

CRU

2024

RAPPORT D'ACTIVITE



C.R.U.
Centre de
Rénovation
Urbaine

Centre de Rénovation Urbaine

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 : Il s'agit d'une photo de l'installation des banderoles pour le droit à un logement décent dans le cadre de l'action #VilleHabitable du RBDH lancée au mois de mars 2024 . Les banderoles ont été placées en façade des antennes de l'ULAC, du CRU et de l' AISAC.



Commune d'Anderlecht



Région de Bruxelles Capitale



RÉSEAU HABITAT
NETWORK WOMEN
Réseau Habitat



Bruxelles Environnement



Urban.Brussels



.brussels
Alliance Renolution



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

Agence Immobilière Sociale Anderlecht Cureghem



U.L.A.C.
Union des Locataires
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 2024.....	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).....	14
3. OBJECTIF 1 CONSEIL EN RÉNOVATION ET ÉNERGIE.....	16
3.1. OBJECTIFS.....	17
3.2. DESCRIPTION ET MÉTHODOLOGIE DU CONSEIL EN RÉNOVATION.....	18
3.3. MOYENS À DISPOSITION.....	24
3.4. RÉSULTATS.....	24
3.5. PERSPECTIVES.....	36
4. OBJECTIF 1 PROJETS ET SOUTIEN TECHNIQUE.....	37
4.1. SOUTIEN À L'ULAC.....	38
4.2. SOUTIEN À L'ASAC.....	40
4.3. MOYENS À DISPOSITION.....	41
5. OBJECTIF 2 DÉVELOPPEMENT LOCAL INTÉGRÉ.....	42
5.1. OBJECTIF ET MISSIONS.....	43
5.2. DESCRIPTION DE L'ACTIVITÉ ET MÉTHODOLOGIE.....	43
5.3. MOYENS À DISPOSITION.....	59
5.4. RÉSULTATS.....	59
5.5. PERSPECTIVES.....	61
6. OBJECTIF TRANSVERSAL SOUTIEN AUX POLITIQUES DE RÉNOVATIONS URBAINES.....	62
6.1. OBJECTIF ET MISSIONS.....	63
6.2. MÉTHODOLOGIE.....	63
6.3. DESCRIPTION DES ACTIVITÉS.....	63
6.4. MOYENS À DISPOSITION.....	70
7. ORGANISATION INTERNE & INTERASSOCIATIVE.....	71
7.1. VISIBILITÉ ET ACCESSIBILITÉ DE L'ASSOCIATION.....	72
7.2. ANIMATIONS.....	73
7.3. ORGANISATION INTERNE.....	74
7.4. MOYENS À DISPOSITION.....	74
8. HOMEGRADE.....	75
9. CONCLUSION.....	77
10. ANNEXES.....	79

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 lui permet d'avoir à sa 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.

1.3. Objectif général

Le Centre de Rénovation Urbaine se donne pour mission depuis 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 2024

Conseil d'Administration	Pierre-Alain De HENAU		
	Pierre MEYNAERT		
	Frank KERKHOF		Jusqu'au 19 mars 2024
	Valérie JANSSENS		À partir du 19 mars 2024
Assemblée Générale	Pierre-Alain DE HENAU		
	Pierre MEYNAERT		
	Karel VERMEERSH		
	Barbara TOMSON		
	Claire SCOHIER		
	Frank KERKHOF		
	Valérie JANSSENS		À partir du 19 mars 2024
Directeur	Abderazzak BENAYAD	1/4 ETP	
Gestion administrative	Victor WAUTIE	1/4 ETP	Jusqu'à septembre 2024
	Eléonore CAMBIER	1/5 ETP	À partir d'octobre 2024
Coordination	Wayan BRINDEL	1/2 ETP	
Développement Local Intégré	Abderazzak BENAYAD	1/4 ETP	
	Wayan BRINDEL	1/5 ETP	
	Victor WAUTIE	1/4 ETP	Jusqu'à septembre 2024
	Mohamed BENZAOUIA	1/4 ETP	De mai à août 2024
	Eléonore CAMBIER	3/5 ETP	À partir d'octobre 2024
Conseil en Rénovation	Manon CHAPURLAT	4/5 ETP	
	Suzana CAETANO	4/5 ETP	

1.5. Axes de travail

A. **Le Conseil En Rénovation**

Le conseil en rénovation s'adresse aux habitants-es, souvent des propriétaires occupants, d'Anderlecht et des 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.

L'année 2024 a connu une baisse du nombre de demandes de plus de 25% par rapport à l'année précédente. En 2023, la très forte communication autour des primes, la hausse du prix de l'énergie et le gel de l'indexation entre octobre 2022 et octobre 2023 avaient poussé ceux qui pouvaient préfinancer leurs travaux à sauter le pas, avec, en ligne de mire, la promesse de primes parfois conséquentes. En aout 2024, après déjà deux courtes interruptions, une nouvelle rupture budgétaire met fin aux primes Renolution pendant 2 mois et demi. Ceux qui ne pouvaient rénover qu'à condition de l'obtention des primes ont interrompu leur projet de travaux. La relance des primes de novembre 2024 à décembre, sans promesse de prolongation en 2025 en l'absence de gouvernement n'a permis de financer les petits chantiers déjà entamés.

Pour gérer les nouvelles démarches de demande de primes et d'autres démarches en ligne (Irisbox, My Minfin, etc.), le conseil en Rénovation est jumelé d'une permanence numérique animée par notre partenaire, l'association Action et Recherche Culturelles (ARC) depuis 1 an.

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 soeur, 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 et d'aménagement. Le CRU fournit l'appui technique et accompagne l'éventuel architecte dans son suivi des travaux. Son rôle est assimilable à une assistance à la maîtrise d'ouvrage.

Les logements ainsi aménagés sont ensuite gérés par l'ULAC (Union des Locataires - Anderlecht Cureghem) ou l'AISAC (Agence Immobilière Sociale Anderlecht-Cureghem).

Chacun de nos projets immobiliers ou ceux de nos partenaires 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'ASAC.

Les derniers projets de logements au sein du CRU : Migerode (3 maisons unifamiliales), Saint-Guidon 68 (2 appartements) et des bureaux, Lemmens 10 (2 appartements), Odon 5 (1 maison unifamiliale), Lemmens 1/21 (8 appartements), Odon 25 (1 appartement), Odon 28 (2 appartements), Docteur de Meersman 30 (4 appartements).

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 126 581 habitants-es en 2024 (chiffre ibsa) pour une superficie de 17,74 km², elle est la 8ème 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 écologiques (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 19^{ème} 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 2024 au 31 décembre 2024.

2.3. Moyens humains (noms, fonctions, ETP)

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

Postes	Nbre ETP BE	Nbre ETP URBAN	Nbre ETP TOTAL
Conseil en Rénovation	1,6	0	1,6
Développement Local Intégré	0	1	1
Autres (Administration, Communication, Direction, ...)	0,5	0,5	1
Total	2,1	1,5	3,6

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.

A. **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.

B. **Les partenaires spécifiques du CR**

L' AISAC - Agence Immobilière Sociale Anderlecht Cureghem	Collaboration dans la création de logements à bas loyer dans la commune d'Anderlecht. Accompagnement technique, informatique et social des habitant-es du quartier.
L' ULAC - Union des Locataires Anderlecht Cureghem	
La commune 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 énergétique via des prêts à taux avantageux pour les ménages fragilisés.
Le Crédal	
Homegrade	Soutien technique spécialisé pour l'accompagnement des demandeurs-euses et formation des conseillers du réseau habitat. Relai de demandeurs-euses spécifiques (bilatérale).
la Médiation Locale d'Anderlecht	Soutien juridique et social pour l'accompagnement des demandeurs-euses.
ASBL ARC (Action et Recherche culturelles)	Accompagnement numérique pendant et hors des permanences.

C. **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 ».

D. 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.e.s 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.e.s dans les défis qu'ils doivent relever :
 - Mise en demeure : infraction urbanistique ;
 - Mise en demeure : rénovation de la façade avant ;
 - Problème de mitoyenneté ;
 - Insalubrité, humidité ou parasites ;
 - Fracture numérique ;
 - Contact avec les entreprises ;
 - Factures d'énergie trop élevées ;
 - Problématiques techniques (stabilité, chauffage, électricité, plomberies, etc.).
- Répondre aux ambitions régionales en matière de rénovation énergétique en accompagnant nos demandeur.euse.s 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 n°68 de la rue Saint-Guidon ont permis d'étendre notre portée au cœur de la ville.

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 réglementations que pour les techniques de construction, problèmes d'insalubrité, contacts des propriétaires avec les AIS, etc. avec pour mission générale l'information et le conseil concernant les primes régionales à la rénovation, à l'embellissement des façades, Énergie, Gas et RENOLUTION. Bien entendu, bon nombre des conseils sont orientés vers l'augmentation de la performance énergétique des bâtiments (PEB). Cette thématique est d'autant plus abordée depuis l'élargissement de la campagne de communication de Bruxelles Environnement ces deux dernières années. Cela étant dit, les questions liées à l'urbanisme ou à des problèmes techniques (infiltration, humidité, stabilité, chauffage, etc.) représentent toujours la plus grande partie de nos accompagnements.

A. 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.euse.s. 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.

B. 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 le quartier Cureghem 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.

Jusqu'à septembre, la session du mardi après-midi était soutenue par la permanence numérique de l'ARC. Depuis notre déménagement dans la nouvelle antenne à Saint-Guidon, un EPN géré par l'ULAC offre une permanence de façon quotidienne dans nos locaux.

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 habitants-es ou sur proposition du/de la conseiller·ères.

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

C. **Le déroulement de l'accompagnement**

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 demandeur-euse. Le temps consacré à la première entrevue est d'une heure. Les suivantes sont limitées à +/- 30 min si possible. De fait, par souci d'efficacité et de clarté vis à vis de nos demandeurs-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 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. Cette fiche de permanence dispose des mentions d'information 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 objet de la demande est analysé dans sa globalité :

- copropriété ou non,
- occupation future ou effective,
- date approximative de construction ;
- localisation du problème dans l'immeuble (chambre, salle de bain, annexe, ...) ;
- type d'occupation du logement (nombre de personnes dans le ménage, locataire ou non, ...) ;
- zone géographique (ZRU, CQ, EDRLR, CRU) ;
- typologie et affectation du bien.

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 demandeur-euse.


Les visites techniques

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

Dans le cadre de notre partenariat avec l'AISAC (Agence Immobilière Sociale - Anderlecht Cureghem), les visites sont fréquemment proposées aux propriétaires souhaitant mettre leur bien en gestion par l'AIS pour faire un état des lieux du bien, offrir des conseils techniques et assister le propriétaire dans ses démarches (estimatifs - analyse de devis - demandes de primes).

Les observations et conseils sont ensuite repris dans un rapport de visite transmis à l'habitant-e.

Voici le format de la fiche type que nous remplissons pour chaque demande :



**CONSEIL ECO-RENOVATION
PERMANENCE**

01 / 03 / 2024

Nouveau dossier : oui non Origine contact : CR :

Coordonnées du demandeur →

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

NOM **NOM Prénom**

TELEPHONE **02 522 62 23** E-MAIL **info@cru-csv.be**

fracture numérique : oui / non / inconnu

Composition de ménage

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

Statut demandeur

(futur) Propriétaire occupant (futur) Propriétaire bailleur Autre

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

Type d'occupation →

Bâtiment

NOMBRE DE LOGEMENT(S) CONCERNE PAR LA DEMANDE : **1** Année de construction : **1928**

Maison Unifamiliale (+ Rez commercial) AIS

Maison Divisée (..... Logements + unités) Achat via Fond du logement

Immeuble à appartement (..... Logements + unités) Syndic professionnel : oui non

Revenus du demandeur →

Revenu du ménage

Cat I Cat II Cat III Inconnu

Zone Concernée

CQD	CRU	CACI
<input checked="" type="checkbox"/> CRU2020	<input type="checkbox"/> ZICHEE	<input type="checkbox"/> hors zone
<input type="checkbox"/> inconnu	<input type="checkbox"/> inconnu	<input type="checkbox"/> inconnu

Zone →

CONTACTS		TYPE DE TRAVAUX	
CONTACTS MAILS : III	<input type="checkbox"/> STABILITE	<input checked="" type="checkbox"/> TOITURE	<input type="checkbox"/> VENTILATION
CONTACTS TELEPHONE : II	<input type="checkbox"/> HUMIDITE / MERULE	<input checked="" type="checkbox"/> GAZ / ELECTRICITE	<input type="checkbox"/> ISOLATION THERMIQUE
CONTACTS RDV : I	<input type="checkbox"/> ISOLATION ACOUSTIQUE	<input type="checkbox"/> ISOLATION ACOUSTIQUE	<input type="checkbox"/> ENDUIT / BARDAGE
TYPE DE DEMANDE	<input type="checkbox"/> CHASSIS	<input type="checkbox"/> SANITAIRE / PLOMBERIE	<input type="checkbox"/> CHAUFFAGE
<input type="checkbox"/> PRIMES	<input type="checkbox"/> PROTECTION INCENDIE	<input type="checkbox"/> ADAPTATION PMR	<input type="checkbox"/> AMENAGEMENTS INT. (primes)
<input checked="" type="checkbox"/> PRIME RENOVATION	<input type="checkbox"/> AMENAGEMENTS INT. (primes)	<input checked="" type="checkbox"/> PARACHEVEMENT	<input type="checkbox"/> CITERNE
<input type="checkbox"/> PRIME COMMUNALE	<input type="checkbox"/> SUIVI ARCHITECTE	<input type="checkbox"/> SUIVI ARCHITECTE	<input type="checkbox"/> AUDITS / ETUDES
<input type="checkbox"/> PRIME PETIT PATRIMOINE	<input type="checkbox"/> AUDITS / ETUDES	<input type="checkbox"/> FACADE AVANT	<input type="checkbox"/> ENERGIES RENOUVELABLES
<input type="checkbox"/> PRIME GAZ	<input type="checkbox"/> FACADE AVANT	<input type="checkbox"/> TOITURES VERTES	<input type="checkbox"/> MATERIAUX NATURELS
<input type="checkbox"/> FISCALITE	<input type="checkbox"/> TOITURES VERTES	<input type="checkbox"/> EGOUTS	<input type="checkbox"/> PERMEABILISATION DES SOLS
<input type="checkbox"/> AMELIORATION ENERGETIQUE	<input type="checkbox"/> EGOUTS	<input type="checkbox"/> PERMEABILISATION DES SOLS	<input type="checkbox"/> AUTRE
<input type="checkbox"/> USAGE ENERGIE	<input type="checkbox"/> PERMEABILISATION DES SOLS	<input type="checkbox"/> AUTRE	<input type="checkbox"/> INCONNU
<input checked="" type="checkbox"/> TECHIQUES	<input type="checkbox"/> AUTRE	<input type="checkbox"/> INCONNU	
<input type="checkbox"/> URBANISME	<input type="checkbox"/> INCONNU		
<input checked="" type="checkbox"/> SOCIALE / JURIDIQUE			
<input type="checkbox"/> ACQUISITION / VENTE			
<input checked="" type="checkbox"/> INSALUBRITE / CODE LGT			
<input type="checkbox"/> Ecoreno / PRÊT			
<input type="checkbox"/> ECOLOGIE			
<input type="checkbox"/> COPROPRIETE			
<input type="checkbox"/> PATRIMOINE			
<input type="checkbox"/> ECONOMIE CIRCULAIRE			
<input checked="" type="checkbox"/> AUTO-RENOVATION			
<input type="checkbox"/> CERTIFICAT PEB			
<input type="checkbox"/> AUTRE			
<input type="checkbox"/> INCONNU			

INTERVENTIONS

INFO AIDE FINANCIERE : **I**

VISITES TECHNIQUES :

RAPPORT DE VISITE :

AVANT PROJET / ESQUISSE :

CONSEILS TECHNIQUES :

DESCRIPTIONS TRAVAUX :

ESTIMATION TRAVAUX :

ANALYSES DOCUMENTS : **II**

ESTIMATION PRIMES :

AIDE INTRODUCTION PRIMES : **II**

SUIVI DOSSIER PRIME :

INTRODUCTION Ecoreno :

SUIVI Ecoreno :

ACCOMP. FOND / CPAS :

ACCOMP. URBA / PU :

ACCOMP. ENERGIE / AUDIT :

ACCOMP. SOCIAL / JURIDIQUE :

ACCOMP. ENTREPRISE :

ACCOMP. ARCHITECTE / SYNDIC :

ACCOMP. CHANTIER :

ACCOMP. COPROPRIETE :

ACCOMP. NUM. URBA :

ACCOMP. NUM. PRIMES : **III**

AUTRE ACCOMP. NUM. : **I**

ACCOMP. AUTRE :

ENVOI RESEAU HABITAT

ENVOI HOMEGRADE

ENVOI ARCHI / ING / AUTRE

ENVOI AIS

ENVOI SERV. COMMUNAUX / CPAS

ENVOI VERS SERVICE NUMERIQUE

Première thématique abordée →

↑ Thématiques abordées lors du rdv.

Types de travaux concernés par la demande →

↑

Tâches réalisées par le-a conseiller-e en rénovation →

↑

D. Les Types de demandes abordées lors des entretiens

- primes RENOLUTION (régionales)
- primes à la Rénovation (régionales) - recours de remboursement de l'avance
- primes Petit Patrimoine (régionales)
- primes Gas (fédérales)
- primes Techno-prévention (communales)
- prêt Ecoreno
- conseils techniques
- conseils en matière de consommation d'énergie
- visite technique
- analyse de devis & contacts avec les entreprises
- estimation de primes / de travaux
- aide à l'introduction de demande de primes ou de prêts
- suivi des demandes de primes / prêt
- accompagnement urbanistique (infraction – permis sans architecte – avis - archives)
- accompagnement en cas de sinistre
- accompagnement fiscal / social
- accompagnement informatique en partenariat avec l'ARC (demandes de primes, Irisbox, MyMinfin, scan de documents)
- analyse de documents divers

E. Les supports de communication employés

- Affiches didactiques, cartes de visites, cartons, 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 » ;
- Brochures produites par Homegrade ;
- 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.) ;
- Brochures Ecoreno / Prêt Vert Bruxellois ;
- Formulaire liés aux primes ;
- le site web www.cru-csv.be ;
- la page [facebook](#) du CRU.

F. Les formations

Pour se tenir au courant de l'évolution des techniques et des politiques en cours, les conseillères 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.

Le Groupe de Travail Social et Rénovation organisé par Bruxelles Environnement en partenariat avec Ecores

Thématiques	Organisateur	Date	Durée	Mode
GT social et rénovation (Lancement)	BE	24/04/2024	3h	présentiel
GT social et rénovation	BE	03/06/2024	3h	présentiel

GT social et rénovation	BE	04/07/2024	2h	(excusée)
GT social et rénovation	BE	10/09/2024	3h	(excusée)

Les formations généralistes

Thématiques	Organisateur	Date	Durée	Mode
Formation secourisme	MD Safety	03,04, 08/04/2024	21h	présentiel

Les formations pour le conseil en rénovation

Thématiques	Organisateur	Date	Durée	Mode
Formation SocialEnergie : BHPE (1/2)	FDSS + Réseau Habitat	15/10/2024	4h	présentiel
Webinaire : Améliorer l'acoustique avec des solutions low cost	Homegrade	15/10/2024	1h	visio
Webinaire : Solutions alternatives de ventilation en rénovation	Homegrade	26/11/2024	2h	visio
Formation SocialEnergie : BHPE (2/2)	FDSS + Réseau Habitat	03/12/2024	4h	(excusée)

Les séances d'information

Thématiques	Organisateur	Date	Durée	Mode
Formation MyPermit	Urban	16/01/2024	2h	visio
Share the City (modification du PRAS)	Perspective	01/02/2024	1h	visio
Réseau de Vigilance - Précarité énergétique	FDSS + RBDH	05/02/2024	6h	présentiel
Les futures obligations du CoBrACE	Bruxelles Environnement	09/02/2024	4h	présentiel
Urban fête les 30 ans des CQD	Urban	31/05/2024	8h	présentiel
Webinaire : Nouvelle Directive PEB	Bruxelles Environnement	13/06/2024	3h	Visio
Webinaire : le Social Réno Deal, la rénovation du bâti bruxellois comme levier pour accroître le logement à finalité sociale	SoHoNet	13/06/2024	2h	visio
Présentation des résultats d'une étude sur le plan de décarbonation du chauffage à Bxl	Bruxelles Environnement + Homegrade	01/07/2024	2h	présentiel
Webinaire : Présentation du nouveau modèle de certificat PEB pour les logements existants	Homegrade	17/10/2024	1h	visio

Colloque : Intégrer la question du genre dans le logement social : de l'accompagnement des locataires à l'architecture des logements	Angela D ASBL	07/11/2024	7h	présentiel
PED4ALL workshop outcome présentation	PED4ALL	27/11/2024	3h	présentiel

Les séances d'information organisées par le CRU

Thématiques	Organisateur	Date	Durée	Mode
Formation BHPE (pour les travailleurs du CRU et de l'ULAC)	SoHab (Habitat & Rénovation)	16/01/2024	3h	présentiel
Présentation de la politique PEB	RWDH + Equipes Populaires	20/04/2024	8h	présentiel

3.3. Moyens à disposition

Les conseillères en rénovation

- Manon CHAPURLAT : Architecte - 4/5 ETP
- Suzana CAETANO : Architecte - 4/5 ETP

Les permanences numériques

De janvier à septembre, se tenait une permanence numérique par semaine en jumelage avec la permanence de Conseil en Rénovation.

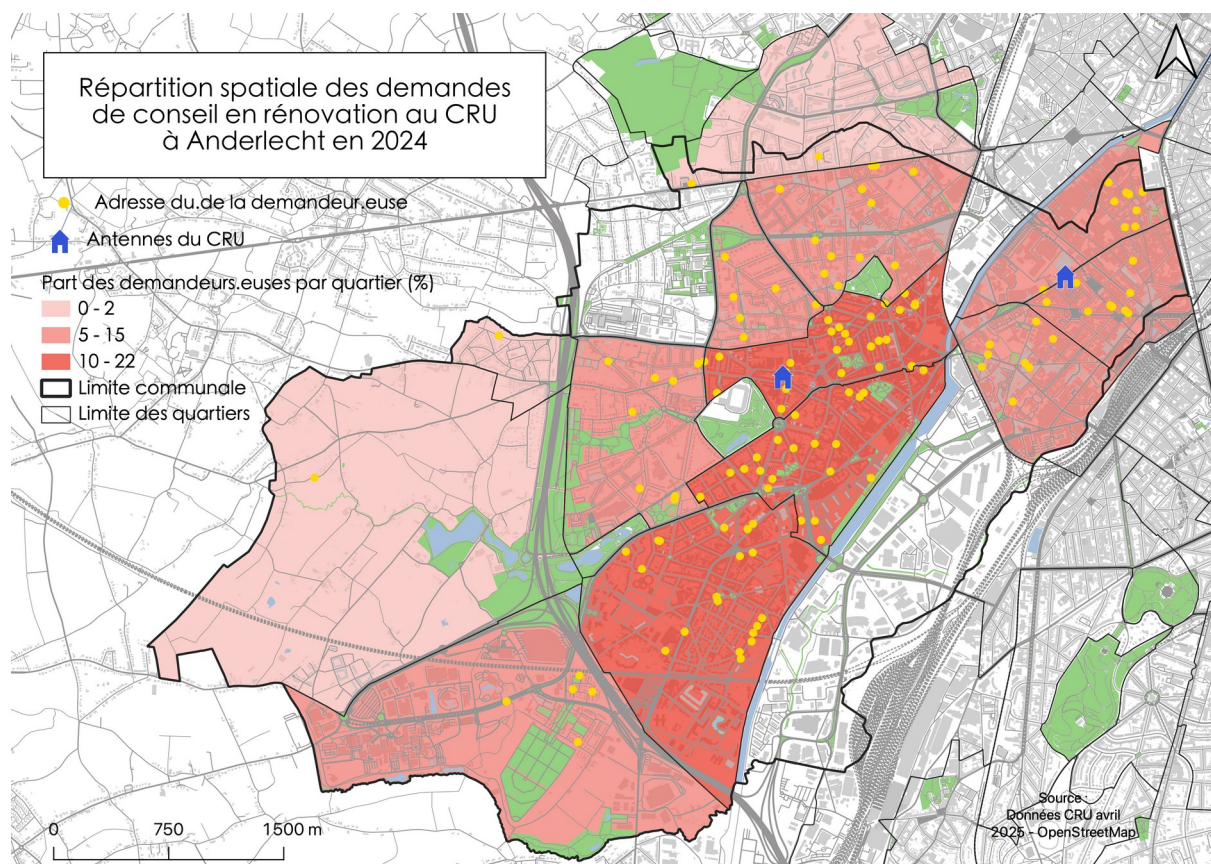
A partir de septembre, la permanence numérique se tient de façon quotidienne (du lundi au vendredi) au sein des nouveaux locaux à Saint-Guidon par des travailleurs de l'ULAC.

3.4. Résultats

A. Résultats quantitatifs

Voir annexe 1 & annexe 2 : Tableaux des statistiques pour l'année civile 2024

Carte de la répartition spatiale des demandeurs-euses



Malgré la très grande taille de la commune d'Anderlecht, les demandeurs-euses se concentrent sur les quartiers longeant le canal par l'Ouest à l'exception du quartier Cureghem Bara. Les zones les moins impactées rassemblent essentiellement des activités industrielles et tertiaires et des habitations gérées par le Foyer Anderlechtois.

De nombreux.euses demandeur.euse.s 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 deuxième antenne de conseil en rénovation nouvellement inaugurée. C'est une des raisons pour laquelle nous avons décidé d'ouvrir une nouvelle antenne dans le quartier Saint-Guidon, afin de se rapprocher de ce public situé rive gauche du canal.

DOSSIERS

2024

2023

NOMBRE DE DOSSIERS

	NBRE	%	NBRE	%
nbre total de dossiers traités	197		248	
nbre total de nouveaux dossiers en 2024	118	60 %	186	75%
nbre total de dossiers débutant avant 2024	79	40 %	62	25%
nbre total de logements traités	215		303	
nbre total de dossiers CRU-ULAC-AISAC (en sup.)	21		24	

NOMBRE TOTAL DE CONTACTS

	NBRE	%	NBRE	%
Contacts totaux	662	100 %	1088	100 %
Contacts par mail	284	43 %	534	49 %

Contacts par téléphone	159	24 %	281	26 %
Contacts en RdV	217	33 %	273	25 %

NBRE DE CONTACTS / DEMANDEUR	NBRE	%	NBRE	%
1 contact unique	55	28 %	43	17%
De 2 à 5 contacts	98	50 %	144	58%
De 6 à 10 contacts	29	15 %	48	19%
De 11 à 15 contacts	13	7 %	7	3%
+ De 16 contacts	2	1 %	6	2%

ORIGINE DU CONTACT	NBRE	%	NBRE	%
Actions locales	30	15 %	9	4%
Bouche à oreilles	20	10 %	20	8%
Dejà venu	75	38 %	46	19%
Fond du Logement	2	1 %	3	1%
Homegrade	7	4 %	18	7%
Inconnu	22	11 %	60	24%
Service communal	8	4 %	7	3%
Site web / com	20	10 %	29	12%
Tissu associatif	7	4 %	21	8%
Réseau Habitat	2	1 %	8	3%
Autre	1	1 %	24	10%
Région	3	2 %	3	1%

- Nombre de dossiers traités par les conseillères en rénovation/énergie (hors ULAC/AISAC) : **197** soit une **baisse de 25%** par rapport à 2023 notamment expliquée par l'arrêt des primes.
- Nombre de logements concernés directement ou indirectement : **215**
- Nombre de contacts liés au conseil : **662**

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 certains·es viennent pour des bâtiments situés hors zone. Nombre d'entre eux sont envoyés par l'AISAC qui fait l'intermédiaire direct entre ses propriétaires bailleurs et nos services de conseils en rénovation.

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

DEMANDEURS**2024****2023****FRACTURE NUMERIQUE**

	NBRE	%	NBRE	%
non	141	87 %	213	89%
oui	21	13 %	25	11%
inconnu	35		10	

CATEGORIE DE REVENUS

	NBRE	%	NBRE	%
cat. I	7	8 %	4	3%
cat. II	22	24 %	22	19%
cat. III	63	68 %	92	78%
Inconnu	105		130	

COMPOSITION DE MENAGE

	NBRE	%	NBRE	%
isolé avec p.à charge	9	8 %	11	7%
Isolé sans p.à charge	39	33 %	38	26%
Non-isolé avec p.à charge	48	40 %	59	40%
Non-isolé sans p.à charge	24	20 %	40	27%
inconnu	77		100	

FAMILLE NOMBREUSE

oui	29	25 %	30	15 %
non	85	75 %	169	85 %
inconnu	83		49	

STATUT

	NBRE	%	NBRE	%
propriétaire occupant	131	81 %	158	74%
p.o. + bailleur	10	6 %	19	9%
propriétaire bailleur	16	10 %	27	13%
locataire	2	1 %	6	3%
autre	2	1 %	3	1%
inconnu	36		35	
Dont futur	23	12 %	33	13%
Dont copropriétaire	69	35 %	64	26%

Les résultats quantitatifs basé sur les profils nous apprennent que 3/4 des demandeurs-euses dont les revenus sont connus appartiennent à la catégorie de revenu la plus faible. La plupart sont propriétaires et domiciliés dans leur logement. Treize pour cent sont en situation de fracture numérique (pas d'adresse mail, pas d'ordinateur, pas de connaissances informatiques).

LOGEMENTS**2024****2023**

TYPE DE BIEN	NBRE	%	NBRE	%
maison unifamiliale	75	47 %	97	47%
maison divisée	34	21 %	55	27%
immeuble a appartements	47	29 %	51	25%
autres	4	3 %	2	1%
Inconnu	37		43	

ZONE	NBRE	%	NBRE	%
CQD	10	5 %	41	17%
CRU	13	7 %	22	9%
ZICHEE	41	21 %	51	21%
ZRU2020	92	47 %	133	55%
CACI	na		na	
hors zone	61	31 %	111	46%

DEMANDES**2024****2023**

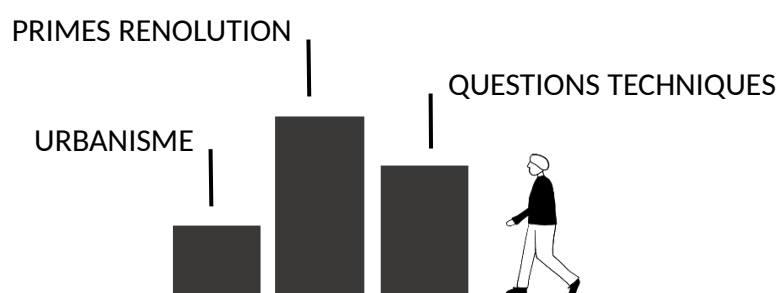
DEMANDE D'ORIGINE	NBRE	%	NBRE	%
info prime	32	16 %	129	33%
prime RENOLUTION	57	29 %	105	27%
primes communales	0	0 %	0	0%
prime petit patrimoine	0	0 %	1	0%
Primes fédérales	0	0 %	1	0%
questions fiscales	1	1 %	3	1%
amélioration énergétique	3	2 %	12	3%
usage énergie	0	0 %	0	0%
questions techniques	21	11 %	32	8%
urbanisme	21	11 %	43	11%
social / juridique	3	2 %	4	1%
acquisition / vente	6	3 %	10	3%
insalubrité / code du logement	3	2 %	0	0%
ECORENO / Prêt	10	5 %	15	4%
écologie	0	0 %	0	0%
copropriété	2	1 %	9	2%
patrimoine	0	0 %	0	0%
économie circulaire	0	0 %	1	0%
auto rénovation	0	0 %	0	0%
Certificat PEB	5	3 %	na	
autres demandes	9	5 %	29	7%
inconnu	24	12 %	0	0%

DEMANDE TRAITEE	NBRE	%	NBRE	%
primes RENOLUTION	121	22 %	190	20%
primes communales	1	0 %	13	1%
prime petit patrimoine	1	0 %	4	0%
Primes fédérales	4	1 %	28	3%
questions fiscales	7	1 %	15	2%
amélioration énergétique	41	7 %	72	8%
usage énergie	13	2 %	43	5%
questions techniques	110	20 %	155	17%
urbanisme	73	13 %	128	14%
social / juridique	27	5 %	33	4%
acquisition / vente	23	4 %	29	3%
insalubrité / code du logement	20	4 %	16	2%
ECORENO / Prêt	21	4 %	51	5%
écologie	13	2 %	35	4%
copropriété	30	5 %	49	5%
patrimoine	3	1 %	10	1%
économie circulaire	4	1 %	7	1%
auto rénovation	17	3 %	29	3%
Certificat PEB	17	3 %	na	
autres demandes	9	2 %	29	3%
inconnu	1	0 %	0	0%

TYPE DE TRAVAUX	NBRE	%	NBRE	%
stabilité	38	4 %	36	4%
toiture	93	11 %	112	11%
ventilation	55	6 %	47	5%
humidité / mэрule	41	5 %	34	3%
gaz / électricité	57	7 %	78	8%
isolation thermique	101	12 %	123	12%
isolation acoustique	25	3 %	20	2%
enduit / bardage	52	6 %	45	5%
châssis	66	8 %	91	9%
sanitaires / plomberie	51	6 %	62	6%
chauffage	48	6 %	56	6%
aménagement int. (primes)	21	2 %	33	3%
parachevement	45	5 %	42	4%
citerne	9	1 %	13	1%
amélioration d'intérieurs d'îlots	9	1 %	10	1%
suivi architecte	26	3 %	32	3%
façade avant	49	6 %	63	6%

audits / études	9	1 %	na	
énergie renouvelable	10	1 %	17	2%
toiture verte	9	1 %	11	1%
égouts	12	1 %	20	2%
matériaux naturels	17	2 %	31	3%
autres	5	1 %	14	1%
inconnu	3	0 %	3	0%

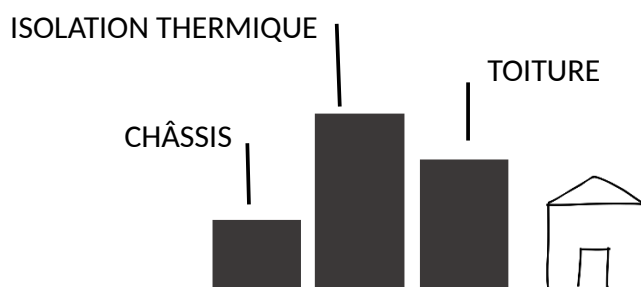
Types de demande



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

- **PRIMES RENOLUTION (22%)** : Les primes Renolution qui ont remplacé les anciennes primes, ont fait l'objet d'une campagne de communication qui a augmenté le nombre de demandes auprès de nos services ;
- **QUESTIONS TECHNIQUES (20%)** : Les techniques d'isolation, la pose des châssis, la résolution des problèmes d'infiltrations et de condensation font l'objet de la plupart des demandes.
- **QUESTIONS URBANISTIQUES (13%)** : 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.

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 :

- **l'ISOLATION THERMIQUE (12%)** : toiture, façades, caves ;
- la rénovation de la **TOITURE (11%)** : étanchéité, accessoires de toiture ;
- le remplacement des **CHÂSSIS (8%)**.

Ces trois postes sont les trois types de travaux les plus abordés en RDV parmi un total de 25 types de travaux sélectionnés.

La disparition des primes pour le remplacement des chaudières à gaz, autrefois systématiquement dans le palmarès des thématiques abordées, a largement réduit la sollicitation de conseils liés au chauffage.

ACCOMPAGNEMENT	NBRE	%	NBRE	%
information sur aides financières	156	11 %	211	9%
logement : visite technique	11	1 %	20	1%
logement : rapport de visite	4	0 %	12	1%
travaux : avant-projet (esquisse)	14	1 %	25	1%
travaux : conseils techniques	177	12 %	388	17%
travaux : description	66	4 %	117	5%
travaux : estimation	8	1 %	38	2%
travaux : analyse de documents	384	26 %	720	31%
primes : estimation	59	4 %	131	6%
primes : aides à l'introduction	122	8 %	112	5%
primes : suivi	56	4 %	56	2%
Ecoreno : introduction	9	1 %	14	1%
Ecoreno : suivi	5	0 %	20	1%
accompagnement : fond log. / CPAS / autre	2	0 %	1	0%
accompagnement : suivi urbanistique / pu	22	1 %	74	3%
accompagnement : énergétique / audit	0	0 %	2	0%
accompagnement : social / juridique	19	1 %	23	1%
accompagnement : entrepreneur	59	4 %	89	4%
accompagnement : archi / syndic	27	2 %	37	2%
accompagnement : de chantier	3	0 %	3	0%
accompagnement : copropriété	22	1 %	24	1%
accompagnement numérique : urbanisme	10	1 %	na	
accompagnement numérique : primes	99	7 %	na	
accompagnement numérique : autres	77	5 %	80	3%
accompagnement : autre	34	2 %	17	1%
envoi vers : RH	4	0 %	10	0%
envoi vers : Homegrade	9	1 %	14	1%
envoi vers : architecte / ing / autre	4	0 %	20	1%
envoi vers : ais	0	0 %	4	0%
envoi vers : service communal / CPAS	8	1 %	25	1%
envoi vers : services numériques	0	0 %	na	

Le nombre de demandeur-euses a baissé significativement en 2024 (- 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.

Néanmoins, nous accompagnons les anderlechtois sur le temps long. De fait, ceux-ci reviennent à plusieurs reprises pour être conseillés à chaque étape du projet de rénovation : demande de prêt, permis d'urbanisme, devis, simulation de primes, travaux, demande de prime, etc. Ils reviendront dès que la situation se sera stabilisée.



Le Conseil en Rénovation et Energie :

En 2023, **662 contacts**

ont été nécessaires à la gestion

des **197 dossiers**

concernant **215 logements**



Le type de demandes :



121

Primes
RENOLUTION



110

Questions
Techniques



73

Question
Urbanisme



Le type de travaux :



101

Isolation
thermique



93

Travaux de
toiture



66

Châssis



Les soutiens techniques :

11 visites techniques

réalisées pour le **Conseil Logement**.



Les accompagnements réalisés :



384

Analyses de
documents



177

Conseils
techniques



156

Info. aides
financières



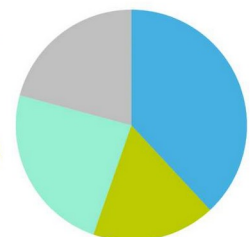
Le type de biens :

Maisons unifamiliales : **75**

Maisons divisées : **47**

Immeubles de rapport : **34**

Autres & Inconnus : **41**





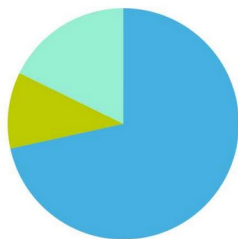
Fracture numérique* :

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

Non : **141**

Oui : **21**

Inconnus : **35**



Statut du demandeur :

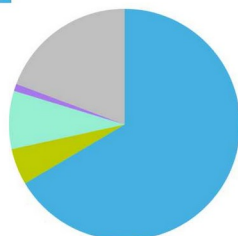
Propriétaire occupant : **131**

Prop. bailleur : **16**

Prop occ + bailleur : **10**

Locataire : **2**

Autres & Inconnus : **38**



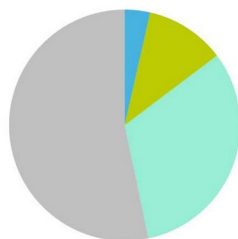
Catégories de revenus :

Catégorie I : **7**

Catégorie II : **22**

Catégorie III : **63**

Autres & Inconnus : **105**



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 ;
- Association avec l'ULAC et l'AISAC.

C. Résultats - freins

- L'instabilité des primes Renolution (budgets insuffisants, interruption d'Aout à novembre) et l'absence de gouvernement induisent un manque de visibilité dans le budget travaux à prévoir ;
- La volonté des habitants-es de suivre les obligations de rénovation les entraîne à faire des travaux de plus en plus onéreux et parfois inadaptés à leur logement ;
- L'absence de préfinancement complique l'accès aux travaux de rénovation pour les habitants les plus pauvres. Nombre d'entre eux doivent renoncer à réaliser des travaux, même rudimentaires ;
- Les demandes de primes et de prêt Ecoreno exigent la mise à disposition de devis, facture, formulaires précis et exhaustif. Ceux-ci impliquent de nombreux aller-retours avec les entreprises, les demandeurs-euses, les copropriétaires, etc ;
- Les démarches administratives en ligne via Irisbos, My Minfin, My permit sont inaccessibles pour nombres de nos demandeurs-euses en fracture ou difficulté numérique ou linguistique. Nous devons de plus en plus les assister dans ces démarches - ces démarches impliquent souvent une démultiplication des rendez-vous avec les demandeurs-euses ;
- Les bonus de primes pour encourager l'usage des matériaux écologiques ne permettent pas de palier les différences de prix entre matériaux bio sourcés et synthétiques ;
- La difficulté à trouver une entreprise compétente, et plus particulièrement en matière de rénovation écologique, s'est exacerbée.

3.5. Perspectives

Le nouveau régime de prime

La rénovation de l'habitat privé est devenue une des priorités de la région Bruxelloise. Le nouveau régime de prime et les campagnes de publicité ont eu une répercussion très forte sur les acteurs de cette transition. Leur rôle et leur relation se sont vu modifiées.

Parmi ces changements, la collaboration entre Homegrade et le Réseau Habitat s'est renforcée. Homegrade assure de plus en plus un soutien technique spécialisé pour les conseillers des ASBL. En contrepartie, les antennes du réseau Habitat assurent un relai pour les trop nombreuses demandes reçues par le centre d'accompagnement régional.

Les demandes augmentent progressivement et nos casquettes se démultiplient. Le conseil financier, le soutien informatique et certaines démarches administratives supplémentaires s'ajoutent aux nombreux autres services déjà proposés par notre association.

De plus, l'annonce de l'arrivée des amendes dans le cadre de l'adoption du nouveau CoBrACE présage de grands changements dans les années qui viennent :

- un pics important de travaux de rénovation énergétiques dans toute la région bruxelloise ;
- une forte sollicitation des associations du Réseau Habitat pour les démarches de demandes de dérogation.

Le Conseil en Rénovation devra être équipé d'un soutien juridique ad hoc pour assister au mieux les habitants-es dans ces démarches.

La nouvelle antenne du CRU

Afin de répondre à l'augmentation de nos demandes et de leur contenu, le CRU a emménagé dans de nouveaux locaux situés dans le quartier Saint-Guidon. Les permanences se poursuivent une fois par semaine dans les anciens bureaux chaussée de Mons pour entretenir le lien privilégié et historique de l'ASBL avec le quartier Cureghem. Cela permet aussi de conserver la cohésion entre les équipes de l'ULAC, de l'ASAC et du CRU.

Profil des demandeur.euse.s

Nous avons l'ambition de renforcer notre accompagnement avec notre public qui est principalement constitué de propriétaires avec peu de moyens financiers. Les habitants-es, fragilisés-es par les récentes crises (énergétiques et sanitaires), rencontrent de plus en plus de difficultés à financer les travaux de rénovation de leur logement, qu'il s'agisse de confort, de salubrité ou d'améliorations énergétiques.

Des outils (quizz, boîte "avoir bon chez soi", etc) ont été créés pour faciliter le contact avec nos différents publics cibles de façon pédagogique.

4. OBJECTIF 1 | PROJETS ET SOUTIEN TECHNIQUE

4.1. Soutien à l'ULAC

A. Créations de logements

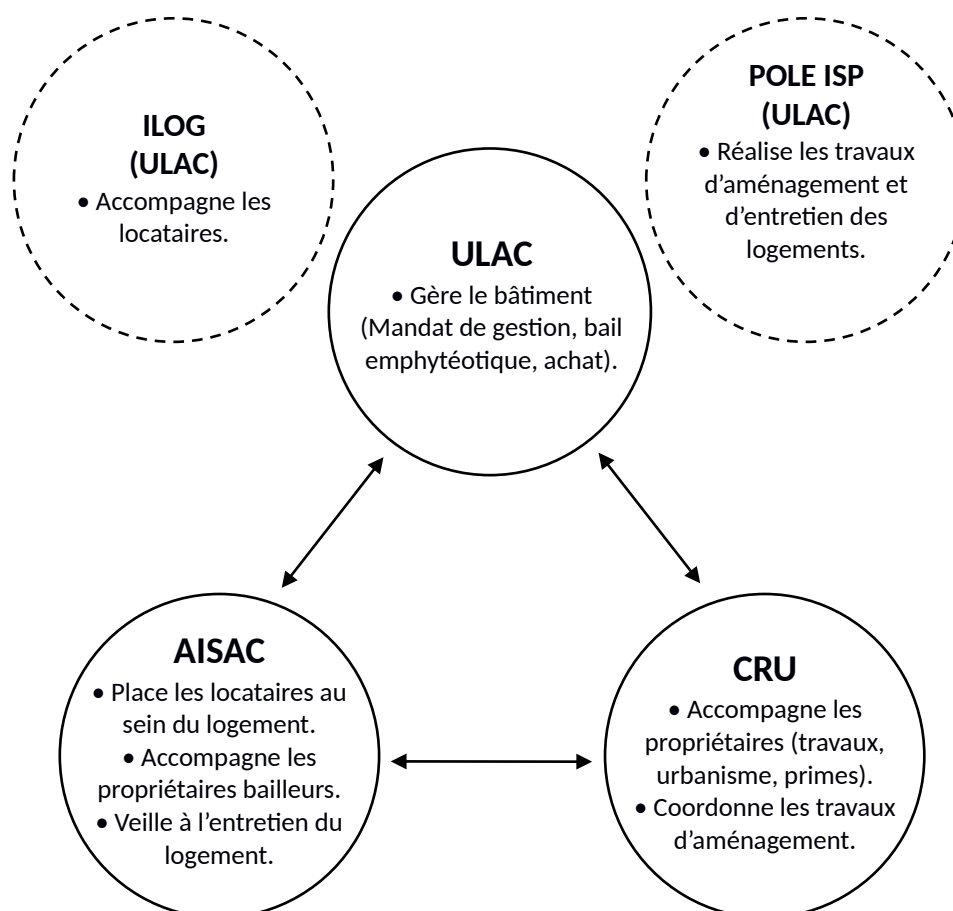
Voir Annexe 4.

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 sont récupérés 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 les propriétaires dans leur projet et les aide à obtenir les primes nécessaires. 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 qui assure la formation (parachèvement, isolation, plomberie, etc.) de ses ouvriers. Les logements ainsi aménagés sont ensuite gérés par l' AISAC (Agence Immobilière Sociale - Anderlecht Cureghem).

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

Schéma de fonctionnement



Projets de logement développés lors de l'année 2024

projets	affectation	début	fin
Bougie 11	1 maison 4 chambres	2023	-
Dr de Meersman 30	4 appartements (2 à 3 ch.)		
Lemmens 10	1 studio + 1 triplex 4 ch.	2022	-
Lemmens 1/21	4 appartements 2 ch. + 4 duplex 4 ch. + 1 crèche	2020	-
Odon 5	1 maison 4 ch.	2023	-
Odon 25	1 duplex 2 chambres	2023	-
Odon 28	1 duplex 4 ch. + 1 duplex 3 ch.	2023	-
Saint-Guidon 68	1 appartement 1 ch. + 1 duplex 2 ch.	2021	-
Migerode	3 maisons 2 ch.	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 visent 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.

B. Aménagement d'équipements

Au-delà des projets d'aménagement de logement, le CRU contribue à l'aménagement et l'entretien des locaux destinés à l'activité du CRU, de l'ULAC et de l' AISAC.

Projets	Affectation	Début	Fin
Haberman 10	Entretien des bureaux de l'EPN	2022	2023
Mons 55	Entretien des bureaux de l' AISAC	2019	2023
Saint-Guidon 68	Aménagement des bureaux du CRU et de d'un EPN	2021	2024

4.2. Soutien à l'AISAC

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

Les deux premières années, nous répondions aux questions techniques relatives à l'entretien ou la rénovation des logements, conseillons les propriétaires sur les aides financières, sur les travaux à effectuer.

En pratique, nos interventions à la demande de l'AIS sont donc de deux types distincts :

- Soutien à l'entretien des logements
- La prospection

A. Soutien à l'entretien des logements

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 ;

Bara 81	Bâtiments gérés par l'ULAC, propriétés communales
Chimiste 25	
Haberman 6	
Lemmens 1-21	
Lemmens 7	
Lemmens 18	
Lemmens 20	

B. La prospection

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

Il arrive parfois aussi que la proposition vienne de nous quand des propriétaires 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.

Liverpool 70	Propriétaires privés
Mons 123	
Mons 532	

4.3. Moyens à disposition

Les conseillères en rénovation

- Manon CHAPURLAT : Architecte - 4/5 ETP
- Suzana CAETANO : Architecte - 4/5 ETP

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 2024, 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 qui se tisse petit à petit, à coups de projets de « revitalisation », de production de logements moyens, de mise en valeur de l'espace public, l'appétit des promoteurs, tout cela ne tient pas compte de la majeure partie des habitant.es de ce quartier populaire, à tort.

Au Centre de Rénovation Urbaine (CRU) à Anderlecht, c'est ce à quoi nous travaillons : permettre aux habitant.es du quartier d'y rester tout simplement en y trouvant un logement décent, adapté à leurs

besoins et à leur budget dans un quartier où ils puissent s'y sentir bien.

Parallèlement à ces enjeux toujours plus présents, l'année 2024 a vu différents dispositifs publics et projets privés en cours de réalisation ou en devenir au sein de notre périmètre :

- 1 Contrat de Quartier Durable
- 2 Contrats de Rénovation Urbaine
- 1 Plan d'Aménagement Directeur
- Des projets immobiliers publics (Citydev)
- Des projets immobiliers privés (Move Hub, Urbanities, The Dock, City Dox, ...)

B. Suivis de 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.

Nous avons repris nos activités à propos des projets d'infrastructures et de logements sur la carte et dans le tableau ci-dessous afin de faciliter leurs localisations et les activités du CRU liées à ces projets. Nous détaillons ici trois projets sous forme de focus. D'autres sont développés ci-après dans le sous-chapitre « Soutien aux comités ».



NOM PROJET	Avis	Commission concertation	Présence séances informations	Sollicitation Presse
PPAS Biestebroeck II	●	●	●	
The Dock	●	●		●
Stade Vander Putten	●	●		
Ilôt Bosch	●	●		●
Move'Hub	●	●		
Aciers Wauters			●	

Plan Particulier d'Affectation du Sol (PPAS) Biestebroeck II

Le renouvellement du PPAS Biestebroeck n'est pas un nouveau dossier pour le CRU étant donné qu'il a déjà été soumis à enquête publique en 2016 et 2017. Nous avons déjà suivi ce dossier et déposé un avis critique à l'époque. Dans sa première mouture, il a été abrogé pour vice de procédure en 2017. Les principaux objectifs du PPAS précédent ont été maintenus dans cette nouvelle mouture de 2024. Rappelons que c'est un outil urbanistique très important étant donné qu'il définit les règles d'aménagement à l'échelle d'un quartier (un ou plusieurs îlots) et qu'il complète et précise le PRAS. La principale motivation de ce PPAS est le changement d'affectation du sol de ZIU (zone d'industrie urbaine) en ZEMU (zone d'entreprise en milieu urbain). Cette évolution rend possible la création de logements, dans une zone initialement destinée à accueillir des industries urbaines. C'est une aubaine pour les promoteurs immobiliers qui pourront, avec des terrains acquis à moindre prix, maximiser le rendement de leurs projets. Au côté de citoyens et d'associations, nous avons pointé le risque que le PPAS II représente : condamner définitivement toute capacité portuaire à venir dans le Sud de Bruxelles et surtout rater l'opportunité importante d'imposer une production de logements sociaux aux promoteurs immobiliers.

Nous avons participé à la séance d'information sur le sujet le 13 novembre 2024, déposé un avis dans le cadre de l'enquête publique et participé à la commission de concertation le 19 décembre 2024. Nous avons également diffusé notre avis et avons invité les citoyen·nes à se saisir du dossier. 34 avis ont été émis par la société civile dans le cadre de l'enquête publique, ce qui est très conséquent et assez rare pour des modifications planologiques. De fait, ce sont des dossiers plus abstraits et les effets sont moins immédiats qu'un projet immobilier concret. Cela nous semble très positif en terme de participation citoyenne et de droit à la ville. De plus, les commentaires et critiques émises étaient très riches et diversifiées couvrant tant les enjeux en termes de biodiversité que sociaux et émanaient aussi bien de citoyen·nes, d'associations de terrains, que de chercheuses et d'universitaires ! C'est aussi très important et positif que ces défenseurs des dites « *fonctions faibles* » de la ville puissent faire alliance et échanger leurs avis et informations. Le dossier du PPAS Biestebroeck II a permis cela.

A propos du devenir du PPAS Biestebroeck II, celui-ci va être remis à l'enquête publique dès lors que le nombre de remarques était trop important. Nous continuerons à suivre ce projet de très près étant donné son importance majeure. De fait, il cadrera les futurs projets qui seront implantés sur cette zone stratégique.

Nous continuerons à plaider pour la réduction des densités inadaptées de logements privés, contre l'écrasement de l'espace public par des tours et l'imperméabilisation des sols, contre l'éviction des industries urbaines. Nous demanderons aux pouvoirs publics de se saisir de l'occasion pour imposer un pourcentage de logements sociaux à tout projet immobilier d'envergure, pour la construction d'équipements collectifs dont le besoin est criant et enfin, pour la préservation des sols vivants dont

la précieuse zone humide de l'îlot Shell et la biodiversité du terrain « Urbanities ». Comme le dit Inter-Environnement Bruxelles, c'est « l'occasion de penser un projet à l'échelle de la valeur d'usage du territoire plus qu'à sa valeur marchande »¹

Stade Vander Putten

Le CRU suit l'évolution du PAD Ninove et nous avons, dans ce cadre, rendu un avis lors de l'enquête publique relative au projet de salle de sport temporaire sur le site du stade Vander Putten. Présenté comme une réponse urgente à la relocalisation des clubs de sport actuellement installés dans le Palais du Midi, ce projet masque selon nous une urgence bien plus pressante : celle du logement abordable. L'endroit choisi pour construire le stade temporaire est précisément celui envisagé pour accueillir, à court terme, deux futurs bâtiments de logements sociaux prévus dans le Masterplan (s'inscrivant dans le cadre du CRU n°5 Heyvaert-Poincaré approuvé par le GRBC le 14/12/2017 et prévoyant notamment que le développement du site doit répondre à une demande claire en logements). Ce choix induit donc un report considérable — jusqu'en 2032 — de la mise en œuvre de ces logements, dans un contexte où la crise du logement s'aggrave.

Le caractère temporaire de cette infrastructure a soulevé de nombreuses interrogations liées à son coût urbain (option la plus défavorable possible en termes de nuisances pour les riverains de la rue de la Bougie), environnemental (abattage de 30 arbres) et social (report de la construction des logements sociaux initialement prévus).

A cet égard, le CRU a également remis en question la pertinence de dédier plus de 10 millions d'euros à une infrastructure vouée à la démolition après quelques années (en attendant la construction définitive de la salle de sport initialement prévue). Le projet semble avoir été mené dans la précipitation, avec des erreurs administratives notables et une absence de vue d'ensemble à long terme. Tout en reconnaissant l'importance du besoin en infrastructures sportives, le CRU plaide pour des solutions plus durables, socialement responsables évitant d'entraver le développement de la construction de logements sociaux et cohérentes avec les engagements urbanistiques existants.

Les discussions lors de la commission de concertation, à laquelle le CRU a participé, ont fait ressortir les différentes lacunes du dossier, mais nous avons également obtenu la confirmation qu'en vue de réaliser ce projet de stade temporaire, le projet de logement social n'était plus la priorité.

La commission de concertation a rendu un avis favorable, mais assorti de lourdes conditions. L'avis est conditionné à la nécessité : « de revoir l'implantation de la salle de sport afin qu'elle soit le moins préjudiciable possible pour les riverains et qu'elle soit conforme au projet de PAD » qui prévoit les logements. Il semble donc que cet avis privilégie d'accélérer la construction sur le site de la salle définitive initialement prévue à front du boulevard de l'Abattoir.

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 prochaine grosse reconversion pour le quartier, c'est un projet d'envergure. Nous avons été sollicités 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 respectivement en mars et septembre 2024. Les habitantes ont été déçues du dispositif de concertation organisé par Communa et le promoteur.

¹ Voir article : <https://www.ieb.be/PPAS-Biestebroek-detruire-l-existant-pour-faire-pire-47330> du 13 décembre 2024 par Claire Scohier

Nous avons aussi participé à une réunion organisée par les associations locales et les voisins du futur projet pour une discussion sans cadre imposé. Ce groupe se réunira à nouveau sûrement une fois que le projet passera à l'enquête publique.

Rappelons aussi que ce projet s'inscrit dans le périmètre du PAD Heyvaert et est donc soumis à l'obligation de réaliser 25 % de logements sociaux. Cependant, la SLRB a déclaré ne pas avoir les finances pour racheter ces logements qui seront produits par REVIVE. C'est un enjeu important, que nous suivons donc de près.

Pour le moment, étant donné que le projet n'est pas encore passé à l'enquête publique, les infrastructures sont occupées par des projets d'occupation temporaire.

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. 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 2024, parmi une multitude d'autres points abordés, deux dossiers majeurs ont occupés le comité de quartier :

- Le projet immobilier Move'Hub (anciennement « Tours Victor »)

Pour rappel, ce projet qui se situe à cheval entre la commune de Saint-Gilles et d'Anderlecht 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 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.

Le CRU a co-signé (avec le comité, IEB, le BRAL, l'ULAC) deux communiqués de presse en ce sens en février et juin 2024, nous avons fait une action d'affichage et d'information en mars 2024 auprès des usagers de la Gare du Midi et habitants des quartiers voisins en mettant en avant un plan B clair pour ce terrain : un parc public. En mai 2024, le projet est repassé une fois encore à l'enquête publique, sans modifications appréciables.

Fin 2024, les permis d'environnement et d'urbanisme sont délivrés pour le projet Move'Hub. La commune de Saint-Gilles introduit un recours contre le permis d'urbanisme début de l'année 2025.

- Diagnostic & Vision stratégique quartier Midi

Comme le PAD Midi a été mis au frigo, Perspective.brussels a publié des guidelines (lignes directrices) en mars 2023 qui devait remplacer le PAD. Ces dernières sont complétées par une mise à jour du diagnostic de la zone, publié en février 2024. Ce diagnostic est un complément à la note du gouvernement de mars 2023 en vue d'actualiser toute une série de données statistiques sur le quartier Midi. Nous avons été invité à deux reprises en 2024 par Perspective pour discuter de la Vision Stratégique Midi illustrée par ce diagnostic.

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 du Master complémentaire Urban studies (VUB-ULB) qui se penchent sur la création d'un observatoire local de la gentrification (cfr description ci-dessous).

Le comité se saisira également de la réalisation d'une carte des projets immobiliers similaire à celle déjà existante pour Molenbeek (cfr description ci-dessous).

Le comité a envoyé une lettre ouverte aux échevin-es avant les élections communales d'octobre 2024 en rappelant la nécessité de répondre au besoin en logements abordables et dignes dénués de toute discrimination.

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 concernait 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 prends divers formes qui sont détaillées dans ce chapitre. Une des forme est la mise sur pied d'un nouveau comité appelé « Pro-les-terres » qui entend porté 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 aboutit 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.



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 souhaitent avoir des informations autour de 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.

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 poursuit, en concertation avec les occupant-es du lieu, une réflexion sur l'aménagement du local et sur sa reconnaissance depuis l'extérieur. Nous nous sommes chargés d'aménager le local de permanence en y intégrant mobilier, décoration et végétalisation.

Nous avons entamé une réflexion pour que ce bâtiment soit identifiable de l'extérieur comme un local associatif accueillant. Pour ce faire, nous avons rencontré un artiste habitant dans le quartier qui a pu nous aiguiller sur la création d'une identité pour ce lieu. Nous avons aussi mis sur pied un projet de fresque en collaboration avec des enfants du quartier. Cette fresque représentera des éléments clés du quartier à travers les yeux des enfants et sera exposée dans le local du 10 rue Haberman. Affaire à suivre en 2025...

Marais Biestebroeck

En 2024, 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.

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 vidéos des conseils communaux). Cette année nous avons aussi poursuivi le travail d'élaboration d'une revue de presse des médias (LeSoir, LaDH, BX1, Bruzz, Alter Echos, ...) bimensuelle. Se tenir au courant par ces moyens est une chose utile pour pouvoir ensuite transmettre ces informations aux citoyens. Ces informations récoltées sont partagées au sein des différentes équipes du CRU, ULAC et AISAC.

Dans cette même perspective, nous avons aussi testé en 2024 la production d'un agenda hebdomadaire sous format d'affiches papier pour informer sur les événements à venir qui traitaient du logement et des conditions de vie dans les quartiers populaires. Cet agenda, nous l'avons affiché dans les locaux des associations ULAC, AISAC et CRU à destination des personnes travaillant dans nos structures et du public qui fréquente nos services.

Évènements à Venir

Cycle de conférence IGEAT & Collège de Belgique

MERCREDI 24.01 17-19h Théorie de la propriété des logements à Bruxelles - Par Hugo Périlleux

JEUDI 25.01 17-19h Le logement s des cités-jardins coopératives - Vandermotten

MARDI 30.01 17-19h Logement et Bruxelles - Par Mathieu Van Cri Godart

MERCREDI 31.01 17-19h Entre fin financiarisation : nouvelles form immobilières - Par Charlotte Casp

Le 24 janvier 2024

DISCUSSION animée par Catherine Joly

Le débat autour de plusieurs projets de développement urbain à Bruxelles » est centré sur une possible opposition entre deux mouvements. D'une part, les défenseurs du droit au logement dénoncent la dérive croissante à obtenir l'accès à un habitat décent. D'autre part, la promotion de la nature en ville, portée par les mouvements écologistes, entend mettre un frein à la minéralisation de ce territoire de sols vivants dans l'agglomération urbaine. Ces deux mouvements sont-ils nécessairement antagonistes ?

Sur inscription !

Rue Ducale 1, 1000 Bruxelles

F. Travail en réseau

Marais de Biestebroeck

Comme explicité dans le chapitre B (*Suivis des projets d'infrastructures et de logements à Anderlecht*), le site du Marais Biestebroeck 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.

Dans le cadre du Marais, nous avons également remis un avis à l'enquête publique et participé à la commission de concertation du 16 mai en diffusant l'avis et en invitant la population avoisinante à se saisir de ce dossier.

Nous avons également participé à la conférence de presse du 14 mai :

<https://help4trees.prezly.com/le-marais-biestebroeck-une-mer-darbres-en-zone-humide-menace-par-un-projet-immobilier-sans-ambition-sociale-ni-environnementale>

Fin de l'année 2024, nous avons préparé une rencontre sur le terrain début de l'année 2025 en compagnie de tout le réseau mobilisé autour de ce lieu : défenseurs des sols vivants, chercheurs, voisins, associations, ... afin de faire connaître le site, rencontrer les voisins et personnes intéressées et discuter des revendications.



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

Accueilli par l'Asbl Culture et Santé, et en présence du BRAL et de Bonnevie, 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 sera présentée courant de l'année 2025.

Les associations porteuses du projets 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 permettront 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 sera 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.

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 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·nes 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.

Il faudrait donc que le résultat soit simple à comprendre, même par les personnes qui ne sont pas familières avec le concept de gentrification.

Nous attendons le mois de juin 2025 pour découvrir la version finale du travail des étudiant·es qui sera également alimenté par le travail d'une étudiante en stage au CRU en 2025. Notre volonté est aussi de soumettre cette méthodologie au nouveau comité « 1070 contre la gentrification » pour obtenir des retours sur le support. Ensuite, nous le constituerons et l'alimenterons pour le faire circuler.

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'habitants aient du mal à se loger ? ». C'est ainsi que commence le texte qui accompagne la carte produite en collaboration avec Inter-Environnement Bruxelles et l'IGEAT 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.

Nous avons demandé à Elise Debouny, graphiste ayant déjà réalisé une carte similaire pour Molenbeek-Saint-Jean, de nous accompagner pour la création cette carte à partir de nos données. Celle-ci sera prête dès l'été 2025 et sera utilisée comme base de discussion et d'échange aussi bien avec les représentants communaux et régionaux que les citoyen·nes de notre commune. Ce projet fait également partie, comme l'Observatoire local de la gentrification, des outils dont le nouveau comité « 1070 contre la gentrification » s'empare.

Maison de jeune Hazard

Cette année, nous avons soutenu la création de l'asbl Hazard, créée par les jeunes qui fréquentent le PCS Goujons et soutenue par l'équipe d'animatrices du PCS Goujons. Le CRU fait notamment partie de l'Organe d'Administration (OA) de l'asbl.

Les objectifs de Hazard est de donner plus de place et d'autonomie aux jeunes des Goujons leur permettant de penser et réaliser des projets qui répondent à leur besoins, d'expérimenter le principe de gouvernance partagée, de découvrir les opportunités et obligations de la constitution d'une ASBL. Plus largement, le projet a également pour vocation le développement d'une citoyenneté, la lutte contre l'exclusion sociale et les discriminations.

G. Rencontres et conférences

Date	Intitulé de la rencontre	Organisateur
22/01/2024	Séance d'information Share the city (réactualisation du PRAS)	Perspective.brussels
30/01/2024	Logement et délogement à Bruxelles par Mathieu Van Criecken et Pernelle Godart	Collège de Belgique
01/02/2024	Colloque : Les coopératives d'habitants, un outil juridique innovant pour l'accès à un logement abordable	l'IRIB de l'UCLouvain Saint-Louis Bruxelles, Habitat et participation, SAW-B et Febecoop
07/03/2024	Conférence gesticulée : sois passif et tais-toi !	Donnatienne Hermesse
18/03/2024	Géographies du logement financiarisé : pourquoi est-il si difficile de trouver un chez-soi ? Avec Raquel Rolnik dans le cadre de la Chaire BSI	Citydev.brussels
19/03/2024	Groupe de travail transversal Share the city (réactualisation du PRAS)	Perspective.brussels
20/03/2024	Vision Stratégique Midi : Rencontre	Perspective.brussels


	Perspective/secteur associatif et habitants	
21/03/2024	Conférence Financiarisation du logement avec Raquel Rolnik et Aline Fares	Action Logement
15/04/2024	Débat des Partis sur l'avenir de l'agriculture urbaine à Bruxelles ! À Mundo B	Fédération de l'Agriculture Urbaine
18/04/2024	Plaidoyer communautaire Vs Lobbying industriel : Influencer les décisions politiques pour la santé (Culture et Santé)	Cultures et Santé
15/05/2024	La « black box » de l'urbanisme bruxellois, avec Kristiaan Borret (BMA), François Timmermans (Urban.brussels) et Benoît Périlleux (président de la CRD)	IEB/BRAL
13/06/2024	Webinaire - Le social renodeal : la rénovation du bâti bruxellois comme levier pour accroître le logement à finalité socialement	Sohonet
01/07/2024	Présentation d'une étude sur le plan de décarbonation du chauffage à Bxl par Julien Simon (cabinet Maron) des résultats d'une étude portée par Sibelga, BE et Brugel sur le plan de décarbonation de Bruxelles d'ici 2050.	Homegrade
01/07/2024	Vision stratégique Midi : 3ème rencontre secteur associatif et habitant»	Perspective.brussels
02/07/2024	Groupe de travail « Stop Logement Passoire/ Tezelopa »	FDSS
18/09/2024	Discussion « La gentrification autour du Canal »	Gilbard
26/11/2025	Projection-débat : "Alerte à Molenbeek"	La FÉBUL, le RBDH, le groupe ULLS, Bonnevie, la Rue et Periferia

Il y aurait beaucoup à dire sur toutes ces rencontres et conférence, nous choisissons de faire une « focale » pour détailler le dernier événement de l'année.

Projection-débat Alerte à Molenbeek

Dans le cadre de notre engagement pour le droit au logement, la projection « Alerte à Molenbeek » suivie d'un débat a permis de mettre en lumière les réalités vécues par les locataires de logements sociaux.

Cette initiative a souligné les nombreux défis auxquels ils font face : dégradation du bâti, manque de réactivité des gestionnaires publics comme le Foyer Molenbeekois, et faiblesse de la communication. L'événement visait à recentrer le discours sur les besoins concrets des habitants, à renforcer leur pouvoir d'agir, et à encourager la création d'unions de locataires similaires pour renforcer les dynamiques collectives.



Les propos des intervenant-es ont notamment souligné la nécessité de défendre une lecture ancrée dans le vécu des habitant-es, afin de ne pas invisibiliser les dynamiques d'exclusion, de précarisation et de spéculation qui touchent de plein fouet les quartiers populaires.

Cet événement a pu permettre aux travailleur.euses du CRU de prendre connaissance de l'opinion publique et académique en gardant notre sens critique et en maintenant que la rénovation et la construction de logements publics restent essentielles pour garantir un droit au logement effectif, lutter contre la marchandisation du bâti, et préserver les ressources publiques.

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. Ci-dessous, nous décrivons quelques échanges que nous avons eus cette année avec des partenaires.

Nous avons pu rencontrer Simon, un travailleur de la SISP ABC, actif notamment sur le site de logements sociaux de Mortebeek. L'objectif de son pôle est de faire du travail social communautaire avec les locataires de la SISP. Nous avons pu faire une visite du quartier et des locaux occupés. Simon nous a relaté les différents projets en cours de son pôle et les enjeux d'un quartier comme celui de Mortebeek. Nous avons notamment discuté de la frontière entre la cité-jardin de Mortebeek et les tours de logements sociaux de Peterbos, de l'absence d'échange entre les populations qui vivent respectivement dans ces quartiers voisins et de la différence de qualité de vie et de salubrité des deux quartiers.

Le 10 mars 2024, nous avons reçu deux nouveaux agents DLI du Réseau Habitat lors d'un après-midi. Nous avons fait connaissance et avons retracé nos différentes activités en cours.

Le 14 mai 2024, nous avons organisé une rencontre avec la Cellule Relations Interculturelles et Primo-Arrivants (CRIPA) de la commune d'Anderlecht. La CRIPA œuvre à rapprocher les citoyens primo-arrivants et les institutions anderlechtoises, à faciliter le vivre-ensemble et à améliorer les relations inter-communautaires à travers la mise en œuvre de différents projets dont la médiation interculturelle.

L'objectif de cette rencontre était de mettre autour d'une table, les travailleurs de la CRIPA, les assistantes sociales de l'ULAC, les conseillères en rénovation et les DLI du CRU afin d'actualiser les informations et projets des différents services.

La CRIPA travaille beaucoup avec les familles syriennes Doms ainsi que les familles Roms à Anderlecht. Discuter des besoins en matière de logement de ces familles avec la CRIPA est toujours très riche. Leurs travailleur.euses disposent de beaucoup d'informations et ont une lecture très intéressante de la situation de ces familles. Des projets communs découleront de cette rencontre en 2025 comme la mise en place de séances d'informations par les conseiller-ères en rénovation du CRU pour un public Roms, accompagné par une travailleuse de la CRIPA pour faire le lien avec ces familles.

Le 20 juin 2024, nous avons été à la rencontre de Lise Blanmailland, qui travaille sur le site du village Saint-Anne, chargée de mission pour le projet COLISO2. Nous avons pu découvrir ce lieu nouvellement rénové, à deux pas des locaux dans lesquels le CRU a emménagé en septembre 2024. Le village Saint-Anne regroupe du logement AIS, un centre de distribution de colis alimentaires, une wasserette sociale, les locaux de l'association Casi-Uo, un restaurant participatif Ma-Broeck. Nous avons respectivement échangé sur nos projets en cours.

Le 26 juin 2024, nous avons rencontré Olivier Dubin des Équipes Populaires avec qui nous avons longuement échangé sur le travail de mobilisation de locataires de logements sociaux, du risque pris par locataires qui revendiquent leurs droits fondamentaux pour un logement salubre. De fait, on nous

relate souvent des tentatives d'intimidation que ces personnes engagées et reconnaissables encourrent. De manière générale, ce fut l'occasion de présenter les structures dans lesquelles nous travaillons, d'échanger de bonnes pratiques et de parler de travail social communautaire.

Le 27 juin 2024, nous avons reçu Jonas Görger, étudiant chercheur de la VUB. Celui-ci a analysé le cas de Cureghem dans le contexte du PED (Positiv Energy District) et des politiques de transition énergétique dans le cadre de son mémoire. Il a pu s'entretenir avec le pôle conseil en rénovation dans le cadre de sa recherche. Il est donc venu par la suite, faire une présentation des résultats de sa recherche en nos locaux en présence de l'équipe du CRU et de travailleuses d'Inter-Environnement Bruxelles. Sa recherche s'articule autour de la question de la compatibilité du concept de Quartier à Energie Positive à Cureghem et si celui-ci est souhaitable compte tenu du contexte socio-économique. Les effets négatifs d'une telle politique seraient selon lui : l'éco-gentrification, les effets rebond, le conflit d'usage d'espace public.

H. Mobilisations

Action #VilleHabitable | 06 mars 2024

Nous avons rejoint la campagne lancée par le RBDH au mois de mars de cette année. L'objectif était de gagner un maximum de visibilité sur les questions de logement d'ici les élections 2024. Tous les membres du RBDH ont été invités à afficher des slogans sur les façades de leurs bureaux en faveur du droit au logement et à lancer une campagne de publications sur les réseaux sociaux visant à démonter les mythes les plus courants sur le logement. Nous avons aussi participé à la diffusion du mémorandum.



Manifestation du secteur non-marchand | 7 novembre 2024

Cette manifestation était essentielle pour nous, dès lors qu'elle rassemblait les secteurs des soins, de l'aide sociale, de l'accueil de l'enfance, du handicap, du socioculturel ou encore de l'enseignement en vue de rappeler que le secteur non-marchand, qui prodigue des missions essentielles d'égalité, de lutte contre la marchandisation de l'humain, a besoin de temps et de moyens pour faire son travail dans des conditions dignes.

La mobilisation visait à dénoncer les politiques d'austérité annoncées. A cet égard, il nous apparaît indispensable que des garanties solides en matière de régulation et de financements structurels soient mises en place afin d'assurer le maintien et le développement des services à la population. Ces services sont indissociables de notre mission de garantir des conditions de vie dignes pour les habitant-es.

Mobilisation au parlement pour le vote du budget du secteur non-marchant | 19 décembre 2024

Après les élections 2024, nous avons beaucoup de crainte pour le futur de notre secteur. Nous avons donc signé la carte blanche des associations du non-marchand pour le maintien des subventions en 2025. Cette initiative a suscité beaucoup de réactions au niveau politique et ont fait bougé certaines lignes. Le 19 décembre à 9h30, le parlement Bruxellois s'est réuni en séance plénière pour voter la mesure des douzaines provisoires. Malgré l'adoption de cette mesure, nous étions, et sommes toujours, dans l'incertitude par rapport à la continuité des subventions sur l'ensemble de l'année 2025. C'est pourquoi nous nous sommes mobilisés le 19 décembre en nous rendant en nombre à l'intérieur et devant le parlement pour assister à la séance plénière. Ce fût une action symbolique qui avait pour but de faire pression sur les décisions politiques présentes et celles qui seront prises à l'avenir en donnant une visibilité au non-marchand et à la force d'action et de mobilisation de notre secteur.

I. Interventions DLI

Renfort aux permanences de l'Espace Public Numérique (EPN) Haberman

En 2024, nous avons poursuivi la collaboration avec l'équipe de l'Espace Public Numérique rue Haberman en soutenant l'activité du pôle à raison d'une demi journée par semaine. Pour le CRU, c'est une manière de construire une relation de confiance et d'aide avec les habitant-es de la place Lemmens au travers de permanences numériques administratives. Nous constatons la nécessité de ce service étant donné que 95% des demandes traitées sont résolues.

Petit déjeuner Haberman

Cette expérience de prise de contact avec les habitant-es à travers le soutien à l'EPN entamée en 2023 a été une première étape pour renouer des liens forts avec le quartier Lemmens. La seconde étape a été l'ouverture d'un petit déjeuner de quartier, gratuit, ouvert à tous-tes, tous les mercredis matin. Nous avons construit logistiquement le projet fin 2023 et avons démarré le projet dès début janvier 2024. Nous avons informé le quartier du lancement de petit déjeuner en invitant tant les habitant-es, les nombreux locataires de l'ULAC habitant également le quartier, que les personnes travaillant dans le quartier. Nous avons fait un flyer que nous avons déposé dans les boîtes aux lettres, ainsi que des affiches présentes dans divers lieux publics du quartier. Notre objectif à travers ce projet était de proposer des ateliers sur les économies d'énergie et l'usage des logements mais aussi de rencontrer régulièrement des habitant-es du quartier afin de travailler sur la vie de quartier et de faire émerger de nouveaux projets qui pourraient découler directement des constats et envies des habitant-es et de les concrétiser avec eux. Finalement, la fréquentation du petit déjeuner a été assez réduite ce qui nous a poussé à mettre sur pause la tenue de ces moments depuis le mois de septembre 2024. Nous avons préféré concentrer notre énergie sur la mise sur pied d'un autre projet, toujours dans le cadre du local Haberman mais avec un public plus jeune.



Entretiens de recherche / Interviews

Le pôle DLI est régulièrement sollicité par des chercheur-euses et journalistes qui travaillent sur Cureghem aussi bien à travers le prisme du territoire que par celui de la population. Nous prenons le temps de les recevoir et de leur faire visiter le quartier, de les orienter vers d'autres structures lorsque cela est nécessaire.

Le 8 avril 2024 nous avons été interviewés par Céline Mouchart pour son podcast sur le quartier de Cureghem intitulé « Circularité, cercle vicieux de la gentrification » sorti le 12 octobre 2024.

Le 20 juin 2024 nous avons reçu Mae de Monchy de la VUB dont les recherches portent sur la relation entre la planification territoriale et la gentrification. Nous avons pu échanger sur notre volonté de créer un Observatoire Local de la Gentrification et ainsi faire le lien avec un travail entamé à Molenbeek-Saint-Jean par l'équipe de Bonnevie.

Balade urbaine à Biestebroek

Le 4 juillet 2024, nous avons animé une balade urbaine dans le quartier de Biestebroek avec Inter-Environnement Bruxelles. L'objectif de cette balade était de faire un point sur les enjeux urbains, notamment la question du logement, du quartier. Ce fut une occasion d'inviter des habitant-es et comité de défenses des sols vivants avec qui nous avons eu l'occasion d'échanger longuement dans le cadre des activités autour du Marais Biestebroek. La proposition était d'arpenter les quartiers avoisinants du Marais et de partager des informations liées aux projets immobiliers en cours dans cette zone en pleine reconversion. Nous avons insisté sur les enjeux sociaux, moins connus du public de la balade. Ainsi, nous avons retracé l'histoire du canal industriel populaire, l'arrivée de la ZIU puis les modifications engendrées par l'arrivée de la ZEMU qui engendra le début de la spéculation immobilière dans la zone. Nous avons présenté différents projets immobiliers comme le projet City Dox d'Atenor inauguré en 2021 dont 171 logements ont été vendus à la SLRB pour en faire du logement social, le projet Key West et la mobilisation citoyenne contre celui-ci car il ne compte pas répondre aux besoins du quartier. Nous avons aussi parlé du grand projet de Citydev, le futur quartier « City Gate » qui comprend du logement public, des activités économiques, des écoles et le réaménagement des espaces publics aux alentours. Ensuite nous avons présenté le nouveau centre social santé intégré au pied de la tour des Goujons, et nous avons bien sûr retracé l'histoire du premier Projet de Cohésion Sociale (PCS) de Bruxelles, celui des Goujons qui a été mis sur pied par l'ULAC en 1999. Les échanges au cours de la balade étaient très intéressants, c'est une fois encore une manière de faire vivre les alliances entre citoyen-nés engagé-es et de pouvoir alimenter les discussions en matière d'enjeux urbains.

Midi thématiques

Dans une démarche de partage de connaissances et de mutualisation, nous essayons, tant que nous pouvons, d'organiser quelques fois par an, des animations sur l'heure du midi qui rassemblent les travailleur-euses de l'ULAC, de l'ASAC et du CRU afin d'échanger sur un projet particulier porté par un pôle, de discuter du contexte du travail ou de présenter un outil. Cette année 2024, nous nous sommes réunis à deux reprises :

- Midi Cinéma : Projection du documentaire « Goujons 59/63 » (2015)

Nous avons visionné le documentaire produit par le CVB en 2015 avec le soutien de l'ULAC et du PCS des Goujons en particulier. Il s'agit, dans le film, de suivre les habitant-es et travailleur-euses qui occupent cet imposant bâtiment que sont les tours des Goujons, fleuron du logement social lors de son inauguration en 1975 et qui résiste vaillamment au temps et au manque d'entretien de la part du Foyer Anderlechtois, quarante ans plus tard.

Ce fut très intéressant de visionner ensemble ce documentaire, certains travailleur-euses nouvellement engagé-es dans les structures ont pu échanger avec des collègues qui étaient déjà là lors de la réalisation du documentaire en 2015.

- Midi outil : Initiation à la Facilitation Graphique

Grâce au bagage d'une travailleuse du CRU, nous avons organisé pour l'équipe du CRU et du PCS Goujons une initiation à cet outil ludique et créatif basé sur la pensée visuelle liée au dessin, de manière à faciliter la transmission d'une idée, d'un concept, d'un savoir. Ce sont des techniques très pertinentes que nous pouvons intégrer facilement dans nos pratiques professionnelles, que ce soit pour animer une réunion, l'école des devoirs ou un cours de FLE.

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 – 1 ETP – 4/5 ETP à partir de mai 2024
- Victor Wautié : Agent de développement local intégré - 1/2 ETP *jusque septembre 2024*
- Mohamed Benzaouia : Agent de développement local intégré – 4/5 ETP *de mai à août 2024*
- Eléonore Cambier : Agent de développement intégré /Gestionnaire administrative – 4/5 ETP à partir d'octobre 2024

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 organisé par Communa et Revive
- 1 séance avec des associations locales et habitants.es à propos du site Acier Wauters
- 1 séance d'information à propos du PPAS Biestebroeck
- 5 avis rendus dans le cadre d'enquêtes publiques
- 5 commissions de concertations couvertes

Soutien aux comités

- 12 réunions mensuelles du comité *Midi Moins Une !*
- 3 réunions mensuelles du comité *1070 Contre la gentrification*
- 1 réunion Pro-les-terres

Actions embellissement et apport de biodiversité

- 4 échanges sur l'amélioration de la visibilité du local
- 5 opérations nettoyages du Marais Biestebroeck

Suivis de la politique locale et de l'actualité

- 8 revues de presse produites
- 5 conseils communaux suivis
- 6 agendas « évènement à venir » produit

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 Biestebroeck
- 7 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 ? »
- 2 réunions de constitution de l'ASBL Hazard

Rencontres et conférences

- 2 après-midi d'échanges autour du renouvellement du PRAS : Share the City
- 15 rencontres, journées d'études et conférences

Mobilisations

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

Interventions DLI

- 20 petits déjeuners
- 27 permanences à l'Espace Public Numérique Haberman
- 2 entretiens de recherche
- 1 Balade urbaine à Biestebroeck
- 2 midis thématiques

B. Qualitatifs

L'année 2024 a été marquée non seulement par le déménagement de nos locaux mais aussi par beaucoup de mouvements dans le pôle DLI : il y a eu deux arrivées et deux départs au cours de cette année. Cependant, nous avons réussi à maintenir une continuité dans les projets mis en place et les collaborations que nous avons tissées. Nos priorités sont restés les mêmes qu'en 2023 : suivre les grands projets en développement sur le territoire communale 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 2025, 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 sera la priorité de notre année 2025.

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). Aussi, nous suivrons la réalisation des projets d'infrastructures comme les rénovations de parcs, le projet de maison du peuple, le CSSI, et les politique de mobilité... Enfin, nous resterons alertes sur les réactualisations des plans et règlements régionaux qui cadre notre travail au quotidien tel que celles du RRU et du PRAS.

Nous poursuivons nos partenariats et nous feront 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 enfin 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 habitants-es, le terrain et les institutions impliquées dans la rénovation urbaine et la Renolution.

Grâce à leur connaissance sur le terrain et leurs contacts avec les habitants via les objectifs 1 et 2, elles 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.

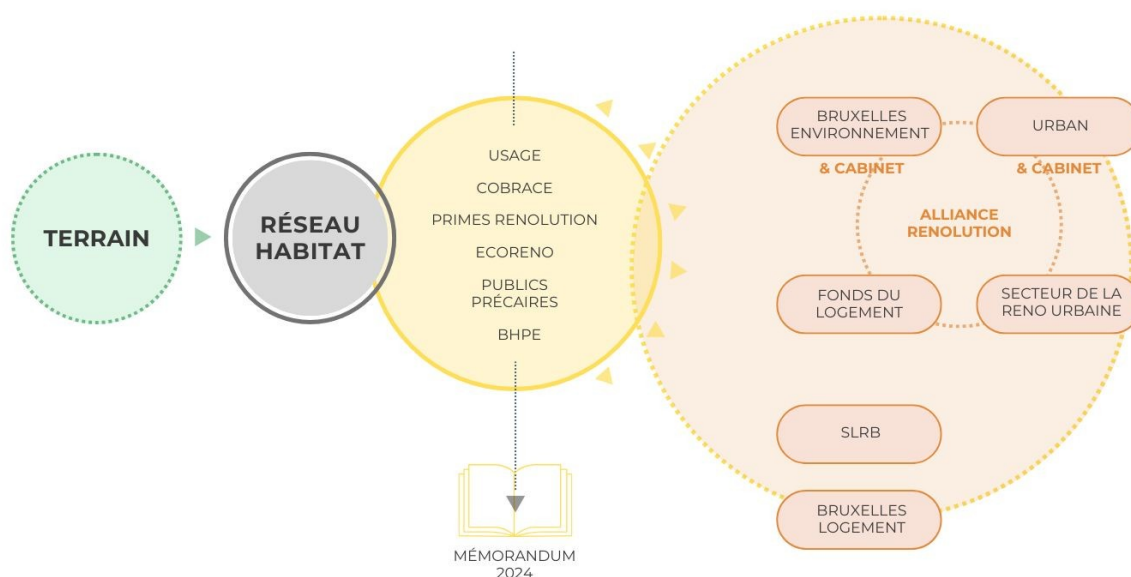
6.2. Méthodologie

Les domaines concernés par l'Objectif 3 (qui se veut transversal aux Objectifs 1 et 2 explicités ci-avant) sont les suivants :

- Lutte contre l'insalubrité du parc bâti bruxellois en mobilisant les différents outils existants ;
- Lutte contre la vacance immobilière dans tous les types de bâtiment (logements, bureaux, commerces...) en s'articulant aux outils existants, repérage de sites ou bâtiments pertinents pour le développement d'infrastructures manquantes dans le quartier ;
- Participation, en tant que courroie de transmission, au processus d'information des outils stratégiques régionaux et locaux de planification (CRU, PAD, Good Move, Plan Air-Climat-Energie, Plan Climat communal, ...) en collaboration avec les pouvoirs publics, et ce notamment en organisant la diffusion de l'information et l'implication des habitants-es ;
- Défense des intérêts et représentation du public cible, en remontant notre expertise auprès des pouvoirs publics et en l'interpellant, le cas échéant.

6.3. Description des activités

A. Logique générale en 2024



De chacun de nos projets, chacune de nos interactions avec le terrain (les habitants-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 usagers-ères. Le travail de réflexion au sein de l'association, d'abord, puis de mise en commun au sein du RH ensuite, permet de formaliser ces constats et d'ensuite les adresser aux acteurs régionaux pertinents.

Les canaux par lesquels nous transmettons ces contenus aux pouvoirs publics sont multiples, notamment au travers du travail de la CRH :

- Participation aux GT de l'Alliance Renolution,
- Événement annuel de Renolution : intervention et visite de terrain,
- Rencontres mensuelles de la CRH avec BE et Urban,
- Notes d'interpellation (sur les primes Renolution, par exemple),
- Participation à divers comités (Comité de pilotage Ecoreno, comités d'accompagnement de subsides, de projets, etc.),
- Workshops (projet AMO-CR+ par exemple).

En outre, 2024 était une année électorale et nous avons par conséquent rédigé un mémorandum dans lequel nous avons synthétisé une partie de nos constats et proposé des recommandations.

B. Travail au sein du RH

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 coordinateurs-trices, des agents-es DLI, de conseillers-ères en rénovation, des porteurs-euses du projet 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 2024, se sont tenues :

- 10 réunions des coordinateur-trices, permettant d'établir des stratégies d'actions communes entre associations ;
- 11 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 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 CR, diverses rencontres et formations ont été organisées :

Intervention dans les réunions mensuelles :

- 19/12 : échanges avec Carole Dumont (RBDH) sur la thématique « mal-logement et vieillissement »

Formations – rencontres :

- 16/1 : Formation MyPermit – vue demandeur par Jean-Baptiste Diemunsch d'Urban
- 9/2 : Présentation du futur CoBrACE par Isabelle Rolin de BE
- 23/2 : rencontre entre le CRIPI et les acteurs de l'accompagnement
- 1/7 : présentation d'une étude prospective sur la décarbonation de la chaleur à Bruxelles par Julien Simon du cabinet d'A. Maron
- 20/9 : Présentation du cadre dérogatoire du CoBrACE par Isabelle Rolin de BE
- 17/10 : Présentation du nouveau Certificat PEB par Fabian Baran de BE

Vidéo COPRO

Dans la dynamique générée par le GT Copropriétés (atelier « Demande » de l'Alliance Renolution), une série de rencontres de travail ont été organisées entre BE, Federia, Homegrade et le RH pour concevoir un support didactique sur la rénovation en copropriété à l'attention des syndic non professionnels. Ce riche processus devrait aboutir début 2025 sur un outil dont pourra se saisir le public du RH.

Pour les DLI

- 11/1 : Présentation de l'appel à projets « Inspirons le quartier » par Dimitri Phukan
- 7/3 : Présentation de l'action « We are nature » par Jean-Baptiste Godinot et Soren Rasmussen
- 26/3 : échanges autour de la gentrification avec Mathieu Berger

Pour les coordinateurs·trices

- 31/3 : Présentation du Housing Deal par Thomas Dawance de Sohonet
- 23/4 et 23/5 : nouvelle sollicitation de BE sur la réflexion entamée en 2023 autour de la mise en place d'un projet AMO-CR+. BE, secondé par des consultant·es de Climact, a sollicité le RH dans la phase finale de la rédaction d'un cahier des charges.
- 20 et 28/11 : Travail sur la mise à jour de la Fiche Action Accompagnement de la Stratégie de rénovation du bâti.

Focus sur l'implication du RH dans l'Alliance

Le Réseau Habitat est membre actif de l'Alliance depuis son lancement et participe activement à plusieurs GT. En bref, en 2024, le RH a participé à :

- 8 réunions du GT Social Réno
- 13 réunions du GT Copro dont 6 consacrées aux vidéos
- 1 réunion du GT Conception (nous y avons été intégré·es sur le tard)
- 1 rencontre avec le GT Communication
- Contribution à l'événement annuel de l'Alliance
- Échanges réguliers concernant les primes RENOLUTION
- Consultation sur le Plan Social Climat
- 4 réunions du comité de concertation pour le crédit ECORENO

En termes d'implication, il nous semble important de souligner qu'une réunion de l'Alliance représente un certain volume de travail. En effet, chaque participation implique en général :

- Une information sur l'ordre du jour par la CRH auprès des associations,
- En fonction de l'ordre du jour, il est parfois nécessaire d'organiser, en amont, une réunion avec certain·es travailleur·euses pour préparer le contenu porté par le RH et voir qui est éventuellement disponible pour y participer aux côtés de la CRH,
- Un feedback auprès des associations après la réunion et la collecte et transmission éventuelle de leurs remarques.

En 2024, en particulier, s'est lancé le **GT Social Réno**, un groupe de travail sur l'impact social de Renolution auquel nous avons été associé·es dès le démarrage puisque ce sujet est au cœur des préoccupations de nos associations. Au total, il s'est agi de 8 réunions organisées par BE sur l'année. Si les débuts du GT ont été compliqués et ont créé certaines tensions, l'équipe de l'Alliance a su prendre en compte les remarques des acteurs de terrain. Nous avons ainsi pu avancer dans notre collaboration pour parvenir à une série de recommandations qui, nous l'espérons, pourront être prises en compte dans la mise à jour de la Stratégie de rénovation du bâti et dans la mise en œuvre des obligations de rénovation à venir.

Du côté de l'atelier dédié à la **demande**, c'est essentiellement le GT consacré aux **copropriétés** qui a été actif durant 2024. Nous avons ainsi développé une collaboration intéressante avec Federia et Homegrade sur la création de vidéos didactiques à l'attention des syndics non professionnels. Cette tâche nous a pris énormément de temps mais nous espérons vraiment que les outils ainsi créés pourront être de véritables aides pour le type de petites copropriétés très peu organisées que nous rencontrons.

Il y a encore un élément qu'il nous semble intéressant de souligner ici : il s'agit de la participation du RH à **l'événement annuel de l'Alliance**. En matinée, la CRH et une CR de RenovaS ont pu mettre en avant la réalité du processus de rénovation pour des publics précaires lors d'une intervention en séance plénière ; l'après-midi, Bonnevie, La Rue et la CRH organisaient la visite d'un BHPE pour présenter le projet BHPE et montrer l'importance de l'usage. Ces 2 moments ont remporté un vif succès.

Journée Réseau Habitat

Le 10 octobre s'est tenue la journée RH, moment annuel de rencontre des travailleurs et travailleuses des associations toutes fonctions confondues. Suite à un sondage réalisé par la CRH, la journée a été consacrée à la mobilisation-conscientisation de nos publics-cibles. Alternant entre travail en sous-groupes et plénière, nous avons consacré cette journée à la mutualisation des pratiques et outils existant dans les associations et à la réflexion et la créativité pour la mise en place d'outils nouveaux.



C. Thématiques 2024

Le contexte et l'actualité, que ce soit au niveau local ou régional, impactent fortement les sujets qui émergent du terrain et dont nous nous saisissons. En 2024, voici les principaux sujets sur lesquels nous avons travaillé dans le but 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 » (extrait PPA) :

- Les outils de financement de la rénovation ;
- L'usage du logement et son accompagnement, notamment via le projet BHPE ;
- Le CoBrACE, les obligations de rénover, le travail d'accompagnement nécessaire ;
- Et, de manière transversale à ces sujets, les publics précaires.

D. Outils de financement

Nous le constatons tous les jours sur le terrain : le système actuel des primes et les possibilités de financement existantes sont insuffisants pour permettre aux personnes qui vivent dans des conditions plus précaires de rénover :

- Le crédit ECORENO est inaccessible à bon nombre de Bruxellois-es (âge, barrière culturelle, solvabilité, bailleurs, copropriétés...) et génère des coûts supplémentaires liés au coût de l'emprunt en lui-même et aux frais de dossiers nécessaires à son ouverture ;
- Certains dispositifs comme le prêt à la brique ou le prêt sans remboursement sont à l'étude mais tardent à se concrétiser ;
- Certaines pistes de démembrement de la propriété sont prometteuses mais ne conviendront qu'à une partie des ménages (CLTB, « Housing deal »).
- Le nouveau système des primes RENOLUTION :
 - Ne permet plus aux ménages de recevoir une avance sur les primes (comme c'était le cas auparavant, pour les primes à la rénovation). Cela met en difficulté un grand nombre de personnes, surtout les plus précaires ne disposant pas d'une épargne disponible pour avancer le montant des travaux.
 - L'incertitude quant à l'octroi de la prime in fine freine encore davantage le passage à l'acte. La promesse de prime avant travaux permet d'éviter de mauvaises surprises (critères techniques, urbanistiques, financiers).
 - Actuellement, tous les ménages, quels que soient leurs revenus, ont droit aux primes. Ce large spectre doit être requestionné. Et ce d'autant plus qu'à plusieurs reprises en 2023 et 2024, le budget d'Urban consacré aux primes RENOLUTION a dû être complété afin de couvrir la demande.

Nous plaçons donc pour :

- Réinstaurer un système d'avance accessibles aux personnes à bas revenus sur les primes RENOLUTION assorti d'une promesse provisoire de prime.
- Réorienter le budget des primes vers les personnes qui en ont réellement besoin
- Tout en réfléchissant à un système d'exception pour les bailleurs conventionnés qui appliqueraient un loyer juste, faire évoluer le système des primes :
 - Pour la catégorie I ne maintenir que des incitants à faire plus (matériaux biosourcés, réemploi...)
 - Rediriger l'essentiel du budget vers les catégories II et surtout III en +, afin d'en faire un réel système d'aide financière (avec des montants qui permettent le passage à l'acte)
 - Dans le calcul de la catégorie, tenir compte des revenus locatifs des propriétaires bailleurs et des revenus non taxés.
 - Mettre en place un système d'évaluation des primes RENOLUTION dans son ensemble et notamment la répartition de l'allocation des primes (dans un contexte de budget sous tension en particulier) : à qui vont les primes dans la population bruxelloise (en termes de revenus, de zones géographiques, etc.), quelle est l'évolution du montant des primes en lien avec les prix du marché de la construction... ?
 - Pour les périmètres des programmes de rénovation urbaine, introduire un bonus sur les primes pour les catégories II et III.

E. L'(accompagnement à l') usage

En préalable, il nous paraît important de souligner qu'avant de parler d'usage et d'entretien, il faut d'abord s'assurer que le logement permet à ses occupants-es de vivre dans de bonnes conditions, dans un logement salubre qui garantit leur sécurité et leur santé.

La RENOLUTION est fortement orientée autour des performances théoriques des bâtiments et de l'augmentation du taux de rénovation du bâti. Cependant, pour une baisse effective des émissions de GES, il importe aussi de travailler sur les consommations réelles et donc sur l'usage et l'entretien des logements. L'enjeu de la maîtrise d'usage est apparu au premier plan ces dernières années dans le contexte de la production de nouveaux logements à haute performance énergétique. Cependant, cette maîtrise est également de première importance dans les logements « classiques ».

Notre travail de terrain (voir notamment le rapport d'activités du projet BHPE) nous amène aux constats suivants : un usage et un entretien maîtrisés du logement permettent

- L'appropriation du logement par ses habitant-es et leur autonomie ;
- La santé et le confort des habitant-es dans leur logement ;
- La réduction de la précarité énergétique ;
- La bonne préservation et la durabilité des bâtiments et des équipements ;
- La diminution des consommations réelles d'énergie et d'eau et des émissions de GES ;
- Une prise de conscience collective par rapport aux enjeux climatiques et environnementaux et leurs impacts sur le logement ;
- L'intégration des usages dans la conception des bâtiments ;
- La maîtrise de l'effet rebond, quand les gains d'efficacité poussent à une surconsommation d'énergie si l'on n'adopte pas un comportement adapté ;
- Spécifiquement pour les BHPE, dans un contexte de construction d'un référentiel, le développement des connaissances sur le sujet auprès des acteurs professionnels.

A côté des travaux de rénovation qui nécessitent des moyens financiers et qui vont prendre du temps (plusieurs dizaines d'années), miser sur l'usage et l'entretien du logement contribue aussi aux objectifs de diminution des GES. Une bonne compréhension des faiblesses de son logement et l'intégration de gestes et comportements économiseurs d'énergie sont tout aussi nécessaires que les travaux d'isolation. L'accompagnement à l'usage présente en outre l'avantage d'une mise en œuvre beaucoup plus rapide et beaucoup moins coûteuse pour l'habitant-e. Par ailleurs, ce travail sur l'usage et l'entretien est une porte d'entrée et peut jouer un rôle de déclencheur vers un processus de rénovation plus important.

Enfin, recentrer la question de l'usage et de l'entretien dans la RENOLUTION permet d'adresser la stratégie d'amélioration du bâti à une partie de la population peu impliquée dans les obligations de rénovation : les 60 % de la population bruxelloise qui sont locataires. Il faut néanmoins prendre en compte que, parmi ce public, se trouvent les personnes les plus pauvres, ne trouvant à se loger que dans le bâti le plus dégradé et dans des conditions catastrophiques. Dans ce cas précis, miser sur l'usage et l'entretien des occupant-es amènerait à une déresponsabilisation du propriétaire-bailleur quant à l'état de dégradation de son bâti. Il ne faudrait pas que le propriétaire puisse s'affranchir de ses obligations de rénovation au motif qu'il faut « éduquer » les locataires à consommer moins.

Le RH a développé un projet d'accompagnement à l'usage depuis 2019 à destination des habitant-es et gestionnaires de BHPE publics. Depuis la mise sur pied de ce projet, la demande ne cesse de croître, tant du côté des habitant-es que des gestionnaires. Fort-es de notre expérience de terrain, nous plaçons pour la mise en place une politique de soutien à l'accompagnement à l'usage, tant dans les logements classiques que dans les logements à haute performance énergétique. Or, au moment de rédiger ces lignes, le projet « BHPE » du Réseau Habitat est en grand danger en raison de l'absence de prise de décision quant à ses subsides 2025. Nous appelons à la pérennisation et au renforcement de ce projet d'accompagnement BHPE.

F. Le CoBrACE, les obligations de rénover, le travail d'accompagnement nécessaire

La RENOLUTION est en marche. Elle entraîne déjà une série de conséquences, positives (l'éco-système des acteurs se développe, les projets-pilotes se multiplient, de nouveaux produits de financement devraient, nous l'espérons, arriver, etc.) et négatives, comme l'augmentation des prix, la pénurie d'entrepreneurs, une complexification des démarches...

Avec l'arrivée des obligations liées au CoBrACE, ces tendances vont encore se renforcer et surtout, les candidats-es rénovateurs-trices ne le seront plus par choix mais par obligation, ce qui va fortement impacter la logique d'accompagnement.

Un projet de rénovation est en soi complexe. Aider les ménages est donc primordial dans la stratégie régionale, en particulier pour les publics plus vulnérables qui auront besoin d'un accompagnement sur mesure pour surmonter les nombreux freins à la rénovation (financiers, techniques, administratifs, fracture numérique, etc.).

Le gouvernement s'est engagé à renforcer l'accompagnement (voir e.a. DPR et fiche n°13 de la Stratégie régionale) mais dans les faits, les moyens financiers de ce renforcement n'ont pas été déployés de manière conséquente et c'est à une érosion des moyens du RH que l'on assiste.

En tant qu'acteur de proximité dédié à l'accompagnement des particuliers avec une priorité donnée aux plus précaires, dans un contexte de demande croissante (voire d'explosion des demandes) à anticiper, il est fondamental de revaloriser les subsides attribués aux associations du Réseau Habitat pour répondre aux défis à venir et de mettre en place un subside pluriannuel qui permette aux associations de se projeter dans une perspective moyen terme raisonnable pour travailler avec des équipes formées et expérimentées.

G. Les publics précaires

On le sait, depuis des (dizaines d') années, le contexte est à l'accroissement des inégalités sociales en ville et à l'aggravement de la problématique de l'accès à un logement décent et abordable. Nous luttons chaque jour sur le terrain pour endiguer ces tendances. Or la Renolution et son cortège d'obligations provoquent des effets négatifs sur les plus pauvres : on le constate dans nos permanences, dans les quartiers, sur le terrain : des propriétaires précaires vendent leur logement car ils-elles craignent de ne pouvoir payer les travaux pour respecter les obligations. Et des locataires sont déjà victimes de "rénoviction". Il est donc fondamental de compléter la Renolution par une politique sociale.

Actuellement, la Région est en train d'actualiser sa stratégie de rénovation et de préparer sa contribution au Plan Social Climat. Nous continuons à nous investir avec conviction dans les divers lieux d'échanges existant afin que les publics plus précaires ne soient pas laissés sur le carreau.

6.4. Moyens à disposition

- Abderazzak Benayad : Directeur / Agent de développement local intégré - 1/2 ETP
- Chapurlat Manon : Architecte - 4/5 ETP
- Wayan Brindel : Agent de développement local intégré/ Coordination - 1 ETP - 4/5 ETP
- Caetano Suzana : Architecte - 4/5 ETP
- Victor Wautié : Agent de développement local intégré - 1/2 ETP *jusque septembre 2024*
- Mohamed Benzaouia : Agent de développement local intégré - 4/5 ETP *de mai à août 2024*
- Eléonore Cambier : Agent de développement intégré /Gestionnaire administrative - 4/5 ETP *à partir d'octobre 2024*

7. ORGANISATION INTERNE & INTERASSOCIATIVE

7.1. Visibilité et accessibilité de l'association

Communication

Après avoir 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, cette année nous avons restructurer entièrement notre site internet. Nous avons pu réaliser ce travail grâce à un informaticien travaillant à l'ULAC qui s'est mis à notre disposition quelques jours pour repenser la structure de notre site et créer cette nouvelle version.



[Accueil](#) [Nos Activités](#) [A propos](#) [Contact](#)

Centre de Rénovation Urbaine

Nouveaux locaux

Notre nouvelle antenne se situe dans le centre d'Anderlecht au cœur du quartier Vaillance. C'est un immeuble de rapport des années 30'. Le CRU a fait une demande de permis d'urbanisme pour changer l'affectation du rez-de-chaussée. Le commerce à l'avant et l'ancien atelier à l'arrière sont transformé en équipement d'intérêt collectif. Les deux appartements des étages seront gérés par l'ASISAC dès leur mise en conformité.

Les bureaux du CRU se situent à l'arrière, tout comme le local de permanence, la cuisine et les sanitaires.

Nous avons finalement emménagé en septembre 2024. Le déménagement a impliqué un travail logistique et administratif important qui s'étalera encore sur plusieurs mois.

Le commerce à l'avant est encore occupé par le locataire qui devrait quitter son local à la fin de l'année. L'espace commercial sera alors utilisé pour un EPN géré par l'ULAC et pour accueillir des réunions avec nos différents partenaires.

La vitrine est décorée de façon provisoire. Sa mise en valeur se poursuivra au cours de l'année prochaine.

Nouveaux projets

Depuis quelques mois, le CRU participe aux réunions BHPE afin d'entamer son écolage. Au delà du projet BHPE en lui même, cela permet aux architectes du CRU de se former sur de nouvelles techniques, de nouvelles animation et de nouvelles manières d'accompagner les habitants-es d'Anderlecht.

L'apprentissage du CRU se fait au côté de l'asbl Bonnevie autour de l'accompagnement des futurs-es propriétaires du logement Transvaal, un projet de 15 logements créé par le CLTB à quelques pas des bureaux du CRU et de l'ULAC.

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'évènements ponctuent la vie locale. Dans ceux-ci on retrouve les fêtes de quartier, dont celle de la Rosée-Lemmens, à laquelle l'association participe à la mise en place au cours de l'année (thèmes, logistique, choix des activités, ...) mais bien sur aussi lors de l'évènement qui a eu lieu 1er juin. Ce fut comme chaque année l'occasion de faire connaître, à un plus grand nombre, nos activités en terme 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 habitants et autres travailleurs du quartier de Cureghem.

Il est aussi l'occasion de développer de nouveaux outils et supports de communications à destination du public.

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 10 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 évènements 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 affectés à ces tâches pendant un temps.

Il s'agit de tâches comme :

- Suivi financier et administratif (factures, assurances, service 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

7.4. Moyens à disposition

- Abderazzak Benayad : Directeur / Agent de développement local intégré - 1/2 ETP
- Chapurlat Manon : Architecte - 4/5 ETP
- Wayan Brindel : Agent de développement local intégré/ Coordination - 1 ETP - 4/5 ETP
- Caetano Suzana : Architecte - 4/5 ETP
- Victor Wautié : Agent de développement local intégré - 1/2 ETP *jusque septembre 2024*
- Mohamed Benzaouia : Agent de développement local intégré - 4/5 ETP *de mai à août 2024*
- Eléonore Cambier : Agent de développement intégré /Gestionnaire administrative - 4/5 ETP *à partir d'octobre 2024*

8. Homegrade

Les collaborations entre le Réseau Habitat et Homegrade sont stables et riches, notamment via le travail de la Coordination du Réseau Habitat. En 2024, soulignons par exemple :

- 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 et Urban.
- La collaboration dans le cadre de la révision de la stratégie de rénovation du bâti (réunions communes avec BE)
- Les nombreuses interactions autour de l'accompagnement des copropriétés
- Le soutien opérationnel très concret qui s'est organisé lors du « rush » estival provoqué par l'annonce de la suspension des primes au 15 août, période durant laquelle une grande partie des conseiller-ères étaient absent-es. Nous avons non seulement organisé un système d'entraide entre les associations du RH mais également avec HG, afin que les ménages reçoivent le meilleur soutien possible dans l'urgence.

9. Conclusion

En 2023, le subside de Bruxelles Environnement avait été indexé, mais en deçà de l'indexation des salaires et de la reconnaissance de l'expérience des travailleurs et travailleuses. De son côté, Urban avait réactualisé sa subvention aux mêmes valeurs qu'en 2021, qui correspondaient au montant octroyé en 2018.

En 2024, le financement général du Réseau Habitat a été significativement réduit. Le subside provenant d'Urban a diminué de 10 %, tandis que l'indexation de Bruxelles Environnement n'a pas permis de couvrir les hausses des coûts salariaux, ni les ajustements liés à l'ancienneté.

Et, en ce début 2025, la gestion en affaires courantes de la Région sans gouvernement touche de plein fouet nos associations qui n'ont une vue qu'à très court terme sur les moyens qui leur seront octroyés. En parallèle, l'augmentation de l'ancienneté et l'indexation se poursuivent, creusant toujours davantage l'écart entre les missions et les moyens attribués.

Cette situation rend de plus en plus difficile, avec les subventions actuelles, le maintien d'une équipe stable.

L'absence de formation d'un gouvernement régional a également amené des incertitudes pour les ménages, autour par exemple de l'octroi des primes Renolution. Outre la période de blocage entre le 15 août et le 17 novembre, le flou reste total pour 2025, bloquant de nombreuses familles qui ne peuvent envisager de réaliser des travaux de rénovation sans ces aides. Par ailleurs, les obligations européennes en matière d'efficacité énergétique, en particulier la réduction des passoires énergétiques, restent un défi majeur. Atteindre les objectifs européens pour le parc immobilier bruxellois nécessitera un énorme travail de rénovation énergétique.

Ces éléments présentent un tableau complexe dans lequel les populations les plus vulnérables se retrouvent sans protection et confrontées à des obligations difficiles à entreprendre sans aide humaine ni soutien financier.

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.

10. Annexes

A. Annexe 1 / Statistiques conseil en rénovation et énergie 2024

B. Annexe 2 / Statistiques objectif transversal 2024

C. **Annexe 3 / Champ d'action du CR**

D. Annexe 4 / Projets en cours

FIN