

CRU 2025

RAPPORT MORAL



C.R.U.
Centre de
Rénovation
Urbaine

Centre de Rénovation Urbaine ASBL

68 rue Saint-Guidon | 1070 Anderlecht | 02/522 62 23 | info@cru-csv.be
n° entreprise : 449986958 | RPM Bruxelles | BE02 5230 8021 5540

Page de garde : photo du stand tenu lors de la Fête de la Rosée dans le quartier Cureghem à Anderlecht. Le CRU contribue chaque année à l'organisation de l'événement.



Commune d'Anderlecht



Région de Bruxelles Capitale



RÉSEAU HABITAT
NETWERK WONEN

Réseau Habitat



Bruxelles Environnement



Urban.Brussels



Alliance Renolution



Agence Immobilière Sociale Anderlecht Cureghem



Union des Locataires Anderlecht Cureghem

Table des Matières

1. PRÉSENTATION DU CRU	5
1.1. HISTORIQUE DU C.R.U.	6
1.2. LE PARTENARIAT AVEC L'U.L.A.C. ET L'A.I.S.A.C.	6
1.3. OBJECTIF GÉNÉRAL	7
1.4. ORGANIGRAMME EN 2025	7
1.5. AXES DE TRAVAIL	8
1.6. PÉRIMÈTRE D'INTERVENTION	10
2. CADRE DES SUBVENTIONS	12
2.1. RÔLE DU RH – VISION ET PHILOSOPHIE D'INTERVENTION	13
2.2. DURÉE	13
2.3. MOYENS HUMAINS (NOMS, FONCTIONS, ETP)	13
2.4. PARTENARIATS (NOUVEAUX/EXISTANTS)	15
3. OBJECTIF 1 CONSEIL EN RÉNOVATION ET ÉNERGIE	17
3.1. OBJECTIFS	18
3.2. DESCRIPTION ET MÉTHODOLOGIE DU CONSEIL EN RÉNOVATION	19
3.3. MOYENS À DISPOSITION	25
3.4. RÉSULTATS	26
3.5. L'USAGE ET BHPE	37
3.6. PERSPECTIVES	39
4. OBJECTIF 1 PROJETS ET SOUTIEN TECHNIQUE	40
4.1. SOUTIEN À L'ULAC ET L' AISAC	41
4.2. LE PARC DE L'ULAC	44
4.3. MOYENS À DISPOSITION	44
5. OBJECTIF 2 DÉVELOPPEMENT LOCAL INTÉGRÉ	45
5.1. OBJECTIF ET MISSIONS	46
5.2. DESCRIPTION DE L'ACTIVITÉ ET MÉTHODOLOGIE	46
5.3. MOYENS À DISPOSITION	67
5.4. RÉSULTATS	68
5.5. PERSPECTIVES	69
6. OBJECTIF TRANSVERSAL SOUTIEN AUX POLITIQUES DE RÉNOVATIONS URBAINES	70
6.1. OBJECTIF ET MISSIONS	71
6.2. DESCRIPTION DES ACTIVITÉS	71
6.3. TRAVAIL AU SEIN DU RÉSEAU HABITAT	75
6.4. MOYENS À DISPOSITION	77
7. ORGANISATION INTERNE & INTERASSOCIATIVE	78
7.1. VISIBILITÉ ET ACCESSIBILITÉ DE L'ASSOCIATION	79
7.2. ANIMATIONS	80
7.3. ORGANISATION INTERNE	81
8. HOMEGRADE	83
9. CONCLUSION	85
10. ANNEXES	87

1. Présentation du CRU

1.1. Historique du C.R.U.

Le CRU a été créé en 1993 dans le quartier de Cureghem en tant qu'élément constitutif du Développement Social de Quartier. Depuis sa création, son objet social a été de mettre à disposition des pouvoirs publics et des particuliers un savoir-faire en matière de rénovation et de développement local afin de participer à l'amélioration du cadre de vie des quartiers d'Anderlecht, en particulier Cureghem.

L'objectif essentiel de l'ASBL est d'associer rénovation des quartiers anciens et maintien de ses habitants-es avec la participation de ces derniers, l'association vise à créer des projets transversaux qui associent rénovation urbaine, insertion socio-professionnelle et production de logements à caractère social, en collaboration avec l'Agence Immobilière Sociale d'Anderlecht Cureghem (AISAC) et l'Union de Locataires d'Anderlecht Cureghem (ULAC).

Le CRU est riche d'expériences en techniques de rénovation. Depuis sa création, il a rénové une cinquantaine de logements dans Cureghem en collaboration avec des entreprises d'insertion socio-professionnelle, la commune d'Anderlecht, la s.a. ABATAN et l'ULAC.

Les Architectes du CRU travaillent en collaboration étroite avec les travailleurs sociaux de l'ULAC et avec l'AISAC, créée en 2015 : cette complémentarité vise l'amélioration globale des conditions de logement de la population d'Anderlecht.

Dans ce contexte la question de l'accessibilité des mal-logés-es aux nouvelles techniques et matériaux permettant l'économie d'énergie et la préservation de l'environnement est centrale pour nous.

1.2. Le partenariat avec l'U.L.A.C. et l'A.I.S.A.C.

L'Union de Locataires d'Anderlecht Cureghem mène un travail social individuel et communautaire, axé sur le logement et la cohésion sociale. Son objet social est de loger de manière adéquate et décente les familles selon leur composition et besoins, et d'œuvrer à protéger la fonction de logement à Anderlecht. Sa connaissance du terrain et des besoins des habitants-es l'a conduit, au fil des années, à concevoir et réaliser des projets immobiliers : logements à caractère social et infrastructures. Le Centre de Rénovation Urbaine est son partenaire technique privilégié. De son côté, l'Agence Immobilière Sociale d'Anderlecht-Cureghem s'occupe de la gestion locative des logements créés par l'ULAC.

Les liens entre les trois associations sont renforcés par la mise en commun des bureaux, de la coordination et de la présidence. Une convention tri-partite donne un cadre précis aux collaborations des trois structures.

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.

L'ULAC et l'AISAC travaillent à résoudre les problèmes de logement de la population d'Anderlecht et pour ce faire les profils techniques du personnel du CRU leur permettent d'avoir à leur disposition des architectes capables de faire des études de faisabilité financières et techniques, ainsi que de coordonner des travaux de rénovation. L'équipe DLI intervient aussi lors de réunions avec les locataires pour échanger sur l'actualité des quartiers et auprès des comités de quartier pour faire connaître nos services.

1.3. Objectif général

Le Centre de Rénovation Urbaine se donne pour mission depuis plus de trente ans d’agir pour un logement de qualité pour tous.tes dans un environnement urbain agréable avec une attention particulière à la création d'infrastructures qui répondent aux besoins de la population.

Au-delà de l'idée d'un cadre de vie de qualité pour tous.tes, le CRU soutient le maintien des populations locales en place et œuvre à lui donner des moyens supplémentaires destinés à l'amélioration de sa qualité de vie et à résister à la gentrification qui sévit dans les quartiers populaires de la ville.

1.4. Organigramme en 2025

Conseil d'Administration	Pierre-Alain De HENAU Pierre MEYNAERT Valérie JANSSENS		
Assemblée Générale	Pierre-Alain DE HENAU Pierre MEYNAERT Karel VERMEERSH Barbara TOMSON Claire SCOHIER Frank KERKHOF Valérie JANSSENS		
Directeur	Abderazzak BENAYAD	1/4 ETP	
Gestion administrative	Eléonore CAMBIER	1/5 ETP	
Coordination	Wayan BRINDEL	2/5 ETP	
Développement Local Intégré	Abderazzak BENAYAD	1/4 ETP	
	Wayan BRINDEL	2/5 ETP	
	Eléonore CAMBIER	3/5 ETP	
Conseil en Rénovation	Manon CHAPURLAT	4/5 ETP	
	<i>Suzana CAETANO</i>	4/5 ETP	<i>En arrêt maladie</i>
	Simon LECROART	4/5 ETP	A partir du 06/01/2025

1.5. Axes de travail

A. **Le Conseil En Rénovation**

Le conseil en rénovation s'adresse aux habitants-es, souvent propriétaires occupants, d'Anderlecht et de communes proches non couvertes par les autres associations du Réseau Habitat. Cette importante zone géographique concentre de nombreux ménages en situation de précarité qui nécessitent un accompagnement adéquat. L'accompagnement peut prendre différentes formes. Parmi elles, les accompagnements techniques, urbanistiques, juridiques, administratifs et informatiques. En effet, les missions des conseillères vont au-delà de la formation d'architecte reçue. Il s'agit d'une part d'informer le public des différentes aides financières à la rénovation des logements (information et constitution de demandes de primes et de prêts auprès du Fond du Logement), de les accompagner sur le plan technique en analysant les devis, en faisant des visites techniques de leur logement, en les aidant à organiser et hiérarchiser leur projet de rénovation. Les conseillères aident à la prise de contacts avec les différents intervenants : entrepreneurs, services communaux, services juridiques, voisins... L'ensemble de ces missions sont abordées en intégrant les aspects environnementaux et énergétiques.

Au début de l'année 2022, la guerre en Ukraine débute et entraîne une hausse soudaine du coût de l'énergie et des matières premières. Le lancement des toutes nouvelles primes Renolution compense partiellement ces hausses chez les propriétaires qui peuvent dès lors entamer des travaux de rénovation et d'amélioration énergétique.

En 2023 et en 2024, les primes sont adaptées, (exemple : les chaudières à gaz ne sont plus subsidiées) et des manques de budget consécutifs interrompent à plusieurs reprises la délivrance des primes jusqu'à la fin de l'année 2024, où les primes sont stoppées nettes et rendues inaccessibles pour tous·tes celles et ceux qui n'auraient pas encore achevé leurs travaux. A l'aube de l'année 2026, le doute concernant l'avenir des primes et des associations qui accompagnent les bruxellois-es les plus pauvres dans leurs démarches dure depuis plus d'un an. Le gouvernement de la région bruxelloise mettra plus de 600 jours à être créé après les élections du 9 juin 2024. En attendant, c'est le statu quo du gouvernement en affaires courantes qui prévaut.

Cette situation instable ne permet pas aux habitants-es de se projeter dans leur chantier sereinement. Les objectifs du CoBrACE se confrontent à une réalité de terrain bien trop instable.

Les conseils s'orientent davantage sur le confort et l'usage au sein des logements que sur leur rénovation - inaccessible financièrement pour le moment.

B. **Les Projets De Rénovation**

Le CRU vise à poursuivre sa mission de création de logements à bas loyer et de qualité. La plupart des bâtiments viennent du parc immobilier de la commune et sont récupérés par l'ULAC, asbl « sœur », soit par le biais de mandats de gestion soit par le biais de baux emphytéotiques. Les bâtiments, souvent délabrés, font l'objet de projets de rénovation plus ou moins lourds. Le CRU, faisant office d'AMO (Assistance à la Maîtrise d'Ouvrage), fournit l'appui technique auprès de l'ULAC. Si un architecte tiers intervient, les conseillers en rénovation du CRU le soutiennent dans sa mission.

Les logements ainsi rénovés sont ensuite donnés en gestion à une AIS (Agence Immobilière Sociale). Notre partenaire principale est l' AISAC (Agence Immobilière Sociale Anderlecht-Cureghem) qui dispose de la même gouvernance.

Chacun de nos chantiers fait la part belle aux entreprises d'économie sociale d'insertion. Ces projets de rénovation permettent de créer des emplois pour les ouvriers et de les former. Le facteur ISP est toujours pris en compte lors de l'élaboration de nos projets : répartition des lots de travaux, adaptation des plannings, encadrement spécifique et renforcé sur chantier. Nous avons développé, au fil des chantiers, un solide partenariat avec certaines de ces structures. Ce secteur, dont l'activité entend répondre au manque de formation et à la difficulté qu'éprouvent nombre de bruxellois à trouver du travail, peut compter sur nos chantiers pour organiser des formations qualifiantes. Pour ces structures, cela se traduit en retombées économiques, permettant de pérenniser leurs activités et de renforcer leurs structures. Les architectes du CRU participent à l'élaboration et au soutien technique de la mise en place de formation sur les chantiers de l'ULAC et de l'ASISAC.

C. Développement Local Intégré

Depuis sa création, le CRU a toujours mis l'accent sur la nécessité de tisser des liens étroits avec le quartier et ses habitants.es Le CRU assume une mission favorisant la participation et la concertation avec les pouvoirs publics.

Nombreux sont les grands projets de rénovation urbaine qui se succèdent sur le territoire communal. Le pôle DLI assure donc le suivi de ces différentes actualités. D'une part, nous informons et sensibilisons au sujet des dynamiques liées à la rénovation urbaine en cours dans les quartiers (enquêtes publiques, contrats de quartier, contrats de rénovation urbaine, plans d'aménagement directeur ...). D'autre part, nous encourageons l'implication et l'influence des habitants.es et les acteurs associatifs dans la définition, le suivi et l'évaluation des dynamiques concernant les quartiers. Aussi, nous assurons un rôle de facilitateur, relais des acteurs des quartiers en amont et en aval des processus de rénovation urbaine.

Enfin, nous soutenons activement l'élaboration de projets collectifs d'habitants.es visant l'amélioration des conditions de vie dans le quartier en incitant à la participation aux programmes publics existants mais aussi indépendamment de dispositifs publics existants.

1.6. Périmètre d'intervention

Notre périmètre d'action pour l'ensemble de nos activités concerne toute la commune d'Anderlecht avec une attention particulière sur le quartier Cureghem faisant partie des zones de l'EDRLR/ZRU, notamment en ce qui concerne nos projets de rénovation.

La commune d'Anderlecht

La Commune d'Anderlecht est une des communes les plus vastes de Bruxelles. Avec 128 724 habitants-es en 2025 (chiffre ibsa) pour une superficie de 17,74 km², elle est la 7ème commune la plus peuplée de Belgique.

Elle regroupe une grande diversité de profils socio-économiques et de type et qualité d'habitat. On peut y distinguer quatre zones : la zone Est (Cureghem, délimitée par la petite ceinture, la gare du Midi, le vieux Molenbeek et le square Vandervelde), la zone centrale (s'étendant de la rue Wayez au-delà du pont de Cureghem jusqu'au ring), la zone Biestebroek (délimitée par le canal et le boulevard industriel) et la zone Ouest : Neerpede et l'Hôpital Erasme, située au-delà du ring.

Zone Est

La zone Est d'Anderlecht possède une des densités de population les plus élevées de la ville, dont beaucoup de familles nombreuses issues de l'immigration avec un niveau de formation peu élevé. Le bâti y est ancien (début 20ème) et en mauvais état. Les équipements (sanitaires, chauffage, électricité) sont souvent hors normes, le taux d'isolation est très bas et les questions liées aux performances énergétiques des bâtiments sont bien au-delà des préoccupations des habitants.e.s, faute de moyens financiers. Les travaux d'entretien minimum des bâtiments ne sont souvent entrepris qu'en cas d'urgence ou d'obligation légale. Dans le parc locatif le nombre de logements insalubres reste important tandis que les loyers continuent leur augmentation et représentent parfois jusqu'à la moitié d'un revenu d'insertion pour une personne isolée.

Encore aujourd'hui, le caractère industriel marque fortement cette zone le long du canal ainsi que les quartiers densément peuplés aux alentours des Abattoirs. Les développements urbanistiques relatifs à la pression immobilière dans la zone du canal commencent à modifier profondément cette partie de la ville, les activités industrielles sont encouragées à quitter la zone. La convivialité et l'esthétique de l'ensemble de la zone est perçue comme non satisfaisante, pourtant celle-ci remplit des besoins non négligeables : une ville ne pourrait pas se débarrasser complètement des activités industrielles en son sein. Outre certaines nuisances que l'on ne sait réduire, nombreux sont les avantages d'une industrie urbaine, en termes écologique (réduction du transport notamment) mais aussi sociaux : cela représente une offre d'emploi souvent peu qualifiée à proximité des zones résidentielles.

Quartier Wayez

La zone centrale qu'est le quartier Wayez regroupe une population au profil socio-économique diversifié, mêlant essentiellement des ménages des classes populaires et moyennes. Les typologies résidentielles y sont très variées : anciennes maisons villageoises rurales, maisons bourgeoises de la fin du 19ème et du début 20ème, maisons et immeuble de l'entre-deux-guerres du style Art-déco, immeubles de rapport et habitat individuel des années 1950 / 1960 et de grands ensembles de building destinés à l'habitat social (Peterbos) ou aux classes moyennes (Marius Renard). La part de logements construits avant 1961 reste importante et le nombre de propriétaires occupants ainsi que de maisons unifamiliales sont plus élevés qu'à Cureghem. L'état extérieur des logements est jugé satisfaisant, l'état intérieur des logements est lui très variable.

En ce qui concerne l'isolation des bâtiments, elle est aussi basse qu'à Cureghem dans plusieurs parties de la zone. L'intérêt que montre la population pour ce type d'investissement comme l'isolation dépend en grande partie de leurs revenus. De fait, ce n'est pas une priorité pour un nombre conséquent de ménages qui vivent dans les logements insalubres et/ou qui ne sont pas aux normes.

Biestebroeck Canal

La zone Biestebroeck était jusqu'il y a peu exclusivement dédiée aux activités productives et au commerce de gros. La volonté de la Région d'y créer du logement en la faisant passer en ZEMU (Zone d'Entreprise en Milieu Urbain) a encouragé la spéculation immobilière et ouvert la porte à de nombreux projets immobiliers privés et conventionnés, mettant en péril la fonction économique et par là même les nombreux emplois réservés aux personnes peu qualifiées.

Neerpede

Dans la zone ouest, à Neerpede, la situation socio-économique des populations paraît plus favorable. Le taux de chômage y est deux fois moins élevé que dans la partie Est et la population active est essentiellement constituée de classes moyennes ouvrières. La partie Ouest présente un habitat assez dispersé, mêlant survivances de l'espace rural, construction de type péri urbain et cité jardin. La partie sud de cette zone est marquée par le développement du campus médical et du parc d'activités économiques ainsi que par des développements résidentiels récents le long de la ligne de métro. L'habitat y est généralement en bon état.

2. CADRE DES SUBVENTIONS

2.1. Rôle du RH – vision et philosophie d'intervention

Les associations du Réseau Habitat constituent les acteurs associatifs privilégiés des politiques de Rénovation Urbaine depuis le début des années 90. Elles s'inscrivent dans une stratégie régionale agissant prioritairement dans la zone de revitalisation urbaine (ZRU). Elles orientent prioritairement leur action vers la stimulation de la rénovation urbaine, en particulier auprès des publics les plus fragilisés en vue de :

- Les sensibiliser, les informer et les accompagner, sur les outils existant en matière d'amélioration du cadre du bâti, d'une part ;
- Augmenter leur capacité de s'impliquer dans les politiques menées à l'échelle des quartiers, d'autre part.

Elles intègrent les dimensions sociales et environnementales de façon transversale dans l'ensemble de leurs actions. Elles sont mandatées par la Région pour renforcer le bon développement de sa politique de rénovation et de développement territorial.

Le RH intervient à des échelles différentes : du ménage au quartier et du quartier au ménage, alliant une approche individualisée de l'habitat et une intervention au niveau du quartier à partir de dynamiques collectives. Elles se trouvent dès lors à la croisée de plusieurs dispositifs publics.

Le rôle identifié de soutien en matière d'amélioration de l'habitat les amène à toucher un public conséquent qu'elles peuvent connecter aux dynamiques relatives au quartier, telles que les Contrats de Quartier, les Contrats de Rénovation Urbaine, etc. Par ailleurs, leur intervention à l'échelle du quartier par l'intermédiaire de l'espace public leur permet de renforcer l'information sur l'amélioration de l'habitat. L'habitat et le territoire sur lequel il s'érige sont les supports à partir desquels se conçoivent la ville, le lien entre l'espace public et l'espace privé, le lien entre la qualité d'un bâtiment par rapport au ménage qui l'occupe et la qualité d'un bâtiment par rapport à l'environnement dans lequel il se trouve. Par conséquent, le RH agit de façon transversale dans ces différents champs : logement, développement territorial et environnement.

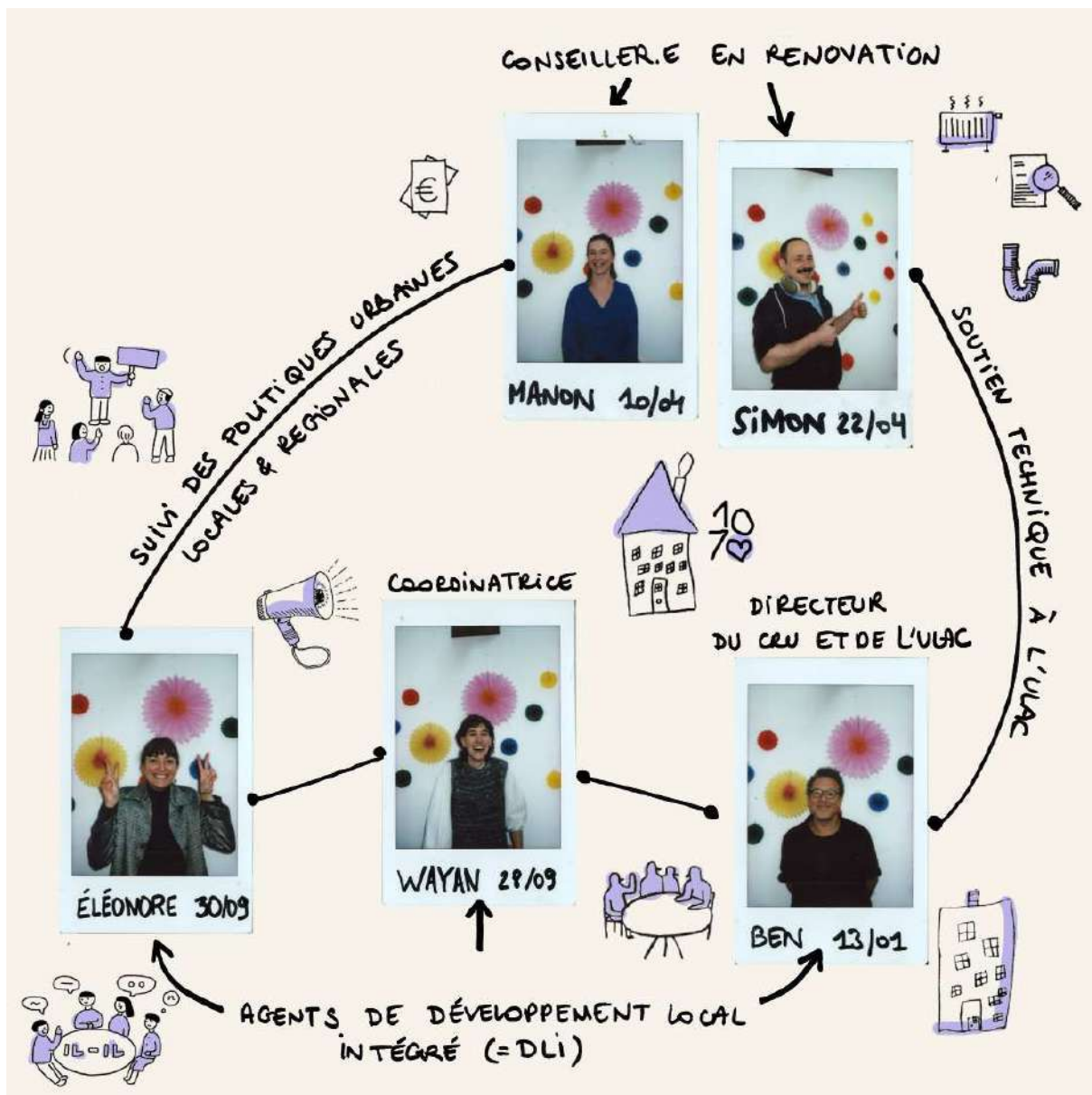
2.2. Durée

Un an, du 1er janvier 2025 au 31 décembre 2025.

2.3. Moyens humains (noms, fonctions, ETP)

Répartition des ETP par postes et par subsides pour Bruxelles Environnement et Urban

Postes	ETP BE	ETP URBAN	ETP Maribel	ETP TOTAL
Conseil en Rénovation	1.6	0	0	1.6
Développement Local Intégré	0	1	0	1
Autres (Administration, Communication, Direction, ...)	0	0	1.1	1.1
Total	1.6	1	1.1	3.7



Composition de l'équipe du CRU - 2025

2.4. Partenariats (nouveaux/existants)

Nos missions de conseil en éco-rénovation et énergie et de développement local intégré ne peuvent être pleinement atteintes que si le cadre et le contexte l'autorisent voire l'encouragent. La multiplicité et la qualité des partenariats font parties intégrantes de cette réussite.

Le Réseau Habitat

Le RH est composé de 8 autres asbl et d'une structure de coordination. Ces 9 acteurs sont nos partenaires privilégiés sur les thématiques en lien avec la rénovation urbaine durable, que ce soit dans la mise en place de méthodologies de travail, la création d'outils et de stratégies d'actions à destination des bénéficiaires, ou encore dans le cadre de remontées de notre pratique du terrain vers les instances régionales.

Les partenaires spécifiques du CR

STRUCTURE	CADRE DE LA COLLABORATION
L' AISAC	Collaboration dans la création de logements à bas loyer dans la commune d'Anderlecht. Accompagnement technique, informatique et social des habitant.e.s du quartier.
L' ULAC	
Le service bâtiment logement d'Anderlecht	
La Région de Bruxelles Capitale	Financement et accompagnement des projets de rénovation, de demandes de primes, de création de communauté d'énergie.
Urban.Brussels	
Bruxelles Environnement	
Le Fond du Logement	Financement de projets de rénovation via des prêts à taux avantageux pour les ménages fragilisés.
Homegrade	Soutien technique spécialisé pour l'accompagnement des habitants-es et formation des conseillers du RH. Relai de demandeur.euse.s spécifiques (bilatérale).
Le CLTB (Community Land Trust Brussels)	Accompagnement d'habitants-es d'un immeuble passif dans le cadre du projet BHPE (Bâtiment à Haut Potentiel Energétique).
Mission Locale d'Anderlecht	Petits travaux de rénovation chez des Anderlechtois-es.
Le service de Médiation Locale	Soutien juridique et social pour l'accompagnement des demandeur.euse.s.
L'Espace Social Téléservice	
Dignity (plateforme communale de lutte contre les marchands de sommeil)	Soutien aux habitants-es victimes de marchand de sommeil et soutien auprès des bailleurs pour la mise en conformité des logements.
La CRIPA (Cellule de Relations Interculturelles et primo-arrivants)	Séances d'animation sur l'acquisition des logements et le droit au logement.
L'ARC (Action et Recherche culturelles)	Accompagnement numérique pendant et hors des permanences.

Les partenaires spécifiques du DLI

Le développement local intégré repose sur un réseau d'acteurs locaux et régionaux mis en synergie. Les partenariats développés pour chacune des actions sont décrits dans le chapitre 5, « Développement Local Intégré ».

Périmètre des subventions

Notre périmètre d'intervention concerné par les subventions couvre tous les quartiers d'Anderlecht, zones "EDRL/ZRU" et "Hors périmètre".

3. OBJECTIF 1 | CONSEIL EN RÉNOVATION ET ÉNERGIE

3.1. Objectifs

Nos objectifs et missions sont définis dans le cadre du Plan pluriannuel pour le RH (PPA 2022-2026).

A. L'objectif 1 du PPA

L'objectif 1 du PPA réside dans l'incitation à l'entretien, au bon usage, à la rénovation du bâti et à l'amélioration du cadre de vie, en lien avec la politique régionale d'amélioration des performances énergétiques des bâtiments, la promotion de l'éco-construction et la stratégie de réduction de l'impact environnemental du bâti existant.

« Inciter les habitant-es à participer à l'amélioration du bâti, en priorité dans les quartiers de la ZRU, par des activités d'information, de sensibilisation et d'accompagnement individualisé sur les techniques constructives, la performance énergétique des bâtiments, l'utilisation rationnelle de l'énergie, l'éco-construction ainsi que sur les différentes aides publiques mobilisables. »

La mission des associations consiste en l'accueil, l'information, la sensibilisation et l'accompagnement individualisé des ménages dans l'amélioration de la qualité de leur logement, avec une action prioritairement destinée aux ménages fragilisés.

B. Objectifs complémentaires en matière de conseil en Rénovation

- Accompagner les habitant-es dans les défis qu'ils doivent relever :
 - Mise en demeure : infraction urbanistique ;
 - Mise en demeure : rénovation de la façade avant ;
 - Insalubrité ou parasites ;
 - Problème d'humidité (condensation, infiltrations, remontées capillaires);
 - Problématiques techniques (stabilité, chauffage, électricité, plomberies, etc.) ;
 - Fracture numérique ;
 - Contact avec les entreprises ;
 - Démarches urbanistiques ;
 - Vente ou achat d'un logement ;
 - ...
- Répondre aux ambitions régionales en matière de rénovation énergétique en accompagnant nos demandeur-euses dans les travaux d'isolation, de changement de châssis, de changement d'installation de chauffage, etc. Cet objectif est couplé à la promotion d'emploi de matériaux bio sourcés et à la production d'énergie renouvelable.
- Améliorer l'accessibilité du CRU auprès des riverains :
 - En multipliant les supports d'information adressé au public ;
 - En aménageant une seconde antenne de permanence au centre d'Anderlecht. Depuis septembre 2024, nos nouveaux locaux situés au 68 de la rue Saint-Guidon ont permis d'étendre notre portée au cœur de la commune.
- Aider les habitant-es à atteindre un confort thermique satisfaisant chez eux-elles, et qui ne peuvent pas financer des travaux de rénovation, en passant par des aménagements simples et un accompagnement à l'usage.

3.2. Description et méthodologie du conseil en Rénovation

La mission du conseil en éco-rénovation et énergie (CR) consiste à fournir toute aide relative à la rénovation de l'habitat : informations, renseignements et recherches tant pour les questions urbanistiques, techniques, réglementaires que financières. Un guichet unique à destination des propriétaires en difficulté dans leur logement. Alors que les années précédentes, bon nombre de conseils étaient orientés vers les demandes de primes Renolution et l'augmentation de la performance énergétique des bâtiments (PEB), ces thématiques sont moins abordées depuis les arrêts répétitifs des primes. Les questions liées aux problèmes techniques et à l'urbanisme reviennent en tête de nos accompagnements. Le contexte politique et économique de la région amène à l'évolution de nos conseils - tant dans leur forme que dans leur fond. Cette année, les conseiller-es ont dû offrir un accompagnement plus méticuleux pour pallier le manque d'aides financières. Ainsi, l'équipe du CRU s'est dotée d'un nouveau travailleur dès le début de l'année 2025 qui a été formé pour contribuer à aider les anderlechtois-es dans leurs difficultés.

C. Le Cadre Logistique du Conseil en Rénovation

Les permanences se déroulent dans un local fermé et isolé du reste des bureaux permettant d'offrir une certaine confidentialité à nos demandeur-euses. Cet espace dispose :

- D'échantillons de matériaux d'isolation ;
- D'un présentoir de brochures (productions de BE, Homegrade, Réseau Habitat, CRU, etc..) ;
- De la boîte « Avoir bon chez soi » (mousseur, boudin de porte, programmeur, réflecteur pour radiateurs, vanne thermostatique, etc) ;
- D'affiches didactiques diverses ;
- De listes d'architectes et d'entreprises ;
- Des outils nécessaires au traitement des données fournies par le demandeur ;
- D'un ordinateur portable équipé d'un lecteur de carte d'identité.

D. L'organisation générale

Le CRU organise 2 sessions sur rendez-vous par semaine :

- le mardi de 13h30 à 16h30
- le vendredi de 9h30 à 12h30

Depuis le déménagement du CRU dans le centre historique d'Anderlecht, les permanences sont réparties sur les deux sites d'exploitation : à Cureghem pour garder un ancrage dans ce quartier et pour maintenir le lien direct avec l'ULAC et l' AISAC ainsi qu'à Saint-Guidon afin de se rendre plus accessibles auprès du public de la rive gauche du Canal.

Le mardi après-midi, la permanence qui a lieu à l'antenne chaussée de Mons est doublée d'une permanence numérique organisée par l'ARC. Le reste du temps, au sein de l'antenne rue Saint Guidon, un EPN financé et géré par l'ULAC est mis à disposition des habitant-es du quartier Vaillance et des visiteurs du CRU. Cette stratégie vise à réduire l'isolement des personnes en situation de fracture numérique et de faciliter les démarches en ligne pour les anderlechtois-es.

Les conseillères tendent à favoriser les entretiens par prise de rendez-vous plutôt que par des permanences ouvertes, cela permet un traitement plus efficace des demandes et un échange plus complet et qualitatif.

Le CRU est joignable par téléphone et par mail 5 jours sur 7 de 9h00 à 17h00.

Des visites techniques sont planifiées à la demande des habitant-es ou sur proposition du-de la conseiller-ères.

Les permanences et les visites techniques sont assurées par notre équipe composée de deux architectes.



Local de permanence – Saint-Guidon

E. Le déroulement de l'accompagnement

Voir annexe 1 : Champ d'action du Conseil en Rénovation

Structure des entretiens

Le premier entretien permet de hiérarchiser l'urgence des demandes et de définir une première stratégie d'approche pour l'accompagnement du·de la demandeur·euse. Le temps consacré à la première entrevue est d'une heure. Les suivantes sont limitées à +/- 30 min si possible mais durent bien souvent plus longtemps. De fait, par souci d'efficacité et de clarté vis à vis de nos demandeur·euses souvent dépassés·es par l'ampleur des démarches, nous tentons d'alléger le contenu des entrevues et préférons proposer autant de rendez-vous que nécessaire. Les informations sont données au fur et à mesure des rendez-vous.

Le premier rendez-vous donne suite à la création d'un « mémo » papier ou à un récapitulatif par mail si le demandeur maîtrise l'outil informatique afin de récapituler les informations transmises à l'oral.

Au fil des entretiens, les documents utiles sont scannés et stockés sur notre serveur protégé afin que n'importe quelle conseillère puisse recevoir le·a demandeur·euse si besoin. L'introduction des demandes de primes par mail et la transmissions des informations de demande Ecoreno, nécessitent la compilation de nombreux documents : AER, composition de ménage, titre de propriété, matrice cadastrale, devis, factures, simulation de demandes primes, photos, rapports, attestations, etc.).

Chaque demandeur·euse dispose d'une fiche de permanence qui lui est attribuée et qui reprend l'ensemble des thématiques et informations abordés pendant les entretiens.

Des flyers expliquant les modalités d'utilisation des données personnelles au sein du CRU sont mis à disposition des visiteurs pour les informer sur leurs droits en matière de RGPD.

Un nouveau support d'encodage de données est en cours de mise en œuvre pour faciliter le suivi des dossiers années après années mais aussi pour simplifier l'extraction de données statistiques.

Le logement faisant l'objet de la demande est analysé dans sa globalité :

- Typologie et affectation (nombre de logement, présence de garage, ...)
- Occupation future ou effective (habité par le propriétaire, loué, en travaux, nombre d'occupants, ...)
- Type de copropriété (si applicable)
- Date de construction
- Modalité d'achat (via fond du logement par exemple)
- Zone géographique (ZRU, CQ, EDRLR, CRU)

Cette vision transversale nous permet d'étudier le dossier dans son entièreté.


Si cela s'avère utile, les conseillères prennent contact auprès d'intervenants extérieurs (services communaux, entrepreneur, architecte, etc.) entre les différents entretiens avec le·a demandeur·euse.

Les visites techniques

Elles sont proposées aux propriétaires afin de déterminer des solutions de rénovation sur mesure. Elles concernent le plus souvent des problèmes techniques (stabilité, humidité, condensation) ou urbanistiques (modifications ou divisions sans permis d'urbanisme).

Dans le cadre de notre partenariat avec l' AISAC et l' ULAC, les visites sont fréquemment offertes pour déterminer les travaux à exécuter avant la mise en location ou pour résoudre des problèmes techniques en cours d'occupation.

Les observations et conseils sont ensuite repris dans un rapport de visite transmis au propriétaire.



CRU
Centre de
Rénovation
Urbaine

**CONSEIL ECO-RENOVATION
PERMANENCE**

01 / 03 / 2025

Coordonnées du Demandeur Nouveau dossier : oui / non Origine contact : _____ CR : _____

ADRESSE **Saint Guidon** N° **68** CP **1070**

NOM **NOM Prénom**

TELEPHONE **02 522 21 29** E-MAIL **info@cru-csv.be**

fracture numérique : oui / non / **inconnu**

Composition de ménage

Composition de ménage

Isolé (CdM) Non Isolé (CdM) Nombre de Pers. à charge (AER) : **2** Famille nombreuse

Type d'occupation

Statut demandeur

(futur) Propriétaire occupant (futur) Propriétaire bailleur Autre

(futur) Propriétaire oc. + bailleur (futur) Locataire (futur) Copropriétaire : oui / non

Affectation du bien

Bâtiment

NOMBRE DE LOGEMENT(S) CONCERNE PAR LA DEMANDE : **2** Année de construction : **1928**

Maison Unifamiliale (+ Rez commercial) AIS Achat via FdL

Maison Divisée (..... Logements + unités) Type de copro :

Immeuble à appartement (..... Logements + unités) Copro Enregistrée ?

Revenu du demandeur

Revenu du ménage

Cat I Cat II Cat III Inconnu

Zone

Zone Concernée

CQD	CRU	CAGI
<input checked="" type="checkbox"/> ZRU	<input type="checkbox"/> ZICHEE	<input type="checkbox"/> hors zone
<input type="checkbox"/> inconnu		

CONTACTS

CONTACTS MAILS : **III**

CONTACTS TELEPHONE : **I**

CONTACTS RDV : **II**

TYPE DE TRAVAUX

STABILITE

TOITURE

VENTILATION

HUMIDITE / MERULE

GAZ / ELECTRICITE

ISOLATION THERMIQUE

ISOLATION ACOUSTIQUE

ENDUIT / BARDAGE

CHASSIS

SANITAIRE / PLOMBERIE

CHAUFFAGE

PROTECTION INCENDIE

ADAPTATION PMR

AMENAGEMENTS INT. / PARACH.

CITERNE

SUIVI ARCHITECTE

AUDITS / ETUDES

FACADE AVANT

ENERGIES RENOUVELABLES

TOITURES VERTES

MATERIAUX NATURELS

EGOUTS

PERMEABILISATION DES SOLS

AUTRE

INCONNU

Première Thématique abordée

TYPE DE DEMANDE

PRIMES

PRIME RENOVATION

PRIME COMMUNALE

PRIME PETIT PATRIMOINE

PRIME GAZ

FISCALITE

AMELIORATION ENERGETIQUE

USAGE ENERGIE

TECHIQUES

URBANISME

SOCIALE / JURIDIQUE

ACQUISITION / VENTE

INSALUBRITE / CODE LGT

ECORENO / PRÊT

ECOLOGIE

COPROPRIETE

PATRIMOINE

ECONOMIE CIRCULAIRE

AUTO-RENOVATION

CERTIFICAT PEB

AUTRE

INCONNU

Tâches réalisées par le-a conseiller-e en rénovation

INTERVENTIONS

INFO AIDE FINANCIERE : **I**

VISITES TECHNIQUES :

RAPPORT DE VISITE :

AVANT PROJET / ESQUISSE :

CONSEILS TECHNIQUES : **II**

DESCRIPTIONS TRAVAUX :

ESTIMATION TRAVAUX :

ANALYSES DOCUMENTS : **III**

ESTIMATION PRIMES :

AIDE INTRODUCTION PRIMES :

SUIVI DOSSIER PRIME :

INTRODUCTION ECORENO :

SUIVI ECORENO :

ACCOMP. FOND / CPAS :

ACCOMP. URBA / PU : **III**

ACCOMP. ENERGIE / AUDIT :

ACCOMP. SOCIAL / JURIDIQUE :

ACCOMP. ENTREPRISE :

ACCOMP. ARCHITECTE / SYNDIC :

ACCOMP. CHANTIER :

ACCOMP. COPROPRIETE :

ACCOMP. NUM. URBA :

ACCOMP. NUM. PRIMES : **I**

AUTRE ACCOMP. NUM. :

ACCOMP. AUTRE :

ENVOI RESEAU HABITAT

ENVOI HOMEGRADE

ENVOI ARCHI / ING / AUTRE

ENVOI AIS

ENVOI SERV. COMMUNAUX / CPAS

ENVOI VERS SERVICE NUMERIQUE

Thématique abordée lors du rendez-vous

Type de travaux concernés par la demande

Fiche type remplie pour chaque dossier lors des permanences

F. Les Types de demandes abordées lors des entretiens

- Primes RENOLUTION (régionales) - *pour les travaux achevés en 2024*
- Primes à la Rénovation (régionales) - *recours de remboursement de l'avance*
- Primes Petit Patrimoine (régionales)
- Primes Gas (fédérales) - *épuisement des budgets en début d'année 2025*
- Primes Techno-prévention (communales)
- Prêt Ecoreno - *pour les suivis des demandes 2024 (interrompus en 2025)*
- Questions fiscales
- Améliorations énergétiques
- Usage énergie
- Questions techniques variées
- Questions sociales et/ou juridiques
- Acquisitions et vente d'un bien immobilier
- Insalubrité et code du logement
- Prêts Ecoreno
- Écologie
- Copropriété
- Patrimoine
- Économie circulaire
- Auto-rénovation
- Certificat PEB
- Visite technique
- Analyse de devis & contacts avec les entreprises
- Estimation des travaux
- Primes : estimation des montants et aide à l'introduction de demande en ligne
- Suivi des demandes de primes et de prêt Ecoreno
- Accompagnement urbanistique (infraction, permis sans architecte, demande d'archives et de renseignements urbanistiques)
- Accompagnement en cas de sinistre
- Accompagnement informatique en partenariat avec l'ARC (demandes de primes, Irisbox, MyMinfin, scan de documents)
- Analyse de documents divers

G. Les supports de communication employés

- Des affiches didactiques, cartes de visites, cartons, et flyers ;
- Une farde reprenant l'ensemble des récapitulatifs des primes et des documents types (AER, Composition de ménage, PEB, matrice cadastrale, attestation de contrôle de gaz et d'électricité, etc.) ;
- La boîte et la brochure « Avoir bon chez soi » ;
- Les brochures produites par Homegrade ;
- Des outils d'information développés par le Réseau Habitat (ligne du temps copropriété, liste architecte petits travaux, guides sur la gestion de l'humidité dans le logement, etc.) ;
- Les brochures Ecoreno ;
- Le site web www.cru-csv.be ;
- La page *Facebook* et le compte *Instagram* du CRU.

H. Les formations

Ni les études d'architecture, ni l'exercice du métier au sein de bureaux d'architecture 'classique' ne permettent de former intégralement les conseiller-es en rénovation au panel de demandes rencontrées.

Trois facteurs permettent de maintenir un accompagnement ad-hoc à notre public :

- Le travail en réseau (avec les autres associations du Réseau Habitat, Homegrade, les asbl partenaires, es services communaux, etc)
- L'expérience et le suivi sur le long terme de ménages qui nous consultent ;
- Les formations en matière de technique, réglementations, politiques, etc.. Pour se tenir informé-e de l'évolution des techniques, des normes, etc, les conseiller-es en rénovation participent à des rencontres et formations avec un panel de partenaires. Elles organisent aussi des formations auprès d'autres intervenants pour faire percoler les informations reçues.

Les formations et webinaires pour le conseil en rénovation

Thématiques	Organisateur / Intervenant	Date	Durée	Mode
Séminaire : « Pathologies du bâtiment : du diagnostic aux solutions »	Bruxelles Environnement	07/02/2025	4h30	présentiel
Présentation du Woonmeter	RBDH / Budget In Zicht	13/03/2025	2h	présentiel
Webinaire : « Isoler les murs en auto-rénovation »	Homegrade / Degré 47	17/04/2025	1h	visio
Présentation : « Un logement adapté et accessible à tous.tes »	Homegrade / Solival	24/04/2025	1h	visio
Webinaire : « Partage d'énergie en copropriété »	Homegrade / Facilit. Batiment Durable	15/05/2025	1h	visio
Webinaire : « Le bâti en zone inondable »	Bruxelles Environnement	05/06/2025	2h	visio
Séminaire : « De la théorie à la pratique : des initiatives innovantes pour massifier la rénovation »	Buildwise	13/06/2025	4h	présentiel
Présentation : « Mon logement décent : un outil pour sensibiliser et agir »	RBDH / Soliha + CAF	17/06/2025	1h30	visio
Formation : « Enveloppe : Isolation de la façade à rue »	Bruxelles Environnement	06/10/2025 13/10/2025	16h	présentiel
Formation : « Accompagnement le changement »	Ecotopie	18/11/2025 20/11/2025	16h	présentiel
Présentation : « Dois-je prévoir une batterie avec mon installation photovoltaïque ? »	CRH / Homegrade	16/04/2025	2h	présentiel

Les rencontres organisées par l'Alliance Renolution

Thématiques	Organisateur	Date	Durée	Mode
GT social et rénovation (Alliance Renolution)	BE	2025	6h	présentiel
GT action transversale Usage (Alliance Renolution)	BE	2025	4h	présentiel
Consultation régionale pour le Volet énergétique du plan social pour le climat	BE	27/01/2025	3h	présentiel

Les séances d'information et Animations organisées par le pôle conseil en rénovation du CRU

Thématiques	Organisateur	Date	Durée	Mode
Séance d'information : « acheter un logement »	CRIPA & CRU	23/10/2025	3h	présentiel
BHPE TRANSVAAL – Visite de chantier avec les habitants-es	CRU & CLTB	01/04/2025 21/08/2025	3h	présentiel
BHPE TRANSVAAL – Séance 2 – Chemin de l'air + Cartographie des acteurs-ices	CRU & CLTB	18/09/2025	3h	présentiel

3.3. Moyens à disposition

Les conseillères en rénovation

- Manon CHAPURLAT : Architecte - 4/5 ETP
- Simon LECROART : Architecte - 4/5 ETP
- Suzana CAETANO : Architecte - 4/5 ETP (en arrêt maladie)

Les permanences numériques

Antenne Chaussée de Mons : Le mardi après-midi, l'ARC tient une permanence numérique en jumelage avec la permanence du Conseil en Rénovation du CRU.

Antenne Saint Guidon : Une permanence numérique est tenue par l'EPN Saint Guidon, financée et organisée par l'ULAC, initialement ouvert du lundi au vendredi, de 10h à 16h30 dans le local commercial à front de rue.

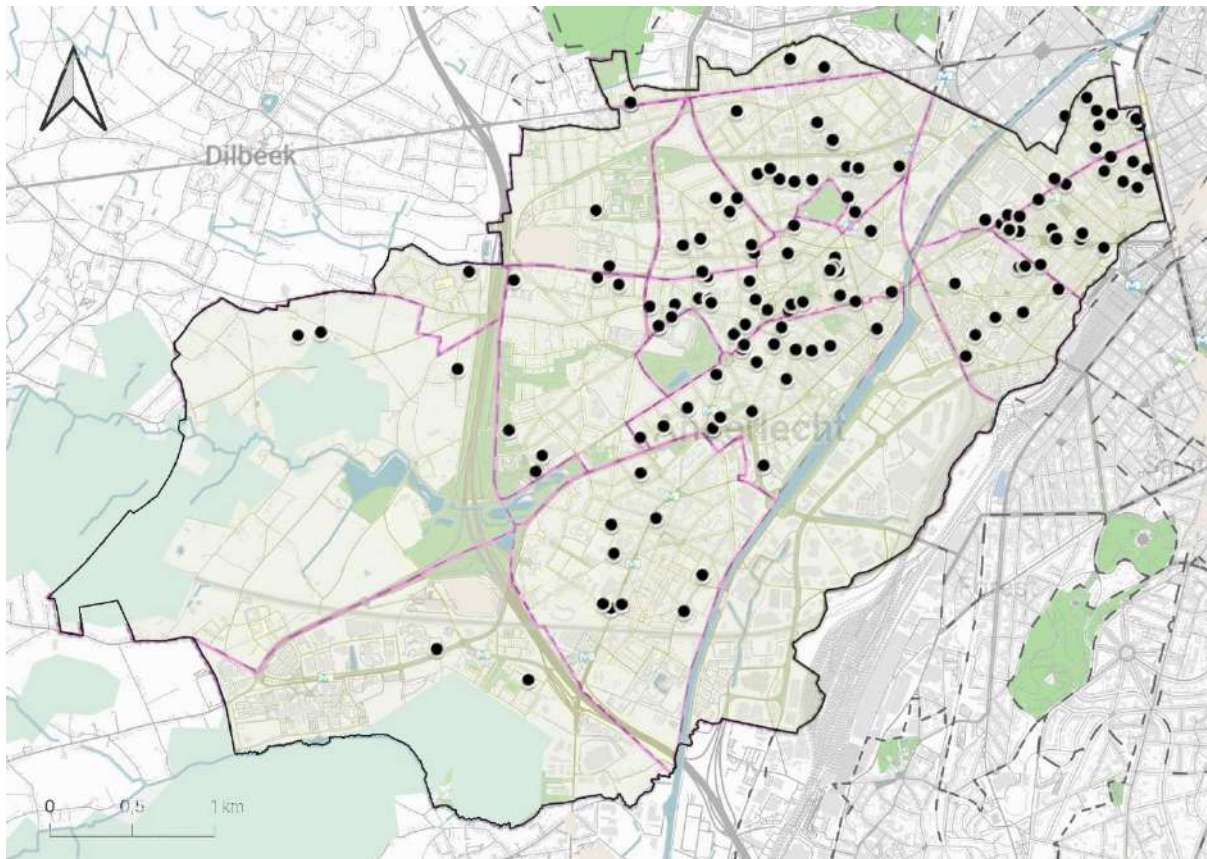
Cependant, au fil de l'année 2025, l'ULAC, qui dispose de 3 EPN (Goujons, Saint-Guidon et Haberman), a dû réduire les horaires d'ouverture des permanences numériques et le nombre de poste d'accompagnant-es (travailleurs en Insertion Socio Professionnelles). La suppression des subsides fédéraux en 2024 et la fragilisation du secteur non marchand dans le contexte du gouvernement Arizona ne permettent plus de garantir ce service qui comble la fracture numérique subie par les anderlechtois-es. Pour rappel : "38 % des Bruxellois ne possèdent que des compétences numériques faibles ou limitées, voire n'ont aucune compétence dans ce domaine. Ces personnes se trouvent en situation de vulnérabilité dans une société de plus en plus numérique" (Statbel - 2022).

3.4. Résultats

A. Résultats quantitatifs

Voir annexe 2 : Tableaux des statistiques pour l'année civile 2025

Carte de la répartition spatiale des demandeur-euses



Malgré la très grande taille de la commune d'Anderlecht, les demandeur.euse.s se concentrent sur certains quartiers :

- Cureghem
- Centre - Wayez (Vaillance)
- Veeweyde
- Scheut

Les autres secteurs d'Anderlecht comprennent des activités industrielles ou commerciales et une forte présence de logements du Foyer Anderlechtois ce qui explique la plus faible concentration de demandeurs en matière de conseil en rénovation.

De nombreux-euses demandeur-euses se situent d'une part à proximité de notre première antenne située au 211 chaussée de Mons non loin de la place du Conseil et d'autre part dans le centre historique d'Anderlecht, à proximité de notre siège social.

Dans les tableaux ci-dessous, nous avons fait le choix de ne pas intégrer les valeurs inconnues dans le calcul des pourcentages (2^{ème} colonne) afin de montrer une répartition en fonction de données connues.

DOSSIERS**2025****2024**

NOMBRE DE DOSSIERS	NBRE	%	NBRE	%
nbre total de dossiers traités	197		197	
nbre total de nouveaux dossiers	150	76 %	118	60 %
nbre total de dossiers entamés antérieurement	47	24 %	79	40 %
nbre total de logements traités	285		215	
nbre total de dossiers CRU-ULAC-AISAC (en sup.)	28		21	

NOMBRE TOTAL DE CONTACTS	NBRE	%	NBRE	%
Contacts totaux	554	100 %	662	100 %
Contacts par mail	183	34 %	284	43 %
Contacts par téléphone	129	24 %	159	24 %
Contacts en RdV	232	43 %	217	33 %

NBRE DE CONTACTS / DEMANDEUR	NBRE	%	NBRE	%
1 contact unique	87	44 %	55	28 %
De 2 à 5 contacts	84	43 %	98	50 %
De 2 à 5 contacts	19	10 %	29	15 %
De 11 à 15 contacts	4	2 %	13	7 %
+ De 16 contacts	3	2 %	2	1 %

ORIGINE DU CONTACT	NBRE	%	NBRE	%
Actions locales	65	33 %	30	15 %
Bouche à oreilles	16	8 %	20	10 %
Dejà venu	44	22 %	75	38 %
Fond du Logement	0	0 %	2	1 %
Homegrade	7	4 %	7	4 %
Inconnu	13	7 %	22	11 %
Service communal	2	1 %	8	4 %
Site web / com	34	17 %	20	10 %
Tissu associatif	12	6 %	7	4 %
Réseau Habitat	4	2 %	2	1 %
Autre	0	0 %	1	1 %
Région	0	0 %	3	2 %

• Nombre de dossiers traités par les conseillères en rénovation/énergie (hors ULAC/AISAC) : **197** soit une stagnation par rapport à 2024 et une réduction de 25% par rapport à l'année 2023. Le maintien d'une quantité réduite de fréquentation s'explique évidemment par l'arrêt des primes et par l'incertitude d'une reprise éventuelle. De nombreuses personnes ont témoigné de vouloir attendre de savoir si oui ou non des aides financières seraient à nouveau disponibles avant d'entamer des travaux de crainte de manquer l'opportunité.

Aussi, l'arrivée d'un nouveau conseiller en rénovation en janvier 2025 a nécessité un écolage de plusieurs mois ce qui a empêché le dédoublement des permanences.

- Nombre de logements concernés directement ou indirectement : **285**

- Nombre de contacts liés au conseil : **554**

Les appels téléphoniques sont rarement comptabilisés et donnent souvent suite à un rdv en permanence.

Les demandeurs-euses habitent essentiellement la commune d'Anderlecht. Néanmoins certain-es viennent pour des bâtiments situés hors zone. Ils habitent dans des communes voisines non couvertes par les asbl du Réseau Habitat.

DEMANDEURS	2025		2024	
FRACTURE NUMERIQUE	NBRE	%	NBRE	%
non	117	82 %	141	87 %
oui	26	18 %	21	13 %
inconnu	54		35	
CATEGORIE DE REVENUS	NBRE	%	NBRE	%
cat. I	3	4 %	7	8 %
cat. II	2	3 %	22	24 %
cat. III	67	93 %	63	68 %
Inconnu	125		105	
COMPOSITION DE MENAGE	NBRE	%	NBRE	%
isolé avec p.à charge	15	12 %	9	8 %
Isolé sans p.à charge	37	30 %	39	33 %
Non-isolé avec p.à charge	46	37 %	48	40 %
Non-isolé sans p.à charge	25	20 %	24	20 %
inconnu	74		77	
FAMILLE NOMBREUSE				
oui	27	22 %	29	25 %
non	94	77 %	85	75 %
inconnu	76		83	
STATUT	NBRE	%	NBRE	%
propriétaire occupant	103	76 %	131	81 %
p.o. + bailleur	19	14 %	10	6 %
propriétaire bailleur	11	8 %	16	10 %
locataire	2	1 %	2	1 %
autre	1	1 %	2	1 %
inconnu	61		36	
Dont futur	21	11 %	23	12 %
Dont copropriétaire	51	26 %	69	35 %

Les résultats quantitatifs basés sur les profils nous apprennent qu'en 2025, plus de 9/10ème des demandeur-euses dont les revenus sont connus appartiennent à la catégorie de revenu la plus faible (< 43.000€ annuels pour le ménage). Les années antérieures, la part des revenus les plus faibles était plus faible (autour de 60%). Cette différence s'explique notamment du fait que nombre de ménages aisés fréquentent nos permanences afin d'obtenir de l'aide pour les demandes de primes pour des travaux réalisés avec le suivi d'un architecte. En l'absence de primes, nos services ne sont plus 'indispensables' à cette population. Les personnes pour lesquels l'accès à un architecte et l'exécution de travaux sont financièrement inaccessibles continuent de faire appel à nos services.

Les 3/4 des demandeurs sont propriétaires et domiciliés dans leur logement.

18% sont en situation de fracture numérique (pas d'adresse électronique, pas d'ordinateur, pas de connaissances informatiques).

LOGEMENTS

2025

2024

TYPE DE BIEN	NBRE	%	NBRE	%
maison unifamiliale	57	42 %	75	47 %
maison divisée	36	26 %	34	21 %
immeuble a appartements	42	31 %	47	29 %
autres	2	1 %	4	3 %
Inconnu	60		37	
Nombre de logements concernés	285		na	

TYPE DE COPROPRIETE	NBRE	%	NBRE	%
professionnel	18	13 %	na	
volontaire	21	15 %	na	
sans syndic	13	9 %	na	
inconnu	88	63 %	na	
non applicable	57		na	

COPROPRIETE ENREGISTREE	NBRE	%	NBRE	%
oui	48	70 %	na	
non	21	30 %	na	
inconnu	128		na	

ZONE	NBRE	%	NBRE	%
CQD	1	1 %	10	5 %
CRU	24	12 %	13	7 %
ZICHEE	1	1 %	41	21 %
ZRU2020	73	37 %	92	47 %
CACI	na		na	
hors zone	55	28 %	61	31 %

DEMANDES
2025
2024

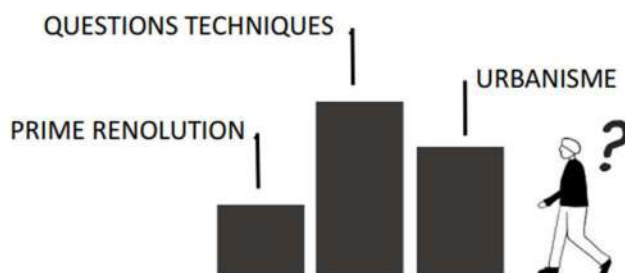
DEMANDE D'ORIGINE	NBRE	%	NBRE	%
info prime	14	9 %	32	16 %
prime RENOLUTION	19	12 %	57	29 %
primes communales	0	0 %	0	0 %
prime petit patrimoine	0	0 %	0	0 %
Primes fédérales	0	0 %	0	0 %
questions fiscales	2	1 %	1	1 %
amélioration énergétique	6	4 %	3	2 %
usage énergie	3	2 %	0	0 %
questions techniques	35	22 %	21	11 %
urbanisme	36	23 %	21	11 %
social / juridique	11	7 %	3	2 %
acquisition / vente	4	3 %	6	3 %
insalubrité / code du logement	4	3 %	3	2 %
ECORENO / Prêt	2	1 %	10	5 %
écologie	0	0 %	0	0 %
copropriété	2	1 %	2	1 %
patrimoine	2	1 %	0	0 %
économie circulaire	0	0 %	0	0 %
auto rénovation	0	0 %	0	0 %
Certificat PEB	5	3 %	5	3 %
autres demandes	10	6 %	9	5 %
inconnu	3	2 %	24	12 %

DEMANDE TRAITEE	NBRE	%	NBRE	%
prime RENOLUTION	60	12 %	121	22 %
primes communales	2	0 %	1	0 %
prime petit patrimoine	5	1 %	1	0 %
Primes fédérales	2	0 %	4	1 %
questions fiscales	8	2 %	7	1 %
amélioration énergétique	40	8 %	41	7 %
usage énergie	17	3 %	13	2 %
questions techniques	81	16 %	110	20 %
urbanisme	72	15 %	73	13 %
social / juridique	38	8 %	27	5 %
acquisition / vente	21	4 %	23	4 %
insalubrité / code du logement	36	7 %	20	4 %
ECORENO / Prêt	13	3 %	21	4 %
écologie	12	2 %	13	2 %
copropriété	29	6 %	30	5 %

patrimoine	7	1 %	3	1 %
économie circulaire	3	1 %	4	1 %
auto rénovation	15	3 %	17	3 %
Certificat PEB	22	4 %	17	3 %
autres demandes	10	2 %	9	2 %
inconnu	3	1 %	1	0 %

TYPE DE TRAVAUX	NBRE	%	NBRE	%
stabilité	27	4 %	38	4 %
toiture	74	11 %	93	11 %
ventilation	57	8 %	55	6 %
humidité / mэрule	44	6 %	41	5 %
gaz / électricité	30	4 %	57	7 %
isolation thermique	71	10 %	101	12 %
isolation acoustique	7	1 %	25	3 %
enduit / bardage	40	6 %	52	6 %
chássis	57	8 %	66	8 %
sanitaires / plomberie	29	4 %	51	6 %
chauffage	33	5 %	48	6 %
protection incendie	10	1 %	10	1 %
adaptation PMR	10	1 %	17	2 %
aménagement int. / parachèvement	49	7 %	66	8 %
citerne	10	1 %	9	1 %
suivi architecte	30	4 %	26	3 %
audits / études	10	1 %	9	1 %
façade avant	39	6 %	49	6 %
énergie renouvelable	9	1 %	10	1 %
toiture verte	4	1 %	9	1 %
matériaux naturels	13	2 %	17	2 %
égouts	15	2 %	12	1 %
perméabilisation	10	1 %	na	
autres	6	1 %	5	1 %
inconnu	2	0 %	3	0 %

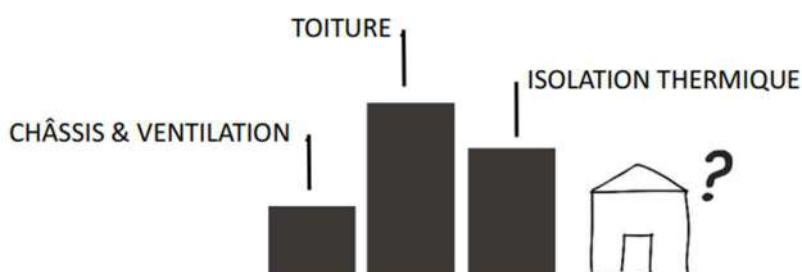
Types de demande



Les trois thèmes les plus souvent abordés (parmi 21 thèmes) sont les suivants :

- **QUESTIONS TECHNIQUES** (16%) : Les techniques d'isolation, la pose des châssis, la résolution des problèmes d'infiltration et de condensation font l'objet de la plupart des demandes.
- **QUESTIONS URBANISTIQUES** (15%) : Beaucoup de nos demandeurs-euses nous sollicitent parce qu'ils-elles ont reçu une mise en demeure émanant de la commune. Elles concernent soit des infractions urbanistiques, soit l'obligation de procéder à l'embellissement de la façade à rue du bâtiment. D'autres nous consultent pour les démarches de permis d'urbanisme avec ou sans architectes pour mieux comprendre les démarches à effectuer et éventuellement un accompagnement dans la composition du dossier de demande de permis.
- **PRIMES RENOLUTION** (12%) : De nombreuses demandes de primes Renolution ont été introduites en début d'année pour des travaux achevés en 2024. Après les demandes, beaucoup de personnes sont revenues pour avoir de l'aide pour le suivi de demandes refusées ou non payées.

Types de travaux



La hausse du prix de l'énergie et la nouvelle importance donnée au certificat PEB ont entraîné une accélération des besoins en matière d'amélioration énergétique des logements Bruxellois.

Les priorités se concentrent sur :

- **la rénovation de la TOITURE** (11%) : étanchéité, couverture, fenêtres de toiture, corniches, etc. ;
- **l'ISOLATION THERMIQUE** (12%) : toiture, façades, caves ;
- **la rénovation des CHÂSSIS et les travaux de VENTILATION et d'AERATION** (8% chacun).

Ces quatre postes sont les types de postes les plus abordés en RDV parmi un total de 23 types de travaux sélectionnés.

La disparition des primes pour le remplacement des chaudières à gaz, autrefois systématiquement dans le palmarès des thématiques abordées, a réduit la sollicitation de conseils liés au chauffage. De plus, les données encodées s'adaptent au régime de prime en vigueur et donc les données concernant certains postes propres à la salubrité, l'usage, le chauffage ne font pas l'objet de décompte pour le moment mais seront davantage pris en compte l'an prochain.

ACCOMPAGNEMENT	NBRE	%	NBRE	%
information sur aides financières	55	6 %	156	11 %
logement : visite technique	30	3 %	11	1 %
logement : rapport de visite	22	3 %	4	0 %
travaux : avant-projet (esquisse)	18	2 %	14	1 %
travaux : conseils techniques	103	12 %	177	12 %
travaux : description	31	4 %	66	4 %
travaux : estimation	14	2 %	8	1 %
travaux : analyse de documents	183	21 %	384	26 %
primes : estimation	4	0 %	59	4 %
primes : aides à l'introduction	43	0 %	122	8 %
primes : suivi	34	4 %	56	4 %
Ecoreno : introduction	4	0 %	9	1 %
Ecoreno : suivi	2	0 %	5	0 %
accompagnement : fond log. / CPAS / autre	2	0 %	2	0 %
accompagnement : suivi urbanistique / pu	37	4 %	22	1 %
accompagnement : énergétique / audit	6	1 %	0	0 %
accompagnement : social / juridique	27	3 %	19	1 %
accompagnement : entrepreneur	43	5 %	59	4 %
accompagnement : archi / syndic	14	2 %	27	2 %
accompagnement : de chantier	9	1 %	3	0 %
accompagnement : copropriété	13	2 %	22	1 %
accompagnement numérique : urbanisme	16	2 %	10	1 %
accompagnement numérique : primes	41	5 %	99	7 %
accompagnement numérique : autres	35	4 %	77	5 %
accompagnement Homegrade	3	0%	na	
accompagnement : autre	24	2 %	34	2 %
envoi vers : RH	0	0 %	4	0 %
envoi vers : Homegrade	3	0 %	9	1 %
envoi vers : architecte / ing / autre	25	0 %	4	0 %
envoi vers : ais	1	0 %	0	0 %
envoi vers : service communal / CPAS	15	2 %	8	1 %
envoi vers : services numériques	4	0 %	0	0 %

Le nombre de demandeur-euses a stagné depuis l'an passé et baissé significativement depuis 2023 (-25%). L'interruption prolongée des primes Renolution et l'absence de gouvernement ont créé un climat d'instabilité qui a dissuadé beaucoup de bruxellois-es à se lancer dans un projet de rénovation coûteux. Les personnes qui sont confrontés à des difficultés et non à l'initiative d'un projet continuent évidemment de nous solliciter pour les aider à résoudre leurs problématiques.

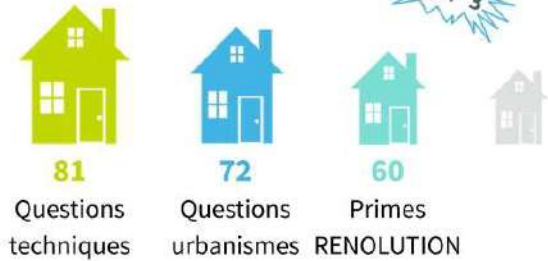


Le Conseil en Rénovation et Energie :

En 2025, **554 contacts**  ont été nécessaires à la gestion des **197 dossiers**  concernant **285 logements** 



Le type de demandes :



Le type de travaux :



Les soutiens techniques :

30 visites techniques

réalisées pour le **Conseil Logement**.

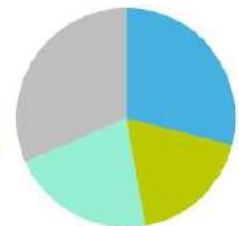


Les accompagnements réalisés :



Le type de biens :

Maisons unifamiliales : **57**
 Maisons divisées : **36**
 Immeubles de rapport : **42**
 Autres & Inconnus : **62**





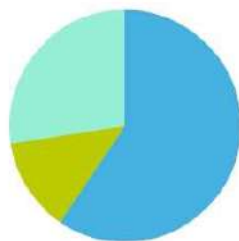
Fracture numérique* :

*pas de connaissances en informatique, pas d'adresse mail, pas d'outil informatique.

Non : **117**

Oui : **26**

Inconnus : **54**



Statut du demandeur :

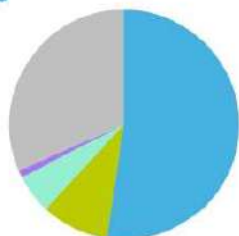
Propriétaire occupant : **103**

Prop. occ + bailleur : **19**

Propriétaire bailleur : **11**

Locataire : **2**

Autres & Inconnus : **62**



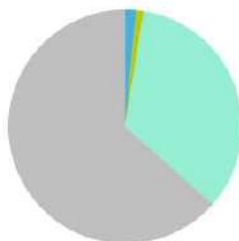
Catégories de revenus :

Catégorie I : **3**

Catégorie II : **2**

Catégorie III : **67**

Autres & Inconnus : **125**



B. Résultats - éléments favorables

- Un accompagnement sur mesure ;
- La gratuité des services ;
- Le soutien d'un réseau associatif très actif à Anderlecht ;
- La proximité, l'ancrage local et la facilité d'accès ;
- Une relation de confiance : structure neutre, service gratuit ;
- Le partage de connaissance via le Réseau Habitat ;
- Une expérience de terrain ;
- Une formation continue ;
- La création d'une permanence numérique ;
- Le travail en réseau avec l'ULAC et l' AISAC ;
- La détermination de la gouvernance malgré les défis financiers du secteur.

C. Résultats – freins

- L'absence de gouvernement régional en 2025 et l'arrêt des primes Renolution qui en découle partiellement (après des arrêts répétés causés par l'épuisement des budgets) créent un contexte très instable tant pour les habitant-es qui ont des projets de rénovation que pour les entreprises de la construction qui ont vu leur carnet de commande se vider et se retrouvent aussi en grande difficulté financière ;
- L'augmentation des taux du prêt Ecoreno puis son interruption renforce l'inaccessibilité des travaux de rénovation pour les ménages les plus pauvres ;
- La mise à jour du CoBrACE et des obligations en matière d'efficacité énergétique des bâtiments poussent les propriétaires à rénover de façon rapide et inappropriée sans garantie sur leur consommation énergétique ;
- La difficulté des démarches en ligne de demandes de primes et le changement des critères d'exigence dans le temps ont conduit à beaucoup de refus de primes injustifiés ;
- Les réformes sociales au niveau fédéral et l'instabilité politique en région bruxelloise tendent à appauvrir davantage une population déjà fragilisée et le tissu associatif qui les accompagne ;

3.5. L'Usage et BHPE

Dès 2024, le CRU fait le constat de la difficulté grandissante des ménages que nous suivons à procéder à des travaux importants tant en matière de rénovation énergétique que de mise en conformité. Notre offre d'accompagnement devait évoluer et s'orienter aussi sur les questions d'usage et d'aménagements simples qui permettent d'atteindre une consommation énergétique réduite dans un logement confortable. Nous avons donc décidé de rejoindre le projet BHPE.

Le projet BHPE, à l'initiative de l'asbl Bonnevie rejointe par Renovas, Sohab, Convivence et Maison en plus, a été créé dès 2019 dans le but d'accompagner les habitants-es sociaux de Bâtiments à Haute Performance Énergétique (supposée) dans l'usage de leur logement et des équipements qui le font fonctionner (chaudière, VMC, thermostat, pompe à chaleur, etc.).

Une demande de subsides conjointe est introduite avec les autres associations du Réseau Habitat pour rejoindre le projet BHPE dès janvier 2025. En l'absence de gouvernement, aucun financement supplémentaire ne pourra être validé et le CRU ne bénéficiera pas encore de financement pour cette mission.

Malgré tout, nous démarrons l'accompagnement des futurs habitant-es d'un immeuble construit par le CLTB. Les architectes du CRU bénéficient de l'écolage d'une conseillère de l'asbl Bonnevie.

Le bâtiment comprend 15 appartements qui seront habités pour la plupart dès septembre 2025. Quatre des ménages initialement sélectionnés ne pourront pas finaliser l'achat de leur appartement.

Au cours de l'année 2024 et 2025, les supports d'animation et d'information sont produits et utilisés pour l'accompagnement des 11 ménages du bâtiment Transvaal. Ce travail est réalisé sans financement supplémentaire en plus des missions déjà remplies par les travailleuses du CRU.

Travail réalisé sur la mission BHPE sans financement	2023	2024	2025	TOTAL
Réunions au sein du Réseau Habitat	12 H	34 H	39 H	85 H
Projet Transvaal : Accompagnement	5 H	23 H	35 H	63 H
Projet Transvaal : Nombre de visites à domicile	0	0	8	8
Projet Transvaal : Nombre de réunions	2	3	2	7
Projet Transvaal : Nombre de séances d'animations	0	1	1	2

Riche de cette formation, nous avons pris contact avec les gestionnaires du Foyer Anderlechtois pour envisager l'accompagnement de locataires sociaux d'immeubles rénovés ou neufs. Actuellement, en l'absence de subsides pour le CRU et dans le contexte financier actuel de la SISF, aucun des deux ne peut prendre à sa charge une telle mission. Une formule intermédiaire est imaginée en proposant la sensibilisation des gestionnaires (responsables bâtiments, concierges, comptables, gestionnaires locatifs, etc..) dans le but de soutenir une conception et un entretien favorables à une meilleure habitabilité des appartements. Un bon usage ne peut se faire que dans un logement utilisable.

De manière générale, le travail réalisé ces deux dernières années a permis d'approfondir les connaissances des architectes du CRU au fonctionnement des groupes de ventilation, de la régulation thermique, du chauffage, de l'étanchéité à l'air, etc. dans les logements performants.

Les supports d'animation produits dans le cadre de la mission BHPE sont désormais aussi employés pour les permanences de conseil en rénovation.

Des accessoires ont été acquis et sont aujourd'hui destinés à être prêtés ou donnés aux habitants-es

qui nous consultent :

- des hygromètres ;
- des prises intelligentes permettant de mesurer la consommation énergétique d'appareil ;
- des clés de purge ;
- des mousseurs.

En l'absence de subsides, nous tentons de rentabiliser l'effort mis en œuvre afin d'en faire profiter le plus grand nombre.



3.6. Perspectives

Le financement des travaux

Avec la mise à jour du CoBrACE, la rénovation de l'habitat privé est devenue une des priorités de la région bruxelloise. En 2022 le nouveau régime de primes et les campagnes de publicité ont eu une répercussion très forte sur les acteurs de cette transition. Les commandes des entreprises et le montant des travaux se sont envolés.

Depuis la fin du préfinancement des travaux, les ménages les plus pauvres déjà marginalisés ont été davantage pénalisés que les autres. Les appels à projets de type Renolab sont inaccessibles pour les propriétaires précaires. En l'absence de gouvernement régional et avec l'arrêt des aides financières (primes et prêts Ecoreno), l'élan de transformation énergétique des bâtiments s'est essoufflé et les propriétaires les moins riches n'ont plus la possibilité de financer leurs travaux et ne pourront plus répondre aux exigences en matière de rénovation énergétique.

Notre mission d'accompagnement devra être plus subtile et approfondie pour tenter de pallier au défi grandissant que les anderlechtois-es traversent.

Le contexte politique

Avec les différentes réformes du gouvernement Arizona et les coupes budgétaires annoncées par le futur gouvernement bruxellois, le secteur non marchand est mis à mal.

Les asbl sont de plus en plus mises en concurrence via des appels à projet afin de tenter de poursuivre leurs activités.

De nombreux mouvements de protestations sont lancés au sein de notre secteur pour témoigner de nos difficultés financières et de la crainte partagée de devoir limiter le soutien apporté à nos publics.

Partenariats

Avec l'arrêt des primes, le nombre de demandeur·euses a baissé. Cette baisse d'activité nous a permis de dégager du temps de travail pour nous investir dans de nouvelles collaborations afin de toucher un public toujours plus large.

CRIPA : Cette année, une séance d'animation a été organisée avec la CRIPA (Cellule Relations Interculturelles et Primo-Arrivants) d'Anderlecht auprès d'habitant·es de la communauté Rom dans le but de les guider dans l'acquisition de biens immobiliers. Cette communauté fonctionne au travers d'intermédiaires pour l'achat et la gestion de leur logement. Ces propriétaires sont parfois mal ou peu informés. Une première séance d'information a été organisée grâce à une travailleuse de la CRIPA auprès d'un groupe de (futurs) propriétaires afin de leur expliquer les modalités d'achat, les frais annexes, les obligations en matière d'urbanisme et de code du logement. Cette séance est destinée à être répétée auprès d'autres groupes.

CLTB : L'accompagnement réalisé avec le CLTB pour les habitants·es du bâtiment Transvaal a permis de développer un panel de compétences et d'outils au service de l'amélioration du confort dans un logement. Ces nouveaux outils ont été mis au service des personnes qui fréquentent nos permanences.

BRUXELLES ENVIRONNEMENT : Cette année encore, le CRU s'est beaucoup investi dans les groupes de travail de l'Alliance Renolution afin de tenter de contribuer à l'esquisse des futures politiques de transition énergétique en Région Bruxelloise avec les autres asbl participantes.

4. OBJECTIF 1 | PROJETS ET SOUTIEN TECHNIQUE

4.1. Soutien à l'ULAC et l' AISAC

A. Créations de logements

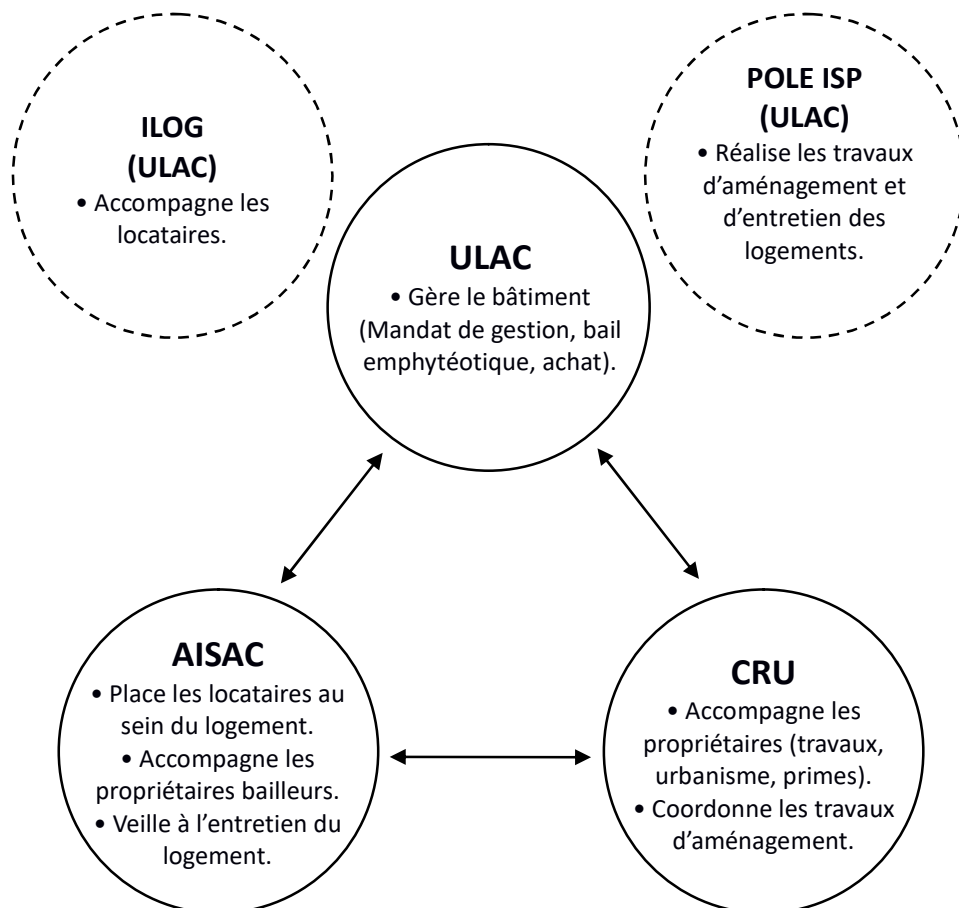
Voir Annexe 3 : description du fonctionnement de la collaboration ULAC-CRU-AISAC.

Le CRU collabore sur des projets d'aménagement de logements à bas loyer et de qualité. L'ULAC (Union des Locataires – Anderlecht Cureghem) prend en gestion certains bâtiments. La plupart des bâtiments proviennent du parc immobilier de la commune et est récupérée soit par le biais de mandats de gestion soit par le biais de baux emphytéotiques. Quelques rares fois l'ULAC fait l'acquisition de bâtiments issus du marché privé.

Les bâtiments, souvent délabrés, font ensuite l'objet de projet de rénovation et d'aménagement. Le CRU fournit les plans, les cahiers des charges et l'appui technique. Il accompagne l'ULAC dans ses projets et l'aide à obtenir les primes nécessaires quand celles-ci sont disponibles. Un bureau d'architecture intervient si un permis d'urbanisme est requis. Le chantier est ensuite exécuté en partie par le pôle d'ouvriers en insertion socio-professionnelle de l'ULAC (parachèvement, isolation, plomberie, etc.). Les logements ainsi aménagés sont ensuite gérés par l' AISAC (Agence Immobilière Sociale Anderlecht Cureghem). Dans le cas où des postes techniques doivent être exécutés, des entreprises classiques sont sollicitées (travaux d'électricité, de gaz, d'étanchéité de toiture, etc.).

Le CRU encadre le projet depuis la conception jusqu'à la clôture de demande de prime.

Schéma de fonctionnement synthétique :



Projets de logement développés lors de l'année 2025 / Voir Annexe 4 : fiches chantiers.

projets	affectation	description	début	fin
Cuylits 3-5	6 appartements	Mise en conformité d'un appartement entre 2 locations et amélioration de l'aération au sein de l'immeuble.	2025	-
Lemmens 1/21	4 appartements 4 duplex 1 crèche	Rénovation énergétique de l'immeuble (isolation des toitures et façades).	2023	-
Lemmens 10	1 studio 1 triplex	Rénovation complète de deux appartements.	2023	2025
Migerode	3 Maisons unifamiliales	Rénovation de 3 maisons autour d'une impasse classée (phase permis).	2021	-
Odon 25	2 duplex	Rénovation de deux appartements	2022	-

Les projets sont équipés de panneaux photovoltaïques si la configuration du bâtiment est favorable. Les apports énergétiques des panneaux sont alloués aux logements et/ou aux équipements de l'immeuble. Les travaux sont réalisés avec des matériaux écologiques qu'il s'agisse de l'isolation, des enduits ou des matériaux de parachèvement. Des châssis en bois avec double vitrage sont systématiquement placés. Les installations de chauffage sont modernisées et dotés de système de régulation.

L'ensemble des travaux vise à créer un environnement sain pour les futurs locataires et tente de créer un cadre de vie le moins énergivore possible.

Les personnes qui habitent ces logements sont accompagnés par l'ULAC et l'AISAC. Le CRU vient en appui technique si des dysfonctionnements surviennent au cours de l'occupation.

Les travaux réalisés ou achevés au cours de cette année ne bénéficieront pas de primes. Ceci revient à une perte de revenus de plus de 30% sur les chantiers de rénovation. Le contexte politique réduit la capacité d'action de notre association et des asbl partenaires dans notre mission commune de création et maintien de logements abordables sur la commune.

B. Soutien à l'entretien des logements

Depuis sa création en 2015, nous sommes aussi le partenaire technique de l'Agence Immobilière Sociale d'Anderlecht Cureghem.

Nos interventions sont de deux types distincts :

- Soutien à l'entretien des logements
- La prospection de nouveaux propriétaires

Pour les logements en gestion à l'AISAC, nous intervenons à la demande soit du propriétaire soit des gestionnaires :

- Résolution de problème technique lors de l'occupation du logement ;
- Conseil sur les travaux à faire lors de la remise en état du logement entre deux locations ;
- Analyse de devis, contact avec l'entrepreneur ;
- Visite sur place ;
- Descriptif et/ou estimatif de travaux ;
- Vérification des travaux effectués ;

L'ensemble des logements gérés par l'ULAC sont mis en gestion locative chez l'ASAC mais cette dernière dispose aussi de nombreux logements issus du marché privé.

Missions techniques suivies par les architectes du CRU en collaboration avec l'ULAC et l'ASAC :

projets	affectation	description
Bara 81	3 duplex 6 appartements	Remise en conformité d'un appartement entre 2 locations.
Cuylits 1	3 appartements	Amélioration de l'aération au sein de l'immeuble.
Cuylits 3-5	6 appartements	Rénovation d'un appartement entre 2 locations et amélioration de l'aération au sein de l'immeuble.
Dr de Meersman 30	10 appartements 1 local associatif	Intervention après un dégât des eaux dans 2 appartements et le local associatif.
Docteur Zamenhof	1 appartement	Mise en conformité d'un logement en fin de gestion locative.
Haberwoman	Maison communautaire pour femmes isolées	Suivi et réparations de dégâts liés à des travaux dans le bâtiment mitoyen.

C. **La prospection**

Des propriétaires privés se renseignent régulièrement auprès de l'ASAC sur l'intérêt de mettre leur propriété en gestion locative.

Il arrive parfois aussi que la proposition vienne de nous quand des propriétaires rencontrés en permanence de conseil en rénovation sont dépassés par l'entretien de leur bien.

En compléments des informations transmises par l'Agence Immobilière Sociale, nous proposons aux propriétaires différents services :

- Visite sur place ;
- Descriptif et/ou estimatif de travaux ;
- Analyse de devis, contact avec l'entrepreneur ;
- Accompagnement dans les demandes de primes.

Avec l'arrêt des primes, nous n'avons pu accompagner aucun propriétaire pour la mise en gestion locative par l'AS Anderlechtoise en 2025. Il semble évident que le financement des travaux de rénovation était moteur quand au choix de mettre son logement en gestion par une agence immobilière sociale. Pour rappel, avec Renolution, les bailleurs via AIS, bénéficiaient d'un remboursement des travaux équivalents aux propriétaires occupants de catégorie III (plus faibles revenus) – soit le montant maximum des primes.

4.2. Le parc de l'ULAC

L'ULAC dispose de 86 logements en location via l' AISAC (Agence Immobilière Sociale - Anderlecht Cureghem).

Le parc immobilier de l'ULAC est composé de logements qui sont sous sa gestion via des mandats de gestion, des baux emphytéotiques ou des titres de propriété et sont répartis comme tels :

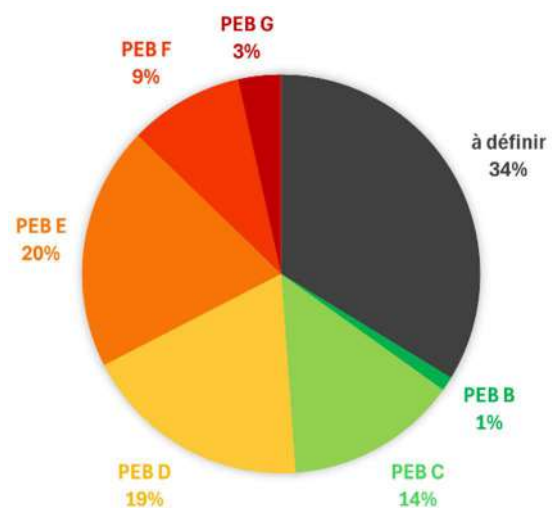
- 9 logements du CPAS
- 8 logements appartenant à l'ULAC
- 6 logements appartenant au CRU
- 1 logement appartenant aux Abattoirs d'Anderlecht
- 62 logements communaux

L'ULAC dispose aussi de 9 autres unités ayant d'autres affectations : bureaux, lavoirs sociaux, EPN, ...

La mise à jour du CoBrACE a été l'occasion de faire un état des lieux de l'ensemble de notre parc.

Nombre de certificats PEB n'étaient soit plus valide soit pas mis à jour à la suite de travaux de rénovation énergétique réalisés au fil du temps.

La certification des logements de l'ULAC a été entreprise par les architectes du CRU et une certificatrice agréée. Ceci a permis un état des lieux global de l'ensemble des habitats. Conformité de l'installation électrique et du gaz, état des systèmes de ventilation, dysfonctionnements divers au sein des logements. Tout a pu être passé en revue et pourra faire l'objet d'une planification de mise à niveau des logements de l'ULAC qui en ont besoin.



A ce jour 57 logements ont été (re)certifiés et 29 sont en attente de l'achèvement de travaux de rénovation (travaux d'isolation, remplacement de chaudière, rénovation du système de ventilation).

La majorité des logements respectent les exigences du CoBrACE à échéance 2033.

11 nécessitent des travaux d'amélioration énergétique sous peu.

33 devront être rénovés pour respecter les obligations à l'échéance 2046.

Tout ce travail a permis de faire émerger des outils numériques pour améliorer le suivi et la gestion des immeubles ainsi que la communication entre les différents services du CRU, de l' AIS et de l'ULAC.

4.3. Moyens à disposition

Les conseillères en rénovation

- Manon CHAPURLAT : Architecte - 4/5 ETP
- Simon LECROART : Architecte - 4/5 ETP
- Suzana CAETANO : Architecte - 4/5 ETP (en arrêt maladie)

5. OBJECTIF 2 | DÉVELOPPEMENT LOCAL INTÉGRÉ

5.1. Objectif et missions

L'objectif 2 du PPA est le renforcement de l'information et de l'implication des habitant.es dans les projets de quartier et le soutien aux initiatives favorisant une appropriation positive de l'espace public. Le but est de travailler à l'amélioration du cadre de vie des habitant.es via un Développement Local Intégré (DLI).

Le DLI est l'ensemble des interventions menées pour impulser, accompagner, pérenniser ou mettre en réseau des initiatives citoyennes individuelles ou collectives ayant pour objectif :

- D'une part, l'amélioration du cadre de vie des habitant.es, en ce compris les aspects patrimoniaux, économiques, culturels et urbanistiques ;
- D'autre part, leur implication dans un processus global d'appropriation positive des espaces publics comme acteur-rices de la société en étant dépositaires de droits et devoirs vis-à-vis de l'intérêt collectif. Cette implication peut prendre diverses formes utiles, de l'information au dialogue constructif en passant par la coproduction de projets ainsi que la responsabilisation en vue de garantir le bon usage des espaces publics.

Les associations du Réseau Habitat ont développé de nombreux projets de DLI qui contribuent :

- À une promotion au quotidien de l'implication citoyenne ;
- Au renforcement de la participation des habitant.es dans les Contrats de quartier en les informant, les sensibilisant et les accompagnant à prendre une part active dans le processus ;
- Au soutien de projets collectifs d'habitant.es concernant l'espace public ;
- À une information sur les enquêtes publiques, les projets d'urbanisme, d'aménagement du territoire.

Tout au long de l'année 2025, nous avons informé et sensibilisé le public autour de projets de rénovation urbaine situés dans le périmètre. Nous avons continué à suivre de près l'évolution urbanistique à Anderlecht en relayant aux habitant.es les informations et analyses au sujet des projets d'envergure en cours d'élaboration.

Quand un projet d'envergure s'élabore, nous mettons systématiquement en lien les habitant.es avec les acteurs publics et privés intervenant dans les différents projets d'aménagement. Nous vulgarisons les données techniques et les procédures en vigueur pour les habitant.es et associations actives dans le périmètre et récoltons les informations nécessaires pour participer, à titre d'exemple, aux commissions de concertation, ainsi que, le cas échéant, aux éventuelles réunions d'information.

Nous favorisons l'implication des habitant.es et des acteur-rices locaux-ales dans la recherche et la formulation d'alternatives tenant compte des besoins de la population locale.

5.2. Description de l'activité et méthodologie

A. **Enjeux urbains à Anderlecht : la fonction d'accueil du quartier de Cureghem**

Comment agir, avec quels moyens, afin que Cureghem, reste un endroit où on a la possibilité de rester ?

Cette question est toujours au centre de nos préoccupations au CRU.

La toile se tisse petit à petit, à coups de projets de « revitalisation », de production de logements moyens, de mise en valeur de l'espace public, sans compter l'appétit des promoteurs, tout ceci, au détriment de la majeure partie des habitant.es actuel-les de ce quartier populaire pour qui ces nouveaux projets de logement seront inaccessibles financièrement.

Au Centre de Rénovation Urbaine (CRU) à Anderlecht, c'est ce à quoi nous travaillons : permettre aux habitant-es de rester dans leurs quartiers en y trouvant un logement décent, adapté à leurs besoins et à leur budget, en bénéficiant par ailleurs d'équipements de base (accès à la santé, à la culture, espace public propre et accueillant, ...) pour qu'ils et elles puissent se sentir bien dans leurs quartiers.

B. Suivis des projets d'infrastructures et de logements à Anderlecht

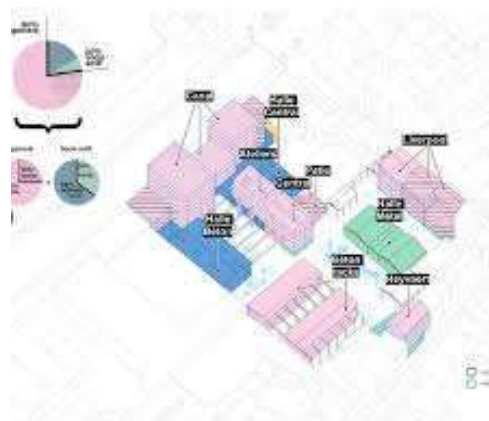
Fort de trente ans d'expérience à Anderlecht, le CRU analyse et rend des avis dans le cadre d'enquêtes publiques. Nous prenons place aux procédures de publicité-concertations afin d'y défendre les intérêts des habitant-es. Cette année, plusieurs gros projets nécessitaient selon nous des commentaires élaborés sur base de nos pratiques locales. De fait, beaucoup d'initiatives privées et publiques se développent sur le territoire à tel point qu'il faille souvent faire des choix, notre équipe DLI étant réduite par rapport à la taille de la commune.

A côté des enquêtes publiques, le CRU a participé cette année à de nombreux moments d'information, de participation et de concertation, qui ont concerné des projets très variés. Ces moments étaient tantôt organisés par des acteurs régionaux, tantôt par des acteurs communaux et parfois même associatifs. Ces échanges nous permettent de nous tenir au courant des dernières nouveautés projetées dans les quartiers d'Anderlecht en priorisant le quartier de Cureghem. Nous y partageons notre expertise locale avec les porteurs de projet et cela nous permet aussi dans un second temps de transmettre aux habitant-es des informations sur les changements projetés dans leur quartier.

Projet de reconversion du site Acier Wauters

Nous suivons ce projet de reconversion depuis 2023. Communa est mandaté comme consultant par le promoteur REVIVE dans le cadre du projet Acier Wauters (rue Liverpool) pour "flécher les potentiels usages des futurs équipements et espaces productifs qui seront construits dans le cadre du projet".

Ce projet représente une des prochaines grosses reconversions pour le quartier de Cureghem, c'est un projet d'envergure. Nous avons été sollicité-es pour plusieurs entretiens et moments d'échanges. L'objectif des porteurs de projet était de mettre sur pied un comité consultatif composé de différents profils représentant les besoins du quartier. En 2024, nous avons participé à deux réunions organisées par Communa et le promoteur. Les habitantes ont été déçues du dispositif de concertation organisé par Communa et le promoteur. Nous avons également participé à une réunion organisée par les associations locales et les voisin-es du futur projet pour une discussion sans cadre imposé.



En 2025, 2 nouvelles réunions ont eu lieu respectivement le 18 août et le 26 août. La première a été organisée en vue de se préparer à l'enquête publique prévue pour septembre. Elle a eu lieu entre les associations locales et les voisin-es du futur projet afin de rappeler les besoins de chacun-es. La deuxième a eu lieu à la demande de l'échevine de l'urbanisme de la commune de Molenbeek-Saint-Jean, Josiane Dostie. Les même acteur-rices étaient dès lors présent-es afin de communiquer les besoins des voisin-es et leurs demandes concrètes.

Une réunion d'information a ensuite été organisée par le promoteur, Revive et Communa. Une quarantaine de personnes étaient présentes afin de poser diverses questions et rappeler les demandes des habitant-es avoisinant le projet.

L'enquête publique s'est ensuite tenue du 15 septembre 2025 au 1er octobre 2025. Ce laps de temps a été mis à contribution en vue de collaborer avec les associations locales afin de rédiger un avis et un communiqué de presse. Nous avons passé 2 journées avec un travailleur de l'ASBL La Rue afin de faire du porte-à-porte en vue de récolter l'avis des habitant-es. La WAQ a été un point de ralliement précieux afin de toucher les voisin-es du quartier.

Nous avons pour finir participé à la Commission de concertation, le 14 octobre 2025. Celle-ci a été l'occasion pour les voisin-es de s'exprimer et pour nous de rappeler à l'oral le contenu de notre avis, à savoir notre crainte que ce projet ne soit qu'un énième projet inaccessible du quartier au détriment des besoins des habitant-es actuel·les au vu des nombreuses incertitudes qui planent encore sur le projet. Nous avons plus précisément :

- Rappelé l'obligation de réaliser les 25% de logements sociaux et mis en exergue le fait qu'à ce stade aucun opérateur public n'avait répondu à l'appel ce qui laissait cette obligation sans garantie de réalisation ;
- Pointé l'incertitude quant à l'ouverture d'un espace public sur le quartier (alors même qu'il s'agissait de l'une des principales demandes des voisin-es) dès lors qu'il pourrait être fermé au moindre défaut de « contrôle social » rapporté par la copropriété des nouveaux-elles habitant-es ;
- Mis en évidence le manque d'équipements conformes aux réels besoins du quartier ;
- Avancé notre crainte que le projet prévoit un nombre insuffisant de places de stationnement entraînant des répercussions de report des voitures concernées sur une voirie déjà saturée ;
- Rappelé que le projet bénéficie de l'exemption des charges d'urbanisme de 15% dès lors qu'il est censé prévoir 25% de logements sociaux. Or, si ces logements sociaux ne voient pas le jour les 15% de charges d'urbanisme ne seraient également pas respectés.

Ces différents points ont suscité de nombreuses discussions entre les acteur·rices présentes.

Des clarifications ont par ailleurs été apportées, notamment que dans l'hypothèse où les 25% de logements sociaux ne seraient pas respectés, le permis deviendrait caduc. Nous avons par ailleurs appris que la Commune de Molenbeek-Saint-Jean, par le biais de l'échevine de l'urbanisme, faisait ce qui était en son pouvoir afin de rendre l'espace central public.

En attendant le début des travaux et le respect des obligations citées ci-dessus, les infrastructures sont occupées par des projets d'occupation temporaire.

Projet de Stade Vander Putten

Le CRU suit l'évolution du PAD Ninove. Nous avons déjà réagi, en association avec La Rue ASBL, l'asbl Convivence, Inter-environnement Bruxelles, le comité de quartier Porte de Ninove et d'autres habitant-es concerné-es par le périmètre du PAD, lors des enquêtes publiques précédentes en 2019 et en 2023.

En 2025, le comité a rendu un avis concernant le projet de salle de sport temporaire sur le site du stade Vander Putten. Bien que nous ne contestions pas le besoin en infrastructures sportives, nous dénonçons un projet marqué par une précipitation préjudiciable et un manque de vision à long terme.

En effet, la justification du projet par l'urgence de relocaliser les activités du Palais du Midi nous paraît peu convaincante face à l'urgence sociale absolue : celle du logement abordable. Alors que 53.000 ménages bruxellois sont en attente d'un logement social, ce projet de salle temporaire entraîne un nouveau report de la phase de construction de logements prévue par le Masterplan.

Initialement attendus pour 2026, ces logements ne verraient pas le jour avant 2032, soit un retard de 22 ans depuis l'achat de la parcelle par la SLRB.

Le CRU a en outre pointé plusieurs dysfonctionnements majeurs dans la conception du projet :

- Un coût déraisonnable : L'investissement de 10 millions d'euros pour une structure vouée à la destruction après seulement 5 ou 6 ans contrevient au principe de bonne gestion des deniers publics ;
- Une rupture de continuité : L'analyse du planning prévisionnel révèle un "vide" de 4 ans entre la fin de la salle temporaire et l'ouverture de la salle définitive, contredisant l'argument même de la continuité des activités sportives ;
- Un impact environnemental lourd : Le projet prévoit l'abattage de 30 arbres à haute valeur biologique, au mépris des engagements climatiques et du bien-être des riverains (nuisances sonores, vibrations, saturation des égouts).

Face à ce que nous considérons comme un "mirage" de logement social, le CRU s'oppose au projet tel que proposé. Nous y avons demandé :

- Le maintien du calendrier initial de construction des logements sociaux pour répondre aux besoins pressants en logements abordables ;
- L'étude d'alternatives définitives : Plutôt qu'une structure éphémère et coûteuse, nous préconisons la construction directe de la salle définitive via une procédure accélérée (fast-track) ;
- Une ouverture aux usagers locaux : Que les infrastructures futures profitent réellement aux clubs et habitant-es de Molenbeek-Saint-Jean et d'Anderlecht, et non exclusivement à une relocalisation centralisée.

C. **Soutien aux projets collectifs**

Comité Midi Moins Une !



Ce comité de quartier est organisé de façon à établir une veille des projets, privés et publics, dans les quartiers autour de la Gare du Midi et mène si nécessaire des actions dans le but de revendiquer un développement urbain raisonné, durable et qui tienne compte des besoins des habitant-e-s. Le rythme régulier des réunions, une fois par mois, permet une vue précise et une réactivité face aux actualités des quartiers, ce qui en fait un comité très efficace.

En 2025, parmi une multitudes d'autres points abordés, les dossiers suivants ont occupé le comité de quartier :

La veille des projets immobiliers d'ampleur près de la gare du midi : SNCB, Infrabel et Move'Hub (anciennement « Tours Victor »)

Concernant le projet Move'Hub, qui se situe à cheval entre la commune de Saint-Gilles et d'Anderlecht, celui-ci est passé à l'enquête publique fin 2023. Cela fait dix ans que les promoteurs tentent de développer un projet sur l'îlot Tintin. Nous regrettons que cet îlot ne puisse être envisagé comme un parc, en entrée de gare, pour ce quartier si dense et que le projet tel qu'il a été présenté en 2024 contient toujours une tour de 77m de haut en violation du RRU.

Malgré la délivrance des permis, la mobilisation de la société civile reste active : un recours juridique a été introduit contre le permis d'environnement.

Nous avons par ailleurs réalisé une session de porte-à-porte afin de questionner les voisin-es du projet, de les informer des changements que ce projet produira sur leur quotidien ainsi que de récolter leur avis sur l'alternative d'y envisager un parc public.

Interpellation du « Comité des 2 bancs », qui exige l'ouverture d'une SCMR dans le bas de Saint-Gilles

Le comité a suivi avec une attention particulière l'interpellation portée par le « Comité des 2 bancs », qui exige l'ouverture d'une SCMR dans le bas de Saint-Gilles. L'interpellation, prévue pour 2026, s'appuie sur un constat d'échec de la réponse purement sécuritaire, laquelle ne fait que déplacer et amplifier les violences urbaines. Face à l'insuffisance des structures actuelles (fermetures précoces, éloignement géographique) et à la précarité croissante des usager-es, cette revendication vise à créer un lieu de soins et de répit ouvert en soirée. L'objectif est double : réduire la consommation dans l'espace public pour apaiser le voisinage, et offrir un point d'ancrage social, idéalement couplé à des dispositifs de type Housing First, pour attaquer les causes structurelles de la détresse sociale plutôt que ses seuls symptômes.

Cette initiative citoyenne nous paraît essentielle en ce qu'elle pointe l'inefficacité d'une réponse exclusivement sécuritaire face au trafic et à la consommation de rue, soulignant que la répression, sans volet social fort, ne fait que déplacer le problème.

Vision stratégique Midi

Le comité MMU, ainsi que le CRU et d'autres associations locales maintiennent leur participation active au suivi de la Vision stratégique Midi. Lors de la présentation du pré-projet (draft) en juin dernier, Perspective.brussels a instauré un nouveau rythme de concertation, limité à deux réunions annuelles. Une « version finale » du projet est attendue prochainement. Même si cette forme de concertation est bienvenue, celle-ci suscite l'inquiétude puisqu'elle omet toute précision sur les gabarits et semble s'écarter des recommandations formulées par le Gouvernement et le BMA (Bouwmeester Maître Architecte). Il est à noter que le processus a connu une phase de gel durant la période sans gouvernement.

Comité de quartier 1070 contre la gentrification



Nous avons soutenu la création d'un nouveau comité de quartier qui a vu le jour en mars 2024 pour faire suite au Mouvement des Quartiers Populaires, qui a tenu plusieurs événements en 2022 et 2023, dont l'objectif était de mettre au centre du débat, le phénomène de gentrification qui se déroule dans les quartiers populaires de Bruxelles et ce à l'horizon des élections 2024.

Le but du comité est de porter une revendication de droit à la ville au sein de la commune d'Anderlecht, entendu comme droit collectif à pouvoir y habiter et y vivre avec pour souhait de porter une vision autre que sécuritaire et répressive face aux problèmes constatés au quotidien.

Le comité a comme visée d'organiser une veille sur le long terme qui soit pérenne et récurrente. Cette veille vise le **suivi des projets immobiliers d'envergure** ainsi que celui d'événements ayant un impact direct sur la vie des anderlechtois-es en permettant de donner un écho à leurs revendications. Le comité collabore également avec le monde académique en soutenant le travail d'étudiants qui se penchent sur la création d'un **observatoire local de la gentrification** (cfr description ci-dessous).

Le comité, avec le soutien d'IEB et du CRU, a également réalisé une **carte des projets immobiliers** similaire à celle déjà existante pour Molenbeek (cfr description ci-dessous).

En 2025, le comité a soutenu de nombreuses **interpellations citoyennes** dont certaines ont été initiées dans le cadre du comité (cfr ci-dessous suivis de la politique locale et de l'actualité).

Le comité a par ailleurs organisé une **discussion collective** sur base du livre "Contre la Gentrification" de Mathieu Van Criekingen. Voici une description de cet événement : Loin d'une conférence académique classique, cette rencontre s'est voulue vivante et engagée, décortiquant le livre chapitre par chapitre pour en extraire les leviers politiques. La présence de l'auteur a par ailleurs permis d'approfondir l'analyse, tout en ouvrant le champ à une discussion publique particulièrement riche.

L'objectif central était de transformer une réflexion théorique en un outil de lutte populaire. En croisant les analyses sociologiques avec les récits d'expériences de terrain, nous avons contribué à :

- Encourager la diversité des voix, des expériences et des sensibilités et nourrir un débat riche, radical et concret sur la gentrification et la ville.
- Valoriser le partage collectif du savoir et la mise en lien des analyses avec les luttes sociales et urbaines.
- Éviter les débats figés ou purement académiques et inventer ensemble une présentation politique, populaire et créative sous forme d'une discussion ouverte et collective.

Cet événement a attiré plus de monde que prévu, les échanges furent très riches. Les événements publics de ce type sont précieux dans le sens où ils attirent aussi de nouvelles personnes intéressées à rejoindre les activités du comité par ailleurs. C'est une bonne manière de faire connaître l'existence du comité.

Pro-les-terres

En 2023, le pôle DLI avait mené une série de rencontres avec des acteurs de l'agriculture urbaine et de l'environnement en générale. Nous avons notamment pu échanger nos visions avec le Début des Haricots et la Fédération de l'Agriculture Urbaine. Une première s'était organisée autour d'une balade à Cureghem au cours de laquelle le CRU a présenté les enjeux de logements qui concernent le territoire (pression immobilière, salubrité, densité,...). Ensuite, la seconde visite avait eu lieu à la ferme urbaine de Needer-over-Hembeek et a permis aux deux autres structures de présenter les enjeux liés à la préservation des espaces naturels et la biodiversité.



En 2024, cette thématique a toujours son importance dans le cadre de nos activités au CRU et prend diverses formes qui sont détaillées dans ce chapitre. Une des formes est la mise sur pied d'un nouveau comité appelé « Pro-les-terres » qui entend porter un discours d'écologie populaire et défense des sols vivants à Anderlecht.

Une première rencontre a eu lieu le 29 novembre 2024 et rassemblait plusieurs collectifs, citoyens qui sont engagés et défendent différents espaces de nature à Anderlecht. L'idée est de mettre tous ces groupes autour de la table pour évaluer la capacité de soutiens mutuels, partages de compétences et actions communes. Ce premier rassemblement a notamment abouti sur la rédaction de deux demandes de classement, des terrains du Marais de Biestebroeck (îlot Shell) et de la plaine des Goujons (terrain Urbanities). C'est un travail conséquent qui a été mené par ce groupe. Le CRU a apporté un soutien logistique à ces deux démarches.

Des réunions sont prévues environ tous les 3 mois afin de maintenir une dynamique de veille et d'action. Celles-ci permettent de mutualiser les énergies autour des luttes communes et de suivre de près l'avancement des procédures de classement.

Bien que la CRMS (Commission Royale des Monuments et Sites) ait rendu un avis défavorable concernant son classement, elle a néanmoins reconnu la valeur environnementale et l'intérêt manifeste de ces parcelles. Ce constat a ouvert la voie à de nouvelles stratégies :

- Une approche systémique : Plutôt que de traiter chaque site de manière isolée, le comité a choisi de prendre de la hauteur pour analyser les liens structurels entre les différents espaces menacés.
- L'organisation de futures balades urbaines : Ces parcours commentés permettraient de rendre visibles les interconnexions entre les sites à défendre, tout en sensibilisant le public aux enjeux du quartier.
- Un espace relais : Ces moments de réunion ont également servi à diffuser des informations, telles que l'annonce des interpellations citoyennes et la récolte de signatures, l'état des autres sites à défendre, renforçant ainsi la base populaire des revendications du comité.

Autres activités de soutien aux dynamiques collectives

Mis à part le soutien intensif de collectifs tels que le comité Midi Moins Une !, le comité 1070 contre la gentrification et le collectif Pro-les-terres, nous jouons en permanence un rôle de relais d'information pour tous les collectifs et ASBL dans notre périmètre qui ont des questions liées à l'aménagement urbain, les procédures d'enquête publique, les dispositifs de rénovation urbaine et les services et acteurs compétents dans ces domaines.

Afin d'offrir une vision globale des différents comités soutenus par le CRU (décrits ci-dessus) et d'informer au mieux les visiteur-ices de nos locaux, nous avons par ailleurs conçu une carte répertoriant ces différents comités.

D. Actions d'embellissement et apport de biodiversité dans le quartier

Aménagement du local associatif du n°10 rue Haberman

L'AISAC (Agence Immobilière Sociale Anderlecht-Cureghem) ayant quitté ses anciens locaux de la rue Haberman, ceux-ci se retrouvent occupés principalement par des permanences numériques organisée par l'ULAC (l'Union des Locataires Anderlecht-Cureghem).

L'équipe DLI a poursuivi, en concertation avec les occupant-es du lieu, une réflexion sur l'aménagement du local et sur sa reconnaissance depuis l'extérieur.

Nous avons mis sur pied un projet de fresque collaborative, mené avec des élèves de l'Institut de la Providence, qui se situe également dans la rue Haberman. Le projet a été réalisé en collaboration avec une des travailleuses de l'Espace Public Numérique qui se trouve également être une artiste en *cartoneria*. L'idée était d'explorer la thématique de l'espace public sous un angle ludique et artistique.

Six ateliers ont eu lieu, en février, avril et mai 2025 ainsi que 3 réunions préparatoires.



Les premiers ateliers ont permis de transformer les représentations mentales des jeunes en visuels concrets, grâce à des ateliers de dessin collectif (sous forme de Pictionary : On leur a proposé de nous dire ce qui leur venait à l'esprit quand ils pensaient à Anderlecht. Nous notions les mots en question et à tour de rôle, nous demandions aux jeunes de piocher l'un de ces mots et de le faire deviner aux autres en le dessinant au tableau) et de photographie de terrain.

Ces matériaux ont servi de base à la création d'œuvres en *cartoneria*, une technique de papier mâché traditionnelle, permettant d'ainsi donner du volume aux éléments clés du quartier choisis par les adolescent-es et de leur donner vie. Ces ateliers de création ont été menés avec les jeunes.

La fresque a été exposée dans le local du 10 rue Haberman de manière à ce que les élèves puissent voir la fresque depuis la rue. Elle devrait par ailleurs être exposée lors des portes ouvertes de l'école en mai 2026.

Au-delà de l'aspect artistique, des réflexions amorcées sur le rapport au quartier des élèves de l'Institut de la Providence, et de l'embellissement du local, ces ateliers étaient aussi un moyen de rendre familiers aux élèves, les services gratuits du local EPN situé juste en face de leur école. De fait, l'aide numérique peut leur être utile, à eux et leurs entourages.

Marais Biestebroeck

Tout comme l'année dernière, des citoyen·nes vivant à proximité de la friche industrielle - dite l'îlot Shell - rejoint par plusieurs naturalistes, défenseur·euses de la biodiversité en ville et associations se sont mobilisé·es pour mettre en valeur et prendre soin de cette zone verte à haute valeur biologique dans ce quartier très dense dont le besoin en espaces ouverts est criant.

Nous avons notamment participé à plusieurs « crade parties », ces moments permettent de nettoyer le marais qui est très utilisé aussi bien par les humains que par les non-humains. Ces rencontres permettent également de faire réseau et de rencontrer les personnes mobilisées sur ce site (cfr plus de détails sur la défense du marais ci-dessous).



E. Suivis de la politique locale et de l'actualité

Dans l'objectif de se maintenir au courant des décisions, des questions locales, le pôle DLI se documente via les conseils communaux et la presse locale. Ce travail permet à l'Asbl de prendre la température des questions de politique locale. Concrètement, cette tâche se concrétise au travers d'une revue systématique des conseils communaux (analyse des ordres du jour et suivi des rediffusions vidéo des conseils communaux). Se tenir au courant par ces moyens est une chose utile pour pouvoir ensuite transmettre ces informations aux citoyen·nes. Ces informations récoltées sont ensuite partagées avec le reste de l'équipe.

Interpellations citoyennes

Comme décrit ci-dessus, notre soutien aux habitant·es lors de leurs interpellations au Conseil communal couplé à notre présence lors des séances, nous ont permis de suivre la politique locale de près tout au long de l'année 2025. Au-delà du fond, le CRU y a joué un rôle de facilitateur (rappel des règles procédurales à respecter afin que les habitant·es soient entendu·es, soutien logistique et rôle d'intermédiaire avec l'administration).

Voici un récapitulatif des interpellations soutenues :

- Fermetures des espaces publics (27/03/2025), interpellation par une habitante, notamment suite au couvre-feu du nouvel an 2025, la fermeture de la Place Jorez et la fusillade causant la mort du jeune Souleymane Sow en demandant la réouverture de la place Jorez grillagée, un hommage à Souleymane Sow et des choix politiques forts à savoir des politiques sociales structurelles et une priorité à la jeunesse anderlechtoise.
- Réouverture du stade Verdonck (22/05/2025), appui au Front de mères, au sujet d'un stade d'athlétisme abandonné depuis plus de 20 ans. Le Front de Mères se mobilise depuis 3 ans pour sa réouverture afin d'en faire un projet par et pour le quartier. Elles ont interpellé le conseil communal d'Anderlecht pour demander aux mandataires communaux de s'engager à faire tout ce qui est en leur pouvoir pour permettre la réouverture du stade au plus vite au profit des habitant·es.
- Risque d'expulsion du collectif Zone Neutre (22/05/2025), interpellation d'un habitant et soutien du collectif de personnes sans-papiers demandant à la Commune de s'engager à ne pas procéder à une expulsion injuste et non concertée, et d'œuvrer activement à la mise en place d'un calendrier de départ, matérialisé par la signature d'une convention d'occupation temporaire.

- Drapeau palestinien - soutien à la Palestine (26/06/2025), interpellation par un habitant d'Anderlecht suite au drapeau pendu à la maison communale et en remerciant l'administration pour ce geste, mais en demandant des actes et non simplement un geste symbolique en soutien au peuple de Gaza, en rompant tout lien rompu avec Israël.
- Dénonciation des mesures répressives appliquées lors de l'expulsion du collectif de personnes sans papiers Zone Neutre le 17 octobre 2025 (06/11/2025), demandant à la commune de s'expliquer sur l'usage démesuré de la force qui a été employée ce jour-là en faveur d'un investisseur privé dont le projet immobilier à cet endroit ne prendra pas forme avant plusieurs mois et ce à la veille de l'hiver.
- Couvre-feu des commerçants (20/11/2025), suite à une motion proposant d'imposer un couvre-feu à partir de 21h à 5h du matin aux commerces cureghemois, les commerçant-es se sont réunis en nombre et sont parvenus à ne pas faire passer cette motion qui leur aurait été préjudiciable à plus d'un titre.



Accord de majorité

À la suite de la publication de l'accord de la nouvelle majorité communale, nous avons réalisé une analyse synthétique du document. Ce travail a permis d'identifier les priorités politiques impactant directement nos missions, afin d'en informer les habitant-es de manière claire et ciblée.

Pause 1070

Nous avons apporté un soutien logistique aux actions "Pause 1070" qui ont eu lieu début 2025. Ces actions visaient notamment à améliorer le cadre de vie des anderlechtois-es en recréant des liens de solidarité entre habitant-es. Ces actions de terrain ont constitué de précieuses opportunités de rencontre avec les citoyen-nes mobilisé-es et nous ont permis d'approfondir notre réseau avec les autres associations soutenantes.

Fermeture de la place Clémenceau

L'année 2025 a été marquée par la fermeture - pendant 7 mois - de la place Jorez, à proximité de la station de métro Clémenceau. Justifiée par la Commune par des motifs sécuritaires liées aux fusillades et au trafic de drogue, cette mesure a restreint de facto la liberté de circulation des habitant-es — bloquant une sortie de métro très utilisée— et a fragilisé le droit d'accès aux espaces de vie collectifs.



Face à cette situation, notre association, en collaboration avec le comité 1070 contre la gentrification, a pris l'initiative de documenter les impacts de cette fermeture via un sondage citoyen, inspiré du sondage produit par le Dispensaire Social. Cette enquête, diffusée en ligne et renforcée par deux sessions de micro-trottoir, a permis de recueillir la parole des usager·ères sur des enjeux aussi cruciaux que :

- L'usage des espaces publics et les entraves aux déplacements quotidiens ;
- Le sentiment de sécurité, tant physique que mental ;
- Les dynamiques d'exclusion, en abordant spécifiquement les questions de racisme et la place de la jeunesse ;
- Le besoin de participation citoyenne dans les projets de réaménagement (Jorez, Fiennes, Grisar).

En mettant en lumière les besoins et les revendications des habitant-es, nous rappelons que la liberté de circulation est un droit fondamental et que celle-ci ne peut être sacrifiée au profit de mesures restrictives sans une consultation approfondie et légitime. Le croisement des données récoltées viendra ainsi renforcer notre plaidoyer, d'autant plus crucial qu'un réaménagement des espaces publics Jorez, Fiennes et Grisar est en cours de planification.

F. Travail en réseau

Marais de Biestebroek

Comme explicité dans le chapitre "Suivis des projets d'infrastructures et de logements à Anderlecht", le site du Marais Biestebroek représente une opportunité très intéressante de renforcement des liens de solidarité qui peuvent exister entre les deux fonctions faibles de la ville que sont le droit au logement et la préservation des sols vivants. De fait, les différents comités, associations, chercheurs et voisins du site se retrouvent là avec un même objectif commun, influencer le devenir de ce site. Dans un contexte actuel où ces deux fonctions (logements abordables et préservation de la nature) dites faibles mais primordiales sont souvent mises dos à dos, il nous semble primordial de soigner ces contextes propices aux interactions et alliances.

Le début de l'année 2025 a été marqué par l'inauguration de panneaux explicatifs réalisés par un chercheur académique travaillant à la défense du site ainsi qu'une conférence de presse. Ce moment a été l'occasion de réunir le réseau mobilisé autour du site : défenseur·euses des sols vivants, chercheur·euses, voisin·es, associations, ... afin de faire connaître le site, rencontrer les voisin·es et personnes intéressées et discuter des revendications. Le CRU a mis à contribution ses forces vives en déployant ses ressources logistiques et organisationnelles. Ce moment a notamment été l'occasion de recueillir la parole des jeunes du quartier, qui ont exprimé leur vœu pour ce lieu, à savoir un endroit de jeu et de rencontre dont leur environnement manque cruellement.

Malheureusement quelques jours plus tard, des pelleteuses ont saccagé une partie du site sans détenir les permis d'urbanisme requis. Ce passage en force a représenté un véritable choc pour les soutiens du projet, mais il a paradoxalement également agi comme un puissant catalyseur pour la mobilisation permettant de souder l'alliance et de mobiliser le réseau. L'intervention des pelleteuses a fort heureusement pu être stoppée net grâce à la persévérance des défenseur·euses du site et à une interpellation rapide des autorités compétentes qui ont constaté que plusieurs arbres ont été abattus alors que leur circonférence les soumettait légalement à un permis d'urbanisme spécifique et qu'ils n'avaient pas prévu de plan de gestion préalable contrôlant la prolifération de la renouée du Japon, une espèce invasive dont la dispersion est facilitée par le remuement des terres sans précautions.

Cet incident a également conduit à la création d'un noyau de soutien, permettant une veille citoyenne et une meilleure réactivité sur le terrain. La défense du site s'organise et permet de gérer les nombreuses demandes académiques, la création d'un site internet, d'organiser des moments de convivialité, de mieux relayer les informations sur les réseaux sociaux, ...

La volonté des jeunes exprimée lors de l'inauguration ci-dessus ne nous a pas laissé indifférent·es. Nous avons dès lors choisi de concrétiser leur demande en soutenant la création d'un terrain de football sur le site du Marais Biestebroeck, renommé le FC Biestebroeck. Cette initiative souligne notre volonté de placer les besoins des habitant·es au cœur du développement urbain, tout en encourageant la cohésion sociale et de l'appropriation de l'espace public. Ce projet a été soutenu par la commune d'Anderlecht via un appel à projet.





Le CRU a également co-guidé 2 visites au marais Biestebroek notamment le 10/10/2025, pour un groupe d'étudiants venus explorer le Marais et analyser la situation des sans-abri dans cette zone dans le cadre d'un projet qui consiste à transformer le garage Honda - avoisinant le site - en hôtel social et le 03/11/2025 pour les étudiants de Francisco Ferrer dans le cadre d'un workshop avec les 2e et 3e années en web, 3D et édition (groupes pluridisciplinaires à la réalisation de plusieurs projets) qui ont été amenés à réaliser des projets visuels, servant d'inspiration en vue du futur site internet. Afin d'appréhender toute la complexité du site, les visites sont la plupart du temps organisées en trinôme. Cette approche nous permet de couvrir les enjeux fondamentaux cristallisés autour du marais, en s'appuyant sur les « trois écologies » de Félix Guattari : l'écologie environnementale, l'écologie sociale et l'écologie sensible.

Dans ce cadre, le rôle du CRU est d'apporter l'éclairage sur les enjeux sociaux et de contextualiser le site au sein de son territoire :

- Un quartier populaire et dense : Le marais se situe au cœur d'une zone de forte mixité, au sein d'une commune d'accueil où la pression démographique et la crise du logement sont particulièrement aiguës ;
- L'accès à la nature comme droit fondamental : Nous réaffirmons que l'accès à cet espace vert de rencontre a un impact sur la qualité de vie et la santé mentale des voisin·es et constitue par essence un besoin élémentaire touchant au droit à la ville de chacun·e ;
- Un symbole des tensions urbaines : Ce lieu est emblématique des dynamiques de gentrification à l'œuvre dans la zone du canal. Nous y dénonçons la spéculation immobilière, au détriment des besoins des habitant·es actuels.

Solidarité avec le collectif Zone Neutre

Pour le CRU, le soutien au collectif de personnes sans-papiers Zone Neutre, lors de son occupation à Anderlecht, a fait partie intégrante de son engagement pour un droit à la ville. Ce soutien s'inscrit dans une vision de la ville inclusive, où l'accès au logement et la dignité humaine priment sur les intérêts immobiliers privés. Pour notre structure, soutenir ce collectif n'est pas seulement un acte de solidarité, c'est aussi reconnaître ces habitant·es comme des acteur·rices à part entière de la vie du quartier, contribuant à sa vitalité et à sa cohésion.

Cet engagement s'est matérialisé par une présence et un soutien sous diverses formes. En effet, le CRU a régulièrement investi les lieux de l'occupation pour y organiser des réunions, permettant d'ancrer le collectif dans le réseau associatif local. Nous avons par ailleurs assuré une présence physique aux côtés des membres du collectif lors des périodes de risques accrus d'expulsion, agissant comme un rempart citoyen face à l'urgence.

Picnic de soutien au Peterbos

Dans le cadre de nos missions de veille sociale et de solidarité de proximité, nous nous sommes montré·es présent·es aux côtés des habitant·es du quartier Peterbos pour questionner l'ordonnance de police restreignant l'accès au site aux non-résident·es. Cette mesure, assortie d'amendes administratives lourdes (de 350 € à 500 €), nous a semblé porter une atteinte disproportionnée à la liberté de circulation et aux liens sociaux.

Notre présence au picnic du 10 septembre 2025 de désapprobation organisé par les habitant·es a permis de réaffirmer l'importance de l'espace public comme lieu d'accueil, plutôt que de contrôle. Il nous semblait essentiel de soutenir cette démarche de résistance pacifique et conviviale, visant à dénoncer la stigmatisation du quartier et à promouvoir une gestion de la sécurité qui ne sacrifie pas les droits fondamentaux des citoyen·nes.

Développement de l'outil pédagogique « J'y suis, j'y reste »

Accueilli par l'Asbl Culture et Santé, et en présence du BRAL, de Bonnevie et d'IEB, le CRU s'est engagé dans l'élaboration d'un outil pédagogique sur la thématique de la gentrification. Ce projet a démarré en octobre 2023 et s'est prolongé sur toute l'année 2024. Le jeu s'est concrétisé en adoptant le nom « J'y suis j'y reste ». La version finale a été présentée courant de l'année 2025 suite à plusieurs phases-test.

Les associations porteuses du projet ont voulu mettre en lumière certains mécanismes qui produisent, dans les quartiers populaires, une hausse des loyers, un changement de commerces et un remplacement de la population. Les multiples supports de l'outil permettent d'insuffler une réflexion collective afin de pouvoir contrer les discours de la fameuse loi de l'offre et de la demande et le mépris de classe qui accompagne nombre de projets urbanistiques.

L'outil a été imaginé pour sensibiliser un large public au processus de gentrification et plus spécifiquement pour être utilisé par des professionnel·les et volontaires du monde associatif, de l'action sociale et de l'enseignement.

Ce kit d'animation est constitué de 3 manuels :

- Un manuel théorique qui donne un éclairage sur toutes les cartes et les situations qu'elles mettent en évidence. Il porte une vision critique sur les dynamiques politiques construisant nos villes. C'est la base qui nous a servi à penser cet outil.
- Un manuel des cartes qui recense toutes les cartes utilisées pendant le jeu. Chaque carte est accompagnée d'un texte à lire et d'informations complémentaires qui sont issues de témoignages, d'expériences ou de recherches documentaires. Les cartes ont un numéro de page qui permet de les retrouver dans le manuel pour lire les situations précises auxquelles elles font référence.
- Un manuel d'animation qui propose une piste pour introduire le sujet ainsi que les deux versions du jeu, une simplifiée et une plus complète. Une conclusion commune aux deux versions du jeu est également proposée en dernière partie du manuel.

2025 a été marqué par le lancement du jeu. Les associations co-organisatrices ont mené les dernières phases de test pour en assurer la cohérence et procéder aux dernières adaptations. Le jeu s'est révélé être un support essentiel pour sensibiliser aux mécanismes de gentrification et donner des pistes d'actions collectives renforçant le pouvoir d'agir des habitant·es des quartiers concernés. En 2026, nous nous concentrerons sur sa diffusion.

Mobilisation pour la réouverture du stade Verdonck portée par le Front de Mères

cfr description de la mobilisation ci-dessus dans le cadre des interpellations

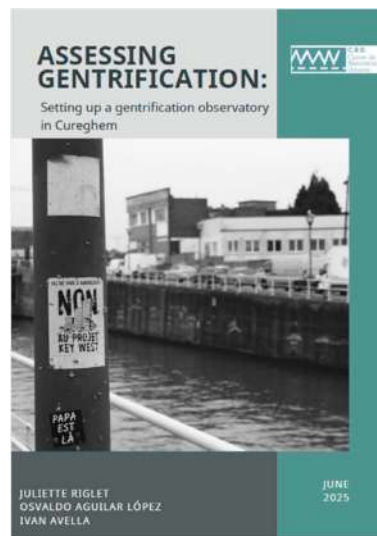
En 2025, le CRU s'est investi dans la dynamique de mobilisation visant la réouverture du stade Verdonck en consolidant le réseau au côté du Front de Mères, d'Inter-Environnement Bruxelles (IEB) et de la Fédération des Services Sociaux (FDSS). Cette alliance a permis de soutenir les interpellations citoyennes (soutien technique et logistique), de visibiliser la mobilisation en co-signant les communiqués de presse. Elle a permis de réfléchir ensemble à des stratégies collectives visant une ouverture et une occupation du site centrées prioritairement sur les besoins et les aspirations des habitant·es du quartier.



Rencontre entre les habitant-es de la Place Lemmens et le Bourgmestre, le 01/12

Nous avons organisé, aux côtés de nos collègues de l'Union des Locataires Anderlecht-Cureghem, une réunion entre les habitant-es de la Place Lemmens et le Bourgmestre d'Anderlecht le 1^{er} décembre 2025. Cette rencontre a eu lieu dans un contexte de forte tension suite à des épisodes de violences (fusillades), elle a permis de porter la voix des locataires face à une dégradation alarmante de leurs conditions de vie (insécurité liée au narcotrafic, dégradations répétées et sentiment d'abandon).

Notre présence a consisté à soutenir les habitant-es dans l'expression de leur vécu quotidien tout en assurant une prise de notes pour garantir le suivi des engagements pris. L'enjeu central de cette rencontre était de revenir sur les responsabilités de l'autorité communale face en matière de sécurisation physique des bâtiments (techno-prévention), de maintien de la salubrité publique et de lutte contre l'impunité.



Cette rencontre a également été essentielle pour approfondir notre connaissance du vécu quotidien des habitant-es, nous permettant de saisir au plus près la réalité de leurs craintes et de leurs attentes.

Observatoire local de la gentrification

Dans la continuité du travail qui a été fait les années précédentes en réseau avec Bonnevie, Inter-Environnement Bruxelles, Periferia et d'autres structures et personnes autour du projet des journées des quartiers populaires, nous avons eu pour idée de réaliser un Observatoire local de la gentrification.

Nous avons profité d'un appel à proposition de projets lancé dans le cadre d'un cours du Master in Urban Studies VUB-ULB qui proposait d'amener les étudiantes à travailler sur des problématiques urbaines « concrètes » pour soumettre ce projet. Nous avons donc postulé au printemps 2024 en proposant aux étudiant-es de s'emparer de ce sujet pour en faire un travail de recherche appliqué, encadrés par leurs professeurs.

Nous avons donc travaillé avec un groupe d'étudiant-es internationaux-ales tout au long de l'année scolaire 2024-2025. Nous avons apporté un cadre et facilité la recherche sur le terrain, nous avons également assisté aux présentations et aux réunions organisées à l'université.

Concrètement, nous avons demandé aux étudiant-es de faire une recherche prospective sur la forme que pourrait prendre un Observatoire local de la gentrification en nous livrant une méthodologie qui leur semble intéressante pour le mettre sur pied en nous indiquant les types de données qu'il serait intéressant de récolter et de mettre à jour pour réaliser cet observatoire.

Nous leur avons communiqué le but visé par cet outil en ce sens : un support que nous pourrions utiliser comme base de discussion aussi bien dans le cadre de nos échanges avec les représentants communaux et régionaux qu'avec les citoyen-nés des quartiers populaires. Un support qui pourra objectiver et illustrer le fait que les loyers augmentent sérieusement, que les conditions de vie dans les quartiers populaires sont de plus en plus difficiles, que la ville est de moins en moins accueillante pour les classes populaires.

Les étudiants nous ont remis un guide en juin 2025, intitulé *Assessing Gentrification: Setting up a gentrification observatory in Cureghem*. Au vu du temps qui leur était imparti, ils se sont focalisés sur la recherche de données probantes pour documenter et interpréter les transformations socio-spatiales du quartier, palliant ainsi le manque de données locales. Les étudiant-es ont analysé l'évolution historique de Cureghem, marquée par son passé industriel et migratoire, et examinent de manière critique les projets de revitalisation urbaine (tels que les contrats de quartier et les grands projets immobiliers comme A'Rive ou City Dox) qu'ils considèrent comme des moteurs de gentrification et d'exclusion sociale. En utilisant une méthodologie statistique de Z-scores appliquée à six indicateurs clés — comme le prix des logements, le revenu médian et la proportion de logements sociaux — les étudiant-es démontrent que, bien que les élus nient parfois le phénomène, le profil de Cureghem tend à converger vers celui de communes plus aisées, augmentant ainsi la vulnérabilité des habitant-es actuel-es.

Nous avons soumis leur travail au comité 1070 contre la gentrification afin de recueillir leurs retours sur le support. Il est également prévu qu'une étudiante en géographie de l'ULB se penche sur ce rapport en 2026 afin d'étudier sa mise en place notamment via les ateliers du projet Cartofixer (porté par Atelier cartographique). Au vu de l'ambition de ce projet, nous veillerons à conserver une dimension collective à ces démarches.

Accueil de notre stagiaire Alice Clasen

Nous avons accueilli Alice, étudiante en Master en sciences géographiques, orientation générale à finalité Développement territorial du 27 janvier 2025 au 27 mars 2025.

Les tâches qui lui ont été assignées dans le cadre de son stage étaient les suivantes :

1. Alimenter le projet d'observatoire local de la gentrification en créant une carte à partir de données produites par l'Union des Locataires Anderlecht-Cureghem, à savoir la liste hebdomadaire des loyers accessibles (ou disons plutôt "peu chers") en Région bruxelloise (avec un focus sur Anderlecht), établie par les travailleur-euses sociaux-ales de l'ULAC. Chaque semaine, les travailleuses sociales de l'ULAC établissent effectivement une liste reprenant l'offre des loyers peu chers de la Région bruxelloise avec un focus sur Anderlecht.

Ce relevé systématique, effectué depuis plus de dix ans, ne constitue pas seulement une base de données statistique froide. Il représente un regard social engagé sur l'évolution du marché immobilier bruxellois. En répertoriant les logements à travers le prisme de l'accessibilité réelle pour les ménages les plus précarisés, l'ULAC a constitué une mémoire précieuse des besoins et des réalités des personnes qu'ils et elles reçoivent et suivent au quotidien. C'est cette expertise de première ligne que le CRU s'attache aujourd'hui à spatialiser pour en faire un outil de plaidoyer incontestable.

Dans le cadre de ce projet, Alice a mis à contribution ses connaissances en géographie et plus particulièrement en cartographie afin de :

- compiler et harmoniser toutes les fiches de loyers de l'ULAC au sein d'une base de données unique dans un seul fichier excel.
- exporter les adresses répertoriées en points de données géolocalisés afin de permettre une lecture spatiale des loyers.
- analyser des références cartographiques pour s'inspirer et dégager les possibilités de représentation visuelle pertinente et pédagogique.
- réaliser un premier test de la carte permettant d'identifier les « points d'achoppement » et les variables à affiner. Cet état d'avancement nous a permis de garantir la poursuite du développement de la carte à destination de la personne qui poursuivra ce travail.

2. Défricher la question du processus de création/ouverture d'une bibliothèque publique

Alice a établi un diagnostic qui - par comparaison aux autres communes bruxelloises - souligne une carence en bibliothèques à Anderlecht, et plus particulièrement à Cureghem. Dans ce quartier caractérisé par une population jeune, dense et précarisée, l'accès à la culture et à l'information constitue un levier essentiel de justice sociale.

Celle-ci a analysé les projets actuellement en cours, mais ceux-ci sont soumis à des délais de réalisation très longs (horizon 2031). Plutôt que d'investir dans des projets complexes et coûteux, son étude préconise ainsi la réutilisation du patrimoine communal existant. Pour ce faire, elle a identifié des espaces sous-exploités et qualitatifs, notamment l'Espace Chimiste — idéalement situé et déjà doté d'équipements socio-culturels — ou encore The Faculty, dont les plateaux de bureaux pourraient être réaffectés pour répondre à cette proposition. En vue de financer cette proposition, Alice a suggéré plusieurs pistes de financement tels que les Fonds FEDER, le programme Library 2030 ou les Contrats École, tout en envisageant la création d'antennes locales rattachées à la bibliothèque Carême pour garantir un service de proximité immédiat.

Nous avons glissé ce diagnostic en **annexe 5** de ce présent rapport.

3. Participer à des ateliers créatifs avec des habitant.es pour la mise en beauté d'un local associatif pour l'espace public.

Elle a pris une part active aux réunions préparatoires et a participé à la mise en œuvre du premier atelier créatif avec les élèves de l'Institut de la Providence au local Haberman. Son éclairage a été particulièrement précieux pour nourrir les réflexions qui ont concerné l'implication des jeunes (cfr ci-dessus dans "Aménagement du local associatif du n°10 rue Haberman" dans la partie "Actions d'embellissement et apport de biodiversité dans le quartier").

Carte « Des nouveaux logements à Anderlecht. Mais pour qui ? »

« Toute personne qui vit à Anderlecht ne peut être que frappée par le nombre de logements nouvellement construits ou en construction. Comment se fait-il alors que tant d'habitant.es aient du mal à se loger ? ». C'est ainsi que commence le texte qui accompagne la carte produite en collaboration avec le comité de quartier 1070 contre la gentrification et Inter-Environnement Bruxelles en 2024-2025. Nous avons commencé par récolter les données sur les constructions de logements privés et publics (de tous types) ces vingt-cinq dernières années sur la commune d'Anderlecht dans son ensemble. L'idée est d'avoir une image globale de la dynamique immobilière et de pouvoir objectiver certains discours avec des données précises et factuelles. Il ressort notamment de cette carte que les logements sociaux ne représentent qu'une toute petite partie des logements construits sur cette période. L'objectif de cette carte étant de faire apparaître que l'essentiel des logements qui sont produits sur le territoire de la commune est inaccessible à la grande majorité des Anderlechtois.es et des Bruxellois.es.

Nous avons demandé à Elise Debouny, graphiste ayant déjà réalisé une carte similaire pour Molenbeek-Saint-Jean, de nous accompagner pour la création de cette carte à partir de nos données.

Sa réalisation s'est concrétisée en 2025, les impressions sont sorties en octobre.

L'année 2026 permettra de se focaliser sur la diffusion de la carte au travers d'une exposition et de l'interpellation des politiques au sujet de la construction des nouveaux logements à Anderlecht et pour qui ils sont réellement destinés.

La carte est disponible en **annexe 6**.

G. Rencontres et conférences

Date	Intitulé de la rencontre	Organisateur-ice
09/01/2025	Conférence gesticulée - "Sois passif et tais toi"	Donatienne Hermesse
09/01/2025	Exposition "Habiter"	RBDH
22/01/2025	Formation - "La financiarisation du logement à Bruxelles - partie 2"	RBDH - Aline Fares
11/06/2025	Formation : "Crise du logement : compréhension, analyse et action > 1ère partie : Crise du logement : la comprendre, en sortir ?"	RBDH - Alexia Falisse
18/06/2025, 25/06/2025, 07/07/2025 :	Formation "Accompagnement au développement de stratégies de communication et de partenariats"	Ike Teuling (S&L Impact)
13/11/2025 :	Formation "Lutter contre le vide"	RBDH
03/12/2025	Conférence "50 ans de victoires urbaines"	ARAU & IEB
08/12/2025	Formation "Actualités des expulsions"	RBDH
09/01/2025	Conférence gesticulée - "Sois passif et tais toi"	Donatienne Hermesse
09/01/2025	Exposition "Habiter"	RBDH
22/01/2025	Formation - "La financiarisation du logement à Bruxelles - partie 2"	RBDH - Aline Fares

Il y aurait beaucoup à dire sur toutes ces rencontres et conférences, nous choisissons de faire une « focale » pour détailler quatre événements de l'année.

Conférence gesticulée - "Sois passif et tais toi" donnée par Donatienne Hermesse

Cette conférence a vraiment été percutante et constitue une source d'inspiration dans notre travail. D'une part en ce qu'elle déconstruit les mécanismes du mal-logement avec beaucoup d'humour, de réalisme et de pédagogie et d'autre part en ce qu'elle permet de transformer la résignation individuelle en une dynamique de réflexion collective.

Formation "Accompagnement au développement de stratégies de communication et de partenariats" par Ike Teuling (S&L Impact)

Nous avons pris le temps de clarifier, avec une prestataire extérieure qualifiée, nos différentes postures et nos modes de communication dans le cadre de divers cas de figures dans lesquels nous nous retrouvons régulièrement. Le but était de réfléchir à nos partenariats et nos échanges sur un temps long et de manière systémique. Voici une série de questions qui ont guidé nos échanges : "Que peut-on apporter dans cette situation en tant qu'agent de développement local intégré, quelles sont les limites dans le cadre de nos interventions ?", "Comment amener un point de vue critique sur une situation sans fragiliser un partenariat ?", "Quel type de postures et de narratifs sont vertueux et quels sont ceux qui ne le sont pas ?", "Comment renforcer des liens de solidarité sans en perdre d'autres nécessaires ?", "Comment rassembler un maximum de partenaires autour d'un projet vertueux en vue de le mener à bien ?"

Nous avons divisé cette formation en trois sessions, toutes aussi riches les unes que les autres :

- *Session 1 - Les bases d'une campagne stratégique* : Lors de cette première session, nous aborderons les principes fondamentaux d'une campagne stratégique, notamment la définition d'un objectif précis et l'identification des alliés
- *Session 2 - Renforcer le pouvoir collectif* : Au cours de la deuxième session, nous explorerons comment atteindre efficacement l'objectif de la campagne, notamment en réalisant une cartographie du pouvoir.
- *Session 3 - Élaborer une stratégie* : Lors de la troisième session, nous mettrons en pratique les acquis des sessions précédentes et élaborerons une stratégie de campagne adaptée au CRU

Nous avons pu au cours de cet accompagnement : clarifier nos postures dans différents cas concrets exposés de notre quotidien professionnel actuel, établir une cartographie des partenaires, de leurs types d'activités et de leur marge d'investissement dans un projet commun, mettre en place une boîte à outils et ciblage de projets vertueux à mener de concert avec un réseau d'acteurs, fait des choix de canaux de communication utilisés en fonction des partenaires/interlocuteurs.

Formation RBDH - "La financiarisation du logement à Bruxelles - partie 2"

Afin d'affiner notre compréhension des mécanismes qui régissent le marché immobilier bruxellois, nous avons participé à la formation du RBDH animée par Aline Fares sur la financiarisation du logement. Celle-ci nous a permis de décrypter comment le logement, qui est un droit fondamental, est devenu/peut devenir un actif financier spéculatif aux mains d'investisseurs internationaux. Nous avons également réfléchi ensemble à des pistes d'actions collectives endiguant cette financiarisation et réduisant l'impact qu'elle peut avoir sur les habitant-es actuel·les. Ces apports théoriques nous permettent d'être mieux outillé-es face aux dynamiques de gentrification, de rendre des avis en connaissances de cause lors des enquêtes publiques concernant des projets immobiliers d'envergure ou lorsqu'il s'agit de plaider pour rappeler l'urgence d'augmenter le parc de logements sociaux.

Au-delà des conférences et autres groupes de travail en assemblées, nous avons aussi mis un point d'honneur, cette année encore, à faire réseau.

Nous décrivons ci-dessous quelques échanges que nous avons eu cette année avec ces partenaires dont certains que nous avons décidé d'approfondir plus en détail sous le tableau.

Date	Intitulé de la rencontre	Organisateur·ice
06/01/2025	Notamment autour des questions d'économie d'énergie et de la carence en bibliothèques à Anderlecht	Mathilde Legrand (Ligue des familles)
13/01/2025	Autour des question d'accès à l'alimentation à Anderlecht	L'ASBL VRAC
06/02/2025	Autour des questions de la continuité des Mouvements des quartiers populaires et de l'éventuelle collaboration de l'une de leur stagiaire au sujet des enjeux de gentrification dans les quartiers populaires	Leticia Aurelio (Periferia)
24/02/2025	cfr description ci-dessous	Guillaume de Villers (Réseau des bibliothèques francophones d'Uccle)
08/07/2025	cfr description ci-dessous	Anaïs Legrand (FDSS à Goujonissimo)
29/09/2025	Au sujet d'un diagnostic réalisé dans le quartier d'Heyvaert	Simon Decat Fonteyne (Saamo Bruxelles)

Rencontre avec Guillaume de Villers

Nous avons rencontré Guillaume de Villers, coordinateur du réseau des bibliothèques francophones d'Uccle pour bénéficier de son expertise sur la gestion et le financement des réseaux de bibliothèques. Cette collaboration a nourri le diagnostic de notre stagiaire sur les carences à Anderlecht et a préparé notre plaidoyer auprès de l'échevine compétente à la Commune d'Anderlecht. »

Rencontre avec Anaïs Legrand, travailleuse pour la Fédération des Services Sociaux (FDSS) à Goujonissimo

Cette rencontre a permis de consolider nos liens avec des partenaires locaux-ales et d'approfondir notre connaissance de projets pour le quartier.

Nous avons notamment pu découvrir les avancées du projet « Kiosk Santé », porté par la FDSS. Ce dispositif de santé communautaire est géré en gouvernance partagée, étant coordonné par un comité de pilotage réunissant le PCS Goujons, les habitant-es du quartier et Het Huis van het Kind.

Anaïs, nous a également présenté le processus Bri-Co (Bruxelles Initiative de Cohésion). Ce processus vise à renforcer la solidarité locale à travers plusieurs axes :

- **Le soutien à l'auto-organisation** : Permettre aux habitant-es de devenir acteur-rices de leur propre cadre de vie.
- **La transversalité** : Créer des ponts entre les questions de santé, de logement et de cohésion sociale pour répondre de manière globale aux besoins des quartiers précaires.
- **La co-construction** : Impliquer les usager-es dès la genèse des projets pour garantir leur pertinence et leur appropriation.

Le CRU a ensuite répondu à la volonté d'Anaïs de mieux entrer en lien avec certain-es habitant-es du quartier, notamment par le biais des comités de quartier. Nous avons ainsi joué un rôle de relais renforçant la cohérence des actions de cohésion sociale sur le territoire.

H. Mobilisations

Manifestation 13 février 2025

La participation du CRU à la manifestation du 13 février répond à notre mission de défense des droits fondamentaux. En tant que travailleurs-euses sociaux-ales spécialisé-es en droit à la ville, nous constatons les répercussions de l'explosion des loyers et de la stagnation du parc social. Notre présence a permis de réaffirmer que le logement n'est pas une marchandise, mais bien un droit fondamental.

Grève & manifestation 14 octobre 2025

Le 14 octobre, le CRU s'est joint au mouvement de grève pour dénoncer un contexte politique particulièrement hostile. Sous l'impulsion du gouvernement Arizona, le secteur associatif de première ligne se trouve aujourd'hui en danger par les coupes budgétaires annoncées et leur impact délétère sur les services sociaux de première ligne. Il va de soi que les droits sociaux vont de paire avec le droit au logement. En effet, sans une protection sociale forte et des services publics financés, l'accès à un habitat digne devient un mirage pour les plus vulnérables. En manifestant, nous avons témoigné de l'urgence de refinancer les services de prévention et de soutien au logement, qui constituent des remparts indispensables contre l'exclusion et le sans-chez-soirisme qui menacent une part croissante de la population faisant face à une crise sociale qui s'intensifie.

I. Interventions DLI

Conférence “Un chœur de marais bruxellois”

Le 4 décembre nous sommes intervenus lors de la conférence “Un chœur de marais bruxellois”, organisée par IEB, pour représenter le marais Biestebroek, au côté de Michel Bastin.

Il s’agissait d’une soirée de réflexion et d’alliances organisée par IEB pour la sortie du numéro “Les pieds dans l’eau” du Bruxelles En Mouvement. Notre intervention a permis de porter le récit de ce marais « de résistance », né paradoxalement de l’excavation de terres polluées par un promoteur immobilier. Dans un quartier soumis à une pression spéculative extrême, nous avons partagé notre expérience d’une écologie de terrain où la défense de la zone humide devient indissociable de la lutte pour le droit à la ville et contre le racisme environnemental.



Nous avons retracé l’historique de la mobilisation, née de la convergence entre plusieurs associations et habitant·es. Ce réseau s’est soudé lors d’événements charnières, comme la résistance suite au saccage du site en janvier 2024, affirmant que le marais n’est pas une friche en attente d’investisseurs, mais un espace refuge pour tous les vivant·es, humain·es et non-humain·es.

Nous avons rappelé le contexte territorial et politique dans lequel s’inscrit le marais Biestebroek (cfr description dans la chapitre travail en réseau).

Nous avons exposé les différentes stratégies de visibilisation du site encourageant un changement de récits pour le devenir du site. Ces stratégies passent notamment par les « Crade Parties », ces moments d’entretien du marais qui servent avant tout à soigner le lieu et les liens sociaux, mais également les activités prévues sur le site, tel que le tournoi de foot qui est prévu pour début 2026.

Nous avons insisté sur le fait que notre vision pour l’avenir de Biestebroek dépasse la simple préservation écologique. En effet, ce site représente notamment le droit à un juste accès aux espaces verts et de rencontre pour un voisinage qui subit déjà quotidiennement des violences institutionnelles. Défendre le marais, c’est donc dénoncer activement la spéculation immobilière qui s’opère au détriment de la qualité de vie des habitant·es actuel·les.

5.3. Moyens à disposition

Une équipe interdisciplinaire

- Abderazzak Benayad : Directeur / Agent de développement local intégré – 1/2 ETP
- Wayan Brindel : Agent de développement local intégré/ Coordination – 4/5 ETP
- Eléonore Cambier : Agent de développement intégré /Gestionnaire administrative – 4/5 ETP

5.4. Résultats

A. Quantitatifs

Suivis des projets d'infrastructures et de logements à Anderlecht

- 2 réunions dans le cadre du conseil consultatif à propos du site Acier Wauters
- 1 séance d'information organisée par le promoteur Revive et Communa avec des associations locales et habitants.es à propos du site Acier Wauters
- 1 séance d'échange à propos du PRAS - Share the City (16/09)
- 2 avis rendus dans le cadre d'enquêtes publiques
- 3 commissions de concertations couvertes

Soutien aux comités

- 7 réunions mensuelles du comité Midi Moins Une !
- 10 réunions mensuelles du comité 1070 Contre la gentrification
- 4 réunions Pro-les-terres

Actions embellissement et apport de biodiversité

- 3 échanges sur l'amélioration de la visibilité du local
- 6 ateliers de cartonneria en collaboration avec une artiste, travailleuse à l'EPN, Amalia et les élèves et l'éducatrice de l'Institut de la Providence
- 3 opérations de nettoyage du Marais Biestebroek

Suivis de la politique locale et de l'actualité

- 8 revues de presse produites
- 6 conseils communaux suivis

Travail en réseau

- 5 réunions pour le développement d'un outil pédagogique sur la gentrification
- 6 réunions de préparation de conférence de presse et de l'inauguration des panneaux du Marais Biestebroek
- 5 réunions de préparation et présentations dans le cadre du projet d'Observatoire local de la Gentrification
- 3 réunions de travail sur le projet de carte « Des nouveaux logements à Anderlecht. Mais pour qui ? »
- 8 réunions pour préparer la fête de la Rosée
- 2 réunions de la concertation locale organisée par le service vie associative d'Anderlecht
- 1 réunion du WAL / HAD

Rencontres et conférences

- 15 rencontres, journées d'études et conférences

Mobilisations

- 1 action #VilleHabitable
- 1 Manifestation du secteur non-marchand
- 1 mobilisation au parlement pour le vote du budget du secteur non-marchand

Interventions DLI

- 1 Balade urbaine à Biestebroek
- 1 midi thématique

B. **Qualitatifs**

L'année 2025 a été marquée par beaucoup de mouvements dans le pôle DLI. Nous avons maintenu une continuité dans les projets mis en place et les collaborations que nous avons tissées. Nos priorités sont restées les mêmes qu'en 2024 : suivre les grands projets en développement sur le territoire communal et en informer les riverains, défendre à travers différents outils concrets et dans divers contextes, l'amélioration des conditions de vie dans les quartiers populaires en travaillant sur la thématique du droit au logement en particulier.

5.5. Perspectives

En 2026, il s'agit pour le pôle DLI de continuer à rappeler aux instances politiques le besoin criant en logements sociaux, le manque d'équipement et d'espaces verts à Anderlecht.

Nous nous investirons plus encore dans le soutien des différents comités de quartier. Il nous semble que ce sont des contextes très pertinents pour travailler sur l'amélioration des conditions de vie à Anderlecht dans une logique de continuité. C'est ce que le principe du comité de quartier permet. Ainsi, accompagner les habitant.e.s dans leurs revendications sur leur cadre de vie, s'occuper de la charge logistique, administrative que peut représenter la participation citoyenne continuera d'être la priorité de notre année 2026.

Nous continuerons à suivre de près les projets immobiliers tels que Move'Hub, The Dock, l'îlot Bosch, le siège Infrabel, Acier Wauters ainsi que les projets publics de Citydev (CityGate I, CityGate II, CityGate III - Petite île), Trèfles. Aussi, nous suivrons la réalisation des projets d'infrastructures comme les rénovations de parcs, le projet Coop (ancienne maison du peuple), le CSSI, et les politiques de mobilité... Enfin, nous resterons alertes sur les réactualisations des plans et règlements régionaux qui cadre notre travail au quotidien tels que celles du RRU et du PRAS.

Nous poursuivrons nos partenariats et nous ferons en sorte d'en créer de nouveaux afin de diffuser des informations sur les projets en cours sur notre territoire et outiller sur les modes de participation et de positionnement possibles. Nous soutiendrons toujours les habitants et leurs revendications, en essayant de traduire au mieux les enjeux qui nous entourent et qui ne sont pas toujours visibles.

6. OBJECTIF TRANSVERSAL | SOUTIEN AUX POLITIQUES DE RÉNOVATIONS URBAINES

6.1. Objectif et missions

Le Plan pluriannuel nous assigne un objectif transversal : le soutien aux politiques de rénovation urbaine durable à partir de l'ancrage local (renforcement partenarial entre associations et pouvoirs publics). Au travers des objectifs 1 et 2, les associations jouent un rôle d'interface entre les habitant-es, le terrain et les institutions impliquées dans la rénovation urbaine et la stratégie régionale de rénovation du bâti (Renolution).

Grâce à leur connaissance du terrain et leurs contacts avec les habitant-es via les objectifs 1 et 2, les associations du RH observent les effets des politiques régionales et locales sur la dynamique des quartiers et proposent des pistes d'amélioration. Il s'agit, à partir du travail de proximité réalisé dans le quartier, de refléter les phénomènes de terrain paraissant induits par les politiques régionales et de faire des propositions pour en amplifier les effets positifs et en diminuer les effets négatifs.

6.2. Description des activités

De chacun de nos projets, chacune de nos interactions avec le terrain (les habitant-es, les acteurs du quartier, l'espace public, le bâti), nous extrayons des informations sur la manière dont les divers dispositifs publics impactent les quartiers et leurs usager-ères. Le travail de réflexion au sein de l'association et de mise en commun au sein du RH ensuite, permet de formaliser ces constats et d'en tirer des recommandations. Depuis notre rapport 2024, nous avons choisi de rendre (partiellement) le contenu de cette partie de rapport commune aux 9 asbl afin de donner plus de visibilité/poids aux thématiques identifiées. Pour 2025, nous nous arrêterons sur (A) les enjeux sociaux de Renolution, (B) les collaborations entre le RH et les AIS et (C) la question de l'évolution des réglementations (PEB et Code du Logement) en rapport avec l'évolution des bâtiments.

A. Les enjeux sociaux de la rénovation du logement à Bruxelles

Nous le soulignons dans notre dernier rapport d'activités, le RH s'est fortement impliqué dans l'Alliance RENOLUTION, notamment, dans le GT « social réno ». Celui-ci avait produit, en fin d'année 2024, une série de recommandations pour une meilleure prise en compte des enjeux sociaux dans la stratégie de rénovation du bâti bruxellois. Pour diffuser et faire vivre ces recommandations, en collaboration avec la FdSS, nous avons décidé de publier une carte blanche qui reprenait l'essentiel des recommandations. Nous avons proposé à différents acteurs de cosigner et avons réussi à obtenir le soutien d'une vingtaine d'organisations. Publiée dans La Libre Belgique le 31 juillet, vous pouvez retrouver l'intégralité du texte dans l'article en ligne¹.

Nous y plaidons pour une ville plus équitable, plus résiliente, plus saine et plus solidaire en réorientant les aides vers les publics les plus vulnérables et vers les travaux les plus urgents. Afin d'y parvenir, nous proposons une stratégie reposant sur 4 piliers :

1. Sensibiliser pour accélérer le rythme des rénovations du parc locatif bruxellois : celui-ci reste faible, tout particulièrement du côté des propriétaires bailleurs. Il est donc essentiel de les sensibiliser et de les accompagner dans une approche visant à améliorer la qualité des logements tout en évitant le phénomène de "rénoviction", soit l'éviction d'un locataire par son propriétaire pour effectuer des travaux de rénovation et louer ensuite son bien plus cher.
2. Accompagner les ménages vers un logement de qualité et soutenir en priorité les propriétaires vulnérables dans la réalisation de leur projet de rénovation. Pour cela, il est impératif de renforcer l'accompagnement disponible pour ces publics.

¹ Article en ligne : <https://www.lalibre.be/debats/opinions/2025/07/31/le-logement-bruxellois-necessite-une-politique-energetique-plus-sociale-DIMQ7MXR6JHO3KAZV5ZGJMI4XI/>

3. Assurer l'accessibilité financière de la rénovation. D'une part, le régime des primes régionales a montré ses limites et doit être revu. Nous plaillons pour un système d'aides progressif, en fonction des profils socio-économiques des ménages, qui tienne compte de l'ensemble des revenus réels des ménages (y compris les revenus locatifs et européens) et qui permette aux plus précaires de préfinancer les travaux de rénovation (à la différence des primes actuelles qui s'obtiennent après travaux). D'autre part, cette accessibilité financière de la rénovation passe par une stratégie de réduction des coûts de la rénovation (via, par exemple, la rationalisation et standardisation de packages de rénovation ou le développement de l'auto-rénovation accompagnée).
4. Garantir le droit à un logement décent : une maîtrise de l'impact de la rénovation des logements sur les prix des loyers est indispensable, tout en améliorant la disponibilité de logements sûrs, sains, qualitatifs et abordables. Pour ce faire, il faut : garantir une régulation des loyers des logements bénéficiant d'aides publiques à la rénovation, au moyen d'un conventionnement des bailleurs

B. La collaboration avec les agences immobilières sociales

Les agences immobilières sociales (AIS) sont un dispositif reconnu de socialisation du parc privé de logements. Elles constituent une partie de la réponse à la crise structurelle du logement abordable.

La complémentarité semble couler de source entre, d'un côté, les AIS-gestionnaires d'un parc de logements abordables et, de l'autre, le RH-acteur local d'accompagnement des habitant-es des quartiers populaires bruxellois dans l'amélioration du logement. De fait, les associations du RH et certaines AIS travaillent depuis de nombreuses années en collaboration étroite. Les partenariats varient en intensité en fonction du contexte local, allant d'échanges ponctuels dans le cadre de l'accompagnement des ménages à l'intégration des deux dispositifs dans une même structure, en passant par des partenariats institués par des conventions ou des collaborations sur des projets communs.

C'est essentiellement avec les équipes CR que les interactions s'établissent, ces dernières soutenant les AIS à différents niveaux :

- **Sensibilisation-formation** des équipes AIS et accompagnement des locataires à l'usage des logements (HPE ou non), aux normes existantes, à une meilleure maintenance ;
- Dans plusieurs associations, les CR réalisent des **visites techniques** des logements pour le compte des AIS partenaires lorsque de nouveaux propriétaires souhaitent conventionner. Les CR établissent notamment la liste des travaux à réaliser, leur priorisation, analysent les devis... ;
- Dans certaines associations, lorsqu'il y a un partenariat structurel, les CR sont aussi là en appui pendant la phase des travaux, lorsque l'AIS a besoin d'un conseil technique. Ces interventions peuvent aller jusqu'au suivi sur chantier, le-la CR agissant alors comme **AMO (Assistance à Maîtrise d'Ouvrage)** ;
- Dans le quotidien des contacts CR, les associations du RH sont aussi un lieu d'information et de **sensibilisation des propriétaires** bruxellois-es vers une socialisation des logements.

Il est également intéressant de noter que, dans certains cas d'accompagnement de propriétaires-occupants à faibles revenus, la mise en gestion AIS d'une partie du logement pour financer les travaux de rénovation est une piste dans les **montages financiers** proposés par les CR.

Au fil du temps, les associations du RH ont monté de nombreux **projets** en collaboration avec des AIS (REZ+, Rénovation +, Interface Réno, RÉGA, etc.). Sans entrer dans le détail de chaque projet, soulignons ici au moins deux ingrédients qu'ils ont en commun : **un accompagnement renforcé du processus de rénovation par le RH, allant souvent jusqu'à l'AMO, et la gestion locative via l'AIS une fois les travaux terminés.**

L'objectif : lever des obstacles à la rénovation pour mettre sur le marché davantage de logements abordables de qualité, notamment, en touchant un public difficile à atteindre : les bailleurs. Dans ces projets, c'est un processus de rénovation « clé-en-main » qui est proposé : de la conception à la mise en œuvre puis la location en passant par l'obtention d'aides financières. Par ailleurs, le soutien financier a pu être renforcé par divers moyens (e.a. surprimes par rapport aux primes régionales dans les CQD ou via d'autres financements comme la FRB, catégorie la plus avantageuse des primes régionales...). De tels projets permettent l'amélioration de la qualité (énergétique) du bâti tout en garantissant, via la mise en gestion AIS, la socialisation des logements rénovés et l'utilisation d'aides publiques pour des finalités publiques.

Nœuds et défis

Les accompagnements

Même lorsque les collaborations sont proches et que les CR font état de problèmes techniques dans les logements, il semble que l'information peine à remonter au sein des AIS pour que des mesures d'amélioration soient prises, les services techniques étant généralement assez peu réactifs.

Les CR soulignent également que les responsabilités quant aux travaux à entreprendre ne sont pas toujours claires entre propriétaire et AIS.

L'état du parc de logements des AIS bruxelloises

Lorsqu'on se penche sur le parc AIS bruxellois avec le regard sociotechnique qui caractérise le RH, la disparité qualitative entre AIS est préoccupante. Nos CR sont parfois amené-es, à la demande de locataires, à faire des visites dans des logements gérés en AIS qui sont en piteux état, voire insalubres.

La disparition (potentielle) des primes

A l'heure où nous écrivons ces lignes, nous constatons que la récente Déclaration de politique régionale ne fait aucune mention des primes à la rénovation. Il semblerait que ces aides directes risquent d'être remplacées par des prêts à taux zéro et/ou réduit. Or, comme nous l'évoquions, ces primes sont/étaient au cœur de plusieurs montages permettant d'inciter des propriétaires à rénover en mettant leur bien en AIS. La suppression complète des primes aurait des effets négatifs sur l'amélioration du taux de rénovation du bâti mais aussi sur l'accès au logement abordable, salubre et conforme. Outre le fait que cela va fortement réduire les possibilités de rénovation pour les propriétaires occupants précaires, soulignons ici que l'on se prive d'un incitant majeur pour que les bailleurs mettent leurs biens en location via AIS.

Perspectives

On l'a vu, la combinaison RH-AIS recèle un fort potentiel pour la rénovation qualitative de logements. Les bénéfices de ces rénovations continuent à profiter à des ménages dont les revenus sont limités. Ce modèle permet de garantir que l'argent public investi dans les aides reste un bénéfice public. Il permet également d'éviter que ces financements ne soient utilisés par des bailleurs qui rénovent leur bien pour les remettre ensuite sur le marché locatif à des prix supérieurs (« rénoviction »).

Nous œuvrons donc à renforcer les interactions entre les associations du Réseau Habitat et les AIS, en continuant notamment à explorer ces collaborations dans des projets innovants. Pour préserver cet intéressant rôle des AIS de création d'un parc locatif abordable et de qualité, nous plaidons pour le maintien d'un système de primes incitant à la rénovation pour les ménages précaires et à la mise en gestion AIS.

C. L'évolution de la réglementation (PEB et Code du Logement) en rapport avec les réalités du bâti et le vécu des habitant·es

Les missions des associations du RH amènent nos travailleurs et travailleuses sur le terrain au quotidien : dans l'espace public, dans des logements de piètre qualité, dans des logements neufs à haute performance énergétique, dans les locaux techniques de logements sociaux, etc. Sur chaque situation que nous rencontrons, nous posons un regard à la fois social (centré sur l'habitant·e, son confort, ses attentes, sa situation) et technique (centré sur les caractéristiques techniques du logement, sa conformité ou non aux diverses normes, son fonctionnement). Certains éléments de notre pratique mettent en évidence certaines incohérences réglementaires.

Lutter contre la « rénoviction »

La grille des loyers intègre la classe PEB comme un bonus permettant de valoriser le loyer. Compte tenu des obligations de rénovation, un bon certificat PEB (CPEB) deviendra une obligation. Il nous semble par conséquent intéressant de faire évoluer la réglementation :

- Si une certaine classe énergétique devient la norme minimale imposée par la réglementation, elle ne peut plus être considérée comme un "bonus" justifiant une hausse de loyer. La grille doit distinguer ce qui relève d'une obligation légale de ce qui constitue une réelle plus-value qualitative pour le logement.
- Conditionner l'indexation des loyers à la performance énergétique : pas d'indexation pour les logements avec un PEB inférieur à E, tout comme c'est déjà le cas en l'absence de certificat PEB valide. Ce levier crée une incitation directe à améliorer la performance énergétique et à maintenir le CPEB à jour, tout en évitant que des logements énergivores voient leur loyer augmenter sans amélioration de qualité.
- Revoir la réglementation liée au « congé pour travaux », afin de protéger les locataires du phénomène de « rénoviction » : fin du bail sans obligation de conserver le même locataire après travaux, augmentation disproportionnée du loyer...
- Promouvoir le recours à la commission paritaire locative : renforcer la visibilité et l'accessibilité de cette instance permettrait de mieux encadrer les désaccords relatifs au loyer et à l'application de la grille. Elle constitue un outil d'équilibre entre propriétaires et locataires, favorisant une appréciation plus objective et concertée de la qualité du logement.

Tenir compte de la réalité des équipements technologiques dans les bâtiments – y compris dans les bâtiments à haute performance énergétique (BHPE)

Les constats de terrain montrent une série de problèmes liés à l'entretien des VMC des BHPE : absence d'entretien, entretien partiel ou mal réalisé, offre limitée d'entreprises spécialisées, partage des responsabilités peu clair entre propriétaires et locataires, etc.

Pour les BHPE, comme pour tous les logements, il faudrait s'assurer du bon fonctionnement des installations, y compris les VMC double-flux, afin d'assurer un confort optimal à l'occupant·e et de limiter le risque de dégradations des bâtiments liées à des problèmes techniques qui ne seraient pas de la responsabilité du locataire. A cette fin, il faudrait instaurer une réception obligatoire de l'installation de la VMC double-flux, à l'image de la réception des chaudières, afin de garantir la qualité de la mise en œuvre et le bon fonctionnement du système dès la livraison. Une VMC mal entretenue ou installée compromet la qualité de l'air, le confort et la performance énergétique réelle, sans oublier qu'une explosion des charges énergétiques est souvent liée à une VMC en mauvais état. On pourrait lier installation et entretien de la VMC, pour assurer la performance dans la durée : confier l'installation et la maintenance à la même entreprise et prévoir une extension de garantie conditionnée à un entretien annuel.

La surchauffe dans les BHPE est un phénomène souvent observé sur le terrain. Il s'agit là d'un enjeu urbain majeur avec le réchauffement climatique. Or, aujourd'hui, la question de la surchauffe n'est pas prise en compte par le Code du Logement. Les logements ne bénéficiant pas de protection solaire peuvent atteindre des températures très élevées, rendant les conditions de vie des habitant-es difficiles. Il faudrait, à notre sens, mieux encadrer la gestion de la surchauffe dans les logements, en rendant obligatoires des protections solaires extérieures efficaces ou, à minima, en prévoyant des dispositifs (crochets, fixations) facilitant l'installation de protections intérieures.

Le projet BHPE, mené depuis 2019 par le RH, a clairement mis en évidence le gap existant entre performances théoriques et réelles dans les BHPE. Seule une mise en œuvre rigoureuse et un usage adapté permettent parfois d'atteindre les résultats attendus. Le gain en économie d'énergie des accessoires du passifs (VMC, PAC, isolation, etc..) est souvent surestimé. La réglementation devrait donc viser non seulement la performance sur papier, mais la performance en conditions réelles. Pour ce faire, il importe d'intégrer, dès la phase de conception, des acteurs expérimentés sur les questions d'usage dans les BHPE, afin d'anticiper les besoins des futurs usagers et d'éviter les défauts de conception. Par ailleurs, tant que les technologies liées à ces bâtiments ne sont pas assimilées et rentrées dans la « normalité », il est fondamental de prévoir un accompagnement des ménages et des gestionnaires (le cas échéant) des bâtiments HPE pour éviter vieillissement prématuré du bâti, insalubrité, inconfort des habitant-es et explosion des charges.

6.3. Travail au sein du Réseau Habitat

L'appartenance de notre asbl au RH permet de mutualiser les outils, projets, connaissances et expériences afin de viser une amélioration constante de la qualité de notre travail. Divers lieux de mise en commun sont organisés par la CRH : réunions mensuelles des coordinateur-trices, des agent-es DLI, de conseiller-ères en rénovation, des conseiller-ères usage/BHPE, constitution de divers groupes de travail pour créer des outils nouveaux, mener une réflexion sur des thématiques spécifiques en lien avec notre travail, élaborer des projets communs...

Durant l'exercice 2025, se sont tenues :

- 10 réunions des coordinateur-trices, permettant d'établir des stratégies d'actions communes entre associations ;
- 10 réunions des conseiller-ères en rénovation (CR), permettant d'échanger sur les méthodologies de travail et expériences de terrain, de concevoir et réaliser des outils pratiques de communication vers le public et de se tenir informés-es des actualités des autres associations ;
- 10 réunions des agent-es DLI ayant le même objectif que les réunions des CR ;
- 10 réunions de mutualisation pour l'accompagnement à l'usage via le projet BHPE.

Pour les coordinateur-trices

- Le 9 janvier, Louise Degryse est venue présenter les services d'Ombuds Brussel
- Le 13 mars, échanges avec le pôle Logement de Homegrade (Lorella Paziienza et Julie Bindels)
- Le 12 juin, rencontre avec Brusano (Yves Spielmann, Christopher Jonck, Foibé Masengesho, Daphné Van Der Straten et Anne-Françoise Genel)

Pour les CR

Plusieurs interventions lors des réunions mensuelles

- Le 17/4 : présentation de Charles Julian (HG) sur les batteries de stockage domestique (PV)
- Le 19/6 : présentation de Lauréline Tissot (HG) sur l'accompagnement de HG sur les ascenseurs anciens 19
- Le 18/9 : présentation par Mumtaaz Viaene (La Rue) des conclusions du projet Isolution

Mais aussi diverses rencontres et moments de formations :

- Le 4/11 : webinaire SoHoNet « réforme des certificats PEB et réflexion sur le modèle de la performance énergétique des bâtiments »
- Le 20/11 : séminaire « Réforme de la réglementation PEB : évolution et mise en œuvre » chez BE
- Le 14/11 : séance d'information « Méthodologie des recommandations / futur logiciel PEB » chez BE

Groupe de travail IsolaBox :

Durant l'année 2025, un groupe de travail s'est réuni à 6 reprises pour répondre à un besoin émanant des CR. Leur demande : disposer d'un outil pédagogique, par association, pour sensibiliser les ménages aux matériaux d'isolation, un outil qui doit être utilisable lors des permanences dans les locaux du CR mais aussi dans l'espace public. Le GT a donc établi les exigences suivantes : être transportable ; montrer la réalité du matériau (dans sa taille notamment) ; être didactique ; intégrer les matériaux liés (membranes, finitions) et les domaines d'application ; être accessible et vulgarisé (un "produit d'appel" vers d'autres explications plus détaillées et techniques si besoin). L'étape suivante sera de rédiger un cahier des charges et/ou peut-être un prototype en collaboration avec des étudiants en design d'innovation sociale, pistes que nous explorerons en 2026.

Pour les DLI

- Le 05 juin, Karine Boussart du CBCS est venue présenter le Plan Social Santé Intégré.

Par ailleurs, les DLI ont été mobilisé-es dans le cadre de la préparation de la présentation du DLI à la Renoday. Ce moment de présentation, qui s'est tenu le jeudi 9 octobre 2025, est le résultat d'une riche collaboration entre la CRH, les DLI et Urban. Il fait suite à une rencontre, le 22 mai, entre plusieurs DLI et les travailleurs et travailleuses de la DRU. Ce moment en mai, coanimé par la CRH et la DRU, avait pour objectif d'échanger sur le rôle des DLI dans le CQD. A l'issue de cette rencontre, la DRU a proposé que le RH fasse une présentation du travail du DLI dans le cadre de la Renoday 2025 (ex-« rencontre des chefs de projet »). Nous avons bien évidemment sauté sur l'occasion. Pour préparer cette intervention, plusieurs réunions ont été organisées avec RenovaS, Bonnevie, le CRU et la CRH (les 8/7, 24/7, 12/9 et 3/10). Le résultat a été fort apprécié lors de la journée du 9 octobre, à laquelle participaient 106 personnes (47% des participant-es étaient représentant-es d'une Commune ; 26% étaient collaborateur-trices d'Urban ; 18% du Réseau Habitat).

Côté Usage, il est intéressant de noter que les réunions de mutualisation initialement dédiées au projet BHPE ont évolué vers des réunions « usage » afin de créer un espace d'échange plus large autour de cette thématique. Plusieurs interventions ont eu lieu dans les réunions de mutualisation :

- Le 23 janvier, une présentation de la notion de confort par Silvia Rollo Collura (M+)
- Le 26 juin, nous avons accueilli de Louise Fontaine, étudiante ULiège pour son TFE : « Durabilité compromise : obsolescence et usure des bâtiments énergétiquement performants »
- Le 28 août, participation de Sarah Amighetti, doctorante à l'ULiège pour le démarrage de sa thèse sur les "défaillances, usures, malfaçons, pratiques d'entretien, de réparation et de réglage des équipements techniques des bâtiments HPE dans les logements sociaux bruxellois"
- Le 6 octobre, Convivence a présenté le projet Be Share
- Le 23 octobre, présentation et visite du Coliso² Bara par Felix Pacco (SoHab)
- Les 18 et 20 novembre, formation : « Accompagner le changement » par Ecotopie.

Le RH a réalisé plusieurs interventions ou formations sur le sujet de l'usage :

- Une table ronde de la SLRB le 27 mars (RenovaS, Bonnevie, Convivence et CRH)
- Une formation dans le cycle organisé par le RBDH le 25 mars (Bonnevie et M+)
- La formation en collaboration avec la FdSS "Habiter un logement passif, quels impacts, quel usage" 24/04 et 18/09 (Bonnevie et M+)

Enfin, toujours dans cette thématique Usage, notons la participation du RH aux réunions de l'« Action transversale Usage » de l'Alliance Renolution les 23/06, 25/09, 07/11 et 02/12.

- La journée RH s'est tenue le 27 novembre, en présence de 50 travailleurs-euses du RH.

6.4. Moyens à disposition au CRU

- Abderazzak Benayad : Directeur / Agent de développement local intégré – 1/2 ETP
- Manon Chapurlat : Architecte - 4/5 ETP
- Wayan Brindel : Agent de développement local intégré/ Coordination - 4/5 ETP
- Suzana Caetano : Architecte - 4/5 ETP – *en arrêt maladie*
- Eléonore Cambier : Agent de développement intégré / Gestionnaire administrative – 4/5 ETP
- Simon Lecroart : Architecte - 4/5 ETP - *à partir de janvier 2025*

7. ORGANISATION INTERNE & INTERASSOCIATIVE

7.1. Visibilité et accessibilité de l'association

Communication externe

Ces dernières années, nous avons travaillé sur les supports de communication tels que les flyers d'information sur le conseil rénovation, les cartes de visite pour l'ensemble de l'équipe, la page Facebook, la publication annuelle dans le journal communal ainsi que la restructuration complète de notre site internet.

2025 n'a pas dérogé à cette attention que nous portons à l'amélioration de notre communication externe. Nous avons décidé d'élargir notre présence sur les réseaux sociaux en ouvrant une page Instagram. Cette nouvelle approche a très vite porté ses fruits. De fait, il semblerait que cette plateforme nous permette de toucher un nouveau public particulièrement pertinent pour les activités DLI. C'est une forme supplémentaire de mise en réseau d'initiatives et de soutien aux projets citoyens et comités de quartier soutenus par ailleurs par le CRU.

Par ailleurs, présenter les services du CRU sur Instagram a fait l'objet plusieurs réunions au sein de l'équipe. L'exercice a été aussi enrichissant que laborieux. De fait, nous avons décidé de prendre en charge ce travail en interne usant des qualités de *couteau suisse* de l'équipe, sans faire appel à un prestataire extérieur. Nous avons été contraints dans cette période d'incertitude budgétaire d'éviter tout surcoût. Les *posts* de présentation du CRU seront finalement publiés début 2026.

Gouvernance de l'information et archives historiques

Cette année, nous nous sommes également saisi de la question de la gestion documentaire. Notre serveur et nos documents papiers avaient fortement besoin d'un tri et l'équipe du CRU était en demande de consolider un système de classement des documents qui soit efficace et confortable au quotidien. Nous souhaitons créer une logique de classement validée et utilisée par l'ensemble de l'équipe, facile à expliquer et appliquer (dans le cas de nouvelles recrues, stagiaires, ...) et ce afin de la rendre la plus intemporelle possible.

Pour mener à bien ce projet d'envergure, nous avons demandé un accompagnement au prestataire extérieur *Valorescence* qui nous soutient dans cette démarche depuis le mois d'octobre 2025.

Dans le cadre de cet accompagnement, nous avons commencé par une sensibilisation aux principes de base de la construction d'un système de classement commun. Nous avons ensuite fait le point sur nos missions et nos besoins en termes de classement pour enfin établir un canevas de structure de classement validée par l'ensemble de l'équipe. Nous avons également profité de cet accompagnement pour se mettre en conformité avec le principe du RGPD.

En 2026, le travail se poursuit : nous allons migrer nos dossiers vers notre nouvelle structure de classement en distinguant les dossiers archives des dossiers actifs. Dans un second temps, nous attaquerons le tri des archives historiques dans l'idée de créer une base pour la rédaction d'un document rétrospectif sur les 35 ans d'activités de notre structure.

C'est un travail de longue haleine mais enthousiasmant pour l'ensemble de l'équipe qui y voit un gain de temps et de confort considérable à terme. Ces moments de réflexions communes sur nos réalités de travail sont aussi des espaces d'échanges entre travailleur-euses qui répondent à des besoins communs et renforcent la cohésion d'équipe.

7.2. Animations

L'organisation de rassemblements qu'ils soient festifs ou formatifs est selon nous primordial pour faire exister les liens, que ce soit avec les acteurs locaux, les habitants-es mais aussi entre collègues.

Stand à la fête du parc de la Rosée

Tout au long de l'année, une multitude d'événements ponctuent la vie locale. Dans ceux-ci on retrouve les fêtes de quartier, dont celle de l'immanquable fête de quartier Rosée.

Depuis deux ans, le CRU co-organise la fête de quartier Rosée au côté d'une quinzaine d'autres associations du quartier. Nous fonctionnons en auto-gestion, garantissant une horizontalité et une appropriation collective de l'événement par les acteur-rices du terrain. Au sein de cette organisation, notre équipe s'investit particulièrement dans le groupe de travail « Espace Public ».

Lors de l'événement en tant que tel, le CRU tient un stand, les deux pôles y sont représentés. Cette année, le DLI a créé un Memory permettant de cibler les transformations urbaines dans les quartiers anderlechtois par le biais de photos "avant-après", en collaboration avec IEB. Le jeu permet de visualiser concrètement l'évolution du bâti, tout en suscitant des discussions sur les impacts de ces mutations pour les habitant-es. De son côté, le pôle conseil en rénovation a mis à disposition un jeu de construction pour enfants, accompagné des outils de sensibilisation autour de l'usage de son logement.

Ce fut comme chaque année l'occasion de faire connaître, à un plus grand nombre, nos activités en termes d'accompagnement à la rénovation et en développement local intégré. Cet événement est selon nous indispensable pour faire partie de la vie locale car nous permet de partager un moment convivial avec les habitant-es et autres travailleur-euses du quartier de Cureghem.



Participation à la journée sans voitures Rue de Liverpool - Gilbard, le 21/09

Cette journée de fête a lieu dans le Rue Liverpool et est une manière de consolider nos liens avec le quartier et les associations qui y travaillent. Cette présence dans l'espace public permet de transformer, le temps d'une journée, la rue en un lieu de rencontre et de fête. L'ASBL Gilbard est à l'initiative de cette fête de quartier et est un partenaire essentiel pour notre structure en ce qu'ils et elles apportent un grand intérêt aux dynamiques de quartier et aux activités dans les espaces publics.

Stand au marché annuel d'Anderlecht

Même si depuis 1821 les exposants du marché ont bien évolué, le Marché annuel d'Anderlecht est le plus important du pays avec celui de Jette. Il accueille chaque année une ferme pédagogique, un marché et des concerts tout au long de la journée dans le centre historique de la commune.

Chaque année, la date du marché annuel est marquée par un jour férié dans la commune, ce qui permet de garantir une fréquentation élevée dans les différentes rues qu'il anime.

Ce 16 septembre, le CRU a tenu un stand à quelques pas de notre toute nouvelle antenne afin d'informer la population d'Anderlecht sur les activités de l'association. Différents supports permettaient de présenter les activités DLI (soutien aux collectifs, présentation des événements à venir) et les informations sur l'éco rénovation (échantillons de matériaux, présentation des primes et prêts, brochures d'information technique).

Chaque année, l'association connaît une augmentation de fréquentation après le marché annuel.

7.3. Organisation interne

Charge administrative et organisationnelle

Au CRU, nous n'avons pas de gestionnaire administratif, les tâches organisationnelles et administratives sont réparties au sein des équipes. Souvent, ces tâches sont chronophages et parfois elles peuvent s'amplifier lors de certains moments de l'année (par exemple, la fin d'année pour la comptabilité). Les travailleurs peuvent alors être exclusivement affairés à ces tâches pendant un temps.

Il s'agit de tâches comme :

- Suivi financier et administratif (factures, assurances, servie externe de prévention, rapports, ...)
- Gestion de l'ASBL (CA, AG, Moniteur, statuts, règlement de travail)
- Gestion du personnel (secrétariat social, salaires, formations, congé éducation, ..)
- Gestion logistique (achats, matériel, locaux, compilation et gestion de données)
- Comptabilité interne
- Recherche de financement
- Création et amélioration des outils et méthodes de travail au quotidien et sur le long-terme
- Organisation et logistique des réunions
- Standard téléphonique, accueil et réception

Formations

Les travailleurs-euses du CRU s'informent régulièrement des mises à jour réglementaires liées à leur cadre de travail. Ces formations sont partiellement financées par le Fond 4S. Elles sont suivies soit par l'équipe complète soit, idéalement, uniquement par le travailleur le plus adéquat qui fait ensuite un retour à l'équipe complète lors des réunions bimensuelles.

Les formations généralistes (CR + DLI)

Thématiques	Organisateur	Date	Durée	Mode
Mini formation : « Sécurité incendie »	Ansul	10/03/2025	2h	présentiel
Formation : « Mieux comprendre la pratique des marchés publics : ce qu'il faut savoir au sujet des marchés publics »	Ideji ASBL	16/09/2025	6h	présentiel
Formation : « Recyclage personne de confiance »	Mensura	23/09/2025	4h	visio
Accompagnement et Formation : « Archivage et gestion des RGPD »	Valorescence	02/10/2025 30/10/2025 09/10/2025	21h	présentiel

8. Homegrade

Les collaborations entre le RH et HG sont stables et riches, notamment via le travail de la CRH. En 2025, soulignons par exemple :

- En fin d'année, de la mise à disposition d'une extension de la « calcullette » d'Homegrade pour les CR du RH. Ce précieux outil sera mis en test dans les premiers mois de 2026.
- La mutualisation des problématiques rencontrées par nos demandeur-euses autour des primes Renolution et du crédit ECORENO et la remontée de ces constats vers Bruxelles Environnement, Urban et le Fonds du Logement.
- Les nombreuses interactions autour de l'accompagnement des copropriétés dont la finalisation des capsules vidéo réalisées par Federia en collaboration étroite avec HG et le RH.

Sur un autre plan, Homegrade a participé cette année à davantage d'événements locaux sur le territoire d'Anderlecht et a adopté de nouvelles formes de communication sur leurs services. Cette nouvelle approche, quelque peu surprenante à certains égards, a dû faire l'objet de discussions afin de clarifier la complémentarité de nos rôles. L'enjeu est d'offrir une communication claire à la population anderlechtoise afin que celle-ci puisse distinguer clairement les services que nous proposons, au Centre de Rénovation Urbaine d'une part et chez Homegrade d'autre part. Dans ce but, la coordination du Réseau Habitat et Homegrade ont travaillé à la rédaction d'un communiqué de presse commun mis à disposition des communes pour leur journal communal avec toutes les infos sur l'accompagnement proposé par Homegrade et l'association du RH présente sur le territoire concerné.

L'intensification de la présence d'Homegrade sur le territoire de la ZRU s'explique aussi par la baisse de fréquentation observée en 2025 au sein de leurs permanences au même titre qu'au sein des nôtres. Cette baisse d'activité, fruit de l'arrêt des primes, a contraint les différentes structures à diversifier son offre d'accompagnement.

9. Conclusion

Nous y avons fait référence tout au long de ce rapport : l'année 2025 a été avant tout marquée par l'absence de gouvernement bruxellois. Les impacts de ce manque ont été multiples : Tout d'abord, il y a l'incertitude liée à la stratégie Révolution et la poursuite - ou non - du système de primes, laissant le public du conseil en rénovation dans l'incertitude totale quant aux aides financières auxquelles il peut prétendre. Ensuite, ce fût une année difficile en termes de financement pour notre structure, nous avons dû fonctionner par tranches de subsides trimestrielles sans avoir de vision à plus long terme. Nous avons tenu la tête hors de l'eau grâce à une demande de crédit caisse auprès de Triodos, dont le coût a pesé sur nos finances. De fait, c'est un budget qui n'a pas pu être utilisé pour mener à bien nos activités. Enfin, de manière plus générale, In fine, nous sommes arrivés au terme de cette année 2025 avec beaucoup de peine quand des services et associations partenaires ont dû cesser leurs activités en emportant avec elles les différentes aides qu'elles apportaient à la population anderlechtoise.

Nous avons finalement ressenti un soulagement tout relatif à l'annonce du nouveau gouvernement en place le 14 février 2026. De fait, les choses semblent se mettre en place lentement et nous laissent encore dans l'incertitude à ce jour pour les points exposés ci-dessus.

Il n'est plus à prouver que le travail de notre association et du RH contribue à une transition énergétique juste, qui touche toutes les classes sociales, y compris et de manière prioritaire les plus défavorisées. Dans un contexte de spéculation immobilière et de nouvelles mesures énergétiques, il est primordial de lutter contre le processus de rénoviction. Nous sommes convaincu-es que cela passe par un suivi des ménages les plus précaires à moyen et long terme, pour les aider à mener à bien leurs projets de rénovation. Il est également crucial de soutenir et de renforcer le travail du DLI, essentiel à la bonne connaissance du terrain, à la mise en réseau et à la création d'espaces d'échanges, de réflexion et de dynamiques collectives. Porter des initiatives, investir l'espace public et créer des espaces de rencontre permet aussi de visibiliser l'entièreté de nos actions et d'instaurer la confiance.

Cette approche proactive, juste et inclusive de la rénovation urbaine nécessite des besoins humains et financiers, ainsi qu'un soutien actif des institutions régionales et communales. C'est ce que défendent notre association et le Réseau Habitat.

Nous espérons être entendu-es sur ces sujets centraux et projetons une collaboration fluide avec notre nouvelle ministre de tutelle pour la suite de cette courte législature.

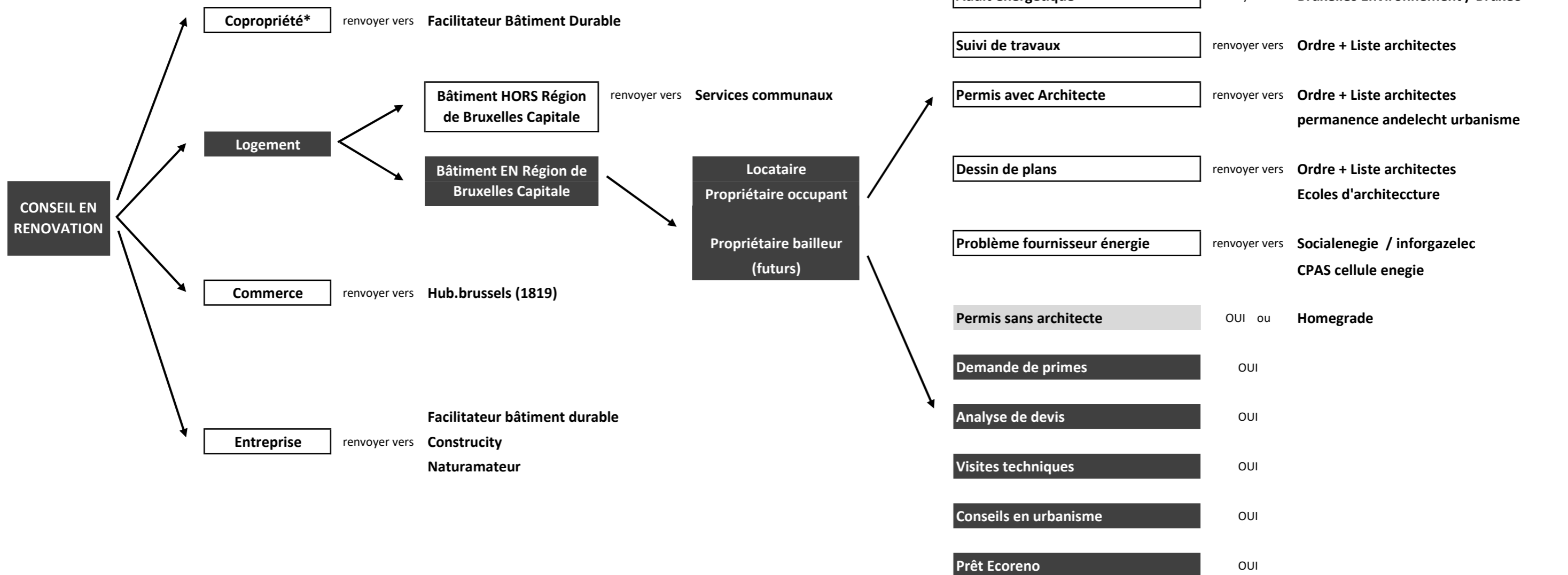
Le travail de collecte de données, de comptabilité, de rédaction, de mise en page et de tâches administratives nécessaire à l'élaboration de ce rapport a représenté +/- 100 heures de travail réparties sur l'ensemble de l'équipe.

10. Annexes

A. Annexe 1 / Champ d'action du CR

CONSEIL EN RENOVATION : CHAMP D'ACTION

Mise à jour : 31.10.2024



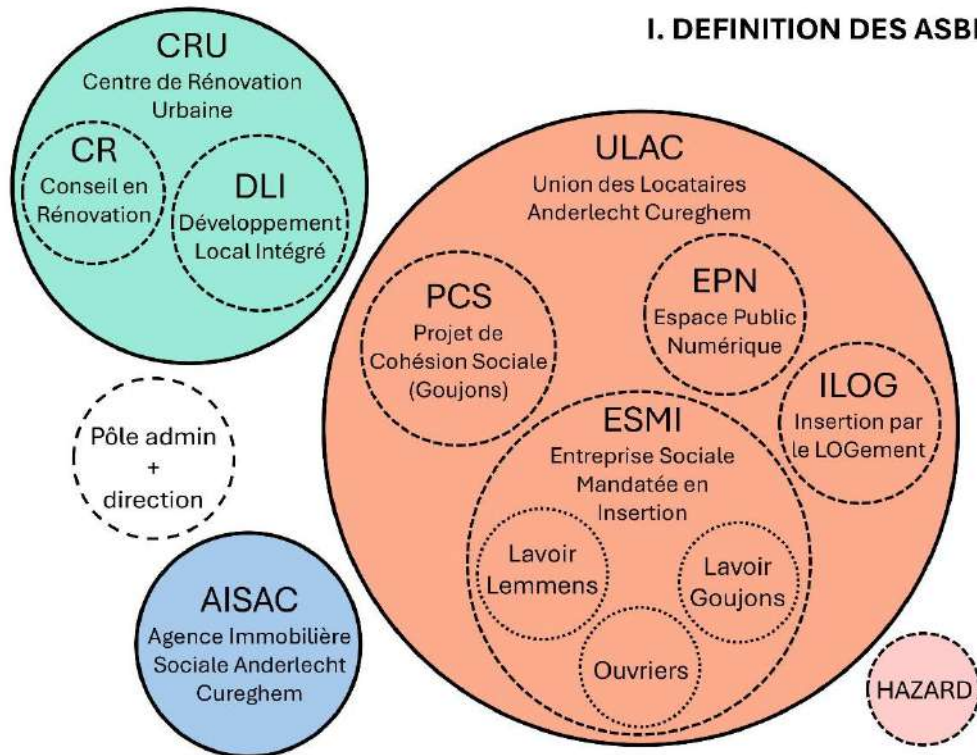
* projet de rénovation des grandes copropriétés

B. Annexe 2 / Statistiques conseil en rénovation et énergie 2025

C. Annexe 3 / Fonctionnement de la collaboration ULAC-CRU-AISAC

ANNEXE 3 Organisation tripartite dans la création et la gestion de logement à destination sociale

I. DEFINITION DES ASBL



CRU = Centre de Rénovation Urbaine

DLI = Développement Local Intégré

- Renforcer l'information et l'implication des habitants-es dans les projets de quartier.
- Soutenir les initiatives favorisant une appropriation positive de l'espace public.
- Travailler à l'amélioration du cadre de vie des habitant-es pour favoriser le droit à la ville.

CR = Conseiller en Rénovation

- Donner des conseils gratuits en rénovation aux habitants-es d'Anderlecht.
- Assurer le suivi des chantiers de l'ULAC et le soutien technique nécessaire à l'entretien des logements de l'AISAC.

AISAC = Agence Immobilière Sociale Anderlecht Cureghem

- Assurer la gestion locative de logements à destination sociale.

HAZARD

- Association des jeunes des Goujons.

ULAC = Union des locataires Anderlecht Cureghem

ILOG = Insertion par le LOGement

- Offrir information et soutien à toute personne qui se présente aux permanences ;
- Aider les locataires à se maintenir dans une bonne situation locative (entretien du logement et gestion budgétaire saine) ;
- Accompagnement dans le logement.

ESMI = Entreprise Sociale Mandatées en Insertion

- Allier la création de services essentiels pour les habitants-es avec des objectifs d'insertion socioprofessionnelle.

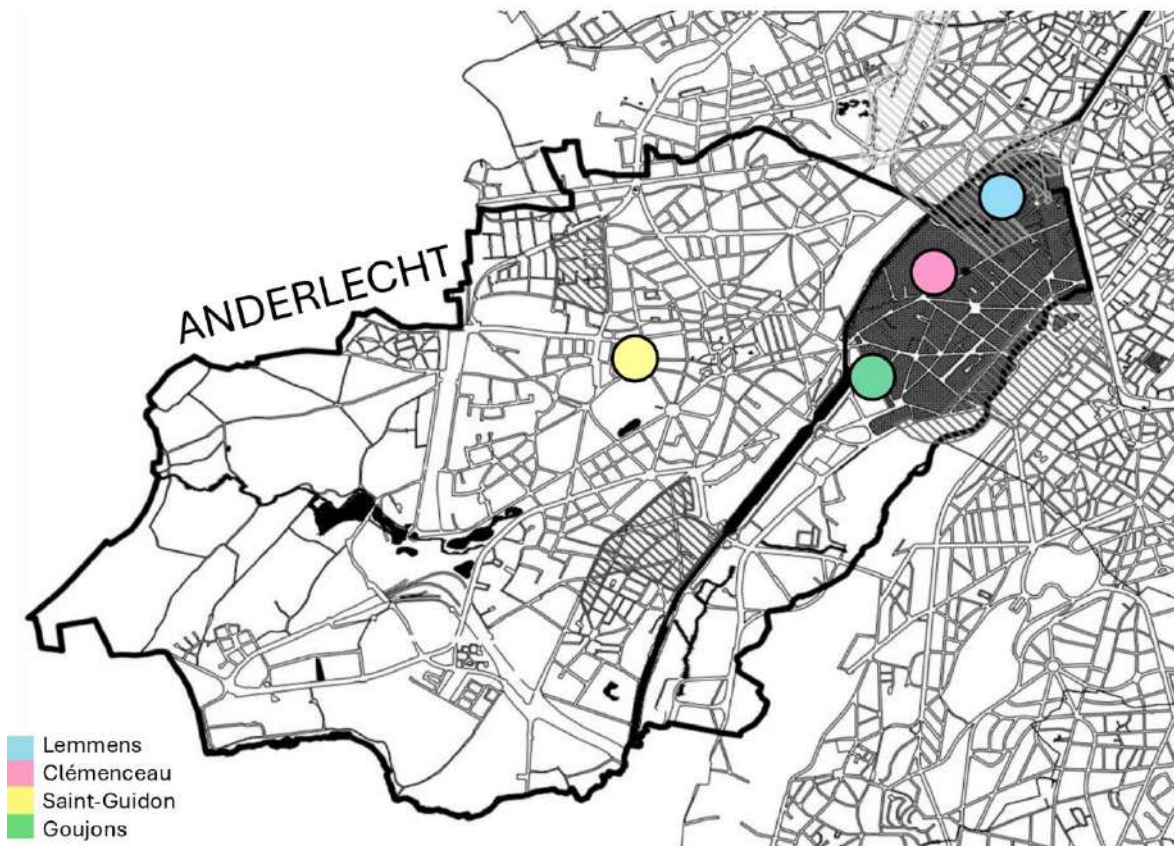
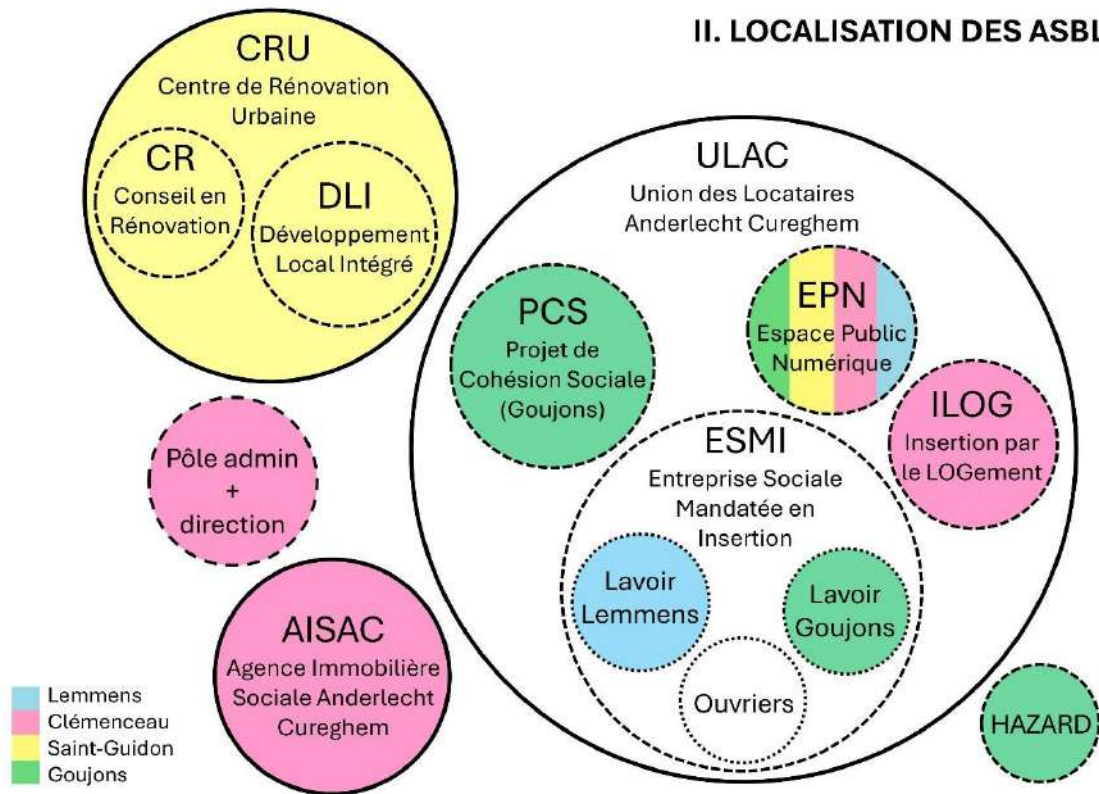
PCS = projet de Cohésion Sociale

- Favoriser la communication entre les locataires et le Foyer Anderlechtois, favoriser le lien social entre les habitants-es et améliorer les conditions de vie des locataires.

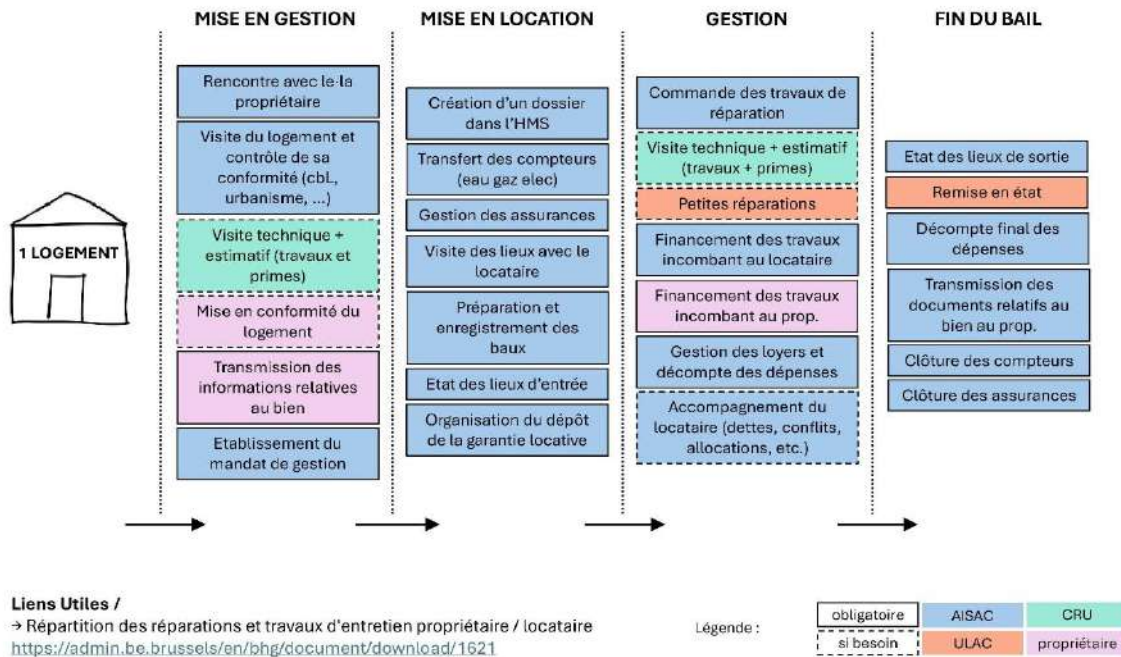
EPN = Espace Public Numérique

- Lutter contre la fracture numérique et le non-recours aux droits.

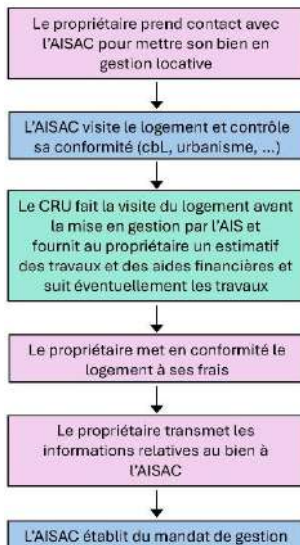
II. LOCALISATION DES ASBL



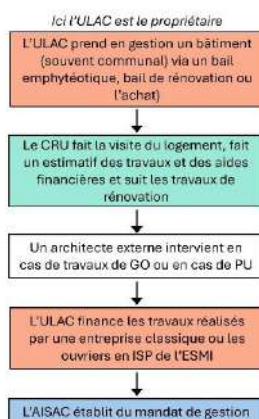
III. REPARTITION DES TACHES



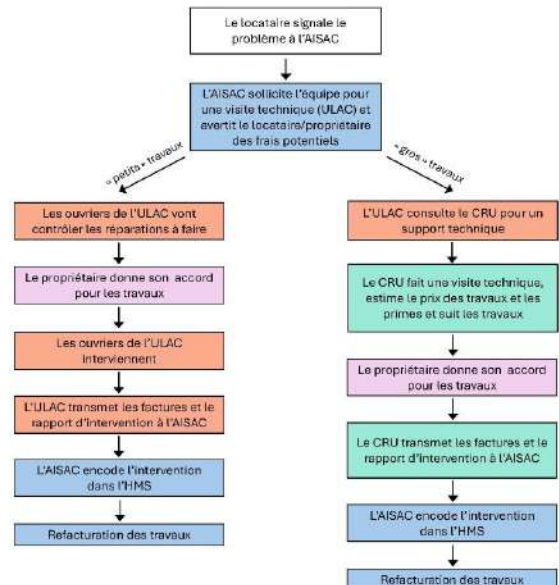
Scénario de collaboration 01 Nouveau logement Propriétaire privé (actuellement +/- 130 logements)



Scénario de collaboration 02 Nouveau logement Propriétaire de l'ULAC (actuellement +/- 70 logements)



Scénario de collaboration 03 Problème technique dans un logement loué



D. Annexe 4 / Fiches chantiers

Cuylits 3-5

Rénovation de 6 appartements au sein d'un immeuble de rapport

TRAVAUX :	2024 · ...
PROPRIETAIRE :	COMMUNE
AFFECTATION :	4 DUPLEX 2 CHAMBRES 2 APPARTEMENT 1 CHAMBRES

L'immeuble de rapport comprend quatre duplex et deux appartements en rez-de-chaussée desservis par une cage d'escalier centrale.

L'ensemble des logements sont cédés par la commune d'Anderlecht à l'**ULAC** afin de les rénover et de répondre aux exigences de salubrité actuelles.

Un des duplex a subi une rénovation complète intérieure. La décision a été prise de procéder à une rénovation énergétique de l'ensemble des appartements, en commençant par la ventilation, dans un souci de salubrité (installation d'aérateurs dans les châssis et entretien des extracteurs).

Une seconde phase est à l'étude pour une rénovation énergétique complète du bâtiment.

Le chantier est suivi par le **CRU**, les travaux sont réalisés par les ouvriers en Insertion Socioprofessionnelle de l'**ULAC** ainsi que par des entreprises classiques. La gestion locative est assurée par une AIS.



Avec la participation de :



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



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



C.R.U.
Centre de
Rénovation
Urbaine

Avec le soutien de :



Dr De MEERSMAN 30

Rénovation de 4 appartements au sein d'un immeuble de rapport

TRAVAUX :	2024 · ...
PROPRIETAIRE :	COMMUNE
AFFECTATION :	1 DUPLEX 2 CHAMBRES + BUREAU 2 APPARTEMENTS 2 CHAMBRES 1 DUPLEX 2 CHAMBRES

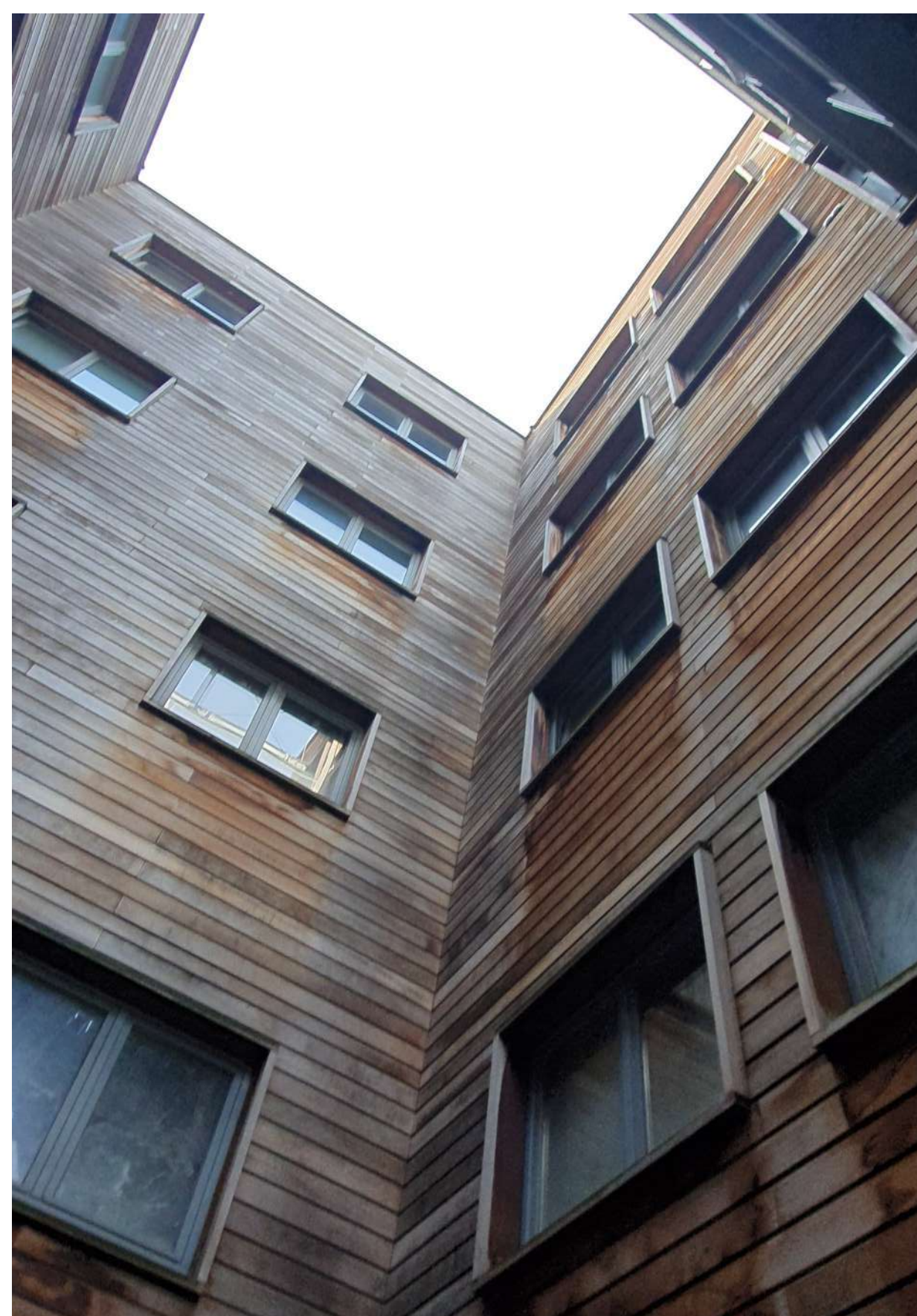
L'immeuble de rapport comprend dix appartements desservis par un réseau de coursives en façade arrière. Le bâtiment dispose d'un second accès au 29 rue Otlet.

Parmi ces logements, 4 sont cédés par la commune d'Anderlecht à l'ULAC afin de les rénover et de réoffrir des logements à finalité sociale aux victimes de marchands de sommeil.

Les six autres logements sont actuellement à l'étude afin de faciliter la gestion de l'ensemble du bâtiment. Des travaux sont prévus, allant de la remise en conformité à de petits travaux d'entretien.

Le chantier est réalisé petit à petit afin d'étaler la charge de travail des ouvriers l'ULAC et les coûts de rénovation.

Le chantier est suivi par le CRU, les travaux sont réalisés par les ouvriers en Insertion Socio-Professionnelles de l'ULAC ainsi que par des entreprises classiques. La gestion locative est assurée par une AIS.



Avec la participation de :



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



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



C.R.U.
Centre de
Rénovation
Urbaine

Avec le soutien de :



LEMMENS 10

Rénovation d'un immeuble de rapport comprenant 2 logements

TRAVAUX :	2023 · 2025
PROPRIETAIRE :	COMMUNE
AFFECTATION :	1 STUDIO 1 TRIPLEX 4 CHAMBRES

Après une longue période de squat, le bâtiment était en très mauvais état. Il a d'abord été entièrement vidé et assaini. Les planchers déformés ont été nivelés.

L'affectation d'origine a été conservée, et la rénovation des appartements a été entamée.

Au vu de l'état de l'immeuble, la durée des travaux a été plus importante qu'escomptée.

Le chantier a été suivi par le **CRU**, les travaux ont été réalisés par les ouvriers en Insertion Socioprofessionnelle de l'**ULAC** et par des entreprises classiques pour les postes techniques (électricité, sanitaires, châssis, rénovation de la toiture). La gestion locative est assurée par une AIS.



Avec la participation de :



Avec le soutien de :



LEMMENS 1/21

Rénovation énergétique d'un immeuble de 8 appartements

TRAVAUX :	2023 · ...
PROPRIETAIRE :	COMMUNE
AFFECTATION :	4 DUPLEX 4 CHAMBRES 4 APPARTEMENT 2 CHAMBRES

L'immeuble en gestion par l'ULAC depuis plusieurs années est habité par 8 mamans isolées et leurs enfants. Une crèche communale occupe le rez-de-chaussée. Le prix réduit des grands logements permet à ces familles nombreuses de trouver un logement adéquat, sans être victimes de discrimination.

Cependant, l'immeuble construit au début des années 2000 présente des problèmes d'infiltration et de déperditions thermiques importants. L'ULAC, avec le soutien du CRU et d'un architecte indépendant, a fait une demande de permis d'urbanisme auprès de la commune pour refaire l'isolation thermique des façades et de l'ensemble des terrasses ainsi que de la toiture. La ventilation est aussi revue afin de garantir le confort des habitations.

Le chantier est suivi par le CRU et l'architecte. Les travaux intérieurs sont réalisés par les ouvriers en Insertion Socioprofessionnelles de l'ULAC, et la rénovation énergétique par des entreprises classiques (châssis ,terrasse, ventilation, etc.). La gestion locative est assurée par une AIS.



Avec la participation de :



Avec le soutien de :



MIGERODE

Rénovation de 3 maisons autour d'une impasse classée

TRAVAUX :	...
PROPRIETAIRE :	COMMUNE
AFFECTATION :	3 MAISONS 2 CHAMBRES

Les maisons font partie d'un ensemble de maisons ouvrières de 1840 articulées autour d'une impasse classée au patrimoine.

Ces trois maisons, bordent l'impasse et constituent ses limites. Deux d'entre elles sont situées à front de la rue Haberman. La troisième se trouve en intérieur d'îlot.

Les trois bâtisses sont restées vides pendant de longues années et sont dans un état de délabrement très avancé.

Le permis unique, en cours, vise la rénovation des maisons en conservant les caractéristiques architecturales d'origine tout en adaptant les espaces au confort actuel.

Les logements, de petites tailles, bénéficient d'un accès direct à l'impasse et les habitants-es peuvent jouir du jardin collectif de l'intérieur d'îlot.

Le chantier est suivi par le **CRU**, le permis est réalisé par un architecte indépendant, les travaux seront réalisés par les ouvriers en Insertion Socioprofessionnelles de l'**ULAC** ainsi que par des entreprises classiques. La gestion locative sera assurée par une AIS.



Avec la participation de :



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



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



C.R.U.
Centre de
Rénovation
Urbaine



Anderlecht
1070



bruxelles
environnement
le milieu
brussels



urban.brussels



RENO
LUTION



RESEAU HABITAT
NETWORK WORKERS

Avec le soutien de :

ODON 25

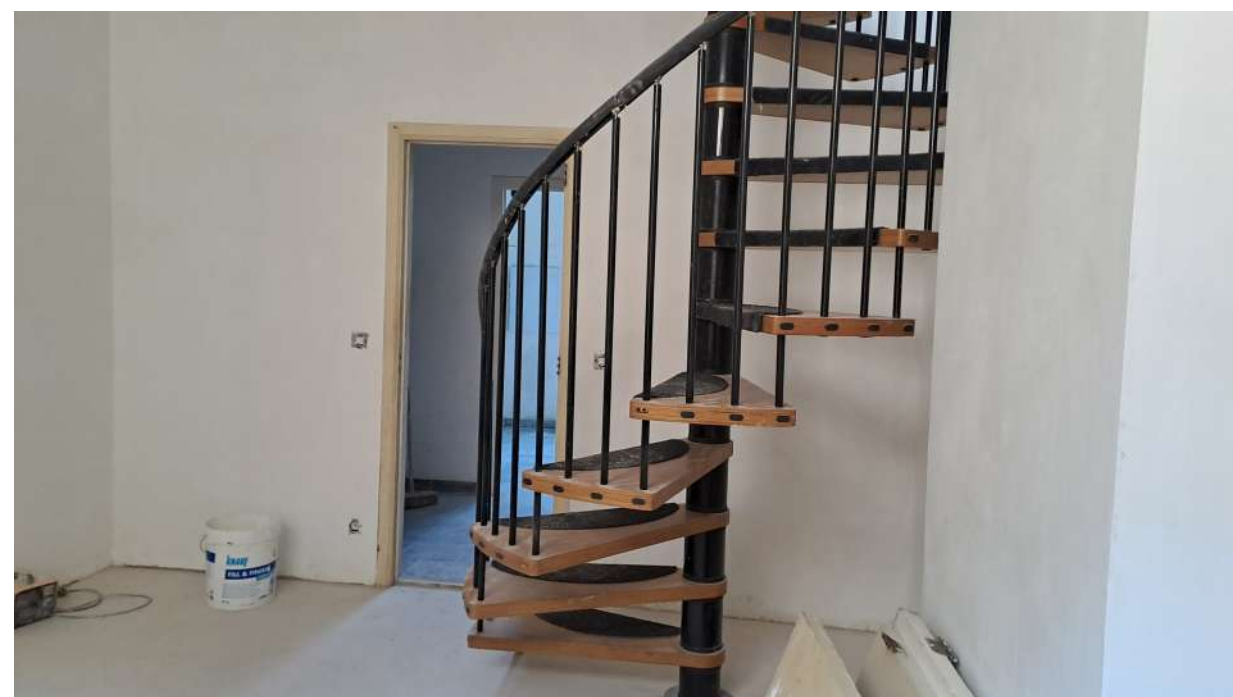
Rénovation de 2 Duplex de 2 et 3 chambres

TRAVAUX :	2025
PROPRIETAIRE :	COMMUNE
AFFECTATION :	2 DUPLEX 2 ET 3 CHAMBRES

Les appartements font l'objet d'une rénovation complète afin de pouvoir accueillir deux familles nombreuses. Le logement du rez-de-chaussée dispose d'un jardin privatif.

Des travaux d'amélioration énergétique sont intégrés au projet pour répondre aux enjeux climatiques de la région et apporter le plus de confort possible aux futurs habitants.

Le chantier est suivi par le **CRU**, les travaux sont réalisés par une entreprise générale et par des ouvriers en Insertion Socioprofessionnelle de l'**ULAC**. La gestion locative sera assurée par une AIS.



Avec la participation de :



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



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



C.R.U.
Centre de
Rénovation
Urbaine

Avec le soutien de :



E. Annexe 5 / Diagnostic sur les bibliothèques à Anderlecht



C.R.U.
Centre de
Rénovation
Urbaine

MARS 2025

Dossier Bibliothèque à Anderlecht

Réalisé par le Centre de Rénovation Urbaine d'Anderlecht

SOMMAIRE

1

DIAGNOSTIC

- [p.3](#) Bibliothèques généralistes de la Région Bruxelles-Capitale
- [p.4](#) Répartition de l'offre de bibliothèques en Région bruxelloise
- [p.5](#) Accessibilité des bibliothèques
- [p.6](#) Population et revenu moyen
- [p.7](#) L'importance des bibliothèques pour les jeunes à Anderlecht

2

PROJETS EN COURS

- [p.8](#) Eglise Saint-Francois-Xavier
- [p.8](#) City Gate II - Petite Île

3

PROSPECTION

- [p.9](#) Espace Chimiste / Lemmens
- [p.11](#) The Faculty

4

PISTES DE FINANCEMENTS

- [p.12](#) Quelques pistes de financements

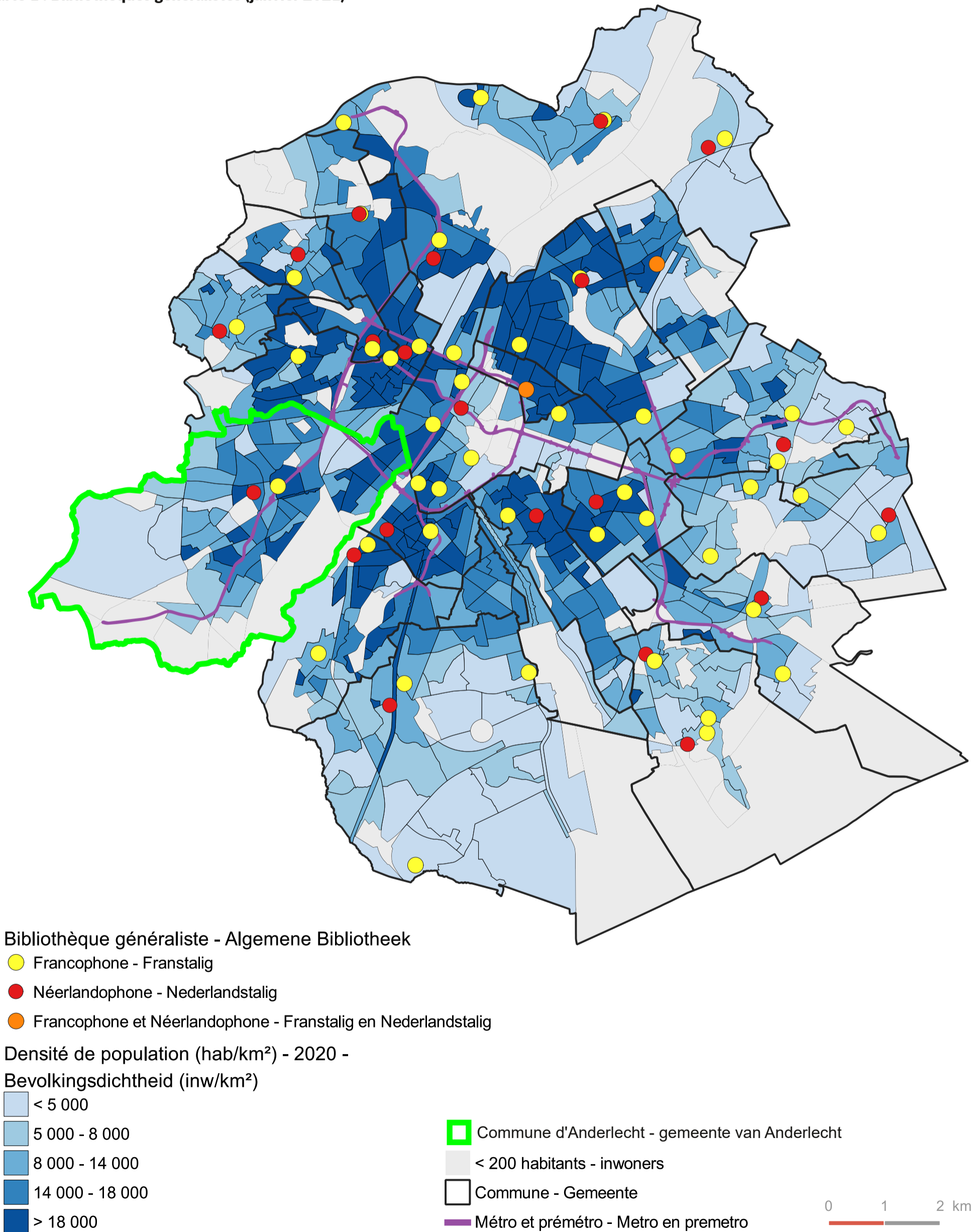
ANNEXES

- [p.13](#) Documents relatifs à l'Espace Chimiste (*Fiche technique des espaces disponibles & Règlement et redevances relatifs à l'occupation des infrastructures*)
 - Zoom sur Anderlecht 2024 - IBSA
 - Les bibliothèques en région bruxelloise - [perspective.brussels](#)
 - Observatoire des bureaux 2021-2022 - [perspective.brussels](#)
 - Présentation de la phase d'avant-projet City Gate II, 2020

I. DIAGNOSTIC

Bibliothèques généraliste de la Région Bruxelles-Capitale

Carte 1 : Bibliothèques généralistes (janvier 2021)



1. DIAGNOSTIC

Répartition de l'offre de bibliothèques en Région Bruxelles-Capitale

Tableau 1 : Répartition des bibliothèques francophones, Région Bruxelles-Capitale

Commune	Nombre de bibliothèques francophones	Statut juridique		Nombre d'habitant.es	Surface de la commune (km ²)	Bibliothèque / hab.	Bibliothèque / km ²
		service public	ASBL				
Bruxelles	18	15	2	196 828	33,09	10 935	1,84
Anderlecht	1	1		126 581	17,92	126 581	17,92
Schaerbeek	3	3		130 405	7,90	43 468	2,63
Uccle	3	3		86 806	22,88	28 935	7,63
Etterbeek	3	3		49 775	3,17	16 592	1,06
Ixelles	1	1		89 278	6,41	89 278	6,41
Saint-Gilles	2	1	1	49 293	2,53	24 647	1,27
Molenbeek-Saint-Jean	3	3		98 365	6,02	32 788	2,01
Koekelberg	1	1		22 648	1,18	22 648	1,18
Berchem-Sainte-Agathe	1		1	25 787	2,95	25 787	2,95
Ganshoren	1	1		25 564	2,44	25 564	2,44
Jette	1	1		54 107	5,19	54 107	5,19
Evere	1	1		45 234	5,13	45 234	5,13
Woluwe-Saint-Pierre	3	3		42 571	8,95	14 190	2,98
Auderghem	2	2		35 350	8,97	17 675	4,49
Watermael-Boitsfort	5	5		25 295	12,97	5 059	2,59
Forest	1	1		58 044	6,29	58 044	6,29
Woluwe-Saint-Lambert	5	3	2	60 771	7,30	12 154	1,46
Saint-Josse-Ten-Noode	1	1		26 895	1,16	26 895	1,16
Moyenne RBC	3			65768	8,55	35820	4,03

Sources : Statbel Population 2024, Bibliothèques Opendata Fédération Wallonie Bruxelles

D'après les données de la *Fédération Wallonie-Bruxelles* (FWB) et de la *Vlaamse Gemeenschapscommissie* (VGC), la Région Bruxelles-Capitale dispose actuellement de **80 bibliothèques**, dont **24 néerlandophones** et **56 francophones**. Parmi celles-ci, 69 sont des bibliothèques généralistes* accessibles à tous·tes, selon perspective.brussels.

* Bibliothèque non spécialisée, ni dans une thématique ni pour un public cible particulier, qui accueille tous les publics sans restriction.

Bien que cette offre puisse sembler importante pour répondre aux besoins de la population bruxelloise, il est essentiel de souligner que les bibliothèques de la région sont divisées entre établissements néerlandophones et francophones. Or, il est peu probable que le public se tourne indifféremment vers ces deux types de bibliothèques. De plus, il est crucial d'examiner la **répartition géographique** de ces bibliothèques. A cet égard, il est évident que la commune d'Anderlecht se révèle particulièrement sous-équipée en bibliothèques, en comparaison avec les autres communes de la Région bruxelloise.

Lorsqu'on examine les données concernant les bibliothèques francophones (généralistes et associatives), le constat est frappant : Anderlecht est largement déficitaire en termes d'équipements publics de lecture. En effet, étant à la fois une commune d'une **grande superficie** et **largement peuplée**, il est surprenant qu'Anderlecht ne dispose que d'une seule bibliothèque francophone.

La commune occupe la dernière place pour ce qui est de l'offre en bibliothèques, tant **en termes de nombre d'habitant.es par bibliothèque** que de **couverture géographique**. Anderlecht dispose d'une bibliothèque pour 126 581 habitant.es et d'une bibliothèque pour 17,92 km², tandis que la moyenne régionale présente des chiffres bien plus avantageux.

Pour mieux comprendre ce décalage, il suffit de comparer avec d'autres communes équivalentes. Par exemple, Uccle, qui a une superficie similaire (environ 20 km²), bénéficie d'une offre beaucoup plus dense : près de trois fois plus, soit une bibliothèque pour 7,63 km². De la même manière, Schaerbeek qui a une population comparable, est bien mieux dotée en équipements, avec un ratio de 1 bibliothèque pour 43 468 habitant.es, contre 1 pour 126 581 à Anderlecht.

1. DIAGNOSTIC

Accessibilité des bibliothèques

Carte 2 : Accessibilité des bibliothèques généralistes

★ Bibliothèque généraliste - Algemene bibliotheek

Distance à pied - Afstand te voet

600m (10 min)

1200m (20 min)

Métro et-en prémétro

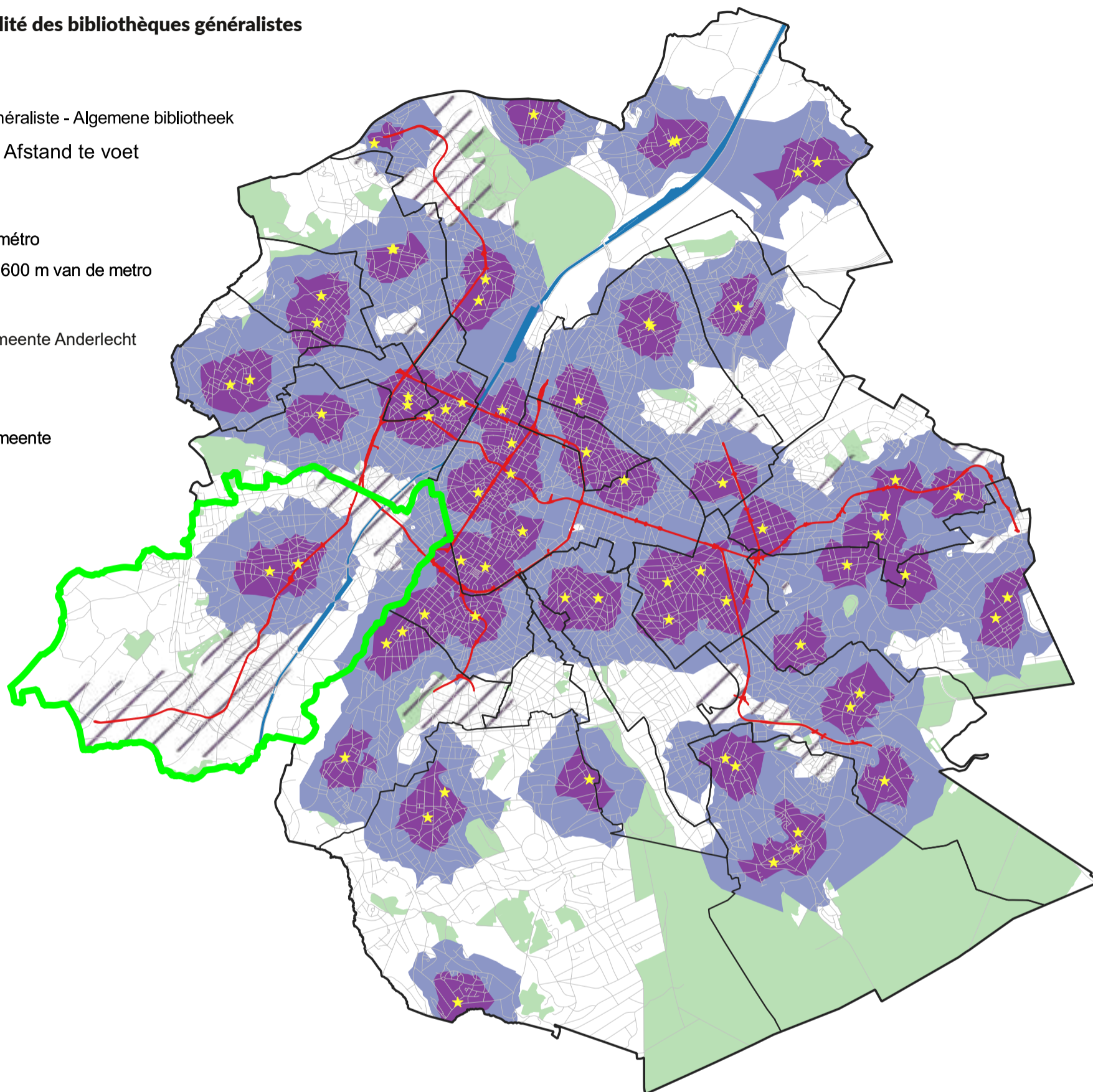
Métro à 600m - 600 m van de metro

Commune - gemeente Anderlecht

Rue - Straat

Canal-Kanaal

Commune - Gemeente



La carte ci-dessus, produite par perspective.brussels, illustre clairement l'accessibilité aux bibliothèques (francophones et néerlandophones) au sein de la Région bruxelloise. Elle repose sur le concept de la « Ville à 10 minutes » (à pied, à vélo, en transport en commun...), qui vise à créer un environnement où chaque habitant·es peut satisfaire ses besoins à proximité de chez lui. En appliquant ce principe, perspective.brussels a observé les zones accessibles à pied en 10 et 20 minutes, considérant la bibliothèque comme un équipement qu'un·e usager·e n'a pas nécessairement besoin de fréquenter quotidiennement. Les distances utilisées ont été de 600 et 1200 mètres, soit ce qu'un piéton moyen (en tenant compte des enfants, des personnes âgées et des adultes) parcourt en 10 et 20 minutes.

Dans le cas d'Anderlecht, il est évident qu'une grande partie de la commune dépasse un temps d'accès de 20 minutes à une bibliothèque (zones blanches sur la carte). Il est compréhensible que les zones périphériques, moins densément peuplées, aient un accès plus éloigné aux bibliothèques. Il en va de même pour la zone située à l'est du canal, où la faible densité de logements réduit l'offre de

services. Toutefois, il est particulièrement frappant, voire choquant, de constater que le quartier de Cureghem, qui est densément peuplé (voir carte 3. densité population d'Anderlecht), se trouve également en dehors des zones de proximité.

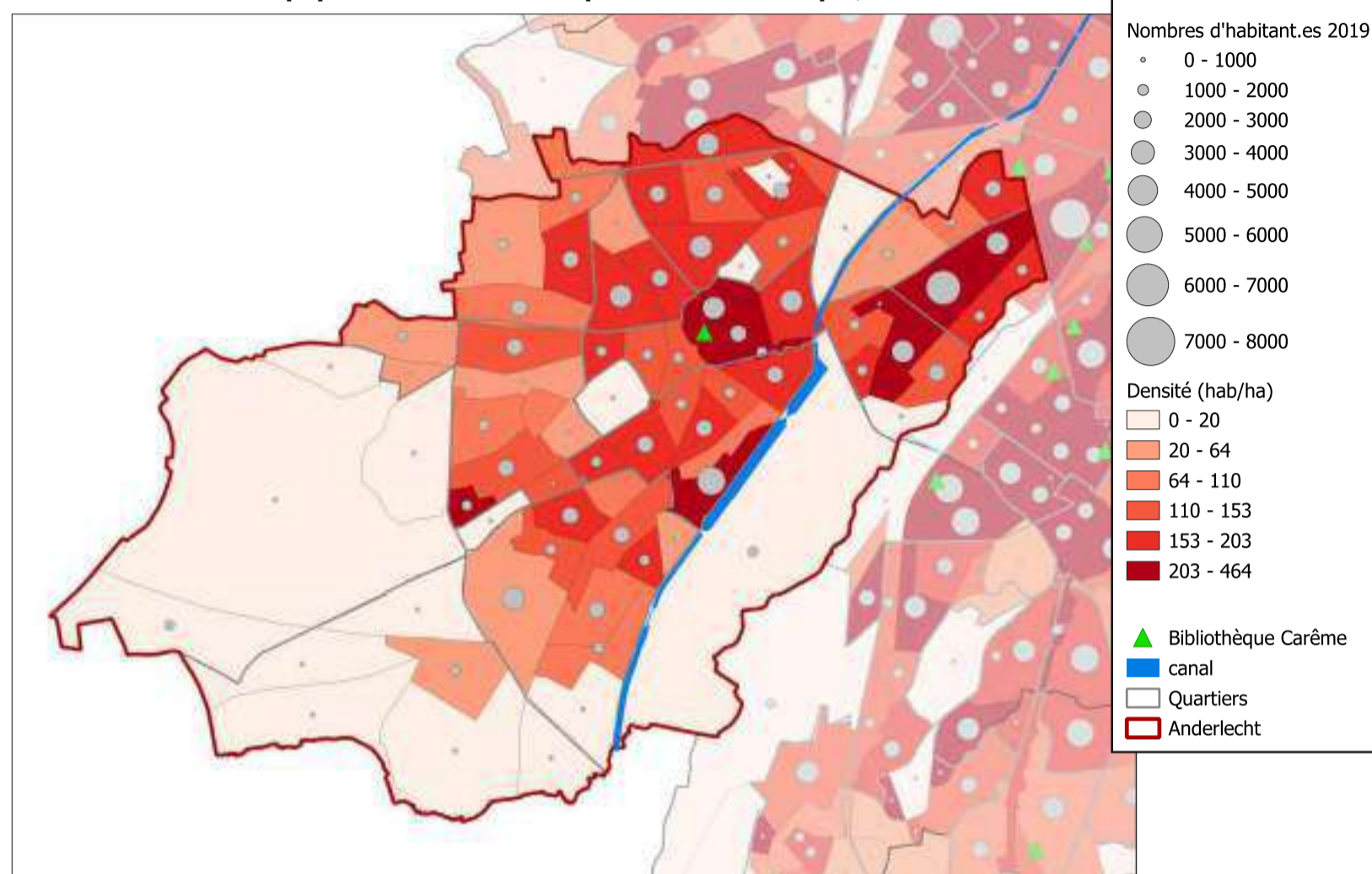
La stratégie de la commune d'Anderlecht a consisté à positionner les bibliothèques dans une zone centrale de la commune, à Saint-Guidon, en misant sur la proximité du métro pour faciliter l'accès des habitant·es à l'équipement. Cependant, cette approche ne remplace pas l'impact d'un service de proximité que l'on peut croiser au quotidien. En effet, bien que le métro soit un moyen de transport pratique, les distances à parcourir pour rejoindre la station peuvent constituer un frein, sans oublier le coût supplémentaire des trajets.

D'autre part, il est important de souligner les **effets barrières créés par le canal** et les zones industrielles et ferroviaires qui l'entourent. Ces infrastructures séparent de ce fait le quartier de Cureghem, pourtant très densément peuplé, du reste de la commune et limitent ainsi l'accessibilité aux bibliothèques publiques de la commune.

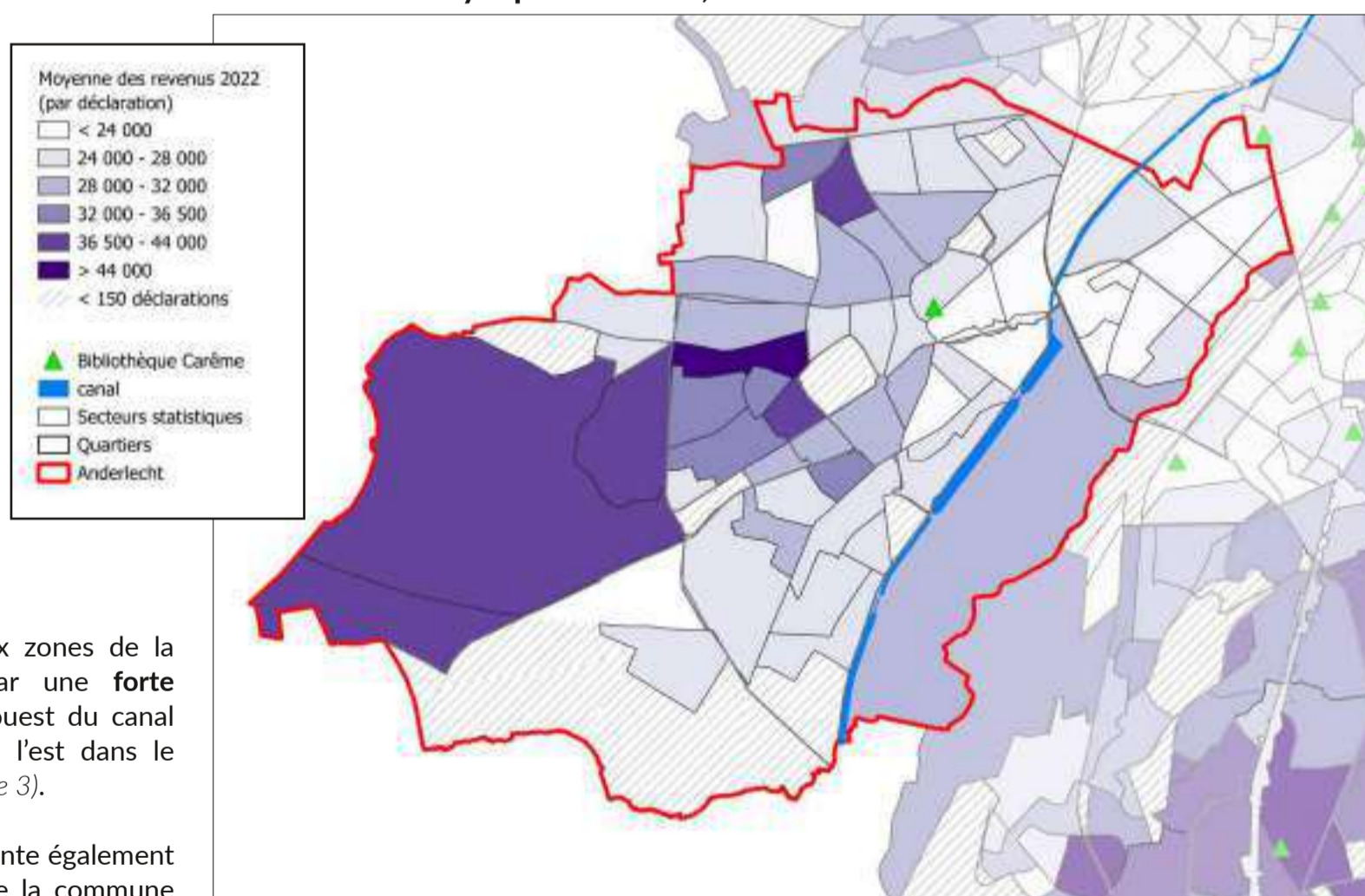
1. DIAGNOSTIQUE

Population et Revenu moyen

Carte 3 : Densité de la population d'Anderlecht par secteur statistique, Anderlecht 2024



Carte 4 : Revenu moyen par déclaration, Anderlecht 2022



Comme déjà mentionné, deux zones de la commune se distinguent par une **forte densité** démographique : à l'ouest du canal autour de Saint-Guidon, et à l'est dans le quartier de Cureghem (voir carte 3).

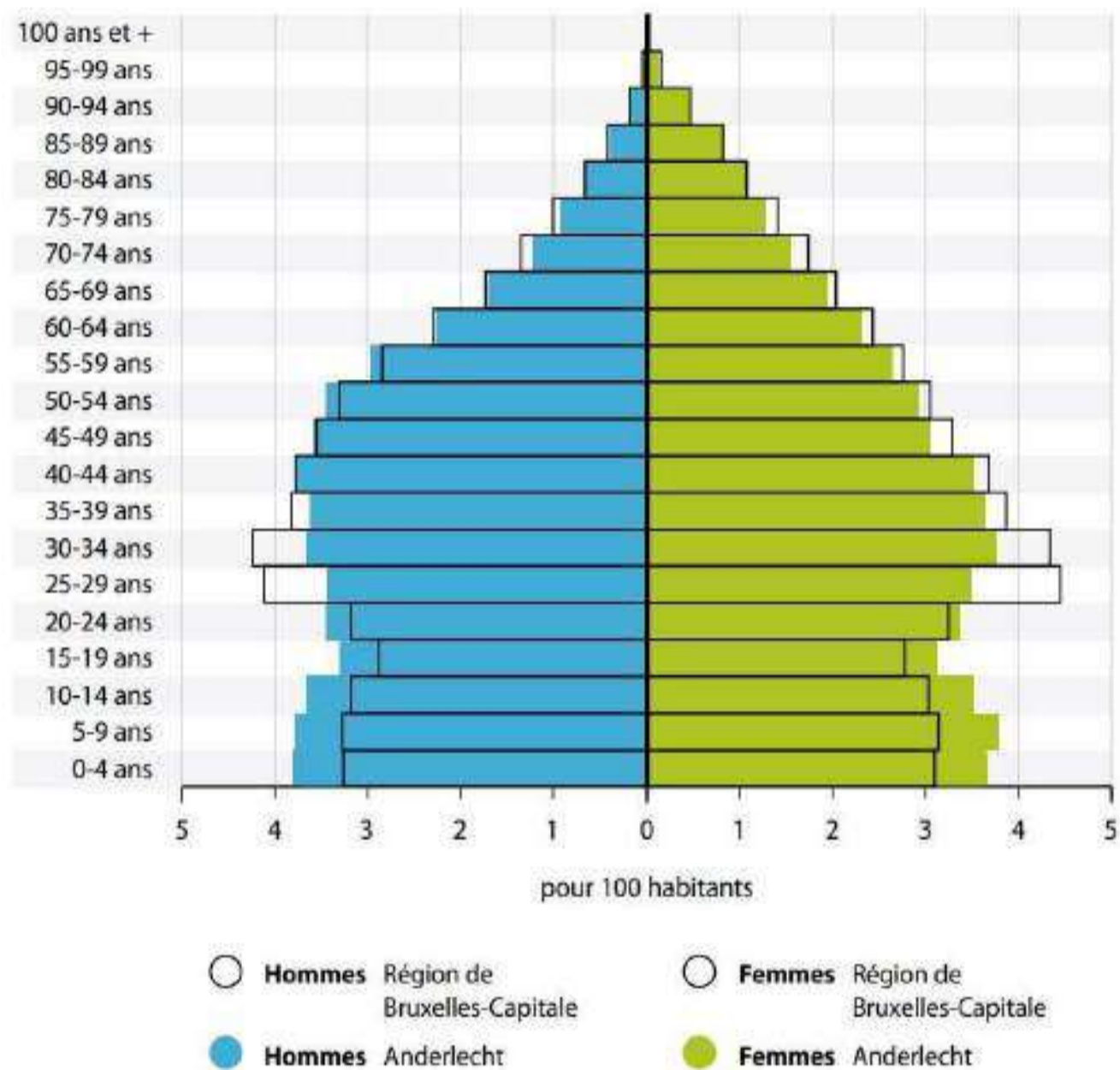
Le quartier de Cureghem présente également les **revenus les plus faibles** de la commune (voir carte 4).

Il est crucial de garantir un accès aux bibliothèques à l'ensemble de la population, mais il est encore plus important de **concentrer les efforts sur les quartiers à faibles revenus**. En effet, ces populations, souvent confrontées à des obstacles économiques et sociaux, ont un accès limité à la lecture et aux services culturels proposés par les bibliothèques, ce qui rend leur soutien d'autant plus nécessaire. En tenant compte de ces éléments, il devient évident qu'il est **indispensable d'implanter une bibliothèque publique supplémentaire** dans le quartier central et densément peuplé de Cureghem, afin de mieux répondre aux besoins culturels et éducatifs de ses habitant.es.

1. DIAGNOSTIQUE

L'importance des bibliothèques pour les jeunes à Anderlecht

Pyramide des âges comparative, pour 100 habitant·es, Anderlecht 1^{er} janv. 2022



Sources : IBSA & Statbel (RN)

Ici, nous nous baserons sur le **rapport d'analyse de perspective.brussels, qui a réalisé un état des lieux des bibliothèques en région bruxelloise en 2021**. Ce rapport met en lumière des données clés sur l'accès aux bibliothèques, notamment pour les jeunes, et souligne les enjeux importants liés à l'offre de services culturels dans les communes bruxelloises.

Le rapport de perspective.brussels indique que les jeunes de moins de 18 ans représentent une part majeure des usagers des bibliothèques, avec 55 % en *Fédération Wallonie-Bruxelles* et 48 % en *Vlaamse Gemeenschapscommissie*. Si on prend en considération les usagers des collectivités territoriales, 85% de ceux-ci ont moins de 18 ans et sont issus des écoles bruxelloises (FWB).

Cependant, le rôle des bibliothèques ne se limite pas à la simple fourniture de livres, mais ce sont des **espaces pédagogiques dynamiques**. Elles offrent, en plus d'une ressource documentaire, des lieux où les bibliothécaires, en étroite collaboration avec les enseignants, organisent des ateliers pédagogiques. Ces ateliers permettent aux élèves de se sensibiliser à la lecture, mais aussi de développer des compétences essentielles pour naviguer dans le monde de l'information, comprendre ses codes et l'utiliser de manière autonome. Les bibliothèques constituent donc des partenariats pédagogiques incontournables favorisant l'épanouissement des jeunes et leur réussite éducative.

Le rapport met également en évidence que 62 % des écoles primaires bruxelloises sont situées à plus de 10 minutes à pied d'une bibliothèque. Ce **manque d'accessibilité aux bibliothèques** crée des inégalités et limite les possibilités d'accès à la culture et à l'information pour une partie importante des jeunes bruxellois·es.

Anderlecht, avec sa population particulièrement jeune, est un exemple frappant de cette réalité. Selon la pyramide des âges ci-dessus, la tranche des **0-24 ans est largement surreprésentée par rapport à la moyenne régionale**, ce qui souligne la présence significative des jeunes dans cette commune. Pourtant, Anderlecht reste l'une des communes les moins dotées en bibliothèques, ce qui constitue un obstacle majeur à l'accès à la culture pour cette population.

Il est donc impératif que la commune d'Anderlecht agisse en ouvrant au moins une nouvelle bibliothèque sur son territoire. Cela permettrait de **répondre aux besoins croissants des jeunes, de réduire les inégalités d'accès à la culture et à l'information**, et de renforcer les liens entre les écoles, les bibliothèques et les habitant·es. Une nouvelle bibliothèque à Anderlecht offrirait aux jeunes un espace de proximité pour se former, s'informer, et s'épanouir dans un environnement stimulant et pédagogique.

L'investissement dans une bibliothèque, plus qu'une simple amélioration des infrastructures culturelles, est un engagement pour l'avenir des jeunes d'Anderlecht, un levier pour leur réussite scolaire, et un moyen de garantir une égalité des chances pour tous·tes.

II. PROJETS ACTUELS

Eglise Saint-Francois Xavier / City Gate II - Petite Île

PROJET 1

City Gate II - Petite île

Adresse : Rue des Goujons 152, 1070 Anderlecht

Date prévisionnelle : minimum 2031 (estimation)

Le projet Petite Île - CityGate, situé entre la rue des Goujons et la rue des deux gares à Anderlecht, a été attribué à la Société Momentanée SBa/KSA/AHA/noA après un marché conjoint entre la SLRB et citydev.brussels. Il prévoit la construction de 75.000 m² d'infrastructures, dont 400 logements (277 sociaux, 120 conventionnés), une école francophone pour 1.250 élèves, 15.000 m² d'espaces d'activités économiques et des parkings. Au sein de ce programme, il est proposé la construction d'une bibliothèque dans le cadre de l'Ecole de Tous, au milieu de l'îlot.

PROJET 2

Eglise St-Francois Xavier

Adresse : Rue Eloy 75, 1070 Anderlecht

Date prévisionnelle : pas d'informations - abandonné ?

L'église Saint-François-Xavier, désaffectée depuis plusieurs années, a été rachetée par la Commune en février 2021. Un projet de réaffectation a été proposé, avec pour objectif de transformer l'église en un espace public de création et de loisirs, répondant aux besoins du quartier de Cureghem. Parmi les nouvelles fonctions prévues, une bibliothèque et un espace lecture ont été proposés. Cependant il y a très peu d'informations sur le devenir de ce projet depuis au moins 3 ans.

À ce jour, nous avons trouvé **deux projets** soutenus par la commune visent à accroître l'offre de bibliothèques sur le territoire anderlechtois : City Gate II - Petite île et la reconversion de l'Eglise St-Francois Xavier. Cependant, les **informations disponibles à ce sujet sont limitées**, et nous disposons de peu de détails précis et chiffrés concernant ces initiatives.

Ces deux projets prévoient des **délais de réalisation inévitablement longs** (voir notamment le planning de City Gate II ci-dessous). À ce jour, aucun des travaux nécessaires à la construction ou à la rénovation des infrastructures n'a été entamé. Le second projet, en particulier, semble être dans une phase de suspension prolongée, sans progrès significatif depuis 2021, ce qui soulève des inquiétudes quant à sa faisabilité dans un avenir proche.

Dans ce contexte, nous nous interrogeons sur le choix d'investir dans de nouveaux projets d'envergure, qu'il s'agisse de constructions neuves ou de rénovations majeures. En effet, **plutôt que d'investir dans des projets complexes et coûteux, la Commune pourrait envisager d'utiliser des bâtiments appartenant déjà à la Commune**, réalisés notamment dans le cadre des contrats de quartiers, et qui demeurent sous-exploités.

Cette approche permettrait non seulement de **répondre de manière plus réactive à la demande** croissante de lieux de lecture et de culture, mais aussi de **réduire significativement les coûts** et les délais liés à la construction ou à la rénovation d'infrastructures. En exploitant ces espaces sous-utilisés, la Commune pourrait optimiser l'utilisation de son patrimoine immobilier tout en intégrant plus efficacement ces nouveaux services publics dans le tissu urbain existant.

Programme de City Gate II - Petite Île



Sources : Présentation de la phase Avant-Projet, Petite-Île City Gate II, 23 September 2020, Citydev.brussels

Planning

- Lancement du marché d'auteur de projet (en collaboration avec la SLRB) : juin 2017
- Attribution du marché d'auteur de projet : août 2019
- Dépôt des demandes du permis d'urbanisme et du permis d'environnement : octobre 2021
- Obtention des permis : janvier 2025 (estimation)
- Publication du marché de travaux : mars 2025 (estimation)
- Attribution du marché de travaux : janvier 2026 (estimation)
- Début du chantier : mars 2026 (estimation)
- Fin du chantier : 2030 (estimation)

III. PROSPECTION

Espace Chimiste / Espace Lemmens / The Faculty

ESPACE CHIMISTE

Adresse : Rue du Chimiste 16, 1070 Anderlecht

Réalisé dans le cadre du 10^e contrat de quartier "Compas" (2013 - 2018). L'ancien site des imprimeries Desmedt a été reconverti pour créer un nouveau pôle d'équipements socio-culturels destiné principalement aux jeunes. Au total près de 11 millions d'euros ont été investis dans ce bâtiment, répartis entre la Région (4 588 000 €), la commune d'Anderlecht (448 000 €) et Beliris (6 248 497€).

ESPACE LEMMENS

Adresse : Pl. Alphonse Lemmens 4, 1070 Anderlecht

Également réalisé dans le cadre du 10^e contrat de quartier "Compas" (2013-2018), ce bâtiment a été inauguré fin 2022.

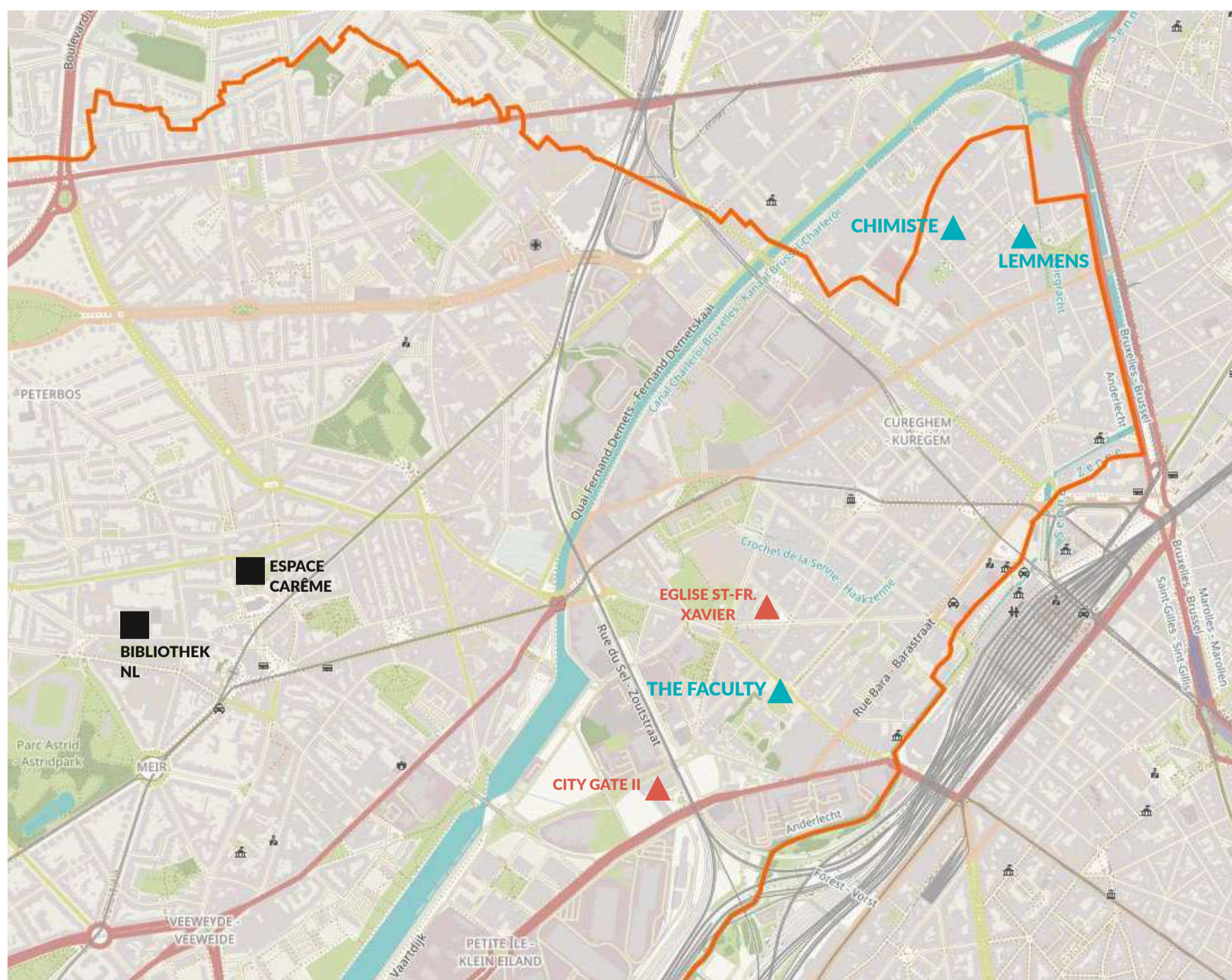
Le bâtiment a coûté 815 661 € aux pouvoirs publics, répartis entre la région bruxelloise (774 878€) et la commune d'Anderlecht (40 783 €).

THE FACULTY

Adresse : Rue des Vétérinaires 47, 1070 Anderlecht

Cet imposant bâtiment a longtemps abrité l'administration de l'ancienne École des Vétérinaires jusqu'en 1991. En 2018, la restauration de l'enveloppe extérieure du bâtiment administratif a été achevée, grâce à un financement de la Région, sous l'initiative de la commune d'Anderlecht. Pendant la durée des travaux, la Direction des Monuments et Sites a assuré un suivi rigoureux des opérations. L'intérieur du bâtiment a été entièrement rénové pour accueillir un centre d'entreprises. Au total, 11 millions d'euros ont été investis dans ce projet par la commune, propriétaire du site classé, la Région et l'Union européenne via le fonds Feder.

Localisations



Fond de carte : Openstreet Map

■ Bibliothèques actuelles

▲ Projets actuels contestés

▲ PROSPECTION

III. PROSPECTION

Espace Chimiste / Lemmens

ESPACE CHIMISTE

Idéalement situé au cœur du quartier dense de Cureghem, ce bâtiment bénéficie d'une **excellente accessibilité** et offre des **espaces de grande qualité**. Cependant, à ce jour, une grande partie de ces **espaces demeurent sous-exploités**.

(voir le calendrier d'utilisation ci-dessous)

Nous estimons que cet **espace serait parfaitement adapté à l'installation d'une bibliothèque**. Plusieurs zones du bâtiment, telles que le triplex ou d'autres salles disponibles, présentent un fort potentiel pour accueillir des équipements dédiés à la lecture et à la culture.

Documents en annexes :

- Fiche technique de l'Espace Chimiste, avec une présentation détaillée des espaces disponibles.
- Règlement et redevances relatifs à l'occupation des infrastructures communales, incluant les tarifs de location.

ESPACE LEMMENS

Bien que cet espace soit plus petit, il bénéficie néanmoins d'un accès direct sur la place Lemmens, ce qui représente un atout stratégique. Nous envisageons plutôt cet espace comme une potentielle extension ou antenne d'une bibliothèque existante, que ce soit celle située rue du Chimiste ou encore à la bibliothèque existante de l'espace Carême à proximité. Cet espace pourrait également être aménagé en médiathèque ou ludothèque, répondant ainsi à d'autres besoins spécifiques du quartier.

Calendrier d'utilisation de l'espace Chimiste actuellement

	Lundi		Mardi		Mercredi		Jeudi		Vendredi		Samedi	
	matin	après-midi	matin	après-midi	matin	après-midi	matin	après-midi	matin	après-midi	matin	après-midi
Atelier E												
Atelier G												
Atelier F (triplex)												
Salle Foyer												
Salle Spectacle												

 Ligue de l'enseignement  Bout de ficelles  FaMiDo  > Ouvertures ponctuelles



Photos : Séverin Malaud © urban.brussels



Photos : Danhier Architectes



Photos : Danhier Architectes

III. PROSPECTION

The Faculty

THE FACULTY

Récemment rénové, The Faculty propose six espaces de bureaux d'environ 200 m² chacun, allant des bureaux classiques avec 2 à 3 salles séparées aux open spaces sous charpente. Actuellement destinés à un public d'entreprises, ces locaux s'inscrivent également dans un projet visant à favoriser la mixité des usages (bureaux, théâtre, restauration...). Dans cette optique, il nous semblerait pertinent d'y **ajouter une dimension davantage connectée au quartier**, en intégrant une bibliothèque dans certains espaces du bâtiment.

De plus, l'excédent de bureaux dans la région bruxelloise, comme le révèle le **rapport n° 40 de l'Observatoire des bureaux de perspective.brussels** (voir en annexe), met en évidence l'opportunité de réaffecter une partie de ces **espaces modernes et de qualité** afin de répondre à la demande croissante d'infrastructures publiques.



Photos : The Faculty

IV. PISTES DE FINANCEMENT

ANTENNE BIBLIOTHEQUE CARÊME ?

Jusqu'à présent, la stratégie d'Anderlecht a été de concentrer ses efforts sur une grande bibliothèque au centre de la commune, facilement accessible en transports en commun. Toutefois, le dossier montre que cette approche ne suffit pas.

Nous suggérons donc soit l'ouverture d'une seconde grande bibliothèque dans ses quartiers les plus proches du centre, soit l'ouverture d'antennes locales de la Bibliothèque Carême actuelle. En effet, il pourrait être envisagé de s'inspirer des stratégies d'autres communes de la région, comme Bruxelles-Ville, qui privilégient plusieurs petites antennes locales pour faciliter l'accès à la culture dans ses différents quartiers. Sans atteindre l'ampleur de Bruxelles-Ville avec ses 12 antennes, Anderlecht pourrait envisager l'ouverture d'au moins 2 antennes supplémentaires afin de couvrir un plus large territoire et toucher une population plus importante.

FONDS FEDER ?

Le Contrat École est un programme régional de rénovation urbaine dont l'ambition est d'améliorer l'environnement scolaire en Région de Bruxelles-Capitale et de renforcer les relations entre l'école et son quartier.

Coordonné par le Service École et Vie Étudiante de perspective.brussels, le programme Contrat École œuvre à une meilleure intégration urbaine des écoles dans un objectif d'ouverture des établissements scolaires vers leur environnement proche et le quartier. Il vise les écoles au public scolaire fragilisé qui se situent dans la Zone de Revitalisation Urbaine (ZRU). Le Contrat École bénéficie à la fois à l'école concernée et à son quartier. Il permet à un établissement scolaire d'obtenir un soutien régional pour améliorer la convivialité et la sécurité de son environnement (abords d'école de qualité et sécurisés, espaces verts, etc.). Il favorise également l'ouverture de l'école sur le quartier, en permettant une meilleure interaction entre les deux.

Dans son rapport, perspective.brussels propose également d'utiliser ces financements pour développer de nouvelles bibliothèques en lien direct avec le quartier.

CONTRAT ECOLE ?

Le Fonds européen de développement régional (FEDER) est un programme de financement de l'Union européenne destiné à soutenir la croissance économique et à réduire les disparités régionales. Il vise à améliorer les infrastructures, encourager l'innovation, et soutenir les projets de développement durable dans les régions moins développées. Le FEDER intervient dans des domaines variés tels que la recherche et l'innovation, la transition énergétique, la mobilité durable, et l'infrastructure numérique.

Dans le cas de la commune d'Anderlecht, ce fonds pourrait être particulièrement pertinent pour financer la construction d'une nouvelle bibliothèque communale, en particulier si le projet vise à renforcer l'accès à la culture et à l'éducation dans des quartiers moins desservis, comme Cureghem. En effet, les projets qui favorisent l'inclusion sociale, l'accès à la culture et la création de nouveaux équipements publics sont alignés avec les priorités du FEDER, notamment dans le cadre de la réduction des inégalités régionales et du renforcement de la cohésion sociale. De plus, une nouvelle bibliothèque pourrait intégrer des initiatives d'innovation numérique, ce qui serait un atout pour obtenir un financement.

LIBRARY 2030 ?

Le programme Library 2030 soutient les bibliothèques dans leur transformation numérique et leur rôle clé dans l'accès à la culture et à l'éducation. Il finance des projets innovants visant à moderniser les équipements, intégrer des technologies avancées et favoriser l'inclusion sociale.

Pour Anderlecht, ce programme pourrait être une excellente opportunité pour financer la construction d'une nouvelle bibliothèque, notamment si le projet inclut des aspects numériques et des services accessibles à des quartiers comme Cureghem. Une telle bibliothèque pourrait ainsi renforcer l'accès à la culture tout en répondant aux objectifs d'inclusion sociale et d'innovation du programme.

AUTRE ?

> **Documents relatifs à l'Espace Chimiste**

Fiche technique des espaces disponibles

Règlement et redevances relatifs à l'occupation des infrastructures

> **Zoom sur Anderlecht 2024 - IBSA**

> **Les bibliothèques en région bruxelloise - *perspective.brussels***

> **Observatoire des bureaux 2021-2022 - *perspective.brussels***

> **Présentation de la phase avant-projet City Gate II - 2020**

F. Annexe 6 / Carte « Des nouveaux logements à Anderlecht, mais pour qui ? »

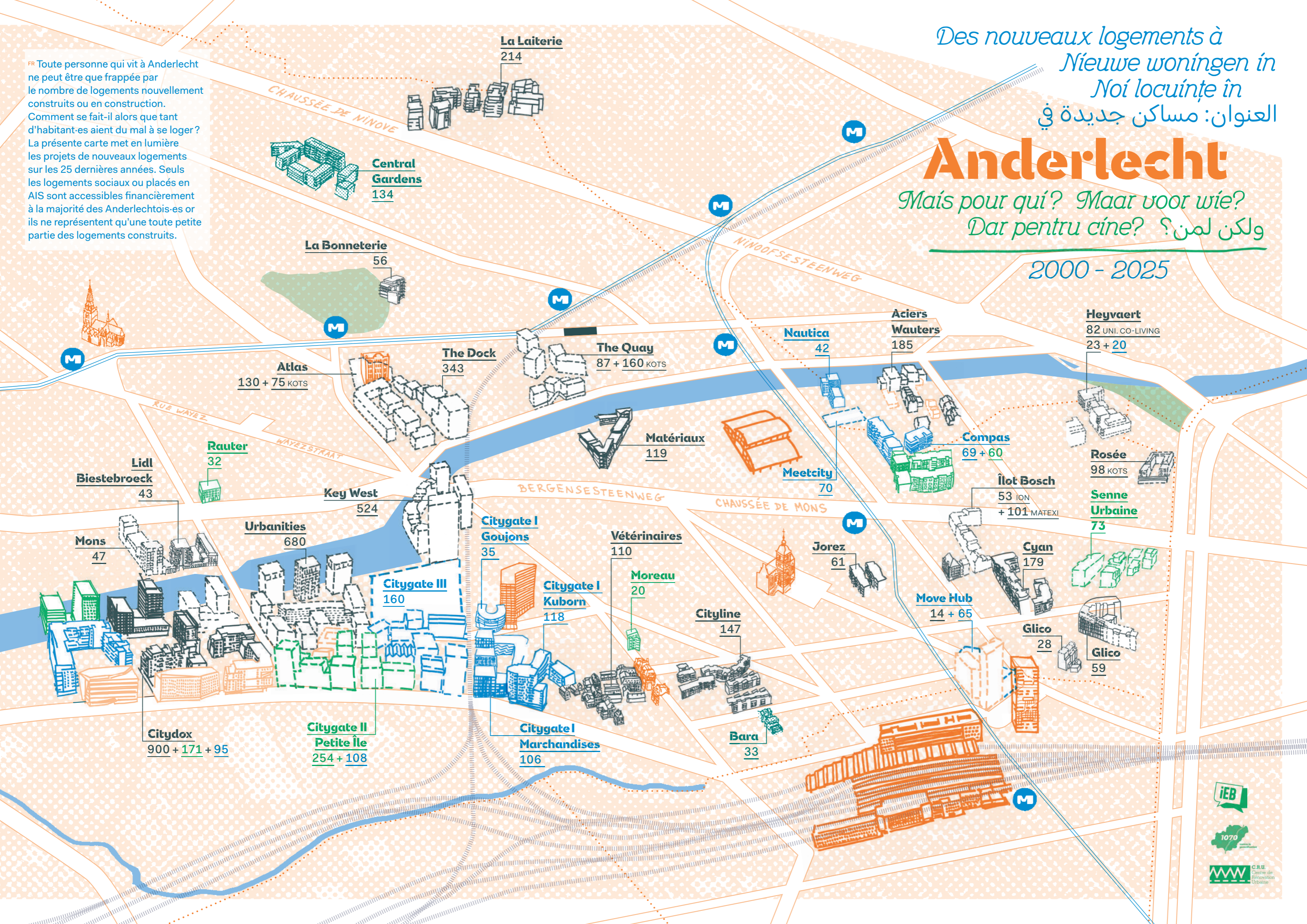
FR Toute personne qui vit à Anderlecht ne peut être que frappée par le nombre de logements nouvellement construits ou en construction. Comment se fait-il alors que tant d'habitant-es aient du mal à se loger? La présente carte met en lumière les projets de nouveaux logements sur les 25 dernières années. Seuls les logements sociaux ou placés en AIS sont accessibles financièrement à la majorité des Anderlechtois-es or ils ne représentent qu'une toute petite partie des logements construits.

Des nouveaux logements à
 Nieuwe woningen in
 Noi locuințe în
 العنوان: مساكن جديدة في

Anderlecht

Mais pour qui? Maar voor wie?
 Dar pentru cine? ولكن لمن؟

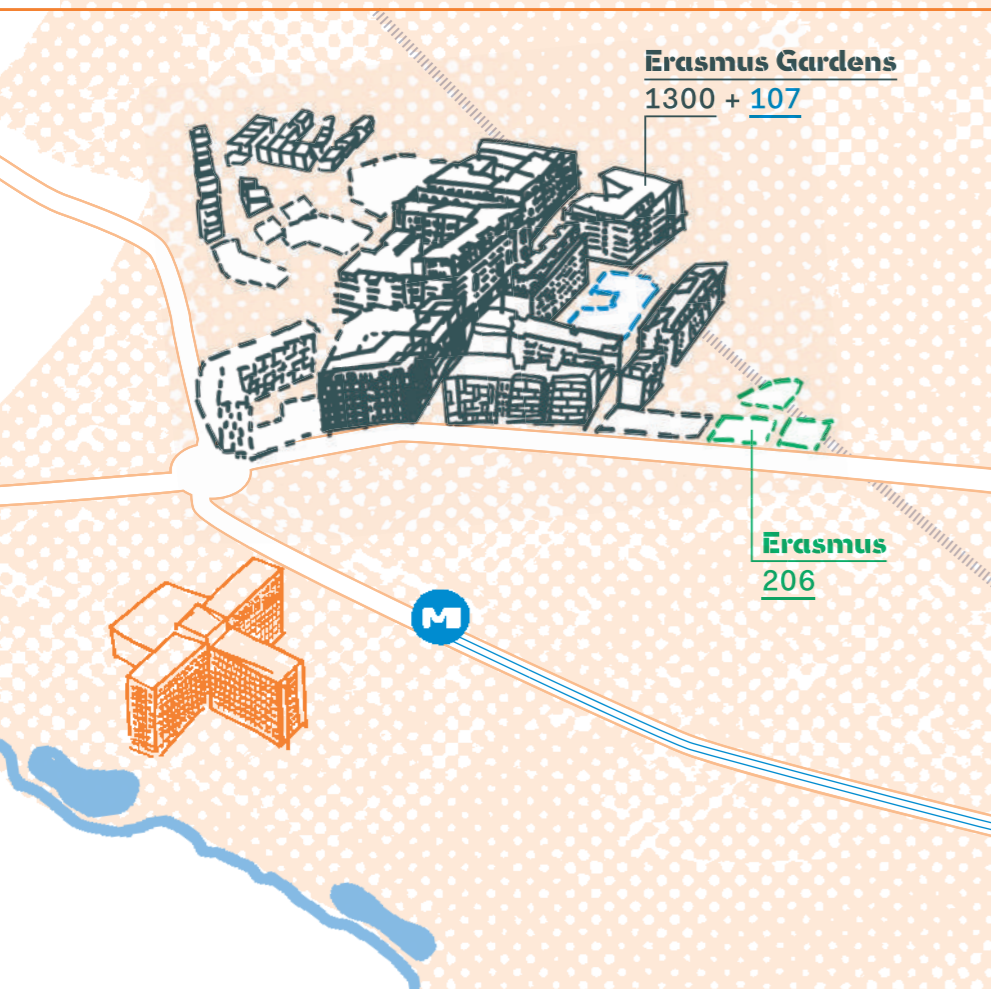
2000 - 2025



NL Wie in Anderlecht woont, zal het wel gezien hebben: een gigantisch aantal nieuwbouwwoningen en werven. Hoe komt het dan dat het zo moeilijk is om een woning te vinden? Deze kaart toont de woonbouwprojecten van de laatste 25 jaar. Alleen sociale woningen of woningen via een sociaal verhuurkantoor (SVK) zijn betaalbaar voor de meeste Anderlechters. Maar op de kaart zie je dat de meeste nieuwe woningen niet tot die categorieën behoren.

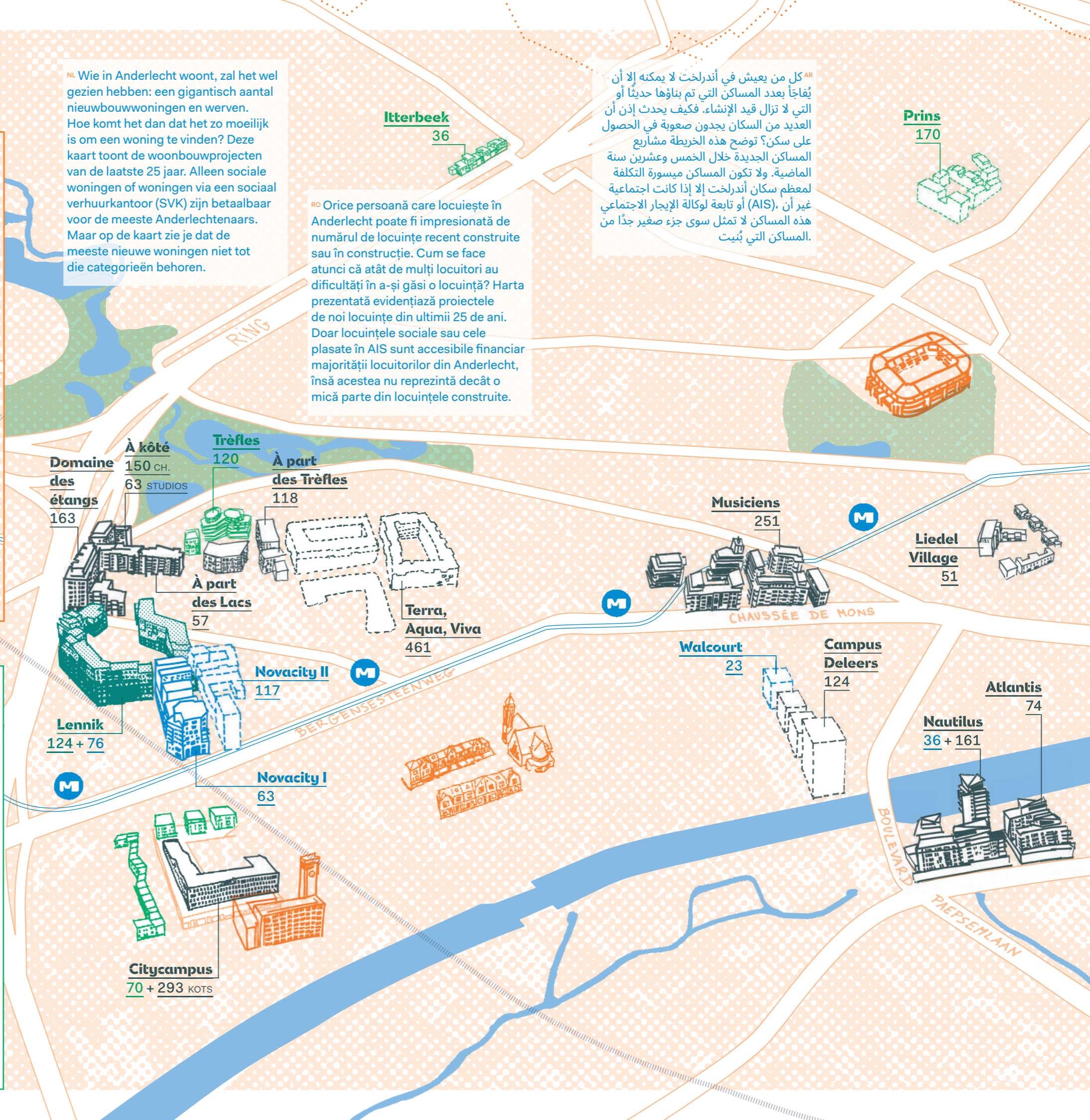
AR كل من يعيش في أندلخت لا يمكنه إلا أن يُفاجأ بعدد المساكن التي تم بناؤها حديثاً أو التي لا تزال قيد الإنشاء. فكيف يحدث إذن أن العديد من السكان يجدون صعوبة في الحصول على سكن؟ توضح هذه الخريطة مشاريع المساكن الجديدة خلال الخمس وعشرين سنة الماضية. ولا تكون المساكن ميسورة التكلفة لمعظم سكان أندلخت إلا إذا كانت اجتماعية غير أن (AIS) أو تابعة لوكالة الإيجار الاجتماعي هذه المساكن لا تمثل سوى جزء صغير جداً من المساكن التي بُنيت.

RO Orice persoană care locuiește în Anderlecht poate fi impresionată de numărul de locuințe recent construite sau în construcție. Cum se face atunci că atât de mulți locuitori au dificultăți în a-și găsi o locuință? Harta prezentată evidențiază proiectele de noi locuințe din ultimii 25 de ani. Doar locuințele sociale sau cele plasate în AIS sunt accesibile financiar majorității locuitorilor din Anderlecht, însă acestea nu reprezintă decât o mică parte din locuințele construite.



Erasmus Gardens
1300 + 107

Erasmus
206



Itterbeek
36

Prins
170

Domaine des étangs
163

À côté
150 CH.
63 STUDIOS

Trèfles
120

À part des Trèfles
118

À part des Lacs
57

Terra, Aqua, Viva
461

Musiciens
251

Liedel Village
51

Lenik
124 + 76

Novacity II
117

Novacity I
63

Walcourt
23

Campus Deleers
124

Atlantis
74

Nautilus
36 + 161

Citycampus
70 + 293 KOTS



FR Logement social à louer (la liste d'attente est très longue!)

NL Sociale huurwoning (de wachtlijst is zeer lang!)

RO Locuințe sociale de închiriat (lista de așteptare este foarte lungă!)

AR سكن اجتماعي للإيجار قائمة الانتظار طويلة جداً!



FR Logement AIS à louer (privé avec loyer maximum)

NL Huurwoning via een SVK (privé met maximum huurtarief)

RO Locuințe AIS de închiriat (privat, cu chirie maximă)

AR سكن تابع لـ للإيجار خاص لكن بأجرة قصوى محددة AIS



FR Logement à acheter, moins cher parce qu'il y a un subsidie via Citydev (mais il faut emprunter).

NL Koopwoning, goedkoper want gesubsidieerd via Citydev (je moet wel lenen)

RO Locuințe de cumpărat, mai ieftine datorită unei subvenții prin Citydev (dar trebuie să contractați un împrumut)

AR سكن Citydev للشراء، أرخص لأنه مدعوم عبر (يجب أخذ قرض)



FR Logement à acheter, plus cher parce que c'est un promoteur privé qui vend (du coup, il faut emprunter plus) et le propriétaire, s'il le loue par la suite, demande des loyers chers

NL Koopwoning, duurder want verkocht door een privé promotor (dus je moet meer lenen) en als de nieuwe eigenaar de woning verhuurt, vraagt hij een hoog huurtarief

RO Locuințe de cumpărat, mai scumpe deoarece sunt vândute de o persoană privată (deci, trebuie să luai un împrumut mai mare) iar proprietarul, dacă le închiriaza ulterior, solicită chirii mari

AR سكن للشراء، أغلى لأنه مملوك لمطور خاص يبيعه (وبالتالي يجب اقتراض أكثر)، وإذا قام المالك بتأجيره لاحقاً فإنه يطلب إيجارات مرتفعة

FIN