

CHAUSSEE  
DE MONS  
BERGENSE  
STEEENWEG

211

C.R.U. CENTRE DE RÉNOVATION URBAINE a.s.b.l.

Achat et rénovation du 211 chaussée de Mons



C.R.U. CENTRE DE RÉNOVATION URBAINE a.s.b.l.  
Achat et rénovation du 211 chaussée de Mons







## SOMMAIRE

- Présentation de l'association
- Présentation du projet
- Montage financier
- Plans
- Ligne du temps
- Remerciements

### ■ Personnes de contact :

Mme Barbara Tomson  
*Architecte*  
barbara@cru-csv.be

M. Abderazak Ben Ayad  
*Coordinateur*  
ben@cru-csv.be

## PRÉSENTATION DE L'ASSOCIATION



Située dans le quartier de Cureghem, l'association créée en 1993 a pour objet de mettre à disposition des pouvoirs publics et des particuliers un savoir-faire en matière de rénovation et de développement intégré afin de participer à la revitalisation du quartier de Cureghem. 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.

Le CRU est un pivot technique qui par son travail d'incitation à la rénovation conçoit des projets de rénovation et met en place le partenariat utile à ces réalisations.

Par ses projets concrets de création de logements (déjà 21 logements rénovés dans le quartier), de collaboration avec des entreprises d'insertion socio-professionnelle et de participation des habitants, les activités du CRU s'inscrivent dans des projets ayant pour objectifs la restauration du tissu social urbain, l'amélioration des conditions d'habitat et la requalification de l'espace public en y associant les citoyens.

L'équipe est composée de 4 architectes et d'un coordinateur. Les réalisations du CRU sont intimement liées au travail de l'Union de Locataires d'Anderlecht-Cureghem (ULAC) qui travaille dans l'Insertion par le Logement à Cureghem.

Le CRU est membre du Réseau Habitat qui regroupe diverses associations ayant pour objectif l'amélioration de la qualité de l'habitat en Région Bruxelloise.

D'autre part, le CRU initie des projets de revitalisation de l'habitat et de rénovation urbaine dans le cadre des Contrats de Quartier.

Notre périmètre d'intervention est principalement le quartier de Cureghem.

## Quelques projets

### ■ Dans le cadre du Réseau Habitat :

- Conseil en rénovation : soutien administratif et technique aux propriétaires de logements dans leurs projets de rénovation, conseil énergie, promotion des AIS auprès des propriétaires non occupant. Permanences hebdomadaires, visites à domicile ;
- Soutien au comité de quartier Renaissance Lemmens : mise à disposition des locaux, aide à la mise en place et au suivi des projets ;
- Immeuble des Goujons (Foyer Anderlechtois): création d'équipements collectifs : local pour le projet de cohésion sociale de l'ULAC, aménagement des parkings en salle polyvalente et ludothèque, aménagement d'un laver social géré par l'ULAC.

### ■ Dans le cadre des Contrats de Quartiers :

- Contrat de Quartier Conseil : rénovation de onze façades place du Conseil par des entreprises d'insertion socio-professionnelle ;
- Contrat de Quartier Aumale-Wayez : rénovation de dix façades place de la Résistance par des entreprises d'insertion socio-professionnelle.

### ■ Autres projets initiés par le CRU :

- Place Lemmens : pour l'ULAC, création de 13 logements par la rénovation de 6 bâtiments pris en bail emphytéotique à la Commune d'Anderlecht, avec des entreprises d'insertion socio-professionnelle ;
- Chaussée de Mons 213 : pour l'ULAC, création de 2 logements en rénovant un bâtiment obtenu par bail à rénovation de la société ABATAN, avec des entreprises d'insertion socio-professionnelle ;
- Rue Bara 81 : pour l'ULAC, création de 9 logements dont 6 de transit dans un bâtiment pris en bail emphytéotique au CPAS ;
- Projet Métro Clémenceau : étude pour un projet de construction de 3 niveaux, avec comme affectation une crèche et des logements adaptés pour personnes à mobilité réduite. Ces fonctions font particulièrement défaut dans le quartier ;
- Collaboration avec Atrium : soutien technique aux projets d'Atrium Wayez et Cureghem ;
- Entrée marché des Abattoirs : dans le cadre de l'appel à projet lancé par le Ministre Pascal Smet concernant l'espace public, organisation d'une concertation autour de l'aménagement de l'entrée du site face au métro Clémenceau.



Notre projet consistait en l'achat et la transformation du bâtiment situé 211 chaussée de Mons avec comme objectifs principaux :

- la création de logements, gérés par l'Agence Immobilière Sociale Quartiers ;*
- la mise à l'emploi et la formation aux métiers du bâtiment ;*
- la création d'une infrastructure collective.*

## ■ Création de logements

Cet ensemble était constitué de deux bâtiments à front de rue et d'un entrepôt donnant sur le site des abattoirs. Ce dernier est resté propriété de la société Abatan, gestionnaire du site.

Le projet consistait en la rénovation des deux bâtiments à front de la chaussée de Mons. Les logements aux étages étaient vides pour cause d'insalubrité et le rez-de-chaussée était occupé par un marchand de voitures.

Dans un quartier où les nouveaux logements sont principalement destinés à un public d'affaires, et où les marchands de sommeil sont nombreux, il nous semblait important de réaffecter un tel bâtiment à une fonction de logement à prix accessible pour les familles du quartier.

La transformation a permis la création de six logements aux étages :

- deux appartements 1 chambre (loyer 387 euros)*
- un duplex 2 chambres (loyer 446 euros)*
- deux appartements 2 chambres (loyer 446 euros)*
- un duplex 4 chambres (loyer 640 euros)*

## ■ La mise à l'emploi et la formation aux métiers du bâtiment

Le bâtiment a été intégralement rénové : toiture, châssis, façades, techniques spéciales et parachèvement.

Les travaux ont pour moitié été confiés à des entreprises d'insertion socio-professionnelle :

- *d'une part*, nous avons fait appel à des entreprises ISP déjà actives dans des projets de rénovation de logements dans le quartier :

**Casablanco** pour les travaux de gros œuvre, de façade, d'enduisage, de cloisons, et de revêtement de sol ;  
**Klimop** pour les travaux de cloisons et de menuiserie intérieure ;  
**Groep Intro** pour le carrelage et la faïence murale ;  
**Murmuur** pour les travaux de ravalement de façade ;  
**La Régie des Quartiers d'Anderlecht** pour certains travaux de gros œuvre.

- *d'autre part*, cette rénovation a servi de chantier-école à l'équipe technique d'insertion socio-professionnelle de l'ULAC. Cette équipe a eu l'occasion d'intervenir à divers stades de la rénovation : petites démolitions, gîtage, planchers, fabrication et pose d'escaliers, pose de menuiserie intérieure (portes, plinthes etc), fabrication de mobilier de cuisine, revêtements de sol et peintures. Ils ont eu l'occasion de suivre pas à pas l'évolution du chantier.

Les démolitions importantes, les travaux de toiture, d'égouttage et les techniques spéciales ont été confiées à des entreprises dites « classiques ». Grâce à l'expérience de la place Lemmens, nous avons en effet pu constater qu'il était enrichissant pour les entreprises d'ISP de travailler sur des chantiers en parallèle avec des entreprises classiques.

#### ■ La création d'une infrastructure collective

La rénovation a permis l'installation des bureaux du Centre de Rénovation Urbaine et de l'Union de Locataires d'Anderlecht Cureghem. Les deux associations sont ouvertes au public plusieurs fois par semaine, lors de permanences.

#### ■ Conclusion : des retombées économiques dans une des poches de pauvreté bruxelloise

Outre la création de six logements sociaux et de bureaux dans un immeuble qui a eu une vie chaotique (cinéma, magasin puis garage), nous souhaitons mettre en lumière d'autres aspects positifs de ce projet.

Un des objectifs qui nous tient particulièrement à cœur, c'est l'implication des publics cibles à la revitalisation du quartier dans toutes ses dimensions.

Le présent projet est emblématique de notre façon de travailler et d'envisager les solutions à apporter aux problèmes vécus par la population anderlechoise.

Cette rénovation a permis :

- la mise en commun des savoirs et des objectifs de différentes organisations publiques et privées : Commune, associations, Administration Fédérale, Administration Régionale, banque privée, entreprises classiques du bâtiment,

entreprises/structures d'insertion et bénévoles ;

- l'élaboration de formations vraiment qualifiantes pour tous vu l'ampleur du chantier ;
- des retombées économiques pour les structures d'insertion socio-professionnelle en termes d'activités pérennisées ;
- des retombées économiques directes par la création d'activités permettant la mise à l'emploi de personnes (art 60, PTP, formateurs et ouvriers qualifiés engagés pour l'encadrement sur le chantier), principalement issues du quartier ;
- la mise à disposition d'un chantier grandeure nature, avec ses difficultés de coordination entre des entreprises classiques et des entreprises d'insertion socio-professionnelle, auxquelles tous ont fait face (2 ou 3 crises de nerfs...).

L'implication sociale et économique des publics cibles est permanente dans les projets que nous menons. Nous n'avons de cesse d'inviter la Région et la Commune d'Anderlecht à promouvoir des projets qui associent les investissements publics et les objectifs de leur politique sociale, ce qui aurait pour conséquence des retombées économiques directes sur la population fragilisée et une cohérence politique certaine.



- Le CRU a contracté un emprunt hypothécaire d'une durée de 20 ans auprès d'une banque ;
- le subside de la Loterie Nationale d'un montant de 75.000 euros est utilisé comme aide à l'achat du bâtiment ;
- le Plan Logement du Programme Politique des Grandes Villes nous a financés, à travers la Commune d'Anderlecht, pour un montant de 217.000 euros ;
- en tant qu'ASBL reconnue comme œuvrant à l'insertion par la rénovation, le CRU a obtenu l'agrément régional et bénéficie de primes à la rénovation s'élevant à 80% du montant des travaux acceptés ;
- la Fondation Prométhéa nous a décerné le prix Bruoccella 2005 pour la rénovation de la façade (15.000 euros).

\* montants exprimés en euros

#### COÛT

achat	300.000
frais administratifs	69.636
intérêts	38.515
travaux	539.467
<i>total</i>	<i>947.618</i>

#### RENTRÉES LOCATIVES mensuelles

2 appartements 1 chambre	774
3 appartements 2 chambres	1.338
1 appartement 4 chambres	640
<i>sous-total</i>	<i>2.752</i>
bureaux (CRU et ULAC)	1.500
<i>total</i>	<i>4.252</i>

#### FINANCEMENT

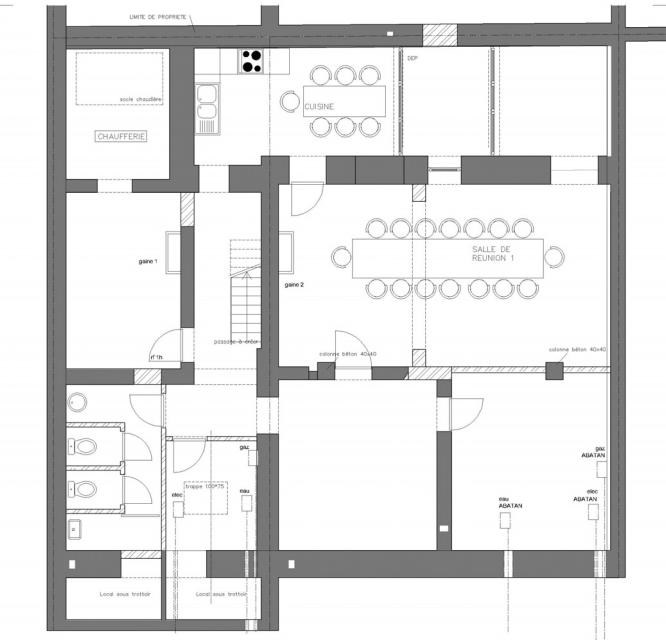
Loterie Nationale	75.000
primes rénovation	125.226
Subs PGV	217.892
Prix Bruoccella	15.000
bonus divers	14.500
<i>- sous-total</i>	<i>447.618</i>
Crédit d'investissement Triodos 20 ans (4,95%)	500.000
<i>total</i>	<i>947.618</i>

#### CHARGES mensuelles

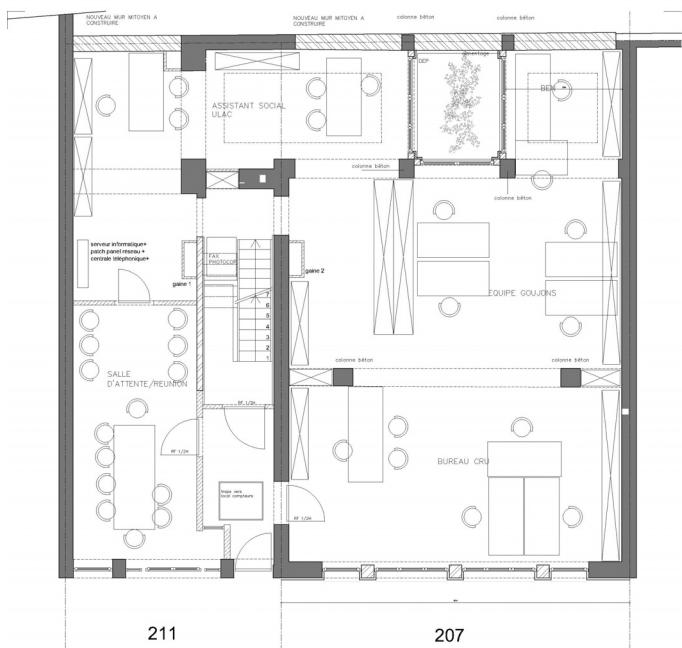
10% entretien locatif appts	275
assurance et précompte	266
remboursement crédit	3.285
réserve mensuelle	426
<i>total</i>	<i>4.252</i>



façade



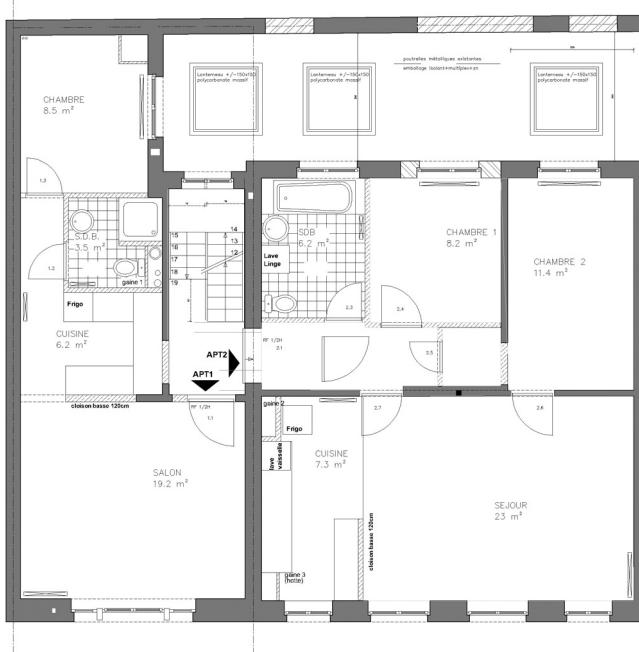
sous-sol



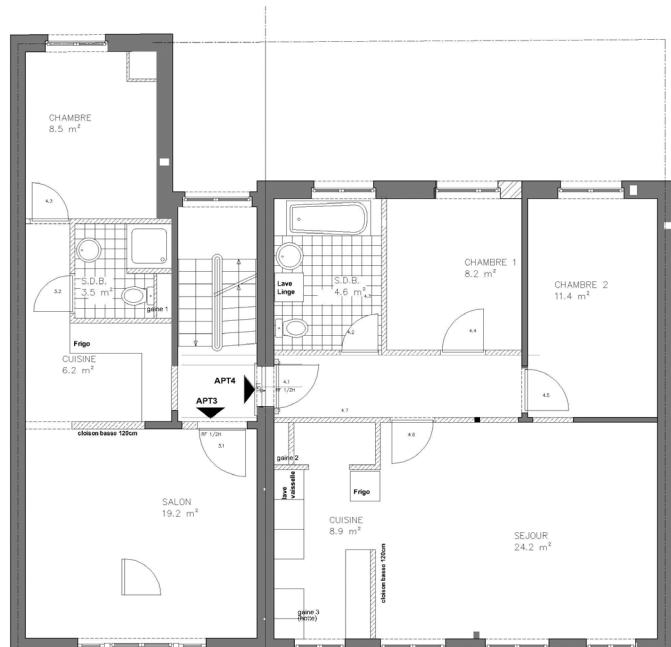
rez-de-chaussée

211

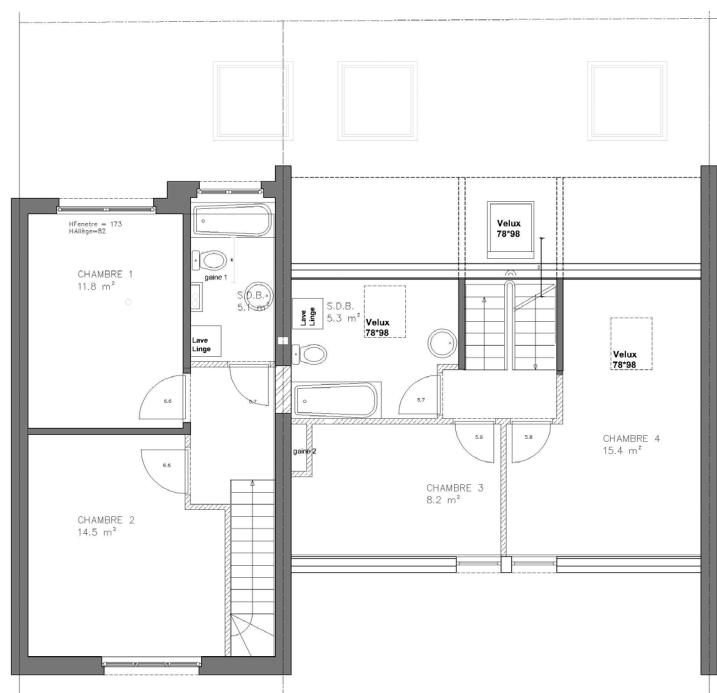
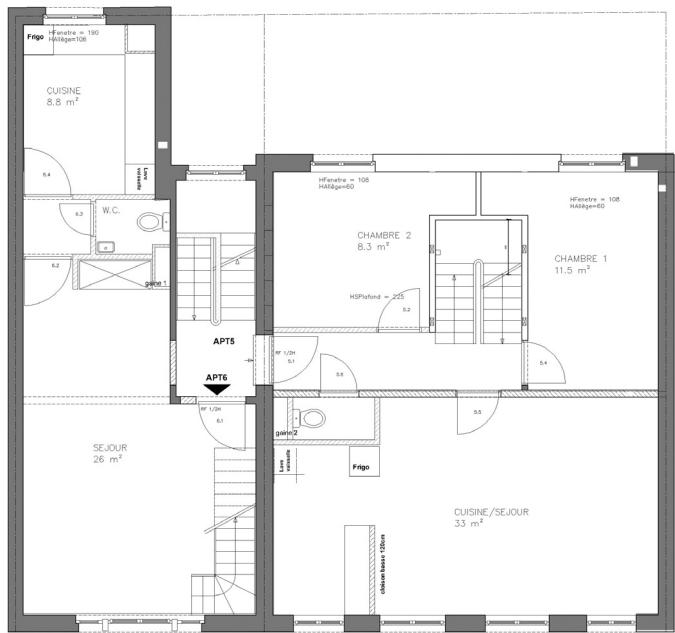
207



premier étage



deuxième étage



## LIGNE DU TEMPS

9 mars 2005  
signature du compromis avec la S.A. Abatan

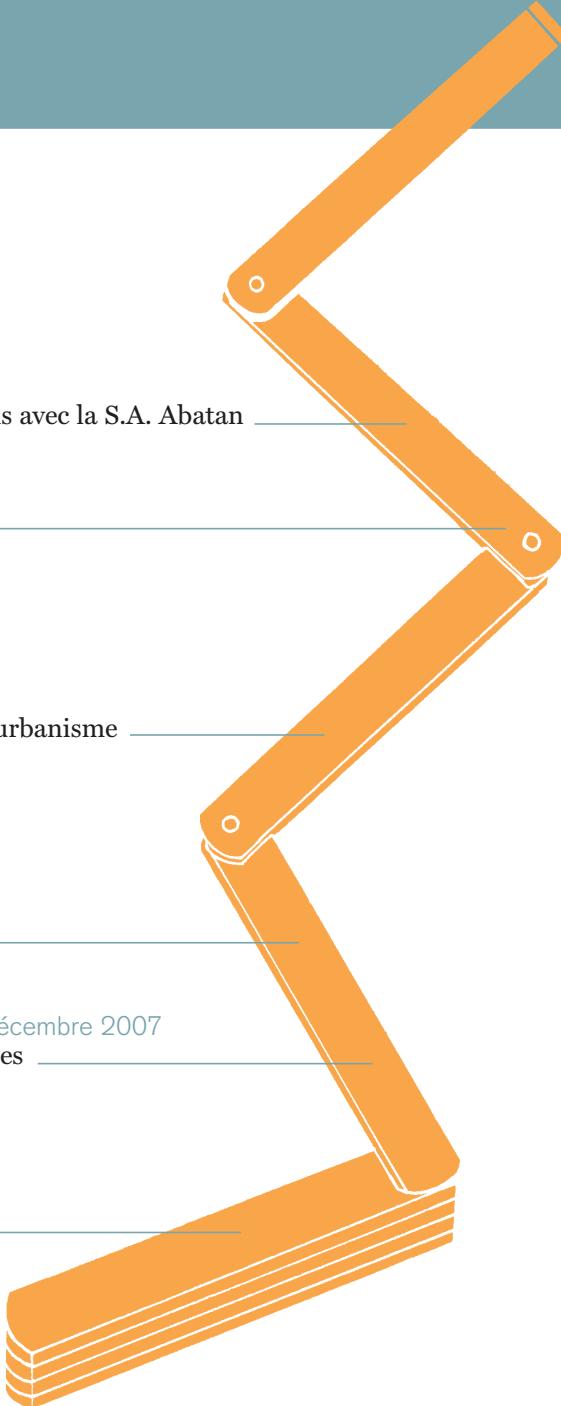
31 août 2005  
achat

4 juillet 2006  
obtention du permis d'urbanisme

mai 2007  
installation des locaux  
du CRU et de l'ULAC

de début octobre à fin décembre 2007  
installation des locataires

2 juin 2008  
inauguration





## REMERCIEMENTS

Nous tenons à remercier les personnes suivantes pour leur soutien à notre projet :

- M<sup>me</sup> Marie Arena, Ministre Fédérale en charge du Plan Logement du Programme Politique des Grandes Villes ;
- M. Gaëtan Van Goidsenhoven, Bourgmestre d'Anderlecht ;
- M<sup>me</sup> Evelyne Huytebroeck, Ministre Régionale en charge des Primes à la Rénovation ;
- M<sup>me</sup> Françoise Dupuis, Ministre Régionale dans le cadre de son soutien au prix Bruocsella ;
- la Loterie Nationale, qui nous a soutenu à travers son Plan de Lutte contre la Pauvreté ;
- l'Agence Immobilière Sociale Quartiers ;
- M<sup>me</sup> Sylvie Olivier et M. Khalid Al Zemmouri, architectes ;
- les Administrateurs du Centre de Rénovation Urbaine, pour leur dynamique et bénévole dévouement...

Merci aussi à toutes les personnes des EISP qui ont travaillé sur ce chantier :

■ pour l'ULAC :	Hicham EL MESBAHI
Christophe BROZE <i>formateur</i>	Yassin HAOUASS
Abdou AL ATHAS	Grégoire HOUSIN
Abdel BOUCHICHA	Alex KATAWA
Muhamed CEKOVIC	Daniel LUKEBANU
Abderrazak BENAYAD	Marcel N'GUEFACK
Ibrahim DIALLO	Clément TCHAWE
Siméon DJIKE	Karim TOURI
Ahmed EL KAFE	Ludovic VAN OOSTERWIJCK

■ pour Casablanco :

Simon VERSTRAETEN,  
*coordinateur*  
Abdelkhader ZARIOH,  
*coordinateur technique*  
Ahmed EL KADDOURI,  
*chef d'équipe instructeur*  
Smaijl IBERHYSAJ,  
*chef d'équipe instructeur*  
Alain VAN BOKSTAELE,  
*chef d'équipe instructeur*  
Abdul Karim EL BAARINI,  
*chef d'équipe instructeur*  
Karel DE RIJKE,  
*chef d'équipe instructeur*  
Tahar HACHEMANE,  
*chef d'équipe instructeur*  
Baert VERTOENGEN,  
*chef d'équipe instructeur*  
Moussa ASLI  
Ali TAYBI  
Mustafa ABDULKADIR  
Jamal AL JARI  
Victor BOTONGA  
Frédéric BRIDOUX  
Mohamed DIALLO  
Jamal EL KADDOURI  
Hicham El Madkouri  
Abdesslem EL MAHII  
Cham EL MESBAHY  
Faustin GATEMBERZI  
Ahmet LOSHOJ

Daniel LUKEBANU  
Antonio MENDES  
Ibra NDIAYE  
Pichot NTESA DONGALA  
Doudou NZAMUWANI

Lusalusa ONGULU  
Mohammed SABBAR  
Allal SLIMATI  
Abdelmadjid SMAIL  
Jocelyn TECHER  
Laurent TSHIMANGA  
Vadim USVYCH  
Bodi YULU  
Farid ZEGAGH  
Jawad ZIANI

■ pour Klimop :

Eddy ROEKENS,  
*coordinateur technique*  
Christian METZGER,  
*coordinateur technique*  
Cevayir YUKSEL  
Elias AHOSSEY  
Alain DEVOLDER  
Lahbibz DULDESSAYDA

■ pour Murmuur :

José MENENDEZ,  
*coordinateur*  
Mohammed FARCHICH,  
*coordinateur technique*  
Fetih AYARI  
Ayhan CENGIZ  
Sébastien MERCIER

■ pour Groep Intro :

Herman ARIJS,  
*educatief medewerker*  
Rudi LUCHTENS,  
*technische coördinator*  
Paul VAN LIERDE,  
*bouwopleiding*

■ Les travaux qui n'ont pas été réalisés par les entreprises d'insertion socio-professionnelle ont été confiés à :

**DEMOCLEAN** : démolition  
rue Verboeckhaven, 72 à 1030 Bruxelles  
téléphone 02 772 72 39

**BATITOP** : toiture et maçonnerie  
rue Jorez, 14 à 1070 Anderlecht  
téléphone 02 521 43 35

**TOUSSAINT VITEUX** : chauffage et plomberie  
rue Monfort, 146 à 4430 Ans  
téléphone 04 263 46 19

**H2O** : électricité et éclairage  
rue des Tanneurs, 58-62 à 1000 Bruxelles  
téléphone 02 512 39 46

**Monique CORDIER** : restauration de sgraffite  
rue Major Dubreucq, 21 à 1050 Bruxelles  
téléphone 02 512 69 73

# **RENOVATION DE DEUX IMMEUBLES**

## **Création de 6 logements sociaux**

**1 appartement 4 chambres  
3 appartements 2 chambres  
2 appartements 1 chambre**

**et de bureaux pour**

**Union de Locataires d' Anderlecht Cureghem  
et le  
Centre de Rénovation Urbaine**



maître d'ouvrage et maître d'œuvre  
Architecte: Sylvie Olivier

financé par:

- Ministère de l'Intégration Sociale  
Politique des Grandes Villes
- Région Bruxelles-Capitale  
Ministère de l'Emploi
- Commune d'Anderlecht
- Fondation Prométhéa
- Loterie Nationale
- Triodos
- C.P.A.S. d'Anderlecht  
Service I.S.P.



avec la collaboration des entreprises  
d'insertion socio-professionnelle suivantes:

- Casa Blanco** plafonnage
- U.L.A.C.** menuiserie-peinture
- Groep Intro** carrelage
- Boulot** plafonnage
- Klimop** cloisons

panneau de chantier



