

**Bruxelles Environnement**  
**Avenue du Port 86C /3000**  
**1000 Bruxelles**

**Centre de Rénovation Urbaine**  
**Chaussée de Mons 211**  
**1070 Anderlecht**

**Bruxelles, le 16 février 2023**

## **P.A.C.E – Enquête publique | avis du Centre de Rénovation Urbaine**

Madame, Monsieur,

Vous trouverez ici les remarques de l'ASBL CRU (Centre de Rénovation Urbaine), faisant partie du Réseau Habitat, concernant le projet de mise en place du P.A.C.E, dans le cadre de l'enquête publique. Le présent avis a été réalisé, sur base d'un avis commun au Réseau Habitat et d'échanges avec Inter-Environnement Bruxelles.

**Le Centre de Rénovation Urbaine ASBL vous fait parvenir cet avis, dans l'objectif de mettre en garde les pouvoirs publics sur plusieurs incidences, au regard de la mise en place du Plan Air ClimatÉnergie.**

### **1. Préambule :**

Le Centre de rénovation Urbaine est une ASBL qui œuvre depuis 1993 dans le but de rénover des quartiers anciens de la commune d'Anderlecht et en particulier Cureghem, tout en maintenant la possibilité aux ménages qui y habitent traditionnellement, de continuer d'y habiter.

Depuis 30 ans, le CRU travaille donc à la rénovation des quartiers en utilisant ses savoirs et savoir-faire en la matière. De plus, via le Réseau Habitat, l'association échange ses expériences de terrain vers les pouvoirs publics.

Par ailleurs, le CRU est un acteur direct du logement : il rénove et met en location des logements à caractère sociaux avec l'aide de l'Agence Immobilière Sociale Anderlecht Cureghem (AISAC) et l'Union des Locataires Anderlecht-Cureghem (ULAC).

Enfin, nous œuvrons à la sensibilisation de la population, à la politique urbaine locale, et au développement local et ce, dans le but que les citoyens puissent se saisir de leur droit à la démocratie. Se faire entendre, participer, proposer.

Au regard des activités du CRU, de son ancrage dans le quartier de Cureghem, et donc de son expertise privilégiée en tant qu'acteur de terrain, diverses remarques sur le PACE (Plan Air Climat Energie) sont à communiquer aux élus locaux et aux administrations.

## 2. Remarques générales :

- Le PACE est un document conséquent, certes comme tout autre plan régional. Cependant, celui-ci passant du général au très précis est rendu **assez flou**, prônant tantôt des principes très généraux, tantôt régulant les normes d'aménagement très précises comme celles des bornes de recharges pour véhicule électrique. De plus, sa **mise en enquête publique** est faite **simultanément** à la révision du **RRU** et du **COBRACE**, rendant très fastidieux la relecture, d'autant plus que tous ces documents se croisent. La quantité de matière à relire ne rend pas ces documents accessibles et encore moins à l'émission d'un avis par les citoyens.

- En termes d'objectif, le PACE n'offre **pas de changement de paradigme** non plus. Son **approche productiviste** n'est que peu innovante. Par exemple, même si le principe de sobriété est utilisé, tout est fait pour soutenir le développement des voitures électriques (100 % de déductibilité fiscale des voitures électriques). Donc, même si le PACE exprime tenir compte des émissions directes et indirectes cela n'implique pas forcément une réduction de ces secondes émissions, que du contraire. Au regard du parc de véhicules électriques belges (1 %<sup>1</sup>) la proportion de véhicules à remplacer serait de 99 %, soit équivalent à une production de plus de 500 000 véhicules électriques.

- Au niveau de la communication, le CRU s'étant présenté à l'évènement de lancement de l'enquête publique, a pu constater la complexité d'organisation des séances d'information communales. En effet, la responsabilité d'organiser une séance d'information était rejetée sur les associations et les communes lors de l'évènement de lancement auquel aucun citoyen n'était convié. **Aucun événement de présentation** n'a dès lors été **organisé pour les citoyens d'Anderlecht** par la commune.

- Le processus **participatif** est, on le concède, **innovant**. En effet, via un questionnaire en ligne, celui-ci veut se rendre accessible aux plus jeunes. Cependant, il surpasse de façon douteuse selon nous, la procédure habituelle légale de consultation citoyenne, comme il présenté en premier outil de participation. D'autre part, le **questionnaire** se donne un double objectif d'information et de consultation des citoyens, celui-ci est donc **peu intelligible**. De plus, les remarques de fond émises par la société civile (associations comme Inter-environnement Bruxelles et autres) lors de cet évènement n'ont pas été retenues.

## 3. Remarques spécifiques : impacts sur la population d'Anderlecht/ Cureghem

### **Le bâti : mesures sectorielles**

#### **3.1 Obligation de rénovation énergétique :**

Le plan annonce des mesures contraignantes en termes de rénovation énergétique. Ces mesures ambitieuses auront pour impact de **renforcer les inégalités en matière de logement**. En effet, les bailleurs à même de rénover, pourront indexer leurs loyers, là ou ceux n'ayant pas les moyens d'obtenir de prêt pour avancer les primes qui arrivent après la réalisation des travaux (en raison de manque de ressources économiques, de l'âge ou de dettes) se verront sanctionnés d'amendes. Dans un cas, cette politique pousse à l'augmentation des loyers, dès lors qu'aucun outil contraignant d'encadrement régule le marché locatif privé. Dans le second cas, les bailleurs ne possédant pas assez de ressources vont être sanctionné financièrement, leur donnant encore moins de capacité de remplir les exigences régionales en matière de performance énergétique du bâtiment.

---

<sup>1</sup> Parc de véhicules | Statbel. (2022, 15 septembre). <https://statbel.fgov.be/fr/themes/mobilite/circulation/parc-de-vehicules>

Les travailleuses et travailleurs sociaux qui œuvrent pour l'insertion par le logement (ILOG) à Anderlecht (notamment l'ULAC) constatent déjà une difficulté croissante pour les ménages précarisés à trouver un logement abordable. Tandis que de leur côté, les architectes du Centre de rénovation Urbaine voient de nombreux cas de propriétaires confrontés à des demandes de prêt, pour nombre d'entre eux, étant donné qu'il n'existe plus d'avance pour les primes et que plus loin, aucune garantie d'obtention de celle-ci ne permettra de récupérer leur capital durement mobilisé.

Il est, alors impératif, que ces exigences en matière de rénovation énergétique soient assorties :

- D'une régulation des loyers contraignante afin d'endiguer la hausse vertigineuse des loyers privés,
- D'un outil d'aide spécifique à l'obtention de prêt pour les ménages précarisés et hors des mesures politiques (personnes âgées ne pouvant pas contracter de prêt, personne ayant des dettes).

### **3.2 Les pompes à chaleur ou rien !**

La réponse technocratique standardisée a ses limites, on le sait. En effet, aucune solution préfabriquée ne peut convenir à la grande diversité de situations en termes de morphologie du bâti urbain bruxellois. La promotion d'une solution unique de système de chauffage des bâtiments avec les pompes à chaleur est selon nos architectes un non-sens. En effet, le bâti bruxellois en grande majorité mitoyen ne peut accueillir cette technologie comme elle impose de grandes installations en façade d'une part et produit aussi de grandes nuisances sonores.

L'arrêt des subventions pour les chaudières à gaz pousse de façon autoritaire, brutale et insensée vers une solution qui n'est pas intégrée et réfléchiée dans le cadre de l'adaptation de nos habitats aux enjeux climatiques.

### **3.3 Les bâtiments anciens :**

Nombre de bâtiments anciens, souvent mal isolés vont devoir être lourdement rénovés. Or, on le sait, ceux-ci font déjà les frais de refus d'isolation par l'extérieur au regard de leur aspect patrimonial. Des moyens économiques considérables vont donc devoir être mobilisés par ces ménages pour atteindre la consommation de 100 Kwh/m<sup>2</sup>/an. L'objectif est peut-être trop ambitieux, quand on sait la quantité de bâtiments construits avant 1945, soit 66 %<sup>2</sup>. Les trois secteurs statistiques de Cureghem enregistrent 70 % et plus, de bâti vieux de plus de 60 ans<sup>3</sup>. Ajoutée à cela, la logique de pollueur-payeur soutenue par ce plan, peut avoir comme conséquence, un renforcement des inégalités de conditions de vie et en particulier pour les quartiers populaires, dont Cureghem.

Le CRU plaide donc pour un régime plus adapté aux ménages précaires, par exemple par l'instauration d'une intervention majorée pour ceux-ci, afin qu'ils puissent sinon maintenir leurs conditions de vie, les améliorer.

---

<sup>2</sup> [https://arib.be/storage/files/etat-des-lieux-du-bati-bruxell\\_cxcxcxois.pdf](https://arib.be/storage/files/etat-des-lieux-du-bati-bruxell_cxcxcxois.pdf)

<sup>3</sup> Carte Statistiques - Part des logements construits avant 1961 en Région bruxelloise. (s. d.). <https://monitoringdesquartiers.brussels/maps/statistiques-bati-et-equipements-bruxelles/caracteristique-du-bati-region-bruxelloise/part-des-logements-construits-avant-1961/1/2001/>

### **3.4 Les Logements sociaux :**

La politique publique se voulant exemplaire, elle met en place un programme ambitieux en termes de rénovation de son parc de logement public social. La mesure est plus que louable et nous la soutenons. Par contre, il est à spécifier que ce plan de rénovation n'est assorti d'aucun plan de relogement, ce qui n'est pas acceptable selon nous, étant donné que 3 000 à 7 000 ménages devraient être relogés si les rénovations annoncées par le Plan d'Urgence Logement se réalisent.

## **4. Concernant la numérisation :**

### **4.1 Démarche numérique**

La numérisation des démarches de demande de primes part d'une idée d'accessibilité au plus grand nombre, cela semble louable. Cependant, il ne faut pas négliger tout le public qui subit l'inégalité numérique et la barrière linguistique. Nos travailleurs constatent tous les jours, au cours de leur accompagnement en rénovation, la complexité à laquelle fait face la population de Cureghem. A cette fin, plusieurs EPN (Espace Public Numérique) ont été mis en place pour palier à cette numérisation, cela représente un temps de travail considérable.

Ce facteur non-négligeable induit par la numérisation implique un sur-travail à prendre en compte.

Le Centre de Rénovation Urbaine soutient la position qu'il faut rester vigilants sur la numérisation des démarches. Celle-ci ne doit en aucun cas représenter un remplacement des guichets et autres démarches papiers. La numérisation doit être perçue tout au plus comme une voie supplémentaire et non comme un remplacement de méthodes préexistantes.