

MÉMORANDUM DU RÉSEAU HABITAT |

ÉLECTIONS RÉGIONALES 2019



PRÉAMBULE

Dans la perspective des élections régionales de cette année 2019, le présent document cible, de manière volontairement très synthétique, quelques recommandations centrales pour le Réseau Habitat (RH). Plutôt que d'essayer d'aborder tous les sujets qui touchent à la rénovation urbaine, nous avons décidé de concentrer l'attention sur certains éléments et avons sélectionné quelques constats particulièrement présents dans notre action. Pour rendre ces constats bien tangibles, nous les avons soulignés avec des exemples concrets rencontrés au fil de notre travail sur le terrain bruxellois.

INTRODUCTION

LE RÉSEAU HABITAT¹ EN QUELQUES MOTS

- Le Réseau Habitat est composé de dix acteurs : neuf associations locales et une coordination régionale, acteurs de la rénovation urbaine au contact direct des habitant·e·s depuis plus de 25 ans.
- Notre objectif : améliorer le cadre de vie des habitant·e·s via :
 - l'implication citoyenne, la stimulation d'une appropriation positive de l'espace public et de la participation aux processus de rénovation urbaine ;
 - l'incitation à la rénovation durable de l'habitat ;
 - le renforcement du partenariat entre associations et pouvoirs publics.
- Notre spécificité : une approche sur mesure de proximité, prioritairement orientée vers les publics les plus fragilisés, mettant l'habitant·e au cœur de notre démarche.

LE RÉSEAU HABITAT EN QUELQUES CHIFFRES



CONSEIL EN RÉNOVATION ET ÉNERGIE

2.563
MÉNAGES
ACCOMPAGNÉS

4.821
LOGEMENTS
CONCERNÉS

DÉVELOPPEMENT LOCAL INTÉGRÉ

14.000
CONTACTS
dans le travail de quartier

750
ATELIERS,
RÉUNIONS,
ACTIONS

¹ Associations agréées dans le cadre du *PLAN PLURIANNUEL RÉGIONAL 2017-2021 du RÉSEAU HABITAT - l'ancrage local et l'action collective au service de la politique de revitalisation urbaine*, approuvé par le Gouvernement le 24 novembre 2016.

Constat 1 . La RÉNOVATION DURABLE est un enjeu de premier plan en Région bruxelloise

Nous nous réjouissons de constater que la rénovation durable se trouve au cœur des stratégies régionales² :

- Rénovation durable des quartiers incluant une participation active des citoyen·ne·s réaffirmée par la Direction de la Rénovation Urbaine ;
- Rénovation durable des logements avec une stratégie ambitieuse proposée par Bruxelles Environnement mais aussi au travers d'un positionnement clair de la Direction de la Rénovation Urbaine quant à l'augmentation significative de la rénovation du bâti.

Dans ce cadre, le Réseau Habitat a un rôle important à jouer, en synergie avec les autres acteurs impliqués (e.a. la Direction de la Rénovation Urbaine, Bruxelles Environnement, les communes). Plus spécifiquement, on constate, dans les stratégies régionales, la prise de conscience de la nécessité d'accompagner les particuliers, tant pour leurs projets de rénovation que par rapport à l'usage des bâtiments (utilisation rationnelle de l'énergie, appropriation des bâtiments à haute performance énergétique...).

Nous souhaitons cependant attirer l'attention sur la nécessaire prise en compte de la réalité de vie des ménages plus fragiles dans la mise en œuvre de ces politiques (notamment les propriétaires précaires). Sans cette attention particulière, la Région risque de faire peser sur leurs épaules des politiques trop lourdes, qui leur coûteront trop cher et, par conséquent, de manquer purement et simplement les objectifs de rénovation durable fixés. Cela favoriserait le développement d'une ville duale, l'exode des populations défavorisées et l'accroissement des inégalités.

² Voir : *Projet de stratégie de réduction de l'impact environnemental du bâti existant en Région de Bruxelles-Capitale aux horizons 2030-2050*, présenté par Bruxelles Environnement au Réseau Habitat en décembre 2018, ainsi que l'avis remis par ce dernier sur ce projet de stratégie mais également le *Mémoire de la Direction de la Rénovation urbaine 2019-2024*.

RECOMMANDATIONS

Renforcer l'articulation entre les politiques énergétiques et de rénovation urbaine, notamment la collaboration entre Bruxelles Environnement, la Direction de la Rénovation Urbaine, la Direction des Monuments et Sites.

Augmenter les moyens du Réseau Habitat pour lui permettre de renforcer son rôle en matière d'accompagnement des ménages bruxellois et ainsi de répondre aux ambitions régionales.

Constat 2 . De plus en plus de *NOODKOPERS* (acheteurs par défaut)

Nos conseiller·ère·s en rénovation accueillent de plus en plus de ménages précarisés qui, ne trouvant pas à se loger sur le marché locatif, ont acheté un bien en mauvais état dans l'espoir de voir leur situation de logement se stabiliser. Pour être habitables, ces logements nécessitent souvent de lourds travaux de rénovation que les ménages n'ont pas anticipés dans leur budget et ne parviennent donc pas à financer. Ils se tournent alors vers des solutions "bricolées", non pérennes, parfois dangereuses et qui, *in fine*, dégradent le bien. Les ménages se voient alors dans l'obligation de revendre. Ces dynamiques rendent difficile le maintien des habitant·e·s plus fragiles dans leur quartier.

ILLUSTRATION

Mme A. a quatre enfants. Elle a acheté un appartement de plain-pied à Laeken grâce à sa participation à un GECS (Groupe d'Épargne Collective et Solidaire). Elle doit faire quelques travaux de rénovation. Son budget est serré. Une fois installée, le plancher de sa salle de bain s'effondre suite à des malfaçons. Ce sont finalement des travaux lourds qui doivent être réalisés. Pensant améliorer sa situation de logement, Mme A. se retrouve dans une situation très problématique, dans un logement dangereux et peu confortable, sans budget pour couvrir les frais nécessaires à sa remise en état.

RECOMMANDATIONS

Investir davantage dans le logement social pour tendre vers un parc locatif qui réponde à la demande (39.000 logements sociaux à Bruxelles pour 44.000 demandes en attente [RBDH-BBRoW, 2015]).

Augmenter l'offre de logements subventionnés acquisitifs qui propose des biens adaptés aux ménages à bas ou moyens revenus (Community Land Trust Bruxelles, Fonds du Logement, citydev) et renforcer les Groupes d'Épargne Collective et Solidaire.

Renforcer les possibilités de soutien spécifique des *noodkopers* dans leur projet de rénovation en s'appuyant sur les acteurs existants comme le Réseau Habitat.

Mettre en place des solutions de soutien innovantes pour les plus précaires. S'inspirer par exemple de Gand : dans le cadre de la rénovation du quartier Dampoort, le CPAS octroie des moyens allant jusqu'à 30.000 euros pour aider les *noodkopers* à rénover.

Constat 3 . La complexité des NORMES URBANISTIQUES est un obstacle à la rénovation

Les normes urbanistiques sont complexes et peu compréhensibles par les ménages. Leur application est parfois incohérente. Elles sont, dès lors, perçues comme arbitraires et créent un sentiment d'injustice dans le chef des habitant·e·s qui craignent de s'adresser au Service de l'Urbanisme. Afin de l'éviter, les ménages préfèrent des rénovations "bricolées" ou très limitées. Cette approche de la rénovation nuit à la qualité du bien, à la qualité de vie du ménage et à la rénovation durable du bâti bruxellois.

Certaines exigences communales freinent les projets de rénovation des petits propriétaires. Il subsiste un décalage interpelant entre les normes et la réalité sociale présente derrière les murs.

ILLUSTRATION

Mme et M. B. ont acheté une maison unifamiliale à Forest. Ils ont le projet de diviser la maison en trois appartements : un studio, un appartement à une chambre et un appartement à deux chambres qu'ils occuperont. Ils envisagent de mettre le studio et l'appartement à une chambre en location via une Agence Immobilière Sociale. Les loyers perçus leur sont nécessaires pour financer leur projet. Dans un futur proche, en fonction de l'évolution de leur famille, ils comptent intégrer le studio à leur appartement à deux chambres. La commune refuse de délivrer un permis d'urbanisme pour ce projet, refusant la création de petites surfaces.

RECOMMANDATIONS

Faciliter la réalisation du droit au logement via les normes urbanistiques, et non l'entraver.

Renforcer la cohérence et la transparence dans l'application des normes entre les communes, ainsi que leur adéquation avec les normes environnementales et patrimoniales.

Assouplir la législation pour certaines infractions urbanistiques, en s'inspirant du modèle wallon (amnistie pour certaines infractions de plus de 20 ans), évitant ainsi de nombreux blocages.

Assouplir la législation pour permettre et encourager les projets de logements évolutifs afin de faciliter l'accès à la propriété des ménages moyens ou modestes.

Constat 4 . Les BÂTIMENTS À HAUTE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE peinent à rencontrer leurs objectifs en termes de confort pour les habitants et de performance énergétique

La Région s'est dotée d'une réglementation qui impose aux opérateurs publics des standards de haute performance énergétique (HPE) pour les constructions et grosses rénovations. On assiste par conséquent, ces dernières années, à une croissance du nombre des logements de ce type construits et donc à entretenir, croissance qui devrait encore s'accélérer. Or, on constate également que ces bâtiments peuvent s'avérer très énergivores s'ils ne sont pas gérés, entretenus et/ou occupés de manière adéquate.

Les premiers bâtiments HPE sont particulièrement illustratifs de ces obstacles. Certains se sont très vite dégradés, pour plusieurs raisons :

- Certains choix techniques au moment de la construction ;
- Une offre de formations sur les techniques de construction/rénovation durable très limitée en places, en dates... (Bruxelles Environnement, CDR-Construction) ;
- Au niveau de l'occupation, par manque d'information adaptée. Dans le cadre de logements publics, les habitant·e·s n'ont pas forcément choisi d'occuper un logement HPE et ne connaissent pas les bons gestes pour y habiter. L'information est bien souvent inexistante : pas d'explication en amont de l'entrée, pas de formation, pas de visite préalable ;
- Du côté des bailleurs publics, l'évolution rapide et la multiplicité des techniques mobilisées rendent complexes la gestion et l'entretien de ce parc.

ILLUSTRATION

M. C. occupe, depuis 2011, un appartement d'un bâtiment HPE construit en 2010 dans le cadre d'un Contrat de Quartier, bâtiment devenu ensuite propriété communale. M. C. fait face à plusieurs problèmes dans son logement (ventilation, chauffage...). De son côté, la commune rencontre de réelles difficultés dans la gestion : les agent·e·s techniques ne sont pas assez nombreux·ses, peu formé·es aux spécificités HPE et n'ont malheureusement pas assez de temps pour s'occuper de l'ensemble des biens communaux.

RECOMMANDATIONS

Organiser l'accueil des nouveaux·elles habitant·e·s et veiller à la transmission du savoir entre occupant·e·s. Accompagner les usager·ère·s pendant leurs premières années d'occupation du bâtiment, en s'appuyant notamment sur l'expérience du Réseau Habitat. Cette temporalité peut être adaptée en fonction des bâtiments et des habitant·e·s mais permettrait un retour conséquent sur l'évolution du bâtiment et du ressenti des habitant·e·s.

Former davantage les différents acteur·rice·s lié·e·s aux bâtiments à HPE :

- Inclure les techniques HPE dans la formation de base des architectes (aujourd'hui en spécialité) et des entrepreneur·e·s, et les sensibiliser à la stratégie de rénovation prévue à Bruxelles ;
- Augmenter l'offre de formations pour les constructeur·rice·s : mettre en place, à minima, deux ou trois cycles de formation par an ;
- Rendre obligatoire la formation des agent·e·s techniques des gestionnaires.

Constat 5 . La COPROPRIÉTÉ peut être un obstacle à la rénovation

Les obligations liées à l'achat en copropriété sont très souvent méconnues par les acquéreur·euse·s :

- Peu de connaissances du fonctionnement (mode d'organisation, prise de décisions...);
- Peu de connaissances des implications (frais liés, gestion nécessaire...).

Bon nombre de petites copropriétés font l'économie d'un syndic professionnel. Ces copropriétés se retrouvent à devoir gérer tant bien que mal des difficultés financières parfois lourdes. Les syndics bénévoles se trouvent démunis face aux travaux à prioriser, réaliser, suivre... Par ailleurs, nous faisons le constat d'un grand nombre de copropriétés gérées par un syndic professionnel défaillant, ce qui entraîne le même type de difficultés par rapport à la gestion financière ou la priorisation des travaux.

Enfin, dans les grandes copropriétés, la taille des lots peut être très variable : les petits propriétaires peu argentés sont contraints de suivre les décisions même si leur budget ne le permet pas.

ILLUSTRATION

Lors d'une visite à domicile chez un copropriétaire à Ixelles, une conseillère en rénovation a identifié deux problèmes urgents au niveau du bâtiment (une fuite dans la toiture et une défaillance de l'étanchéité au niveau de la façade arrière). Malgré cela, le syndic professionnel n'a pas bien conseillé l'AG et a préféré engager des travaux d'électricité et de peinture des communs laissant les problèmes structurels s'aggraver.

RECOMMANDATIONS

Renforcer l'information :

- À l'attention des futurs acquéreur·euse·s, quant aux obligations liées à un achat en copropriété (par le biais du notaire par exemple) ;
 - Pour les copropriétaires, au sujet des responsabilités et obligations d'un syndic professionnel et des mesures à prendre en cas de défaillance.
-

En s'appuyant sur les acteur·rice·s existant comme le Réseau Habitat, mettre en place un service de "Conseil copropriété" qui propose :

- Un soutien administratif (aide à la désignation du syndic, à l'inscription à la Banque Carrefour des Entreprises, ou autre démarches obligatoires) ;
 - Un accompagnement technique (aide à réaliser les décomptes de charges, à la gestion du fonds de roulement, à l'établissement d'une liste de travaux prioritaires...).
-

Développer une large offre de formations accessible pour les syndics bénévoles – en complément de celles proposées par le SNPC. Elles pourraient être organisées en partenariat avec l'Office des propriétaires, la Fédération des Agencs Immobilières Sociales, les Unions de locataires, les communes...

Faciliter l'accès à la prime à la rénovation pour les copropriétés – permettre de rentrer une demande de prime pour plusieurs appartements au sein de la copropriété.

Constat 6 . La place laissée à la PARTICIPATION des Bruxellois dans les politiques de rénovation urbaine reste faible

La collaboration entre les élu·e·s, les habitant·e·s et les associations est rendue difficile par un manque de confiance mutuelle.

- Les Contrats de Rénovation Urbaine (CRU) prévoient réglementairement un dispositif participatif assez faible et imprécis, ce qui semble marquer un recul par rapport aux dispositions et expériences acquises à travers les Contrats de Quartier Durable. En effet, l'organisation d'assemblées générales lors de la phase d'élaboration du programme représente le strict minimum d'une démarche et relève davantage de l'information. Dans les faits, les habitant·e·s, commerçant·e·s et associations ne sont pas véritablement associé·e·s ou consulté·e·s lors de cette phase pourtant cruciale. En ce qui concerne la mise en œuvre du programme (exécution, adaptation, évaluation...), si nous pouvons constater une volonté forte des habitant·e·s et usager·ère·s des quartiers de s'impliquer, les modalités de participation sont renvoyées aux différents maîtres d'ouvrage concernés par une partie des opérations, sans cadre défini ni cohérence d'ensemble.
- Il existe des disparités entre les communes dans l'application des dispositifs CRU et des Contrats de Quartier Durable (CQD), créant des situations incohérentes et un manque de lisibilité de ces outils.

ILLUSTRATION

L'appel à projets socio-économiques du CQD Magritte a été accompagné de manière intensive par la CoQ : tables rondes sur les priorités, rencontre des candidat·e·s ouverte à tou·te·s les habitant·e·s, retours sur la (non-)sélection de projets avant la mise en enquête publique, etc. Pour ce même volet, la pratique était tout à fait différente dans le cadre du CQD Peterbos : les habitant·e·s et la CoQ n'ont pris connaissance de la sélection des projets que lors de l'enquête publique, sans avoir eu la moindre vue sur les candidatures.

- Les enquêtes publiques sont un outil indispensable et précieux de participation mais peu accessible aux habitant·e·s :
 - Un visuel peu compréhensible (affiches rouges) ;
 - Aucun traitement particulier de l'information prévu pour les projets d'envergure.

ILLUSTRATION

Pour le projet The Dock (aménagement d'une marina dans la zone Biestebroeck), l'étude d'incidences compte plus de 700 pages. Les habitant·e·s et associations qui se présentent au Service d'Urbanisme ont des difficultés à obtenir et analyser le dossier. Copier le dossier représente un gaspillage de papier et de moyens. La transmission électronique du dossier n'a été réalisée par la commune que quelques jours avant la fin de l'enquête publique.

- Les outils de participation moins traditionnels, basés sur la capacitation citoyenne, permettent une bonne appropriation des enjeux urbains. Les *Commons* ou les budgets participatifs permettent d'inclure une part de la population peu habituée à participer.

ILLUSTRATION

Le projet des Connecteurs développé dans le cadre du CQD Athénée à Ixelles met en relation les habitant·e·s du quartier Matonge autour de thématiques locales les concernant. Il permet, notamment via un budget participatif, à une vingtaine de personnes jusqu'à présent peu habituées à participer, de s'impliquer dans des dynamiques citoyennes. Ce groupe comprend maintenant les enjeux du CQD, y contribue et pose un tout autre regard sur la commune.

Alors que la Région a créé l'outil Réseau Habitat notamment pour lui servir de courroie de transmission de ses politiques de rénovation urbaine vers les Bruxellois·es au niveau local³ et alors que la qualité de notre travail n'a jamais été remise en question, force est de constater une certaine frilosité dans le passage d'information de la Région vers les associations. Les interactions semblent empruntes d'une méfiance du politique à notre égard. Or, le travail réalisé par nos agent·e·s de développement local intégré (DLI) porte ses fruits et s'avère essentiel pour garantir l'information, la compréhension et la participation des citoyen·ne·s.

³ Cf. "Objectif transversal" du Plan pluriannuel du RH.

ILLUSTRATION

En 2014 démarre l'enquête publique pour le réaménagement de la Place Jourdan à Etterbeek. Les médias diffusent un message négatif autour de ce projet, essentiellement véhiculé par une poignée de commerçant·e·s mécontent·e·s. Or, après un travail d'information et de collecte des avis des usager·ère·s, organisé sur place par l'agent DLI, les résultats sont très encourageants : 95 % des réponses sont favorables au projet. Le Réseau Habitat informe les collectifs d'habitant·e·s des plans de la future place, de la procédure de l'enquête publique... Un collectif s'est approprié le projet et sa défense, et est allé jusqu'à rédiger un courrier de soutien à l'attention de la commune. Ils en ont fait un modèle-type qu'ils ont diffusé dans leurs propres réseaux.

Ce constat est présent par rapport aux politiques de rénovation urbaine mais peut également être posé par rapport à l'accompagnement des particuliers en matière de conseil en rénovation et énergie. Il suffit, à titre d'exemple, d'évoquer les missions qui nous sont assignées en matière d'information sur les primes Energie et notre absence complète de toute la communication régionale sur lesdites primes, pour donner un aperçu de la problématique.

RECOMMANDATIONS

À l'heure où la participation citoyenne est dans tous les discours, il est indispensable de se donner les moyens de la concrétiser, dans un objectif de bonne gouvernance et de développement durable :

- En prévoyant des budgets nécessaires à ce volet en amont de tout projet de rénovation urbaine (volet à insérer aux cahiers des charges des bureaux d'études) ;
- En prévoyant des délais réalistes aux opérations permettant un réel travail d'information et de concertation des habitant·e·s ;
- De manière intégrée et dans une approche globale, favoriser la large co-construction des projets avec le tissu local. Le Réseau Habitat peut ici constituer un acteur-clé grâce à son expertise (ancrage, connaissance des enjeux locaux et des usages quotidiens, travail de proximité, stimulation des expertises et de l'expression des habitant·e·s dont attention particulière et méthodologies adaptées aux publics fragilisés), ceci afin de donner du sens à cette participation citoyenne.

Doter les Contrats de Rénovation Urbaine d'un vrai processus participatif en s'inspirant des Commissions de quartier des Contrats de Quartier Durable.

Contrats de Quartier Durable :

- Définir des méthodes de sélection transparentes des projets socio-économiques qui impliquent les habitant·e·s et acteur·rice·s locaux·ales ;
- Favoriser la mise en place de budgets participatifs accompagnés par des associations locales, comme celles du Réseau Habitat ;
- Affecter une part fixe des projets au tissu associatif afin d'éviter une trop forte proportion de projets communaux/para-communaux.

Développer une base de données régionale pour recenser et rendre accessibles les enquêtes publiques (entièreté du dossier téléchargeable), les demandes de permis d'urbanisme, les PV des assemblées générales...

Revoir le système d'information et de publicité des enquêtes publiques, organiser des séances/ateliers d'informations en s'appuyant, notamment, sur le Réseau Habitat.

Encourager l'expérimentation citoyenne et l'appropriation citoyenne des politiques de rénovation urbaine via de nouvelles méthodes comme celle des *Commons* par exemple.

Renforcer le partenariat entre le Réseau Habitat et les pouvoirs publics sur les outils de rénovation urbaine :

- Plus concrètement, systématiser le passage d'informations des administrations régionales vers le Réseau Habitat. Ce lien structurel permettrait une meilleure collaboration entre les acteur·rice·s ;
 - Lors d'initiatives innovantes d'implication citoyenne (ex. *Good Move*), s'appuyer sur le Réseau Habitat pour toucher les publics fragilisés au cœur des quartiers et les impliquer.
-

Intégrer le Réseau Habitat dans les politiques de communication régionale sur les aides à la rénovation (primes énergie, réno, PVB...).

Constat 7 . Depuis 2014, les moyens du RÉSEAU HABITAT diminuent

Les associations du RH combinent deux subsides annuels pour les missions qui leur sont dévolues par la Région : le "subside RH", octroyé par la Direction de la Rénovation Urbaine (DRU), et le "subside énergie", octroyé par Bruxelles Environnement (BE). La Coordination (CRH) est, elle, financée par un subside octroyé par la DRU à l'asbl Homegrade.

	BE	DRU	CRH	Total
2013	525.000	1.379.841,31	120.000	2.024.841,31
2014	429.796	1.404.903,96	122.000	1.956.699,96
2015	446.250	1.270.802	110.000	1.827.052
2016	446.250	1.277.000	110.230	1.833.480
2017	446.250	1.302.540	110.230	1.859.020

Pour des raisons d'austérité, le début de la législature a été marqué par de profonds bouleversements pour le Réseau Habitat :

- La Ministre de l'énergie a diminué le subside énergie de 15 % et le subside n'a plus été indexé ;
- Le Ministre-Président, en charge de la rénovation urbaine, a demandé aux associations-membres de choisir :
 - répartir le montant global du financement du Réseau Habitat sur les associations et la CRH ;
 - ou répartir le montant global uniquement sur les associations de terrain et ainsi se passer de la CRH.

Les associations ont choisi de sauvegarder leur Coordination. Leur subside a donc été diminué de 10 %.

Ces diminutions substantielles ne permettent pas aux associations de valoriser l'ancienneté des travailleur-se-s et impactent lourdement le fonctionnement des associations. On constate depuis un *turn-over* important dans les équipes.

RECOMMANDATIONS

Renforcer les moyens des associations pour leur permettre de valoriser l'ancienneté de leurs travailleur·se·s sur base des montants de 2013 indexés.

Ouvrir l'enveloppe afin de permettre au Réseau Habitat (y compris à la CRH) d'assurer de nouvelles missions (cf. constat 1).

Constat 8 . L'intégration de la CRH à Homegrade suscite de nombreuses difficultés

Cette intégration (2015) reste un élément problématique pour mener à bien les missions de la CRH dans un cadre clair et cohérent. En effet, l'inclusion d'une structure ayant des missions de coordination d'un réseau de 9 associations indépendantes au sein d'une organisation tierce, de première ligne, dont les missions sont exclusivement dirigées vers les Bruxellois-es est un choix qui reste difficile à comprendre. Non seulement, cette situation génère un environnement de travail difficile pour les membres de l'équipe, mais ce manque de cohérence structurelle ne permet pas de créer les conditions favorables au développement d'un partenariat efficace entre deux acteurs régionaux qui devraient pourtant travailler de manière complémentaire.

RECOMMANDATION

Recréer l'asbl Coordination du Réseau Habitat.

SYNTHÈSE DES RECOMMANDATIONS

To do list

1. RÉNOVATION DURABLE

- Renforcer l'articulation entre les politiques énergétiques et de rénovation urbaine, notamment la collaboration entre Bruxelles Environnement, la Direction de la Rénovation Urbaine, la Direction des Monuments et Sites
- Augmenter les moyens du Réseau Habitat pour lui permettre de renforcer son rôle en matière d'accompagnement des ménages bruxellois et ainsi de répondre aux ambitions régionales

2. NOODKOPERS

- Investir davantage dans le logement social pour tendre vers un parc locatif qui réponde à la demande
- Augmenter l'offre de logements subventionnés acquisitifs qui propose des biens adaptés aux ménages à bas ou moyens revenus (Community Land Trust Bruxelles, Fonds du Logement, citydev) et renforcer les Groupes d'Épargne Collective et Solidaire
- Renforcer les possibilités de soutien spécifique des *noodkopers* dans leur projet de rénovation en s'appuyant sur les acteurs existants comme le Réseau Habitat
- Mettre en place des solutions de soutien innovantes pour les plus précaires

3. NORMES URBANISTIQUES

- Faciliter la réalisation du droit au logement via les normes urbanistiques, et non l'entraver
- Renforcer la cohérence et la transparence dans l'application des normes entre les communes, ainsi que leur adéquation avec les normes environnementales et patrimoniales
- Assouplir la législation pour certaines infractions urbanistiques, en s'inspirant du modèle wallon, évitant ainsi de nombreux blocages

- Assouplir la législation pour permettre et encourager les projets de logements évolutifs afin de faciliter l'accès à la propriété des ménages moyens ou modestes

4. BÂTIMENTS À HAUTE PERFORMANCE ÉNERGÉTIQUE

- Organiser l'accueil des nouveaux·elles habitant·e·s et veiller à la transmission du savoir entre occupant·e·s. Accompagner les usager·ère·s pendant leurs premières années d'occupation du bâtiment, en s'appuyant notamment sur l'expérience du Réseau Habitat. Cette temporalité peut être adaptée en fonction des bâtiments et des habitant·e·s mais permettrait un retour conséquent sur l'évolution du bâtiment et du ressenti des habitant·e·s
- Former davantage les différents acteur·rice·s lié·e·s aux bâtiments à HPE :
 - Inclure les techniques HPE dans la formation de base des architectes (aujourd'hui en spécialité) et des entrepreneur·e·s, et les sensibiliser à la stratégie de rénovation prévue à Bruxelles
 - Augmenter l'offre de formations pour les constructeur·rice·s : mettre en place, à minima, deux ou trois cycles de formation par an
 - Rendre obligatoire la formation des agent·e·s techniques des gestionnaires

5. COPROPRIÉTÉ

- Renforcer l'information :
 - À l'attention des futurs acquéreur·euse·s, quant aux obligations liées à un achat en copropriété (par le biais du notaire par exemple)
 - Pour les copropriétaires, au sujet des responsabilités et obligations d'un syndic professionnel et des mesures à prendre en cas de défaillance
- En s'appuyant sur les acteur·rice·s existant comme le Réseau Habitat, mettre en place un service de "Conseil copropriété" qui propose :
 - Un soutien administratif (aide à la désignation du syndic, à l'inscription à la Banque Carrefour des Entreprises, ou autre démarches obligatoires)
 - Un accompagnement technique (aide à réaliser les décomptes de charges, à la gestion du fonds de roulement, à l'établissement d'une liste de travaux prioritaires...)

- Développer une large offre de formations accessible pour les syndicats bénévoles – en complément de celles proposées par le SNPC. Elles pourraient être organisées en partenariat avec l'Office des propriétaires, la Fédération des Agences Immobilières Sociales, les Unions de locataires, les communes...
- Faciliter l'accès à la prime à la rénovation pour les copropriétés – permettre de rentrer une demande de prime pour plusieurs appartements au sein de la copropriété

6. PARTICIPATION

- À l'heure où la participation citoyenne est dans tous les discours, il est indispensable de se donner les moyens de la concrétiser, dans un objectif de bonne gouvernance et de développement durable :
 - En prévoyant des budgets nécessaires à ce volet en amont de tout projet de rénovation urbaine (volet à insérer aux cahiers des charges des bureaux d'études)
 - En prévoyant des délais réalistes aux opérations permettant un réel travail d'information et de concertation des habitant·e·s
 - De manière intégrée et dans une approche globale, favoriser la large co-construction des projets avec le tissu local. Le Réseau Habitat peut ici constituer un acteur-clé grâce à son expertise (ancrage, connaissance des enjeux locaux et des usages quotidiens, travail de proximité, stimulation des expertises et de l'expression des habitant·e·s dont attention particulière et méthodologies adaptées aux publics fragilisés), ceci afin de donner du sens à cette participation citoyenne
- Doter les Contrats de Rénovation Urbaine d'un vrai processus participatif en s'inspirant des Commissions de quartier des Contrats de Quartier Durable
- Contrats de Quartier Durable :
 - Définir des méthodes de sélection transparentes des projets socio-économiques qui impliquent les habitant·e·s et acteur·rice·s locaux·ales
 - Favoriser la mise en place de budgets participatifs accompagnés par des associations locales, comme celles du Réseau Habitat
 - Affecter une part fixe des projets au tissu associatif afin d'éviter une trop forte proportion de projets communaux/para-communaux

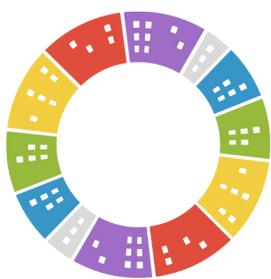
- Développer une base de données régionale pour recenser et rendre accessibles les enquêtes publiques (entièreté du dossier téléchargeable), les demandes de permis d'urbanisme, les PV des assemblées générales...
- Revoir le système d'information et de publicité des enquêtes publiques, organiser des séances/ateliers d'informations en s'appuyant, notamment, sur le Réseau Habitat
- Encourager l'expérimentation citoyenne et l'appropriation citoyenne des politiques de rénovation urbaine via de nouvelles méthodes comme celle des *Commons* par exemple
- Renforcer le partenariat entre le Réseau Habitat et les pouvoirs publics sur les outils de rénovation urbaine :
 - Plus concrètement, systématiser le passage d'informations des administrations régionales vers le Réseau Habitat. Ce lien structurel permettrait une meilleure collaboration entre les acteur·rice·s
 - Lors d'initiatives innovantes d'implication citoyenne, s'appuyer sur le Réseau Habitat pour toucher les publics fragilisés au cœur des quartiers et les impliquer
- Intégrer le Réseau Habitat dans les politiques de communication régionale sur les aides à la rénovation (primes énergie, réno, PVB...)

7. RÉSEAU HABITAT

- Renforcer les moyens des associations pour leur permettre de valoriser l'ancienneté de leurs travailleur·se·s sur base des montants de 2013 indexés
- Ouvrir l'enveloppe afin de permettre au Réseau Habitat (y compris à la CRH) d'assurer de nouvelles missions

8. CRH

- Recréer l'asbl Coordination du Réseau Habitat



RÉSEAU HABITAT
NETWERK WONEN

Coordination du Réseau Habitat

 02 500 87 36

 info@reseauhabitat.be

www.reseauhabitat.be

