes et cadastre :**

Il subsiste encore et toujours une mauvaise information du public au niveau « cadastre ». De très nombreux propriétaires confondent travaux d'entretien et agrandissement, persuadé que leur cadastre va augmenter s'ils demandent la prime pour leur travaux de rénovation. Il n'y a presque plus de publicité faite autour des économies d'énergie et des primes. Nous recevons encore de nombreuses personnes qui ignorent l'existence des primes.

- **a préservation du patrimoine et les matériaux durables :**

Il est encore difficile de sensibiliser une grande majorité du public que nous

recevons à la préservation du patrimoine et aux matériaux durables, bien que la sensibilisation en matière d'économie d'énergie ait fait beaucoup de chemin.

- **Compétence des entrepreneurs :**

Mauvaise mise à jour des compétences du côté des entrepreneurs surtout en matière d'isolation thermique, d'étanchéité à l'air et de conformité PEB des installations de chauffage. En amont, il y a de plus en plus de travail et de corrections à faire sur les devis, ensuite nous devons rester très vigilants sur les connaissances techniques de mise en œuvre de l'entrepreneur avant le démarrage des travaux car elles sont de plus en plus à la traîne par rapport aux exigences actuelles. De nombreux devis proposent des solutions inadaptées ou ne correspondant pas aux normes en vigueur (ex : épaisseur d'isolant trop faible, évacuation de chaudière bricolée, etc...).

- **Sous-estimation des primes de la part de la Région :**

Nous avons également remarqué que les calculs de primes de la Région sont souvent incomplets : certains postes n'ont tout simplement pas été pris en compte. Il faut savoir que dans le cas d'une demande de prêt chez Credal, cela pose de gros problèmes pour l'obtention du prêt, le dossier est carrément rendu bancal : pas d'estimation de la Région, pas de prêt pour cette partie des travaux. Ce point est un vrai problème pour le bon avancement et montage d'un dossier de primes.

- **Délais trop longs :**

Enfin, dans certains cas, le délais d'attente qui était de 30 jours puis est passé à 3 mois pour l'obtention de l'autorisation de commencer les travaux pose problème : dans la tranche de population la plus défavorisée, les travaux ne sont entrepris qu'en cas d'urgence et le fait de devoir attendre plusieurs mois pose parfois de réels problèmes de sécurité et/ou de salubrité. D'autre part, les gens qui achètent un bien et doivent s'y installer rapidement pour ne pas devoir payer de double loyer.

- **Conseils réduits :**

Le périmètre d'intervention du CRU couvre toute la commune d'Anderlecht, ce qui représente un territoire assez vaste. Nous n'avons pas les moyens logistiques d'offrir aux demandeurs une visite systématique et encore moins le suivi technique des chantiers, il nous est donc difficile d'évaluer le résultat final de nos conseils.

2.2. Le conseil en rénovation en chiffres :

En 2016, le CRU a comptabilisé **190 dossiers** avec un nombre important de contacts : 1055. Les schémas ci-dessous reprennent les statistiques essentielles.

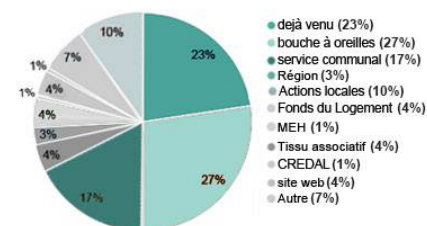
L'entièreté des chiffres est à retrouver dans l'annexe 2 (les annexes sont téléchargeables sur notre site web).

INFOGRAPHIE

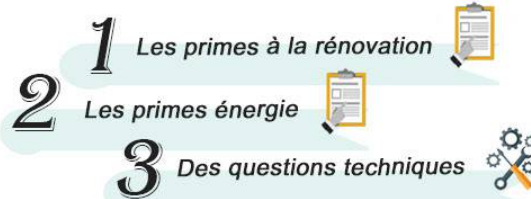
Le Conseil en Rénovation en 2016



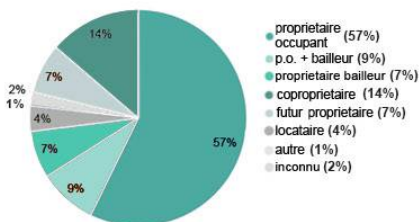
Un service connu majoritairement par **bouche à oreilles** :



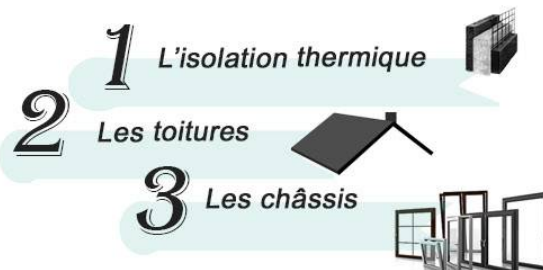
Le TOP 3 des **demandes** concernant...



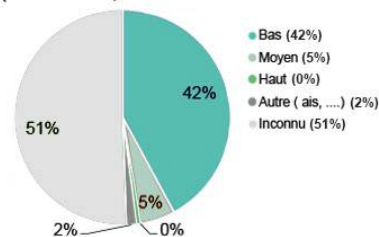
Les demandeurs sont majoritairement des **propriétaires (futur-)occupants** :



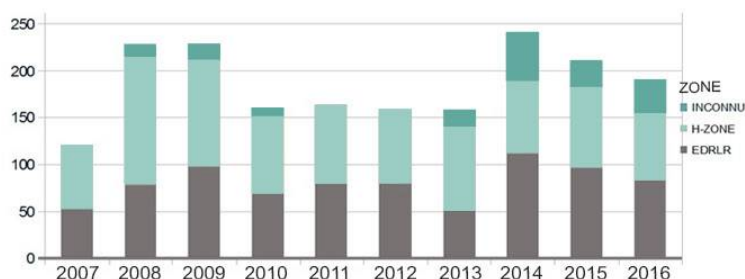
Le TOP 3 des **travaux** concernés concernant...



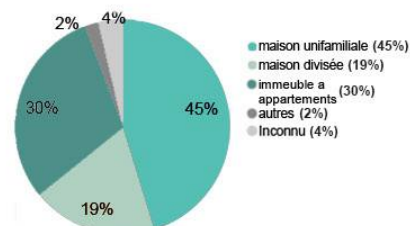
La majorité des ménages conseillés ont des **bas revenus** (< 33.525€) :



L'évolution du nombre de demandes et des zones concernées restent relativement stables par rapport à d'autres années



Presque une demande sur deux concerne des **maisons unifamiliales** :



3. Développement Local Intégré

3.1. Soutien à la Plateforme Vaillance

En février 2014 le Conseil Communal d'Anderlecht a décidé de construire un parking souterrain sous la place de la Vaillance et de réaménager le surface (qui deviendrait zone piétonne), sans concertation avec la société civile. Le CRU soutient, depuis fin 2015, une initiative citoyenne d'habitants dans leur demande d'être mieux informés et d'entamer un réel processus participatif pour le réaménagement d'un espace public important au centre historique d'Anderlecht.

Sur base de la dynamique entre habitants, la Plateforme Vaillance s'est formée début 2016 autour d'une charte, qui demande la participation des habitants, usagers et commerçants dans la définition du projet et qui joue depuis sa naissance début 2016 un rôle de sensibilisation auprès du grand public.

Une ligne de temps des actions de la Plateforme Vaillance se trouve dans l'annexe 3 de ce rapport (les annexes sont téléchargeables sur notre site web).

Le rôle du CRU

Le soutien du CRU à la Plateforme consiste en une grande variété d'actions concrètes, qui ensemble, donnent forme à une méthodologie pragmatique : en fonction des forces vivantes au sein de la Plateforme, nous facilitons son fonctionnement. Les volontaires citoyens s'investissent en fonction de leurs disponibilités, ce qui ne garantit pas une continuité dans les rôles et les tâches qu'ils remplissent au sein du collectif. C'est pourquoi, en fonction des besoins, nos actions sont très diversifiées :

- des conseils sur les procédures,
- des expertises sur les questions urbanistiques
- la documentation sur les thèmes liés à ce dossier
- la mise en lien de différents acteurs (pouvoirs communaux, associations, autres collectifs d'habitants, etc)
- des aides logistiques (recherche et/ou mise à disposition de locaux, matériel, outils, ...)
- aide à l'organisation de réunions
- aide à l'organisation d'événements (séances d'information, stands, interpellations au conseil communal).
- aide à la diffusion de l'information via notre site web, vitrine, mailing lists, etc
- aide à la traduction ou la rédaction de textes techniques
- aide en graphisme

Ainsi, en 2016 nous avons aidé à :

- établir une charte avec les trois revendications de la Plateforme et rassembler des partenaires locaux et régionaux autour de ce texte.
- soutenir une soirée d'information sur le dossier de réaménagement afin de sensibiliser le public et afin de élargir l'audience de la Plateforme
- soutenir une action symbolique au conseil communal
- soutenir à multiples occasions des stands de sensibilisation pendant les marchés au centre d'Anderlecht
- aider à rédiger et à mobiliser des citoyens pour une interpellation au conseil communal
- lancer un appel à idées pour l'aménagement de la place de la vaillance et mobiliser les partenaires (écoles, académies, centres communautaires)
- préparer et participer aux réunions publiques dans le cadre de l'étude « redynamisation de l'hypercentre »
- rédiger et traduire de multiples textes (lettre ouverte, interpellation, communiqués de presse)
- organiser, animer et assurer le suivi d'un total de 11 réunions d'habitants dans nos locaux

Quelques constats :

➤ **Sensibilisation aux enjeux urbains**

Notre travail autour de la Place de la Vaillance a permis de sensibiliser plus largement à la qualité de l'environnement et au lien social. Ceci est surtout le cas pour les personnes qui se sont investies dans la Plateforme. Nous voyons que certaines découvrent, au cours des échanges, l'importance des aménagements physiques de l'espace public pour la qualité de vie. Par le biais des discussions autour du parking souterrain, elles s'intéressent ensuite plus facilement à d'autres projets. Les débats autour du projet de parking souterrain à la Place de la Vaillance incitent à réfléchir et débattre avec les habitants sur la manière plus globale dont la ville et la mobilité en ville sont conçues.

➤ **Objectivation**

Grâce aux débats enclenchés par la Plateforme, la réflexion sur la question de la pertinence du projet de parking a été remis en avant. En faisant le relais auprès du conseil communal, entre autres via des interpellations citoyennes, la Plateforme a réussi à remettre cette question sur l'agenda. Le projet de parking souterrain est en premier lieu un choix purement politique. Raison pour laquelle la Plateforme a plaidé pour une objectivation en demandant qu'une étude de mobilité et d'urbanisme soit effectuée. Au cours de l'année

2016 le collège communal a abandonné l'idée que les travaux seront finis mi-2018 (pourtant prévu dans le contrat de concession). Le projet est actuellement remis sur le long terme dans l'attente des résultats d'une étude de mobilité effectué par la STIB en ce qui concerne l'exploitation des lignes de bus et de trams dans la rue Wayez.

➤ **Maintien de la dynamique**

Les projets de réaménagements d'espaces publics d'une grande ampleur sont très souvent des projets de très longue haleine. Par conséquent il y a des périodes où le dossier n'évolue guère. Ces périodes sont parfois difficiles à surmonter quand on travaille avec un collectif d'habitants qui s'investit sur base strictement volontaire. Les périodes où il y a beaucoup de nouvelles évolutions dans le dossier permettent plus facilement d'enthousiasmer le collectif et d'intéresser les habitants à ce qu'il se passe. Lors des périodes sans nouvelles il est difficile de maintenir la dynamique entre habitants. Le fait d'organiser, vers la fin de l'année 2016, un appel à idée a aidé à surmonter temporairement ce problème, puisque cet appel à idées nous a permis d'enthousiasmer les personnes concernées dans une période où très peu de nouvelles informations sur le projet circulaient.

➤ **Continuité**

Un facteur important de notre soutien à la Plateforme est d'en assurer une continuité. Les volontaires qui s'investissent dans une telle dynamique ne peuvent pas toujours s'engager à long terme. Il est rassurant pour eux de savoir qu'il y a toujours un travailleur qui peut temporairement prendre le relais si un des volontaires se désinvestirait.

➤ **Identité graphique**

Les aides en graphisme et en rédaction de textes ont permis d'établir une identité claire pour la Plateforme citoyenne. L'importance d'une telle identité ne peut pas être sous-estimée et représente un travail continu.

➤ **Représentativité**

La question de la représentativité de la Plateforme se pose souvent. La Plateforme représente, via le signataires de sa charte, plusieurs acteurs concernés et essaye d'être un représentant pour tous les habitants. Cela n'exclut pas que la Plateforme prenne parfois une position forte en réaction à certaines évolutions dans le dossier. Ceci s'est produit, par exemple au moment où le Bourgmestre a déclaré dans la presse qu'il n'y aura aucune remise en question du projet de parking. En réaction, la Plateforme s'est prononcé clairement contre le projet. Ceci a fait ensuite l'objet de débat en

interne : est-ce qu'en se prononçant clairement contre, nous sommes encore cohérent avec notre charte ? La charte demande une réévaluation du projet et un processus participatif, ce qui n'exclut donc pas nécessairement un projet de parking. De plus, en se prononçant contre, il était devenu plus difficile d'être un représentant pour tous les habitants. La Plateforme a ensuite décidé de revenir sur cette prise de position et de repartir, dans ces actions suivantes, des demandes de la charte, plutôt qu'un positionnement contre le projet de parking.

➤ **Sensibilisation des responsables politiques**

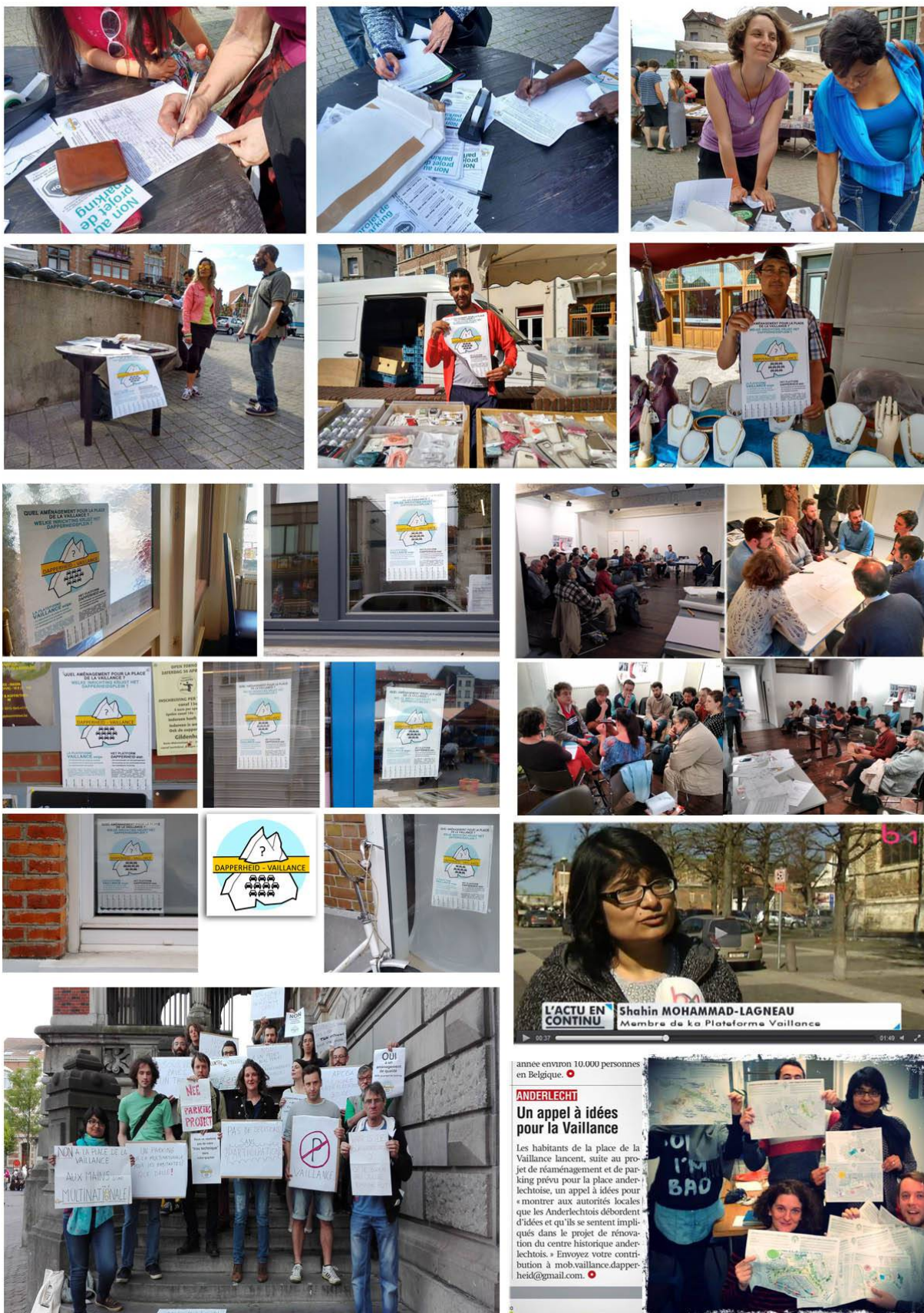
La réussite de ce projet dépendra beaucoup de la volonté de la majorité politique (actuelle ou future) d'inclure ces habitants à la définition du projet. Ainsi, en quelque sorte, le travail fait par la Plateforme n'est pas seulement un travail de sensibilisation des habitants, mais également de sensibilisation des responsables politiques aux avantages et mérites d'un processus participatif pour la qualité d'un projet.

➤ **Autonomie**

Idéalement, au fur et à mesure que la Plateforme grandira, le rôle du CRU deviendra moins important et la Plateforme deviendra plus autonome. En permettant aux participants d'assumer des responsabilités au sein de ce collectif, la Plateforme fonctionne en quelque sorte comme une école d'émancipation et de citoyenneté.

Pour ce qui concerne ce soutien à la Plateforme Vaillance, en 2017 nous voulons continuer à :

- Inciter les habitants à participer à la dynamique mise en place par la Plateforme
- Tendre dans la mesure du possible vers une vision partagée des enjeux du quartier (entre pouvoirs publics, associations, commerçants, habitants).
- Inciter les représentants des pouvoirs publics locaux et régionaux (législatif et exécutif) à prendre en compte les préoccupations des habitants et à intégrer le processus participatif dès le début des projets.



Photos de différentes actions de la Plateforme Vaillance

3.2. Soutien au comité de quartier Lemmens

En 2016, nous avons contribué à l'émergence d'un nouveau comité de quartier dans le quartier Lemmens, qui avait vu disparaître la dynamique du comité « Renaissance-Lemmens » depuis quelques années. Ce quartier connaît de nombreuses problématiques urbaines (trafic de drogues, criminalité, manque de propreté, manque d'espaces verts) et d'enjeux (commerces de voitures, spéculation immobilière, gentrification).

Quelques réunions préparatoires avec nos partenaires d'Inter-Environnement Bruxelles ont permis de définir les objectifs pour se lancer dans cette démarche. Parallèlement, des habitants impliqués dans la dynamique liée au budget participatif du Contrat de Quartier Compas avaient exprimé leur souhait de commencer un comité d'habitants. Suite à ce souhait, la responsable du Budget Participatif a pris l'initiative d'organiser les premières réunions et nous nous sommes joints à cette initiative pour ne pas disperser les forces.

Contenu des débats

Les premières réunions du comité ont été consacrées à la forme que prendrait ce comité (asbl ou association de fait), ainsi que sur la distribution de tâches (présidence des réunions, secrétariat) et les priorités (les jeunes, la propreté, l'appropriation de la place Lemmens, le parc de la rosée, etc). Ces discussions étaient compliquées vu le manque d'expérience pratique. Sans vraiment trancher ces questions, le comité a pris forme en réagissant aux actualités : la fermeture régulière de certaines entrées du parc de la Rosée et la proposition de la commune de réaménager l'entrée du parc qui donne sur la Place Lemmens. En invitant le chef de projet du CQ Compas à venir expliquer le projet de réaménagement, le comité a pu émettre son avis et ainsi influencer ce projet. Ceci a été une première expérience positive pour le comité.

Le simple fait de commencer chaque réunion par un tour d'actualités a été important pour ce comité. Il y avait peu d'endroits dans le quartier où des informations de tous types pouvaient être échangées. Il s'agit par exemple :

- de constats sur les changements démographiques dans le quartier (le grand nombre de réfugiés Syriens qui s'installent)
- d'informations sur des initiatives d'habitants (commencer une nouvelle asbl pour travailler avec les jeunes du quartier)
- des informations sur des initiatives d'associations (soirée cinéma) et d'instances communales (nouveau cours offert par CuroSport)
- de projets d'aménagement ou de construction (nouvelle crèche, demande de permis d'urbanisme pour une tour de 14 étages)
- d'appels à la solidarité (suite, par exemple, à la mesure injuste d'enlever deux postes d'animateurs de la maison de quartier La Rosée).

Composition du comité

La répartition entre associations et habitants n'est pas idéale pour l'instant. En effet, les réunions comptent à chaque fois entre 10 et 15 personnes, dont la moitié sont des travailleurs sociaux. Idéalement il devrait y avoir une majorité d'habitants aux réunions afin de garantir que ce sont bien les préoccupations des habitants qui sont prises en compte par le comité.

3.3. Suivi des enjeux urbanistiques sur Anderlecht

La zone Biestebroeck

Beaucoup d'enjeux communaux et régionaux s'entremêlent sur et autour de ce périmètre : Le Plan canal, le Contrat de Quartier Biestebroeck, la possible piétonisation partielle de la rue Wayez, la restructuration de la chaussée de Mons par Bruxelles Mobilité, l'implantation d'un centre d'interprétation de la zone du Canal grâce au subsides FEDER, etc.

En 2016 un nouveau PPAS pour les rives du bassin Biestebroeck a été soumis à enquête publique. Cette zone était devenue une zone ZEMU (zone d'entreprises en milieu urbain) suite à l'adoption du PRAS démographique. Ce nouveau PPAS était donc la première mise œuvre des principes des zones ZEMU, depuis leur adoption.

Nous avons analysé ce dossier et avons émis un avis dans le cadre de l'enquête publique. Dans la pratique, ce PPAS permet avant tout la création massive de logements par des investisseurs privés dans la zone Biestebroeck. Une telle augmentation du nombre d'habitants entraîne des impacts énormes sur les quartiers avoisinants et augmentera fortement le risque que les activités économiques en place actuellement doivent déménager vers d'autres zones. Ces impacts négatifs ne sont pas compensés par des réponses aux besoins existants en Région de Bruxelles-Capitale.

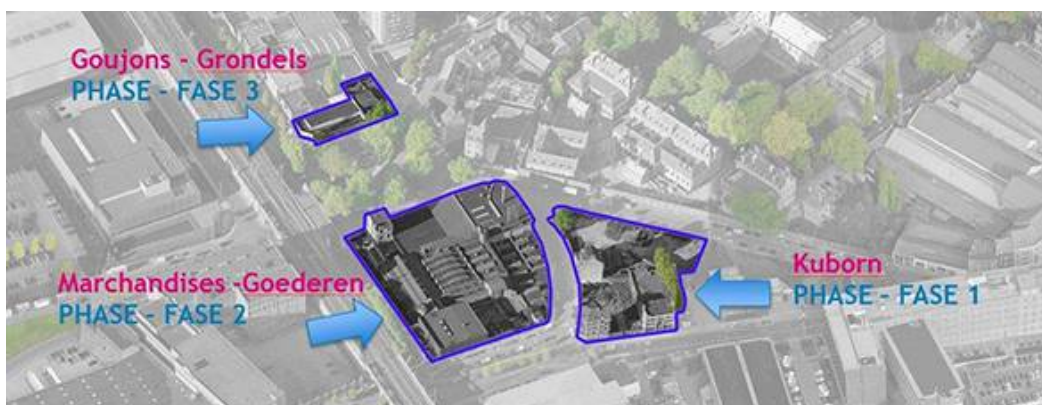
Notre avis complet sur le PPAS Biestebroeck se trouve dans l'annexe 4 de ce rapport (les annexes sont téléchargeables sur notre site web).



PPAS Biestebroeck, vue d'ensemble de la situation projetée

Les projets de création de logements publics

La majorité des logements qui se construisent sur initiative publique dans le quartier de Cureghem sont des logements moyens acquisitifs. Début 2016, une demande a été introduite par Citydev pour le permis de lotir pour la deuxième phase du projet City Gate, situé dans l'îlot 'Marchandises'. Une autre partie du projet, situé sur l'îlot Kuborn, est passée en enquête publique pour une demande de permis d'urbanisme pour la création de 118 logements acquisitifs. Dans un quartier où la problématique du manque de logements pour des ménages à faibles revenus est criante, il est remarquable que tellement de fonds publics soient investis dans des logements auxquels la plupart des habitants n'auront pas accès.



Les trois phases du projet City Gate

Il en va de même pour le projet Citydev situé rue du Compas, qui consiste en la création de 69 logements acquisitifs et 60 logements locatifs. Le dossier de demande de permis d'urbanisme pour ce projet stipulait que les 60 logements locatifs seraient des logements sociaux. Par la suite, il s'est avéré que ces 60 logements locatifs seront gérés par la commune, qui appliquera des conditions d'accès supérieures aux conditions des logements sociaux. Ainsi, une autre occasion de créer des logements sociaux à Cureghem a été ratée. Pour dénoncer cette situation, nous avons écrit, en collaboration avec Inter-Environnement Bruxelles et l'ULAC, un communiqué de presse qui se trouve dans l'annexe 5 de ce rapport (les annexes sont téléchargeables sur notre site web).



Visualisation du projet Compas

Quartier Heyvaert

Ce quartier est l'objet de nombreux enjeux urbanistiques, ce qui nous incite à travailler via différents biais, d'observer les effets des politiques régionales en proposant des pistes d'amélioration et de travailler sur l'organisation de l'information et l'implication des habitants dans les transformations du quartier.

Les plans pour la construction d'un terminal Roll On – Roll Off au Nord de Bruxelles commencent à se concrétiser. De nombreux commerçants de voitures situés dans le quartier Heyvaert ont déjà planifié leurs déménagements. Avec les investissements publics annoncés (entre autre dans le cadre du nouveau Contrat de Rénovation Urbaine) les commerçants qui partent veulent rentabiliser leurs terrains grâce à des projets immobiliers. Les premiers projets de ce type commencent à voir le jour. En 2016 l'entreprise MECAR a introduit une demande pour la construction d'une tour de 14 étages rue de la Bougie. Ce projet, refusé sur base du gabarit trop important, montre bien que les commerçants de voitures ne comptent pas partir sans tirer un maximum de profit de leurs propriétés.



Le projet MECAR à la rue de la Bougie

En 2016, nous avons coorganisé une exposition, des balades, un débat et un déjeuner de rencontre sous le titre « Rester en centre ville : usagers et résistances ordinaires dans le quartier Heyvaert à Cureghem ». L'idée était d'informer et de sensibiliser un public très diversifié (habitants, universitaires, professionnels dans le secteur de la rénovation urbaine) concernant les nombreux enjeux urbains dans ce quartier. Le partenariat pour ce projet était large (Inter-environnement Bruxelles, Union de Locataires d'Anderlecht-Cureghem, Centre d'entreprises Euclides, Forum Abattoir, ULB, VUB, Fédération Wallonie-Bruxelles, ...), ce qui a permis d'atteindre des personnes avec des profils très variés : fonctionnaires des administrations régionales, universitaires belges et internationaux, bureaux d'études, entreprises travaillant dans le périmètre, etc.

Malheureusement, nous n'avons pas réussi à impliquer un grand nombre d'habitants dans ces activités. Le fait que nos partenaires universitaires soient parvenus à faire participer

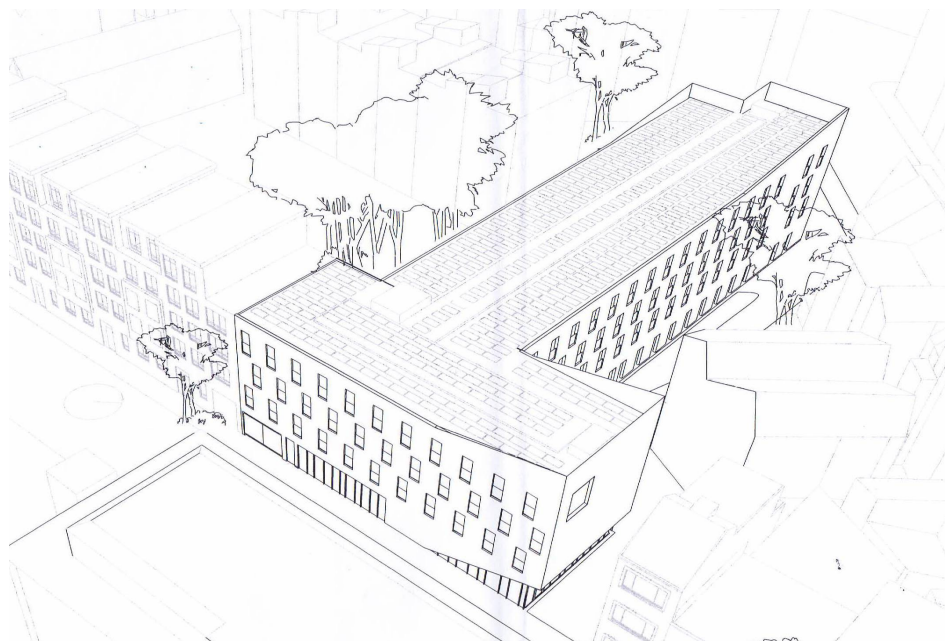
leurs collègues de différents horizons a été un élément positif, dans le sens où les échanges avec ces personnes ont aidé à mettre en perspective certaines évolutions en les comparant avec des exemples d'autres villes, comme le quartier de la Goutte-d'Or à Paris.



Photos : débat après les visites guidées dans le quartier Heyvaert

Quartier Midi

Pour ce qui concerne le quartier Midi, nous continuons à suivre les différents projets de tours et les suites du schéma directeur Midi. Dans la périphérie du périmètre du schéma directeur une demande de permis d'urbanisme a été introduite en 2016 pour un projet d'hôtel et de parking public rue Bara. Nous avons émis un avis stipulant que les parkings publics dans les environs sont déjà sous-utilisés et que le projet d'hôtel était mal conçu du côté de la rue Eloy. Après une première séance de la commission de concertation le projet a été revu avec des améliorations importantes. Le nombre de places de parking a diminué et l'arrière du bâtiment a été revu avec plus d'attention pour l'impact visuel du côté de la rue Eloy.



Projet d'hôtel et de parking public rue Bara

Site des abattoirs

En attente d'un renouvellement du financement pour Forum Abattoir (qui, pour rappel, a été créé pour nourrir le débat sur le futur du site et pour associer les habitants du quartier à ces réflexions), l'année 2016 a été une année de transition. Pour faire en sorte que la dynamique mise en place lors des années précédentes reste vivante, nous avons soutenu la démarche de pérenniser le fonctionnement de cette plateforme, entre autre en coorganisant un tour guidé sur les enjeux urbains du site.

3.4. Analyse de plans et textes législatifs en termes d'aménagement du territoire

Ordonnance de la revitalisation urbaine

En 2016, l'ordonnance de la revitalisation urbaine, d'application depuis 2010, a été revue. En collaboration avec les associations du Réseau Habitat et avec notre partenaire Inter-Environnement Bruxelles, nous avons analysé le projet d'ordonnance et avons émis un avis critique. Le projet d'ordonnance affaiblit le dispositif des contrats de quartier (ils passent de quatre à deux par an) par un glissement des moyens vers les Contrats de Rénovation Urbaine qui bénéficient d'un budget de 110 millions par an (pour 5 Contrats de Rénovation Urbaine), tandis que la production de logements sociaux passe à la trappe. De plus, le volet Contrats de Rénovation Urbaine de ce projet d'ordonnance élimine le volet participatif qui existait dans le contrats de quartiers. L'avis commun du monde associatif, auquel nous avons collaboré, se trouve dans l'annexe 6 de ce rapport (les annexes sont téléchargeables sur notre site web).

Contrats de Rénovation Urbaine

Les cinq projets de Contrats de Rénovation Urbaine ont déjà été budgétés et lancés en 2015, même si l'ordonnance de la revitalisation urbaine n'était pas encore adoptée. Les bureaux d'étude ont déjà été désignés et se sont penchés sur les diagnostics des axes concernés. Nous avons suivi de près leurs démarches et rencontré les bureaux d'études qui travaillent sur des Contrats de Rénovation Urbaine qui s'étendent partiellement sur la commune d'Anderlecht (CRU#3 et CRU#5). Nous avons, dans cette même optique, participé aux AG et à une balade participative où les bureaux d'étude ont présenté leurs diagnostics pour les Contrats de Rénovation Urbaine respectifs.

4. Lutte contre les logements vides et l'insalubrité du parc bâti

Dans la rénovation des logements, le CRU apporte à l'ULAC et à l'ASAC son expertise technique. Ce travail se fait en continu, toute l'année, et représente une grande responsabilité et une part très importante du travail des architectes du CRU. Il s'agit de redonner une seconde vie aux bâtiments qui présentent souvent des stades de dégradation très avancée.

Voici les différentes étapes de notre mission lors d'un projet de rénovation :

- Visite des logements et futurs logements
- Étude technique: relevé, relevé des pathologies, reportage photographique, étude de stabilité (avec ingénieur), le cas échéant, analyse en labo, etc...
- Étude plus approfondie, le cas échéant, en relation avec le CSTC et/ou le facilitateur bâtiment durable (IBGE)
- Dossiers d'assurances diverses : chantier, incendie, ...
- Souscription et suivi des divers contrats de fournitures : gaz, électricité, ...
- Listing des travaux à prévoir
- Estimatif financier du projet / faisabilité
- Démarches auprès des banques et montage du dossier pour les crédits.
- Montage de dossiers de primes à la rénovation et primes énergie.
- Démarches administratives diverses : auprès du propriétaire, auprès de Commune, du notaire pour un bail emphytéotique, bail à la rénovation, ... Démarches auprès du Cadastre, de la Région, ...
- Demande, le cas échéant, de permis d'urbanisme.
- Métré descriptif des travaux et cahier des charges pour soumission
- Soumission auprès des entreprises pour demande de prix, étude comparative et adjudication.
- Planning et coordination générale du chantier.
- Suivi de chantier des entreprises et des ISP, rédaction des PV de réunions,
- Organisation de formations pour les ouvriers ISP.
- Choix des peintures
- Recherche du mobilier, appel d'offre et commande.
- États d'avancements, suivi des paiements.
- Gestion continue du budget des travaux (véritable travail d'équilibriste).
- Visite du logement (en chantier) avec les futurs locataires.
- Accompagnement du locataire définitif lors de l'aménagement de son nouveau logement : explications de différents systèmes techniques (chauffage, ventilation, électricité, ...)
- Sensibilisation à l'utilisation rationnelle de l'énergie et aux différents aspects sanitaires de la vie dans son logement (ex : aération quotidienne, utilisation ou non des certains produits de nettoyage, ...)
- Clôture du chantier
- Visite du logement, plusieurs fois par an, à la demande de l'ULAC ou du locataire.

Réunions planning :

Dans le processus de la réalisation/rénovation d'un logement, le CRU organise des « réunions planning chantiers » avec le responsable des équipes ISP. (+/- 1x/mois) Cette réunion a pour objectif de déterminer les chantiers prioritaires en fonction de : l'état de l'appartement et sa dégradation, du vide locatif, etc... etc... Cette réunion nous permet également d'aborder la question de l'entente au sein de l'équipe des ouvriers et de l'évolution de chacun au cours de son formation sur chantiers.

Collaboration AISAC / ULAC :

Des liens étroits sont entretenus tout le long du projet avec l'ULAC et l'AISAC afin de déterminer les besoins des futurs locataires, la date de leur emménagement et donc la date de fin du chantier (expulsion du précédent logement, préavis, ...)

Gestion des projets ULAC dans la Contrats de Quartier :

Le cas échéant, si le projet a un lien avec un projet d'un Contrat de Quartier (ex la rénovation des logements communaux dans le cadre du Contrat de Quartier Compas), l'architecte du CRU prend également en charge la rédaction des rapports annuels et la création des dossiers de pièces justificatives. Le CRU se charge également de la présentation de ces dossiers lors des Commissions de Quartier.

Nous réalisons aussi des brochures et plaquettes de présentation pour les inaugurations et présentations de projet.

Finalité des projets de rénovation :

Ce projet a toute son importance car il permet de remplir plusieurs objectifs :

- Création de logements de qualité avec comme préoccupation centrale le bien-être des futurs occupants.
- Rénovation de logements existants.
- Augmentation du confort de vie des locataires dans leur logement.
- Diminutions des consommations énergétiques et donc diminution de la précarité énergétique.
- Formation des ouvriers en apprentissage avec une formation de qualité, en accord avec des techniques tantôt traditionnelles, tantôt nouvelles, durables et performances énergétiques requises, et en tenant compte du profil de chacun.
- Participation au projet d'un Contrat de Quartier, à la rénovation d'un quartier en dégradation.

Difficultés rencontrées :

- **Apprentissage et délais trop courts : contradiction :**
 - Certains chantiers commencent alors même que l'étude du projet est à peine en cours, en raison de l'urgence de relogement ou pour diminuer au

maximum le vide locatif ce qui représente une difficulté supplémentaire. Ceci compromet parfois le fait d'opter pour des choix nouveaux (nouvelles techniques pour l'apprentissage des ISP, nouvelle collaboration avec des formateurs, nouvelle collaboration avec des entreprises plus diverses, ...) et nous empêche parfois d'avoir du recul face à notre projet pour lequel nous avons toute la responsabilité.

- Les chantiers aux délais trop serrés nous font perdre le sens même de la réalisation des projets : la formation des ouvriers dans le domaine de la construction. Les délais trop courts créent des tensions sur chantiers : mauvaise ambiance au sein de l'équipe, affectation des hommes sur des tâches trop récurrentes, manque de diversification dans les techniques en apprentissage.
- **Manque de bilan :**
 - Chaque projet fait l'objet d'un débriefing (plutôt individuel, on tire parti de nos erreurs). Mais nous manquons de temps pour faire un véritable débriefing en équipe, ce serait pourtant essentiel.
- **Lourdeur de l'organisation des formations :**
 - Au niveau des formations des ISP, le travail est très lourd car nous devons gérer la communication, les inscriptions et préparer en parallèle des formations sur des sujets que le CRU n'a pas toujours l'habitude de traiter : gestion des eaux de pluie, acoustique, panneaux solaires, etc... Les formations devraient être plus souvent externalisées.

4.1. 213 Chaussée de Mons

Rénovation d'un grand logement sur 3 niveaux, 4 chambres

- Rénovation complète de l'appartement qui avait subi de lourdes dégradations suite aux travaux d'extension des Abattoirs. De grosses fissurations à travers tous les étages avaient obligé l'ULAC à relogé les locataires et entreprendre des travaux de rénovations.
- Nous avons profité de ce chantier pour transformer ce logement et lui octroyer, notamment, une grande terrasse à l'arrière. Cette terrasse est un véritable prolongement extérieur de l'espace de vie du 1er étage.
- Nous avons également aménagé l'espace mezzanine (inutilisé et condamné dans la 1ère version de ce logement) pour en faire une extension de la chambre, pouvant servir d'espace bureau, dressing ou lit d'appoint. Ces espaces supplémentaires (terrasses et mezzanine) apportent un véritable plus à la qualité de vie de ce logement.
- Pour des raisons de planning et de budget, nous avons décidé de donner la priorité à la rénovation des espaces de vies. La cage d'escalier a juste été nettoyée et fera peut-être l'objet d'une rénovation ultérieure.
- Ce logement a permis de reloger une famille avec 7 enfants (3 générations).



façade arrière en cours de travaux et situation existante intérieure.

4.2. 251 Chaussée de Mons :

Création de 2 logements sur le +3 : 2 chambres et 4 chambres

Il s'agit d'un bâtiment appartenant à s.a Abattoirs / mise à disposition gratuite pour une durée de 5 ans.

- Étude de faisabilité pour la création de logements sur les niveaux +3 et +4.
- Pour des raisons techniques et budgétaires, le projet s'est ensuite tourné vers une version plus « light », où les logements se répartissaient uniquement sur le +3.
- L'étude complexe de ce projet a démarré en 2015, ce projet a fait l'objet de nombreux allers et retours et s'est présenté sous plusieurs versions. Plusieurs réunions de négociations ont eu lieu avec les abattoirs que nous avons dû convaincre de nous céder cet étage.
- En 2016, nous nous sommes attelés à la faisabilité financière du projet, l'établissement de plans respectant le RRU et la soumissions aux entreprises. Ces étapes du projet représentent de nombreuses heures de travail.
- Le chantier a démarré en décembre avec les démolitions par notre équipe ISP et se terminera en main 2017.
- Ces logements accueilleront en 2017 2 familles monoparentales : l'une avec 3 enfants et l'autre avec 1 enfant.



251 Chaussée de Mons, façade avant





251 Chaussée de Mons, avant – après



251 Chaussée de Mons, avant - après

4.3. 20 Place Lemmens

Rénovation d'un grand logement sur 3 niveaux, 5 chambres.

- Le précédent locataire y est resté pendant plus de 15 ans et il était temps d'entreprendre un rafraîchissement global de ce logement.
- Nous avons profité de cette rénovation pour rénover en profondeur la salle de bain et la salle de douche. Un accent a été mis sur la ventilation mécanique de ces locaux.
- Une collaboration a été amorcée avec la Mission Locale d'Anderlecht pour soulager notre équipe d'ouvriers mais sans succès (remise de prix bien trop tardive).
- Ce logement a permis d'accueillir au terme de sa rénovation une famille avec 7 enfants.



20 Lemmens ; photos du haut : situation avant travaux de la salle de bain ; Photos du bas : la cuisine, avant – et pendant le chantier.

4.4. 18 et 12 Place Lemmens

Rénovation de deux duplex 3 chambres et opération tiroir

- Ces deux grands logements, situés sur deux niveaux sous les toits, présentaient de gros problèmes de condensation. Ils ont fait l'objet d'une rénovation en profondeur et d'une nouvelle isolation de la toiture avec un isolant naturel (16 cm de laine de bois) et un freine-vapeur. Pour compléter le trio, un accent a été mis sur la ventilation mais avec des moyens simples (extraction dans les pièces humides et la cuisine).
- Nous avons profité du déménagement des locataires actuels du 18 (ils sont devenus propriétaires) pour mener une opération tiroir qui s'est déroulée comme suit :
 - Départ des locataires du 18 Lemmens.
 - Rénovation complète du logement.
 - Relogement temporaire des habitants du 12 Lemmens au n°18.
 - Rénovation complète du 12 Lemmens.
 - Ré-emménagement des locataires au 12 Lemmens
 - Nouveaux locataires au 18.
- Bilan : la rénovation-isolation apporte un nouveau confort de vie et confort thermique incontestable. En dehors de cela, nous ne mènerons plus une opération tiroir de la sorte puisque le logement rénové entièrement a été pas mal endommagé à cause de l'emménagement/déménagement. Si une opération tiroir devait se refaire, la rénovation du logement se ferait après déménagement de la famille « temporaire ».
- Le 18 Lemmens accueille une famille avec 2 enfants.
- Le 12 Lemmens accueille une famille avec 4 enfants.



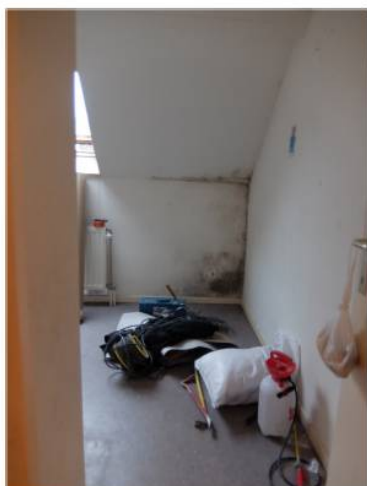
Le 12 et le 18 Place Lemmens : façades avant.



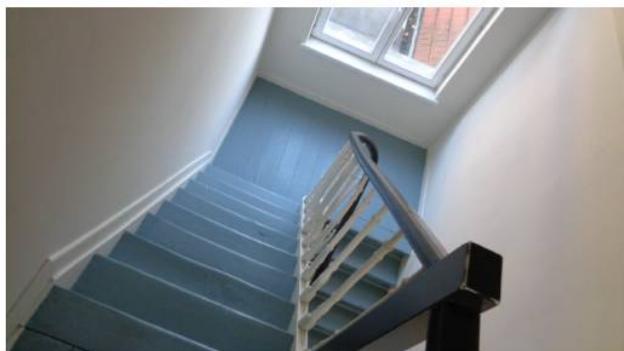
Le 12 Place Lemmens : situation avant travaux.



Le 12 Place Lemmens : situation après travaux.



Le 18 Place Lemmens : situation avant travaux (ci-dessus) et après (ci-dessous).



4.5. Haberman-Broyère

Création de 4 grands logements pour familles nombreuses et d'un local communautaire :

- une maison 3 chambres
- deux maisons 4 chambres
- un duplex 4 chambres
- un local communautaire au rez-de-chaussée à front de rue

Le projet inclut donc un espace communautaire pour le quartier, avec comme objectif de renforcer les liens sociaux entre les habitants anciens et nouveaux, en leur offrant un espace de convivialité en adéquation avec leurs attentes et besoins.

L'espace communautaire est un lieu essentiel au développement de dynamiques de solidarité, une opportunité de créer de nouveaux liens sociaux entre les familles qui le géreront. Il sera accessible aux habitants, ainsi qu'aux associations présentes à Cureghem.

Travaux réalisés par des entreprises ISP :

Plus de 30% des travaux ont été confiés à des entreprises d'économie sociale d'insertion. L'ULAC accorde une grande place à ce secteur dans tous ses projets et est elle-même reconnue par la Région comme Initiative Locale pour le Développement de l'Emploi.

Création d'activités et de formations :

Ce montage particulier permet la création d'emplois et offre des formations et une expérience de chantier à une population exclue du marché du travail. C'est l'occasion de soutenir le secteur de l'insertion-socioprofessionnelle.

Les travaux suivants leur ont été confiés :

- enduisage, plafonnage et cloisons
- peinture intérieures
- étanchéité à l'air et isolation de la toiture
- isolation et rénovation de façades
- menuiserie intérieure : portes, placard, plinthes
- fabrication des cuisines.

Ce projet permet la requalification de 4 logements pour des familles avec 4 ou 5 enfants.



*Logements au coins de rues Haberman et Broyère
Situation après rénovation.*

4.6. 35 rue du Chimiste

Création de 5 unités d'accueil pour personnes victimes de marchands de sommeil et d'un atelier au rez.

Le CRU tire parti d'un immeuble vide de la commune mis à disposition pour une durée de 9 ans. Ce logement communautaire s'étend sur 3 niveaux et comprend un lieu de vie commun et 5 chambres avec salles de bain privatives.

Subside chantiers pédagogiques :

Grâce au subside du Contrat de Quartier Compas, nous avons pu opter pour une rénovation durable en profondeur tout en augmentant la dimension « école » du chantier. Depuis janvier 2016, le CRU s'est chargé de :

- l'étude complète de la rénovation de l'immeuble : projet, financement, plans, prescriptions techniques, demande de prix, demandes de primes, assurances,....
- suivi des travaux réalisés par des entreprises extérieures et des ouvriers en formation de l'ULAC et de CASABLANCO depuis août 2016 :
 - . Entreprises extérieures : travaux de structure et de couverture des toitures, l'isolation des plate-formes, des ouvertures de baie, de trémie et des techniques

spéciales (plomberie, ventilation et chauffage).

. Entreprises ISP: nettoyage du bâtiment, récupération et valorisation de certains matériaux, isolation naturelle et étanchéité à l'air de la toiture inclinée, montage des cloisons, des faux-plafonds et des gaines techniques, décapage et plafonnage, électricité, carrelages, certains planchers et faux-plafonds acoustiques



Décapage intérieur complet, nouvelle sous-toiture, récupération des tuiles, remplacement d'une partie de la structure, isolation naturelle performante, étanchéité à l'air, finitions.



Vue de l'ensemble des démolitions, décapages, ouvertures, renforts, égouttage. Plus de photos des chantiers se trouvent dans l'annexe 7 de ce rapport (les annexes sont téléchargeables via notre site web).

4.7. Autres projets en cours ou à l'étude :

Nous avons fait les premières études pour l'achat d'un bien situé au **25 Chimiste**. Cette maison est actuellement exploitée par un marchand de sommeil qui 'loge' plus ou moins 25 personnes. L'idée est d'en faire un projet similaire à celui du 35 chimiste : créer des logements pour les victimes des marchands de sommeil. C'est un bâtiment avec une configuration compliquée/contraignante qui comprend un entrepôt à l'arrière. Il y aurait une possibilité d'y créer entre 3 et 6 logements.

En ce qui concerne le projet au **15-17 Rue Haberman**, pour lequel nous avons établi un avant-projet et obtenu un permis d'urbanisme, peu de choses ont évoluées en 2016. Le projet communal d'y aménager des logements de type communautaire verra le jour en 2017.

Le bâtiment sis **7 Lemmens**, acquis par la Commune dans le cadre du Contrat de Quartier Lemmens, était à l'abandon. Comme pour le 15-17 Haberman, le CRU a développé (il y a plus qu'un an) l'avant projet et obtenu le permis d'urbanisme. Le projet d'y aménager des logements solidaires ne verra le jour qu'en 2017.

En 2017, les rénovations du **10 Place Lemmens** et du **2 rue de la Bougie** seront également mis à l'étude.



Façade avant du 15-17 rue Haberman

5. Les projets dans le cadre du Contrat de quartier Compas

5.1. Local communautaire Haberman-Broyère :

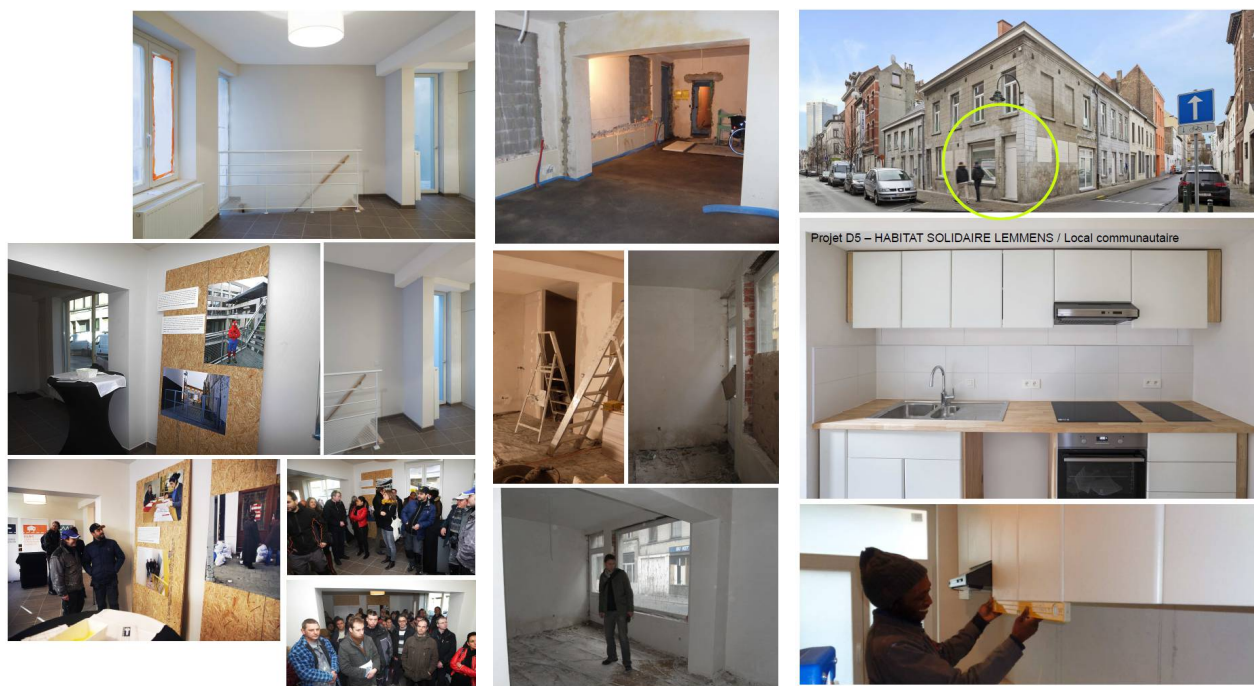
Le projet de création de logements aux angles-rues Haberman et Broyère (décrit plus haut dans ce rapport) inclut un espace communautaire pour le quartier, avec comme objectif de renforcer les liens sociaux entre les habitants anciens et nouveaux, en leur offrant un espace de convivialité en adéquation avec leurs attentes et besoins.

L'espace communautaire est un lieu essentiel au développement de dynamiques de solidarité, une opportunité de créer de nouveaux liens sociaux entre les familles qui le géreront. Il sera accessible aux habitants, ainsi qu'aux associations présentes à Cureghem.

Après plusieurs mois d'étude (métrés, cahiers des charges, soumissions,...) le chantier a démarré en novembre 2015 avec les travaux de gros-oeuvre, des techniques spéciales et la pose des châssis. Les travaux réalisés par les entreprises en insertion ont débuté en mars pour se terminer fin 2016.

30% des travaux réalisés par des ISP :

Les ISP ont réalisé plus de 30 % des travaux sur l'ensemble de ce projet y compris les 4 logements et une part importante des travaux du local communautaire, principalement des parachèvements. L'équipe de Casablanca s'est chargée des cloisons, plaques, enduits intérieurs, extérieurs, carrelages et peintures. Boulot a réalisé l'ensemble des menuiseries intérieures, portes, placards, plinthes et Klimop a fabriqué et placé toutes les cuisines faites sur mesure.



Travaux et inauguration du projet Haberman-Broyère dans le local communautaire

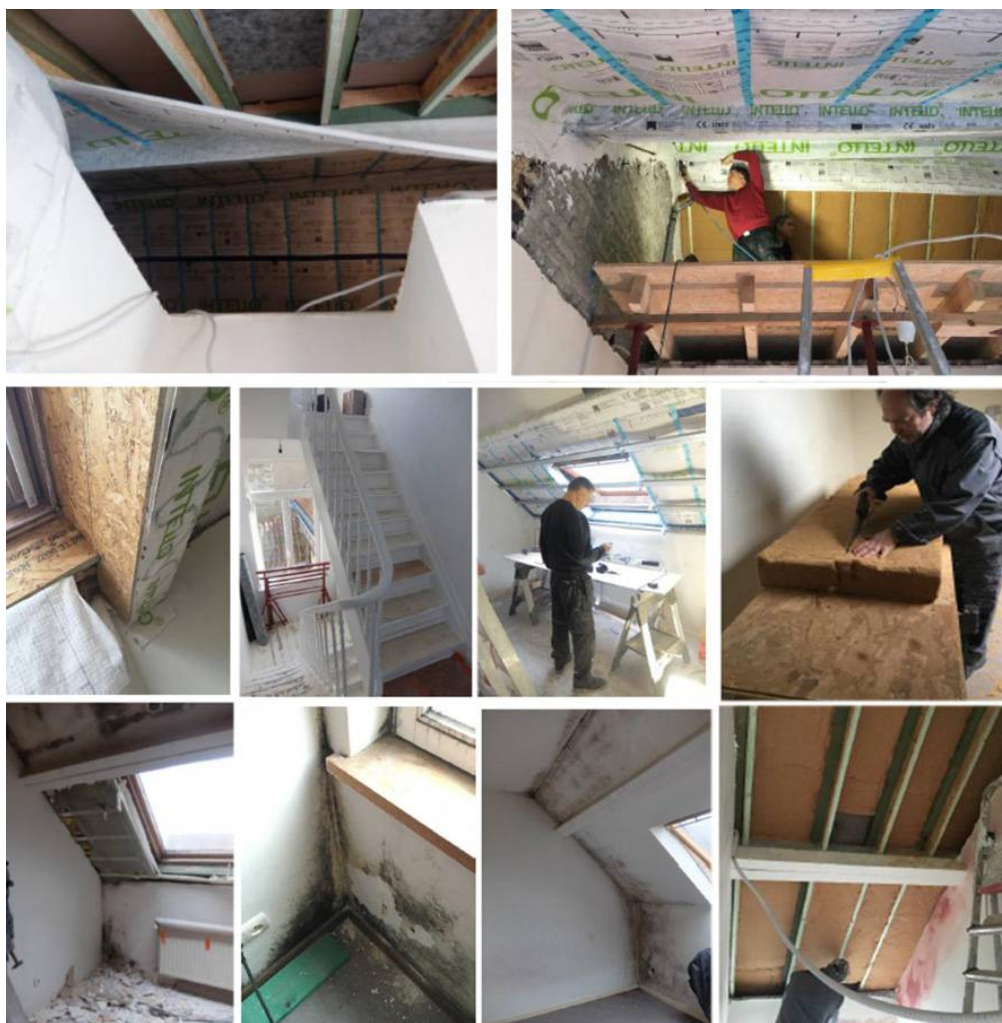
5.2. Soutien technique à l'ULAC, équipe ISP / Coordination des chantiers

L'idée de ce projet est de mettre au service des ménages fragilisés, plus particulièrement des locataires, notre expérience technique en vue d'améliorer le confort thermique des logements et lutter contre la précarité énergétique par la réalisation des travaux de rénovation, de petite ou grande ampleur.

Visites techniques :

Suivant les besoins et demandes, des visites techniques sont organisées en collaboration avec l'ULAC ou l'AISAC dans le but d'analyser la situation et planifier des travaux si nécessaires. Il s'agit donc de chantiers de rénovation qui ont un lien avec l'énergie ou la salubrité (les petites interventions se font de manière autonome par l'équipe ISP). Ces chantiers sont réalisés à court ou moyen terme, en fonction des priorités et urgences.

Ces chantiers sont le terrain de formation de l'équipe d'ouvriers en insertion professionnelle.



Les interventions de l'équipe d'insertion socio-professionnelle

En plus de l'apprentissage du métier, nous en profitons pour les former sur différents thèmes liés au chantier qu'ils réalisent : l'isolation, les déperditions thermiques, les images d'une caméra thermique, l'étanchéité à l'air, les différents isolants disponibles sur le marché, la ventilation, etc...

Cas de figures rencontrés :

- Condensation liée à une mauvaise ventilation et isolation ; ou pont thermique
- Petite infiltration
- Mauvais réglage ou dysfonctionnement du thermostat
- Vanne thermostatique bloquée
- Logement humide / Ventilation de la salle de bain inexistante
- Meubles devant les radiateurs
- Châssis non-étanche à l'air
- Congélateur encombré de glace
- Pathologie dans la maçonnerie (trous)
- Passage d'air sous les portes
- Développement de champignons dû à une mauvaise ventilation et beaucoup d'humidité (caves)
- etc.....

Il s'agit également de plus gros chantiers, s'étalant parfois sur plusieurs mois. **Sur les 4 années du Contrat de Quartier, un accent a été mis sur l'isolation des toitures des logements autour de la Place Lemmens.** En y isolant ces toitures, ce sont tous les logements de l'immeuble qui pourront profiter de l'amélioration énergétique du bâtiment.



Quatre logements à la place Lemmens dont la toiture a été rénové

5.3. Chantiers pédagogiques et formations au 35 Chimiste

Lors de la rénovation de l'immeuble 35 Chimiste, le CRU organise avec Casablanca plusieurs formations sur le thème de la rénovation durable et selon les étapes du chantier et leur intérêt pour les ouvriers. Ces formations rencontrent un très grand succès.

- 5 initiations à la rénovation durable ouvertes aux personnes extérieures (2016-2017)



FORMATIONS EN RENOVATION

5 ateliers d'initiation à la rénovation durable

... destinés en priorité aux demandeurs d'emploi habitant le quartier Lemmens



jeudi 17/11/16	Chantier durable : introduction C'est quoi un chantier durable ? La sécurité, l'éclairage, le bien être du travailleur, la pollution, la récupération et valorisation des matériaux existants, le tri des déchets et la propreté du chantier.
jeudi 15/12/16	Isolation naturelle Isolation d'une toiture inclinée, étanchéité à l'air et ponts thermiques. Quels sont les principes fondamentaux ?
jeudi 26/01/17 (date à confirmer)	Récupération d'eau de pluie Comment récupérer et réutiliser l'eau de pluie ?
jeudi 23/03/17 (date à confirmer)	Isolation acoustique des planchers Planchers et plafonds
jeudi 20/04/17 (date à confirmer)	Toiture verte Comment verdir une toiture ? Avantages ?

Ateliers d'une journée sur chantier alliant théorie et pratique (en français). Destinés prioritairement aux demandeurs d'emploi habitant le périmètre du contrat de quartier durable Compas, aux entreprises d'insertion par le travail (ESI) et aux habitants selon les places disponibles.

Lieu : chantier pédagogique Chimiste
35 rue du Chimiste à 1070 Anderlecht

Horaires :
9h00 à 16h00

Infos et inscription (obligatoire) :
Magalie Braune – magalie@cru-csv.be - 02.522.62.23
Abdel Ali Hammont – ali@casablanca.be - 02.527.57.75



Formations organisées par le Centre de Rénovation Urbaine et Casablanca. Avec le soutien de la Région Bruxelles-Capitale et du Collège des Bourgmestres et Échevins de la Commune d'Anderlecht.



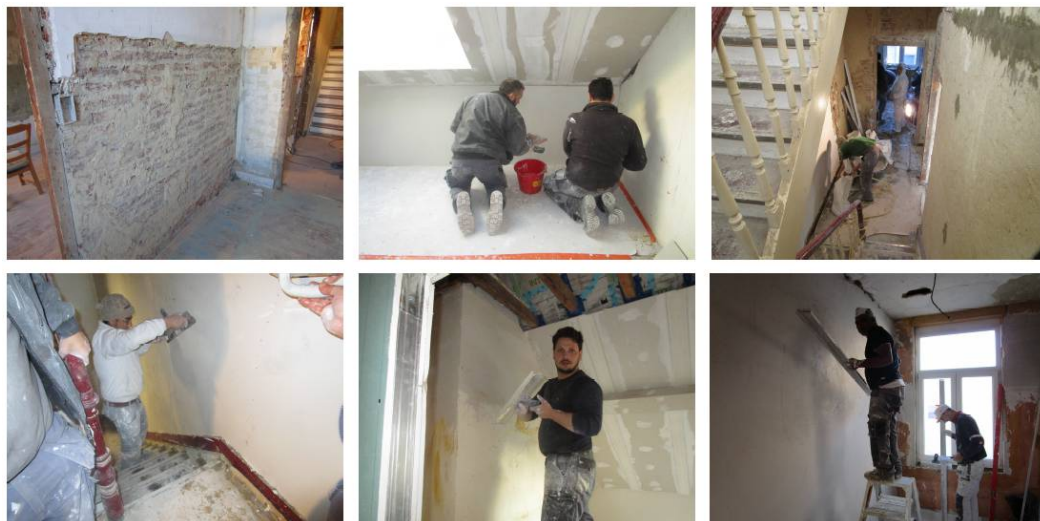
- 3 formations plus approfondies en internes :

- plafonnage et cimentage I
- plancher acoustique Keep Silence : test avec un produit innovant conçu par une startup
- plafonnage II

Les formations sont destinées en première lieu aux personnes habitants dans le périmètre du CQ Compas, mais dans les faits ce sont surtout des personnes de l'extérieur du périmètre qui y participent.



Initiation au chantier durable - formation extérieure 1



formation plafonnage 3 jours.



Initiation au chantier durable - formation extérieure 2 « Isolation naturelle » : thermographie, présentation d'outils, ateliers pratique et théorique. Plus de photos sur les formations se trouvent dans les annexes 8 et 9 de ce rapport (les annexes sont téléchargeables sur notre site web).

6. Développement de projets

6.1. Co-create

Dans le cadre de l'appel à projet Co-Create lancé par Innoviris le 15 novembre 2016 et axé sur la thématique de la « résilience urbaine », le Cru a participé à l'élaboration d'un dossier de candidature en partenariat avec l'ULB et Inter-Environnement Bruxelles.

Notre proposition consistait en une recherche-action participative sur la résilience des ressources présentes dans les quartiers populaires, en prenant comme living lab le quartier Cureghem qui constitue un quartier d'accueil pour les ménages bruxellois fragilisés ou des primo-arrivants, tout en subissant la pression liées à la volonté de transformation de ce quartier et au développement de projets destinés à des ménages moyens.

Notre dossier de candidature n'a pas été retenu.

6.2. PREC

Dans le cadre de l'appel à projet PREC 2016, le CRU a travaillé en collaboration avec le Centre de référence de la Construction (CDR) et l'asbl Casablanca sur un projet de « Maison du réemploi » sur Cureghem.

Ce projet consistait en la récupération de divers éléments sur des chantiers de rénovation, leur reconditionnement, leur stockage dans une maison du réemploi et leur réutilisation sur des chantiers publics ou privés.

Ce projet n'a finalement pas été introduit dans cet appel à projets, celui ne finançant qu'une année d'activité, tandis que l'analyse de la faisabilité financière du projet nécessitait l'assurance d'un financement sur 4 ans.

6.3. Budget Participatif Biestebroeck

Dans le cadre du Budget Participatif Biestebroeck nous avons introduit un projet d'information et de sensibilisation autour des enjeux de la zone Biestebroeck.

L'idée du projet était d'organiser des échanges entre habitants, société civile, acteurs communaux et régionaux et monde académique pour vulgariser l'information sur les enjeux régionaux et locaux dans la zone Biestebroeck. On comptait atteindre cet objectif en organisant, entre le 1 juillet et le 30 novembre, quatre moments d'échange. Les quatre activités seraient regroupées sous le nom « Ateliers Urbain de Biestebroeck ».

Ce projet n'a pas été retenu par le jury du Budget Participatif. Le dossier de candidature se trouve dans l'annexe 10 de ce rapport (les annexes sont téléchargeables sur notre site web).

7. Formation en interne sur l'aménagement du territoire

Notre association a fait appel au Fonds Social du Secteur Socioculturel et Sportif pour financer un cycle de formations en interne. L'idée de ce cycle partait du constat que nos travailleurs ont une très bonne connaissance des dispositifs qui concernent leur travail quotidien, mais ont parfois le sentiment de manquer d'une vue d'ensemble sur l'enjeu plus large dans lequel ces dispositifs s'inscrivent. Ce contexte d'aménagement du territoire étant un champ de connaissance vaste qui évolue vite, il est en effet difficile de rester à jour et de pouvoir maintenir un œil critique sur la matière. Pourtant, pour pouvoir s'adapter à ce contexte évoluant et pour pouvoir imaginer des projets innovants et créatifs, une compréhension de ce contexte plus large est primordial. Avec la formation financé par le fonds 4S, nous avons voulu apporter une réponse à cette problématique.

Sur le court terme, l'objectif du cycle de formations était d'améliorer la connaissance et la compréhension du cadre réglementaire des programmes opérationnels et des enjeux actuels de l'aménagement du territoire en région de Bruxelles-Capitale, avec un focus particulier sur la manière dont celle-ci est pratiquée sur le territoire de la commune d'Anderlecht et la zone du canal, notre périmètre d'action principal. Sur le long terme, l'objectif était d'améliorer la capacité de nos travailleurs à se positionner par rapport aux enjeux urbanistiques d'actualité et à être davantage armés pour pouvoir être proactifs dans la conception de nouveaux projets et dans les collaborations avec nos partenaires.

Pour atteindre le résultat voulu, la formation s'est passée à travers de quatre étapes distinctes :

Étape 1 : théorie - production de logements, historique de la rénovation urbaine)

La première étape consistait de trois présentations successives, représentant un total de quatre heures de formation. Cette étape a eu lieu le 24 mai.

La première intervention a permis de donner le cadre de la formation et de lancer plusieurs questionnements pour inciter à la réflexion sur le thème. La présentation était interactive, ce qui a permis aux participants de contribuer activement à la formation et avait pour but de donner le ton pour la suite.

La deuxième présentation traitait la rénovation urbaine à Bruxelles. Cette présentation a permis de comprendre comment plusieurs concepts, plans et dispositifs qui ont émergé et évolué à travers de 4 périodes distinctes.

Une troisième présentation était dédié à la production de logements à Bruxelles. Cette présentation a permis de comprendre pourquoi les dispositifs de création (où d'incitation à la création) de logements sociaux par l'état sont indispensable pour atténuer le manque de logements abordables. Vu que la création de logements abordables forme une partie importante des activités de notre association, ce constat a permis de valoriser le travail que nous faisons au quotidien, et d'en voir l'utilité sur une échelle plus large.



Étape 2 : aspects historiques - enjeux de la zone du canal

Pour la deuxième étape de la formation, traitant entre autres de la reconversion post-industrielle de la zone de Canal, nous avons eu l'occasion d'organiser les exposés lors d'un tour en bateau sur le Canal, le mardi 21 juin. Ici, les aspects historiques étaient mis en lumière par Guido Vanderhulst, ancien directeur de la Fonderie. Plusieurs travailleurs d'Inter-environnement Bruxelles ont complété cet exposé avec leurs connaissances sur les multiples sites (historiques) intéressants le long du canal. Ainsi, même si l'objectif initial pour cette étape était de se concentrer sur les aspects historiques, ce tour en bateau nous a permis de déjà aborder des questions d'actualité et quelques sujets initialement prévu pour la troisième étape.



Étape 3 : enjeux actuels - quartier Heyvaert et quartier Midi

Cette étape a été réalisée par le biais de deux visites de quartiers dans notre périmètre.

En premier lieu nous avons organisé, le 22 septembre, une visite guidée du quartier Heyvaert. Ce quartier est le quartier dans lequel nous sommes le plus actif en tant qu'association. Sur le périmètre de ce quartier il y a une telle diversité d'enjeux et de sites intéressants, qui fait que les travailleurs de notre association, chacun ayant ces projets dans ce quartier, n'ont pas nécessairement une vue globale sur toute la dynamique urbaine. Cette visite a permis de fournir une réponse à ce problème.

Pour clôturer la troisième étape, nous avons organisé, le 17 octobre, une deuxième visite guidée, cette-fois ci dans un quartier qui se trouve aux abords de notre périmètre : le quartier Midi. Les enjeux urbains dans ce quartier étaient moins connus par nos travailleurs, mais sont de grande importance. La visite guidée de ce quartier était donc très utile pour combler les vides dans notre connaissance de notre périmètre d'action.



Étape 4 : pratiques d'ailleurs - visite à Liège

Le 18 novembre, nous avons visité la ville de Liège, guidé par l'association Urbagora. Les similarités de certains enjeux urbains avec les enjeux que nous connaissons dans notre périmètre étaient étonnantes. Il s'agit par exemple de la manière dont la gare du Midi et la gare de Liège-Guillemins et le développement de leurs environs ont transformé des quartiers entiers. D'un autre côté, il était étonnant de voir que pour ce qui concerne le marché de logement, contrairement à ce que nous voyons tous les jours à Bruxelles, la situation liégeoise est moins grave et urgente. Il était utile de voir comment la situation que nous connaissons n'est pas une évidence, et qu'une autre dynamique est (en principe) possible.



Un rapport de cette formation - incluant des comptes-rendus de chaque étape et une évaluation de la satisfaction des participants - se trouve dans l'annexe 11 de ce rapport (les annexes sont téléchargeable sur notre site web).

8. Conclusion et perspectives

L'objectif essentiel de l'asbl est d'associer revitalisation des quartiers anciens et maintien des populations y habitant traditionnellement. L'association vise à créer, avec la participation des habitants, des projets transversaux associant rénovation urbaine et insertion socio-professionnelle et à développer la production de logements à caractère social.

Pour atteindre nos objectifs, nous travaillons en collaboration étroite avec les travailleurs sociaux de l'Union de Locataires d'Anderlecht-Cureghem et avec l'Agence Immobilière Sociale d'Anderlecht-Cureghem. Les liens entre ces associations sont renforcés par la mise en commun des bureaux et de la coordination. La complémentarité des associations se justifie par la mise en commun des savoirs et compétences de son personnel et du profil des administrateurs de chaque association.



C.R.U.
Centre de
Rénovation
Urbaine



U.L.A.C.
Union des Locataires
Anderlecht
Cureghem



A.I.S.A.C.
Agence Immobilière
Sociale d'Anderlecht
Cureghem

Pour ce qui concerne le conseil en rénovation, les perspectives sont :

- la réorganisation du conseil en rénovation pour faire face à la charge trop lourde par rapport à nos effectifs

Pour le développement local intégré nous comptons :

- poursuivre le soutien à la Plateforme Vaillance et essayer d'assurer la continuité de la dynamique citoyenne mise en place.
- renforcer la dynamique naissante au sein du comité Lemmens, entre autres par la réalisation d'une maquette du parc de la Rosée, qui permettra de mener des discussions concrètes avec les habitants et les acteurs concernés.
- Continuer à suivre l'évolution du quartier avec une attention particulière pour le PPAS Biestebroek, qui sera revu en 2017, et du Contrat de Rénovation Urbaine Roro-Poincaré, qui débutera vers la fin de l'année.

Pour ce qui concerne les projets immobiliers les perspectives sont :

- la finalisation de différents chantiers, dont le chantier de local communautaire aux angles rues Haberman et Broyère et le 35 chimiste
- la rénovation d'un appartement 2 chambres au 251 Chaussée de Mons
- la rénovation du 25 chimiste, immeuble que l'ULAC a acheté
- la réalisation des projets pour le 15-17 rue Haberman et le 7 Lemmens
- faisabilité pour la construction de logements à Molenbeek
- rénovation d'un logement 6 chambres au 10 Place Lemmens

Pour ce qui concerne les projets dans le cadre du Contrat de quartier Compas:

- Rue de la Bougie 2, duplex en toiture : rénovation complète, isolation de la toiture avec de la fibre de bois et étanchéité à l'air, accent mis sur la ventilation. Cas d'une toiture avec sous-toiture non respirante, avec maintien de celle-ci.
- Cuylits 1 / +2 : rénovation complète, étude et travail sur la ventilation.
- Eco-rénovation des halls et portes d'entrées des immeubles de la Place Lemmens et environs.
- 12 Lemmens : rez / rénovation de la cuisine avec accent mis sur la ventilation.

Pour ce qui concerne les formations en interne nous comptons réintroduire un projet de cycle de formations en 2017. L'idée est de se concentrer plus sur la pratique de tous les jours et de se former les uns sur les autres sur les missions et les pratiques de chaque département au sein des trois structures partenaires (CRU, ULAC et AISAC).

Nos projets, qu'ils concernent les locataires, les propriétaires ou les structures d'insertion socio-professionnelle, ont toujours la même finalité :

- travailler à la création ou réhabilitation de logements accessibles à tous, adaptés à la taille de la famille et de bonne qualité.
- soutenir les petits propriétaires précarisés dans les démarches visant à améliorer la qualité de leur logement
- inclure les initiatives locales en matière d'emploi et de formation dans les rénovations que nous menons.
- permettre à tous de trouver un logement en ville, maintenir les habitants dans leur quartier
- être un relais, rendre accessible l'information et donner les outils aux habitants afin qu'ils puissent participer aux projets du quartier

Nous remercions nos partenaires

