



CONTRAT DE QUARTIER DURABLE  
DUURZAAM WIJKCONTRACT

# CRISE DU LOGEMENT À BRUXELLES LE POTENTIEL DE L'HABITAT SOLIDAIRE AU SEIN DES CONTRATS DE QUARTIERS DURABLES

Mémoire de stage  
Myriam HILGERS

**31/10/2012**



MINISTÈRE DE LA RÉGION DE BRUXELLES-CAPITALE  
ADMINISTRATION DE L'AMÉNAGEMENT DU TERRITOIRE  
DIRECTION DE LA RÉNOVATION URBAINE



# TABLE DES MATIERES

<b>INTRODUCTION .....</b>	<b>5</b>
<b>1. LE CADRE : CRISE DU LOGEMENT ET FORMULES INNOVANTES .....</b>	<b>7</b>
<b>1.1. CRISE DU LOGEMENT ET BESOIN D'INNOVATIONS .....</b>	<b>7</b>
1.1.1. L'ÉMERGENCE DE L'HABITAT SOLIDAIRE.....	8
1.1.2. L'AUTOFINANCEMENT COLLECTIF.....	9
1.1.3. LE COMMUNITY LAND TRUST A BRUXELLES .....	9
1.1.4. LE COHABITAT OU L'ART DE VIVRE ENSEMBLE .....	12
1.1.5. DE L'INNOVATION DANS LA DÉCLARATION GOUVERNEMENTALE BRUXELLOISE.....	13
1.1.6. L'APPEL À PROJETS « HABITAT SOLIDAIRE » .....	13
1.1.7. LES SUBSIDES À L'EMPLOI .....	14
<b>1.2. DEFINITION DE L'HABITAT SOLIDAIRE ET DE SES COMPOSANTES .....</b>	<b>14</b>
1.2.1. L'HABITAT SOLIDAIRE .....	14
1.2.2. LES ESPACES COLLECTIFS.....	15
1.2.3. L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL.....	15
<b>1.3. ÉLÉMENTS JURIDIQUES ET DÉBATS.....</b>	<b>16</b>
1.3.1. L'ÉTUDE FEDERALE SUR L'HABITAT SOLIDAIRE .....	16
1.3.2. LE TRAVAIL INTERMINISTÉRIEL.....	17
1.3.3. L'ACCORD DE GOUVERNEMENT 2009-2014 .....	17
1.3.4. LA RÉOLUTION SUR LE LOGEMENT INTERGÉNÉRATIONNEL .....	18
1.3.5. LA RÉOLUTION SUR L'HABITAT GROUPÉ .....	19
1.3.6. LE CODE BRUXELLOIS DU LOGEMENT .....	20
1.3.7. LE RÔLE DES AIS ET DE LA RÉNOVATION .....	20
1.3.8. LA MODIFICATION DU RÈGLEMENT RÉGIONAL D'URBANISME ? .....	21
<b>2. INVENTAIRE DES PRATIQUES INNOVANTES EN MATIÈRE D'HABITAT.....</b>	<b>25</b>
<b>2.1. PROJETS ET RÉALISATIONS A BRUXELLES.....</b>	<b>25</b>
2.1.1. LE SOUTIEN AUX ASSOCIATIONS .....	25
2.1.2. LES PROJETS POUR SENIORS .....	27
2.1.3. LES PROJETS D'HABITAT SOLIDAIRE .....	33
<b>2.2. OPÉRATIONS INNOVANTES DES CONTRATS DE QUARTIERS (DURABLES).....</b>	<b>37</b>
<b>3. POTENTIEL DE L'HABITAT SOLIDAIRE AU SEIN DES CONTRATS DE QUARTIERS DURABLES .....</b>	<b>45</b>
<b>3.1. INTERROGER LES PRATIQUES DES SERVICES COMMUNAUX .....</b>	<b>45</b>
3.1.1. L'IMPLICATION DES LOCATAIRES .....	45
3.1.2. LES REGLES D'ATTRIBUTION POUR DES GROUPES SPECIFIQUES .....	47
<b>3.2. S'APPUYER SUR LES AGENCES IMMOBILIERES SOCIALES .....</b>	<b>47</b>

<b>3.3. RÉPONDRE À DES BESOINS SPÉCIFIQUES .....</b>	<b>48</b>
<b>3.4. INTÉGRER L'ÉCOLOGIE .....</b>	<b>49</b>
<b>4. LEVIERS D' ACTIONS DE L'HABITAT SOLIDAIRE DANS LES CONTRATS DE QUARTIERS DURABLES .....</b>	<b>51</b>
<b>4.1. OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES PUBLIQUES .....</b>	<b>51</b>
<b>4.2. OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES PUBLIC-PRIVÉ .....</b>	<b>51</b>
<b>4.3. OPÉRATIONS SOCIO-ÉCONOMIQUES : MISSION D'ACCOMPAGNEMENT .....</b>	<b>52</b>
<b>5. CONCLUSION .....</b>	<b>55</b>
<b>5.1. SYNTHÈSE DES RECOMMANDATIONS .....</b>	<b>56</b>
<b>5.2. PISTES POUR COMMUNIQUER SUR L'HABITAT SOLIDAIRE AUPRÈS DES ACTEURS DES CONTRATS DE QUARTIERS DURABLES .....</b>	<b>57</b>
5.2.1. NOTIFICATION DE L'HABITAT SOLIDAIRE AUX COMMUNES .....	57
5.2.2. DIFFUSION D'UN DOCUMENT SYNTHÉTIQUE .....	57
5.2.3. ORGANISATION D'UNE RENCONTRE DE CHEFS DE PROJET .....	57
<b>5.3. AUTRES SUITES DU MÉMOIRE .....</b>	<b>58</b>
<b>ANNEXES .....</b>	<b>59</b>
<b>BIBLIOGRAPHIE .....</b>	<b>59</b>
<b>LEXIQUE .....</b>	<b>60</b>
<b>RENCONTRES .....</b>	<b>61</b>
<b>INVENTAIRE DRU « HABITAT SOLIDAIRE ET SERIES DE CQD » .....</b>	<b>62</b>
<b>TEXTE COMPLET DE LA RESOLUTION LOGEMENT INTERGENERATIONNEL .....</b>	<b>66</b>
<b>PANNEAUX DU POLE HABITAT GROUPE D'HABITAT ET PARTICIPATION .....</b>	<b>73</b>

# INTRODUCTION

## MOTIVATION

Quelques jours avant mon entrée en fonction à la Direction de la Rénovation Urbaine (DRU), j'assistais à un colloque qui allait marquer mon implication dans les programmes de revitalisation urbaine à Bruxelles. On était le 25 juin 2007 et ce colloque s'intitulait : « Habitat solidaire, vivre ensemble contre la précarité ».

Je connaissais déjà bien l'habitat groupé, étant « tombée dedans quand j'étais petite ». De plus, je suis membre du CA d'Habitat et Participation, asbl reconnue pour son expertise en la matière. On nous présentait à ce colloque des témoignages très intéressants d'habitats groupés ou de co-locations créés par et pour des personnes précarisées, des projets où la solidarité et la convivialité sont au cœur d'un mode d'habiter.

Une autre question m'habite depuis des années : celle de l'habitat participatif qui va à contre courant de l'individualisme et du consumérisme ambiants. Comment intéresser les pouvoirs publics à la production sociale de logements ? C'est-à-dire à une production de logements sociaux impliquant les locataires depuis la conception du projet jusqu'à sa gestion, alors qu'aujourd'hui leur participation est quasi nulle.

Cinq ans plus tard, la rédaction de ce mémoire est l'occasion pour moi de faire le point sur cette nouvelle forme d'habiter qu'est l'habitat solidaire, dans le cadre des politiques de revitalisation des quartiers. Ce sujet allait s'avérer au fil des recherches au cœur de l'actualité bruxelloise !

## STRUCTURE

Le mémoire se structure en 4 grandes parties :

- Une première partie est consacrée à la définition, au contexte de la crise du logement, au cadre de réflexion en matière d'innovations et aux évolutions législatives.
- Une deuxième partie permet de faire succinctement l'inventaire des applications que l'on rencontre de plus en plus à Bruxelles ou des projets en cours, dans et hors contrats de quartiers durable.
- Une troisième partie propose des pistes de travail pour les acteurs des contrats de quartiers durables pour s'engager ou soutenir des projets d'habitat solidaire ; un chapitre touche plus au changement de mentalités et un autre aux leviers propres aux contrats de quartiers durables (CQD).
- Une quatrième partie synthétise les idées, recommandations et pistes pour poursuivre le travail.

Pour faciliter la lecture et permettre l'approfondissement du sujet, on trouvera en annexe une bibliographie, un lexique, et des extraits plus complets de documents cités dans le mémoire.

## REMERCIEMENTS

Ce mémoire a été l'occasion de rencontrer de nombreuses personnes impliquées dans les politiques du logement à Bruxelles et soucieuses de trouver de nouvelles solutions pour les personnes les plus démunies. Témoignant des difficultés de ces habitants à vivre au quotidien, la découverte de ces habitats solidaires a quelque chose d'enthousiasmant, car il s'appuie sur des valeurs du développement durable, porteuses d'avenir, d'un avenir plus solidaire, plus ouvert au monde. L'énergie dépensée pour y arriver, pour accompagner ces projets et leurs occupants mérite l'admiration !

Merci aux relecteurs, Walter Hilgers, Michel Renard, Lorella Paziienza et Daniel Mignolet; merci aux témoins de terrain tels Convivence, la Maison de quartier Bonnevie, le CIRE, le CRU, Logement pour tous, la Maison Biloba, l'Hôtel social de Molenbeek, la Plateforme CLTB, Habitat et Participation ; et merci aux collègues consultés à un moment ou l'autre de la rédaction du mémoire, Patrick Crahay, Philippe Thiery, Matthieu Cailleaux, Marie Didier et Nicolas Bernard.

BONNE LECTURE et n'hésitez pas à me transmettre vos bonnes idées pour ensemble promouvoir l'habitat solidaire à Bruxelles et ailleurs !

Myriam HILGERS  
mhilgers@mrbc.irisnet.be



# 1. LE CADRE : CRISE DU LOGEMENT ET FORMULES INNOVANTES

## 1.1. CRISE DU LOGEMENT ET BESOIN D'INNOVATIONS

Une ville-Région comme Bruxelles s'avère être un laboratoire pour le logement lorsqu'on y regarde de plus près. Confrontée à ses limites territoriales, à ses limites institutionnelles et à ses limites financières, la ville-Région et tous ses acteurs doivent en permanence faire preuve de créativité pour relever les défis urbains, dont celui de la pauvreté d'un grand nombre d'habitants et celui de la crise du logement qui touche de plus en plus de personnes.

Afin de percevoir plus finement les effets de cette crise sur les quartiers de l'EDRLR<sup>1</sup>, zone prioritaire des politiques de rénovation urbaine à Bruxelles, il est intéressant de s'appuyer sur le témoignage de l'asbl Convivence. Dans le cadre de sa mission « guichet logement » au sein du contrat de quartier Maison Rouge, à Laeken, cette asbl cite les données suivantes sur les hausses de loyers dans son rapport d'activités 2011 : « pour une qualité de logement loin d'être toujours suffisante, le montant des loyers payés par les usagers du guichet (tous logements confondus – bons et mauvais) a subi des hausses importantes entre 2009 et 2011 :

- le loyer moyen s'élevait à 492 € en 2011 (sur un total de 134 loyers connus) ;

- il était de 460 € en 2010 (sur un total de 106 loyers connus) ;

- et de 417 € en 2009 (sur un total de 47 loyers connus) ;

Soit une augmentation de 10 % entre 2009 et 2010, et une augmentation de 7% entre 2010 et 2011, alors que l'indice santé n'a augmenté que de 3% »

Un autre témoignage nous paraît tout aussi éclairant, celui de l'AIS Logement pour tous : « Nous voyons de plus en plus de nos locataires en difficulté pour payer leur loyer. Ces difficultés ne font qu'empirer dans un contexte de crise économique où l'inflation s'annonce galopante. En 2011, celle-ci représente un peu plus de 3% sur base de l'indice santé qui sert à l'indexation des loyers et presque 3,5% sur base de l'indice des prix à la consommation. On annonce qu'elle sera semblable en 2012 ! En dix ans, par le seul fait de l'indexation, les loyers ont augmenté de 22%. Nous voyons aussi une augmentation importante du prix de l'eau, du gaz et de l'électricité. (...) Dans ce contexte, le budget consacré au logement représente une part de plus en plus importante des ressources de nos locataires (nos loyers se situent entre ceux du marché privé et ceux du logement social). Malgré les moyens qui sont mis à notre disposition pour réduire ces loyers, dans le cadre de notre subvention de la Région de Bruxelles-Capitale, nous voyons ceux-ci augmenter et peser de plus en plus dans le budget de nos locataires. (...)

Voici donc encore quelques chiffres qui illustrent toute la difficulté pour se loger à Bruxelles lorsque l'on a de faibles revenus. Même si on a la chance de pouvoir bénéficier d'un logement dans une AIS. Comment s'en sortir lorsqu'on est seul avec 770 € de revenus et un loyer de 312 € hors charges (40,5% du revenu) ou avec un loyer de 360 € (47% du revenu) ? Ou encore, isolé avec deux enfants disposant d'un revenu de 1.114 € avec un loyer de 420 € hors charges (33% du revenu). Au moindre faux pas, la spirale de l'endettement s'ouvre inexorablement ! (...)

L'année 2011 est aussi marquée par l'explosion des nouvelles candidatures auprès de l'AIS. Soit 425 nouvelles candidatures. Le nombre de candidatures en attente d'un logement passe ainsi à 676, soit une augmentation de près de 60% en trois ans. Cette tendance témoigne incontestablement des difficultés pour une part croissante de la population bruxelloise à trouver un logement convenable. (...)

L'augmentation du nombre de candidats n'est que le reflet de la situation du logement à Bruxelles. D'après le « Rapport bruxellois sur l'état de la pauvreté 2011 » (baromètre social 2011), si le loyer ne devait pas excéder 30% des ressources disponibles, les 50% les plus pauvres de la population n'auraient accès qu'à 11% du parc locatif.

---

<sup>1</sup> EDRLR ou Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation.

*Cette situation s'explique aisément : plus d'un quart de la population bruxelloise vit avec un revenu inférieur à celui du seuil de risque de pauvreté et les loyers augmentent plus que l'indice santé, de façon quasi continue depuis 2002 ».*<sup>2</sup>

De plus, l'étude sur l'habitat de la Direction de la Planification et de l'IBSA (2011) établit une représentation synthétique de l'adéquation entre stock de logements et besoins des ménages : elle indique un taux élevé de sous-occupation et de besoins sur-satisfaits en deuxième couronne et des taux de sur-occupation et de besoins non-satisfaits au centre et dans la première couronne. Les besoins prioritaires relatifs au logement sont, d'après ces études :

- la production de logements adaptés et accessibles pour les familles à petit revenu, en ce compris pour les familles nombreuses ;
- des besoins particuliers pour les familles monoparentales ;
- des solutions adaptées aux personnes âgées de 70 ans et plus.

Face à ces hausses phénoménales de loyers et à ces besoins criants en matière de logements accessibles, les pouvoirs publics multiplient les interventions et dispositifs pour tenter de limiter la spéculation et d'améliorer l'offre publique de logements. Toutefois, ces réponses sont encore largement insuffisantes (sur la liste d'attente pour les logements sociaux à Bruxelles on compte autant de candidats qu'il n'y a de logements dans le parc existant...). On se tourne alors de plus en plus vers le secteur privé, vers les partenariats public-privé, vers les associations qui ont un rôle de tampon entre la demande et l'offre. Il en ressort tout un laboratoire d'innovations, tantôt interpellant les responsables publics pour faire évoluer les politiques, tantôt s'adressant aux mêmes pour obtenir un soutien à ces nouveaux projets de logement.

On mesure ainsi combien Bruxelles a besoin de ces innovations pour faire face à la crise du logement. Ces projets d'habitat solidaire – comme la colocation, l'habitat intergénérationnel (ou logements kangourous), ou les Community Land Trust, développés plus loin dans ce mémoire - sont nécessaires pour arriver à maintenir, voire à créer, des logements accessibles pour les ménages à faibles revenus, mais aussi pour maintenir dans les territoires soumis à la spéculation foncière, l'accès à la ville et une qualité de vie pour tous, un mode d'habiter misant beaucoup plus sur la mutualisation ou le partage des espaces (devenus rares et chers), permettant aussi aux habitants plus précaires de franchir les étapes vers un mode de vie plus autonome.

Citons diverses des initiatives venant du terrain pour illustrer les innovations à l'œuvre actuellement à Bruxelles.

### **1.1.1. L'ÉMERGENCE DE L'HABITAT SOLIDAIRE**

Une étude commandée par la Politique des Grandes Villes en 2006 évoquait comme suit l'émergence de l'habitat solidaire : « *En matière de logement, le modèle qui prévaut est la résidence principale à titre individuel. Ce modèle a des conséquences multiples dans la vie de chaque citoyen, notamment en matière de sécurité sociale, de fiscalité, de protection de la vie privée, etc. Perdre son droit au logement entraîne la perte d'autres droits. Il peut plonger l'individu dans une grande précarité sociale.*

*La non-possibilité de disposer d'un logement hypothèque les capacités d'une personne à répondre à ses obligations professionnelles, sociale et de jouir ainsi de ses droits fondamentaux. En réponse à cette précarité, différents dispositifs ont été mis en place : logements conventionnés, de transit, d'insertion et bien sûr le logement social. Mais d'autres formes se sont développées, comme l'habitat groupé pour personnes en précarité sociale, défini comme habitat solidaire. Cet habitat solidaire peut constituer une réponse adaptée à certaines personnes pour retrouver une capacité d'autonomie individuelle et / ou qui recherchent une réponse collective à leurs besoins que le modèle dominant ne propose pas. Cette forme d'habitat groupé se situe entre le logement individuel et le logement collectif. »*<sup>3</sup>

L'étude évoque aussi la colocation : « *d'autres se regroupent, créant des habitats groupés ou communautaires, voire s'organisant en simples colocataires d'un même espace, qu'il s'agisse d'un espace logement acheté, loué ou squatté. Cette formule connaît un succès grandissant tant auprès des jeunes ménages que des personnes*

---

<sup>2</sup> In AIS Logement pour tous, « rapport annuel 2011 », pages 5, 6, 13.

<sup>3</sup> In Habitat et Participation asbl, FUSL et SumResearch, « Habitat solidaire, étude sur les possibilités de reconnaissance de l'habitat groupé pour les personnes en précarité sociale », pour le compte du SPF intégration sociale (Politique des grandes villes), novembre 2006, p.5.

*isolées qui y trouvent un espace relationnel et de sécurité, une forme nouvelle de convivialité et dans certains cas une économie d'échelle. »<sup>4</sup>*

On perçoit combien le coût et la raréfaction des logements à Bruxelles constituent les principaux vecteurs des formules alternatives d'habitat, dont l'habitat solidaire.

A côté des projets d'habitats solidaires locatifs, on découvre d'autres approches innovantes qui visent à permettre à des ménages à faibles revenus d'accéder (collectivement) au logement via l'acquisition. Le Fonds du logement joue un rôle important en la matière (mécanisme de prêts sociaux, vente de logements à prix accessibles), mais pour arriver à toucher ces familles précarisées et néanmoins soucieuses de se prendre en charge, des associations ont développé d'autres approches. Deux sont présentées ci-après : les groupes d'épargne collective et solidaire (du CIRE) et le Community Land Trust (de la plateforme CLT-B).

### **1.1.2. L'AUTOFINANCEMENT COLLECTIF**

L'AIS Logement pour tous présente de façon intéressante cette expérience des Groupes d'épargne collective et solidaire, initiée par le CIRE (asbl Coordination et Initiatives pour les Réfugiés et Etrangers) :

*« Les projets d'épargne collective et solidaire sont nés en 2003 suite à une réflexion avec plusieurs familles mal logées, dont les modestes revenus ne permettaient pas de louer une habitation adaptée à leurs besoins. L'acquisition de leur propre logement pouvait être une solution, le remboursement d'un prêt hypothécaire pouvant être équivalent à celui de leur loyer. Cette initiative, développée par le CIRE avec différents partenaires a permis à 5 groupes de voir le jour et à une quarantaine de familles d'acquiescer leur logement. (...)*

*Ce projet s'inspire du principe de la tontine africaine, qui prône que chaque famille cotise solidairement et a le droit de prendre l'épargne du groupe dans un but particulier lié à la famille (dans ce cas : avancer l'acompte exigé lors de la signature du compromis de vente). Chaque famille cotise mensuellement 75 € et l'épargne collective fonctionne comme un fonds de roulement qui peut être utilisé, à tour de rôle, par les différentes familles du groupe, le montant prêté devant revenir à la caisse commune dans un court délai.*

*Les membres du groupe se retrouvent tous les deux mois pour partager leur expérience et recevoir des informations de la part des partenaires du projet : fonctionnement des prêts hypothécaires, droits et devoirs d'un propriétaire, rénovation, (...) Un accompagnement individuel est effectué par des bénévoles pour chaque famille afin de leur apporter des compétences techniques et de les soutenir pendant la durée du projet. Des tables de logement sont également organisées pour affiner leurs recherches.*

*Evidemment, il faut rester réaliste. Vu l'augmentation galopante des prix de l'immobilier, il n'est pas sûr que toutes les familles seront en mesure d'accéder à la propriété parce que leurs moyens financiers ne suffisent pas, ou parce qu'ils se rendent compte que ce projet n'est pas adapté à leur situation ou à leurs attentes. Cependant, le groupe est un excellent stimulant pour les familles participantes. Au-delà de la perspective de l'achat d'un logement, c'est un véritable projet de cohésion sociale, qui renforce les liens entre les familles et joue une dynamique positive au sein des immeubles de la rue de la Sambre, ou au sein même des familles. »<sup>5</sup>*

On retrouve ces groupes d'épargne collective et solidaire à l'occasion dans certains projets-pilotes imaginés par le Community Land Trust et dans des partenariats avec le Fonds du Logement. Il est à noter que ce processus permet aussi de former les participants à devenir des futurs propriétaires.

### **1.1.3. LE COMMUNITY LAND TRUST A BRUXELLES**

En matière de logement, d'urbanisme et de gestion foncière, une des principales innovations en cours est ce qu'on appelle le Community Land Trust (CLT). L'idée, qui nous vient des Etats-Unis, est mieux connue grâce à un voyage d'étude réalisé en 2009 par plusieurs associations (dont la Maison de quartier Bonnevie, l'asbl Périphéria ou encore la Cellule Logement de Molenbeek).

Le but ici n'est pas de présenter et de détailler cette nouvelle approche (tout est très bien expliqué sur le site <http://communitylandtrust.wordpress.com/>), mais plutôt d'établir le lien entre ce nouveau concept, son processus de développement à Bruxelles et les CQD. En effet, la DRU a été associée à l'étude de faisabilité

---

<sup>4</sup> *Ibidem*, p.11

<sup>5</sup> In AIS Logement Pour Tous, « rapport annuel 2011 – AG 29 mars 2012 », p. 21.

lancée en 2010 et achevée en 2012, plusieurs projets pilotes s’inscrivent d’ailleurs dans le cadre d’opérations de CQD. L’outil CQD offre diverses potentialités pour développer ces CLT à Bruxelles, nous y reviendrons.

L’étude définit le CLT de la façon suivante : « *Le Community Land Trust (CLT) est un organisme sans but lucratif. Sa principale finalité est l’acquisition de terrains en Région bruxelloise pour les utiliser au bénéfice des communautés locales. Sur ces terrains, il réalise, en premier lieu, des logements qui doivent rester accessibles pour les gens à revenus modestes. D’autres fonctions (infrastructures à l’usage de la communauté, espaces culturels, locaux pour associations, espaces commerciaux) peuvent également être réalisées sur ces terrains. Le Community Land Trust acquiert ces terrains pour en rester propriétaire à tout jamais. Les immeubles érigés sur ces terrains, deviennent la propriété des habitants, via un droit au sol à réelles longue échéance. Le CLT détermine les règles suivant lesquelles les propriétaires peuvent revendre leur logement. Ces règles sont conçues de telle sorte qu’après une vente, les logements demeurent encore toujours accessibles aux personnes à bas revenus.* »<sup>6</sup>

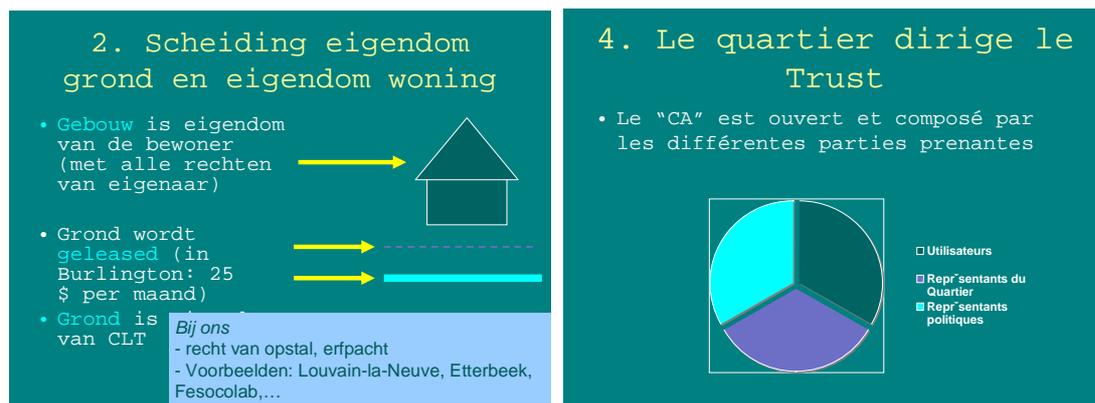
## OU EN EST-ON A BRUXELLES AVEC LES CLT ?

Le 18 juin 2012, Christos Doukeridis, Secrétaire d’Etat au logement à la Région bruxelloise annonçait : « *les premiers projets pilotes de Community Land Trust pourront bientôt démarrer !* » Il reprenait la définition du CLT, appelé en français « Alliance Foncière Régionale », il évoquait la création de l’asbl Plateforme CLT – Bruxelles et son rôle à l’égard des projets pilotes (situés dans des périmètres de CQD), enfin il situait cette démarche dans le cadre de la déclaration gouvernementale et la volonté d’innover en matière de logement à Bruxelles.

« *La Région de Bruxelles-Capitale est plus proche que jamais de connaître le développement du Community Land Trust (Alliance Foncière Régionale) sur son territoire. Le Gouvernement régional bruxellois vient de marquer son accord à ma proposition de lancer les premières opérations pilotes en Région bruxelloise.*

## DEFINITION

*Le Community Land Trust est un modèle tout à fait original dont le but est de créer et de promouvoir du logement à un prix abordable, ainsi que des espaces et des services d’intérêt général. L’originalité de ce modèle réside dans le fait que la propriété foncière et la propriété du logement sont séparées. En effet, l’acquéreur devient propriétaire de son logement, mais il laisse la propriété du sol au CLT. Ainsi, le coût est réduit. Ce modèle repose aussi sur une gouvernance tout à fait innovante qui implique tant les pouvoirs publics, les habitants, les riverains et associations locales, et une formule de revente qui permet de perpétuer le subsidie investi dans l’opération. Il contribue également à lutter contre la spéculation immobilière en maintenant des prix accessibles pour une population à revenus modestes.*



Source : In Geert DE PAUW et Loïc GERONNEZ, présentation des CLT dans le cadre des contrats de quartiers durables, 4 mai 2010, ppt de 37 diapos

<sup>6</sup> in Bonnevie, Periferia, Credal, Lydian, DPU, Gut-T, « étude de faisabilité des Community Land Trusts en région bruxelloise : rapport final, juin 2012, p.195.

## **PROJETS PILOTES ET ASBL**

*Le Gouvernement bruxellois a décidé de confier à l'asbl Plateforme Community Land Trust – Bruxelles la mission d'accompagner l'adaptation du modèle CLT, qui a déjà fait ses preuves aux Etats-Unis depuis une trentaine d'années, à la réalité de la Région de Bruxelles-Capitale. Cette asbl devra tester la faisabilité d'un tel projet à partir de deux projets pilotes au moins. Cette phase de test devra se développer sur deux terrains distincts, impliquer des ménages acquéreurs potentiels, estimer les budgets nécessaires à la réalisation des logements et inclure des éléments de programmation urbanistiques et architecturaux.*

*Plusieurs opérations pourraient ainsi entrer dans le cadre de cette phase test. Il existe des projets rue Verheyden à Anderlecht et rue Vandenpeereboom à Molenbeek pour lesquels les acteurs locaux préparent depuis plusieurs mois la réalisation de projets immobiliers concrets. D'autres projets à Molenbeek, Anderlecht et Schaerbeek sont aussi dans une phase avancée d'étude. Enfin, d'autres projets sont en gestation dans d'autres communes de la Région bruxelloise.*

## **INNOVATION**

*Le lancement de projets pilotes de Community Land Trust est la suite logique d'une réflexion que j'ai entamée avec le monde associatif bruxellois depuis un certain temps déjà. J'ai d'ailleurs commandé, en novembre 2010, une étude pour vérifier les éléments à réunir pour garantir l'adaptation de ce modèle à la Région bruxelloise en tenant compte des aspects juridiques, fiscaux et financiers. Désormais, l'heure des premières concrétisations est venue.*

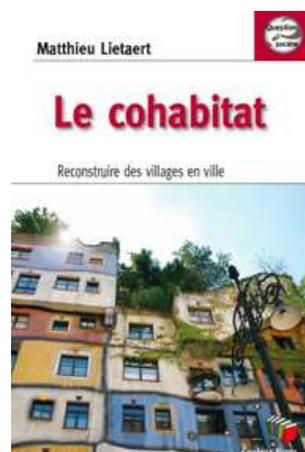
*Le développement du modèle du Community Land Trust à Bruxelles correspond à un des objectifs fixés par la déclaration de politique régionale, c'est à dire encourager les nouvelles formes d'habitat. On le sait, une réponse classique et « mono-idéologique » sur la production de nouveaux logements en Région bruxelloise ne suffit plus. Vu le peu de foncier encore disponible sur le territoire régional, un axe important de la politique est consacré à l'innovation. Soyons créatifs pour pouvoir mettre sur les rails de nouvelles formes d'habitat. La naissance prochaine du concept de Community Land Trust (CLT) est un exemple parmi d'autres et marque assurément une petite révolution dans le secteur du Logement bruxellois. »*

Un des enjeux de la transposition des CLT à Bruxelles réside dans la création d'un Trust (une Fondation d'Utilité Publique), d'une structure permettant d'acquérir du foncier (avec la participation des pouvoirs publics) et de rester propriétaire de ce foncier (par exemple par un bail emphytéotique) pour ensuite le mettre à disposition de projets de logements, mais aussi d'équipements ou de services urbains. L'étude de faisabilité (achevée en juillet 2012) doit permettre d'identifier les pistes juridiques, financières, et autres modalités de gestion et d'accompagnements qui seront prises en charge par l'asbl CLT-Bruxelles, encore à créer. Avec l'impulsion d'une trentaine de membres (asbl et particuliers), l'asbl Plateforme CLT-Bruxelles a pour mission de mettre en place ces nouveaux outils.

La formule proposée consiste à créer une Fondation pour la gestion du foncier, une asbl pour le montage des projets immobiliers et de s'associer à des coopératives d'investissement déjà existantes pour jouer le rôle d'apport en capital. Il y aurait le Trust régional et puis des structures locales pour permettre l'implication des acteurs, projet par projet ou à une échelle intermédiaire.

#### 1.1.4. LE COHABITAT OU L'ART DE VIVRE ENSEMBLE

Ces dernières années sont particulièrement riches en publications et évènements en tout genre sur l'habitat groupé, chez nous et ailleurs. A Bruxelles, on relèvera particulièrement l'ouvrage de Matthieu LIETAERT : « Le cohabitat. Reconstruire des villages en ville. Préface de Christos Doulkeridis », édité en 2012 et complété d'un DVD riche en témoignages d'habitants pionniers ou convaincus par le co-housing.



Ce livre se présente comme un manuel de conseils pratiques pour encourager le cohabitat. Pour l'auteur : « à une époque où règne l'hyper-individualisme et le sacro-saint marché, ce modèle de voisinage urbain, qui se caractérise par la combinaison entre espaces privés et communs, ne cesse de susciter l'intérêt d'un nombre grandissant de familles, même s'il reste un phénomène des classes moyennes ».

Le témoignage suivant est aussi révélateur : « les premières années nous étions beaucoup de parents divorcés, seuls avec nos enfants. Et c'était utile d'avoir d'autres familles autour de nous pour les prendre à l'école quand nous devons rester tard au travail. (...) C'est important pour la compagnie parce que quand vous avez des enfants vous ne pouvez pas sortir en ville comme auparavant. Vous devez avoir une vie sociale à la maison.... Et les enfants eux-mêmes s'y retrouvent, ont du plaisir à se voir, à se rencontrer, à connaître du monde, aussi dans leur quartier. »<sup>7</sup>

L'auteur conclut sur l'idée suivante : « Vivre en cohabitat permet non seulement d'économiser de l'argent (moins de surface de logement à acheter individuellement, plus de surfaces partagées), mais surtout d'augmenter les contacts avec les voisins et de réduire l'empreinte environnementale (plus besoin d'acheter un outil que je n'utiliserai qu'une fois par mois pour le jardinage, l'entretien, le nettoyage. Je l'emprunte à la communauté, il en va de même pour l'échange de vêtements d'enfants ou le partage des voitures). »

Trop souvent, on considère l'habitat groupé comme étant une alternative aux logements traditionnels ou institutionnels (tels les maisons de repos, le logement social...). Pourtant, il s'agit d'un mode d'habiter à part entière. L'exemple des « babayagas » dans la région parisienne est aussi très intéressant à cet égard. Il s'agit de femmes âgées, soucieuses de se prendre en charge, solidairement, tout en créant un lieu de vie ouvert sur le quartier et la société. Elles souhaitent poser un autre regard sur le vieillissement en portant un projet « autogéré, féministe, solidaire, citoyen et écologique ». Elles sont en train de construire un immeuble pour 20 personnes vieillissantes et 4 jeunes de moins de 30 ans.<sup>8</sup>

Un autre type d'initiative privée mérite d'être évoqué, il s'agit de la société « URBANI ». Cette société de promotion immobilière développe une approche originale car elle propose des projets d'habitat groupé locatif. La relation entre les locataires et le propriétaire évolue autour de l'immeuble perçu comme un patrimoine commun, une sorte de partenariat propriétaire-locataire est ainsi mis en place autour de valeurs communes : diversité des publics (avec une préoccupation sociale), convivialité (dont l'aménagement d'espaces collectifs), durabilité (dont la prise en compte des économies d'énergie, d'eau, de l'éco-construction, de l'éco-mobilité, etc.). Les espaces collectifs varient selon les lieux, on trouve notamment des potagers, des laveries, des salles de sport, des celliers, des ateliers ou encore des parkings pour vélos. URBANI propose aussi divers outils de convivialité au sein des immeubles, tels des blogs d'immeubles, des lettres d'information, des trousseaux à outils et l'organisation d'assemblées générales des locataires. La preuve que dans le secteur du logement locatif, l'implication des occupants dans la gestion des lieux change le regard sur ces lieux et ses voisins, approche qui bénéficie tant aux locataires qu'aux gestionnaires.

---

<sup>7</sup> LIETAERT Matthieu : « le cohabitat. Reconstruire des villages en ville. Préface de Christos Doulkeridis », éd. Couleur Livres, 2012, p.14

<sup>8</sup> Plus d'infos sur leur site : <http://lamaisondesbabayagas.fr/projet-architectural.html>

### 1.1.5. DE L'INNOVATION DANS LA DÉCLARATION GOUVERNEMENTALE BRUXELLOISE

Dans ce contexte de crise du logement (trop peu de logements à des prix accessibles aux bruxellois), mais aussi de boom démographique (accroissement de la demande de logements accessibles), le droit au logement est au cœur de la déclaration gouvernementale pour la législature 2009-2014. De nombreuses mesures sont énoncées pour soutenir les locataires et amplifier les constructions. Mais pour la première fois, le Gouvernement bruxellois évoque aussi sa volonté de soutenir de nouvelles formes d'habitat : « *en fonction des disponibilités budgétaires seront développés l'offre de logements adaptés aux personnes à mobilité réduite et handicapées, et les projets d'habitat semi-collectifs et intergénérationnels (du type maisons-kangourous) et ceux à l'attention des personnes âgées (du type Versailles-Seniors), en partenariat avec les autorités communautaires, les communes et les CPAS.* »<sup>9</sup>

Dans la préface de l'ouvrage sur le cohabitat, le Secrétaire d'Etat au logement, Christos Doulkeridis, évoquait les enjeux suivants : « *Ce type d'habitat connaît un regain d'intérêt au sein des villes européennes en raison principalement du contexte de crises sociales et économiques actuel. Bien plus qu'un simple enjeu de production de logement, ces projets d'habitat favorisent l'échange et les relations de proximité. Ils encouragent la participation active des habitants à la redéfinition du bien commun et du vivre ensemble, de leur quartier, de leur ville.* »<sup>10</sup>

Il relevait également que « *cet ouvrage interpelle la responsabilité des pouvoirs publics. Il rappelle l'importance – voire l'urgence – qu'il y a à faciliter la prise en compte de ces projets, à lever les freins législatifs à leur émergence, mais aussi plus largement à en intégrer dans les dispositifs publics de production de logements, des logiques d'adhésion des Bruxellois à leur projet d'habitat. (...) Ce vaste chantier est inscrit au cœur de la déclaration du gouvernement, qui affirme son engagement à développer les formes d'habitat communautaire, et à encourager les formules de coopératives et de mutualisation de l'acquisition.* »<sup>11</sup>.

Il signalait enfin qu' « *il est évident que les projets de cohabitat comportent le plus souvent une composante écologique et sociale durable, et reposent sur des modèles de gouvernance qui augurent de nouvelles formes de partenariats entre autorités publiques et mouvements citoyens. Ils participent aussi à l'accroissement d'une offre d'habitat qui prend particulièrement en compte bon nombre d'évolutions sociologiques à l'œuvre dans la Région de Bruxelles-Capitale (vieillesse, familles mono-parentale et recomposées, multiplications de petits ménages, entre autres).* »<sup>12</sup>

Diverses initiatives ont ensuite été prises pour soutenir ces nouvelles manières de produire du logement accessible, notamment pour les plus démunis. Le cabinet Doulkeridis a d'ailleurs commandé et suivi l'étude sur les CLT à Bruxelles.

### 1.1.6. L'APPEL À PROJETS « HABITAT SOLIDAIRE »

En juin 2011, le cabinet du Secrétaire d'Etat au logement lançait un appel à projets « Habitat solidaire » sur base des éléments suivants :

« *La Région de Bruxelles-Capitale connaît une importante crise du logement. Si cette crise semble d'ordre quantitatif, ce qui confirme les projections récentes en matière d'évolution démographique, elle est tout autant d'ordre qualitatif. En effet, le contexte économique actuel contraint de trop nombreux bruxellois à vivre dans des conditions indignes d'insalubrité et/ ou de promiscuité, et ce à des prix à peine supportables pour les revenus dont ils disposent. D'autre part, sur le plan socio-démographique, on constate une diminution significative de la taille des ménages bruxellois, ce qui cache bien souvent des situations d'éclatement familial et d'isolement très hétérogènes.*

---

<sup>9</sup> In Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, session ordinaire 2009, 16 juillet 2009, « déclaration gouvernementale et accord de gouvernement », p.57.

<sup>10</sup> Ibidem, p.5

<sup>11</sup> Ibidem, p.6

<sup>12</sup> Ibidem, p.6

*Dans ce contexte, le modèle « classique » du logement comme foyer d'une famille de parents actifs avec enfants laisse progressivement la place à de nouvelles formes d'habitat qui visent à adapter le logement aux contraintes économiques que subissent les ménages, ainsi qu'aux évolutions sociologiques de notre société.*

Ainsi, de nombreuses formules d'habitat voient le jour pour tenter de répondre à ces évolutions : habitat groupé, habitat intergénérationnel ou kangourou, occupation collective ou temporaire, groupes d'épargne et d'achat collectif, formules innovantes d'habitat accompagné pour publics fragilisés... Ces formules répondent au concept générique d'initiative d'habitat solidaire en ce qu'elles mobilisent, d'une part, un mode d'action ou d'habitat collectif et, d'autre part, offrent une réponse concrète à une ou plusieurs formes de précarités vécues dans l'accès à un habitat digne (freins financiers, inadéquation du logement, isolement, discrimination de genre, ethnique ...).

*Convaincu que ces initiatives, dans leur importante diversité, doivent être soutenues par la Région, comme le prévoit d'ailleurs la déclaration gouvernementale, le Secrétaire d'Etat au logement lance un appel à projets ouvert aux associations œuvrant à l'insertion par le logement agréée par la Région de Bruxelles-Capitale pour appuyer financièrement leurs éventuelles initiatives de soutien à de telles formules solidaires d'habitat.*

*Lancer un appel à projets permet de créer une dynamique nouvelle autour de cette thématique aujourd'hui encore trop faiblement reconnue et prise en compte. Les associations soutenues proposeront des projets en lien avec cette thématique, en développant de nouvelles initiatives ou en orientant leurs activités existantes.*

*Cet appel permettra notamment d'identifier l'importance et la diversité des approches développées par le secteur de l'insertion par le logement en matière d'habitat solidaire et le cas échéant d'identifier les besoins récurrents pour en soutenir le développement. »*

Les résultats de ce premier appel sont présentés dans la partie « Inventaire des pratiques innovantes » de ce mémoire.

### **1.1.7. LES SUBSIDES À L'EMPLOI**

Les emplois subsidiés ACS « habitat solidaire » (Agents Contractuels Subventionnés par la Région) sont en fait, en quelque sorte, un des résultats de l'étude « habitat solidaire » de la politique des grandes villes publiée en 2006. A l'époque, les auteurs étaient parvenus à convaincre la secrétaire d'état au logement, Françoise Dupuis et le Ministre de l'emploi, Benoît Cerexhe, de subsidier des emplois pour promouvoir l'habitat solidaire, en tant que formule alternative au logement social. C'est ainsi que 20 postes (équivalents temps plein) ACS ont été créés et mis à disposition d'associations spécialisées dans l'insertion par le logement. Il aura fallu attendre 2011 pour que les associations se voient notifiées ces postes, gérés par Actiris, et puissent renforcer leur action en matière d'habitat solidaire, notamment par des missions d'accompagnement et de soutien à un public aux revenus modestes et rencontrant des difficultés en matière de logement.

Les postes d'ACS obtenus par les asbl sont identifiés au chapitre 2. INVENTAIRE PRATIQUES INNOVANTES de ce mémoire.

## **1.2. DEFINITION DE L'HABITAT SOLIDAIRE ET DE SES COMPOSANTES**

### **1.2.1. L'HABITAT SOLIDAIRE**

L'asbl Habitat et Participation nous propose la définition suivante :

*« L'habitat solidaire fait le lien entre l'habitat groupé et la précarité. Il s'agit donc d'un habitat groupé qui compte parmi ses habitants des personnes en précarité. Chaque habitant jouit d'un espace privé qu'il gère selon ses besoins et ses envies dans le respect des règles de base librement consenties. La gestion de espaces collectifs et leur mode d'organisation sont également fixés par les résidents eux-mêmes avec ou sans l'apport d'éventuels encadrants.*

*Cet habitat s'articule sur base d'un projet de vie commun qui permet la mise en relation des habitants et doit favoriser la plus grande autonomie possible des personnes. Il doit aussi permettre la mise en commun d'un certain nombre de ressources matérielles mais aussi sociales et culturelles.*

*Ce type d'habitat implique parfois la mise en place d'un accompagnement social des résidents. »<sup>13</sup>*

---

<sup>13</sup> in Habitat et Participation asbl, « Panneaux informatifs du pôle habitat groupé », téléchargeables sur le site [www.habitat-groupe.be](http://www.habitat-groupe.be)

Pour bien comprendre la portée de l'habitat solidaire, deux dimensions peuvent être davantage précisées :

1. Qu'entend-t-on par espaces collectifs ? En quoi ceux-ci contribuent-ils au développement d'un mode de vie plus solidaire ?
2. À quoi fait-on référence en matière d'accompagnement social ? Quel rôle celui-ci joue-t-il dans la mise en œuvre des projets d'habitat solidaire ?

### **1.2.2. LES ESPACES COLLECTIFS**

Les panneaux explicatifs de l'asbl Habitat et Participation précisent :

*« La définition même d'habitat groupé renvoie à la notion d'espaces communs. Ces espaces communs sont des espaces dont la gestion et l'organisation sont du ressort d'un groupe déterminé de personnes ou de familles. En moyenne, les locaux collectifs représentent plus ou moins 25% des surfaces privatives. Ce chiffre peut être plus élevé si l'aspect communautaire y est plus développé.*

*(...) Il est important de co-construire et de permettre une appropriation de ces espaces collectifs la plus grande possible. C'est ici que se trouve la plus-value relationnelle par rapport à une co-propriété classique.*

*[Tout cela] peut engendrer un surcoût. Il est important de nuancer car la mise en commun de nombreux espaces peut avoir pour conséquence la diminution, voire la suppression, de certains espaces individuels.*

*Il existe deux grandes catégories d'espaces communs : bâtis et non bâtis. Les espaces bâtis tels que la maison communautaire, la cuisine et le salon collectifs relèvent de la sphère relationnelle entre les habitants alors qu'une buanderie, une chaufferie ou un garage sont des espaces de service. Concernant les espaces non bâtis comme les jardins ou les cours, ils peuvent jouer le rôle d'espaces de transition entre la rue (espace public) et les logements (espaces privés).*

*Réel centre de gravité, les maisons communautaires sont des espaces appartenant en général à l'ensemble des habitants... On peut y faire toute une série de choses : fêtes, concerts, salle de jeux, salle de sport, accueil de personnes en difficulté, accueil d'amis ponctuellement, local pour la vie de quartier.»*

Les espaces collectifs peuvent prendre toutes sortes de formes et ainsi générer de la rencontre, du partage, de la solidarité : une salle polyvalente, une cuisine ou coin cuisine, une salle à manger, un salon, une salle de jeux (pour enfants), un local pour vélo et/ou un local pour réparer des vélos, un atelier, une buanderie, mais aussi, à l'extérieur du bâtiment, un jardin collectif, un jardin potager ou verger collectif, une toiture terrasse (voire aménagée avec un jardin ou un potager urbain), etc.

Avec le livre de Matthieu Liétart<sup>14</sup> on peut aussi visionner un DVD où les habitants – pionniers de ces formules de cohabitat - témoignent de ce que leur apporte ce mode de vie, au travers de toutes ces occasions de rencontre et de partage. Mais sans lieux et sans espaces, ce cohabitat ne serait pas possible.

### **1.2.3. L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL**

L'asbl Habitat et Participation insiste également sur le rôle de l'accompagnement social au sein de l'habitat solidaire :

*« L'habitat groupé, l'habitat collectif, le cologement peuvent aussi être des solutions pour des personnes vivant ou ayant vécu des difficultés de parcours personnel : ancien SDF, ancien toxicomane, ancien alcoolique, femmes seules en danger, jeunes au sortir d'une institution, ex-détenus au sortir de la prison, personnes âgées vivant seules, handicapés mentaux souhaitant un lieu de vie collectif, etc. Toutes ces personnes peuvent souhaiter habiter, temporairement ou de manière plus définitive, avec d'autres personnes pour des raisons diverses : financières, refus de la solitude, besoin de solidarité, éviter les rechutes... Ces personnes, le plus souvent en état de fragilité et bien que très contentes de pouvoir cohabiter avec d'autres, ont également besoin de soutien et d'accompagnement social. Elles ont souvent besoin de réapprendre à « habiter » un logement. Elles peuvent également parfois ressentir la nécessité de protection contre un environnement hostile ou le besoin d'une aide à la vie journalière. Bref, dans bien des cas de figure, la cohabitation nécessitera la mise en place d'un accompagnement social adapté aux besoins de chaque personne. Plusieurs projets ont en effet vu le jour chez nous, mais faute de moyen en matière d'accompagnement social, ils ont dû s'arrêter et les personnes sont reparties vers des modalités de logement moins satisfaisantes et plus traditionnelles.*

---

<sup>14</sup> Voir bibliographie

*(...) Contrairement au maître-mot d'autonomisation des individus, force est de constater que certaines personnes ne sont et ne seront jamais en capacité de s'assumer seules. L'habitat groupé peut alors être une solution car il propose un accompagnement social moins lourd, basé sur l'entraide existante entre les habitants. Cependant, il faut savoir que cet accompagnement peut se réaliser dans le très long terme... »<sup>15</sup>*

En 2006, l'étude concluait sur les avantages suivants de l'habitat solidaire : renforcement des liens sociaux, prévention des rechutes, intégration sociale, réponse au besoin de vie communautaire, réduction des problèmes de logement.

Toutefois, elle soulignait aussi les limites de ce mode d'habiter et notamment le fait qu'il ne convient qu'à une frange de la population précarisée, qu'il n'est pas à l'abri des dérives (ceux qui profitent du système sans jouer le jeu de la solidarité) et qu'il est fort dépendante de l'autorité compétente en matière de statut des personnes (ceci est expliqué au chapitre suivant).

La revue Bruxelles Santé consacrait en 2010 un numéro à l'habitat accompagné, on pouvait lire en conclusion : *«Quelle que soit la diversité des situations vécues (et on peut voir qu'elle est grande), l'habitat accompagné apparaît donc non seulement comme une des réponses – forcément partielle – au problème du logement à Bruxelles, mais aussi comme une opportunité, pour de nombreuses personnes, de reconquérir leur autonomie et de refonder un projet de vie. De quoi plaider auprès des décideurs politiques pour qu'ils maintiennent voire augmentent leur soutien à ce type de projet. »<sup>16</sup>*

Pour toutes ces raisons, il est intéressant de mieux faire connaître l'habitat solidaire tant auprès des Communes, CPAS ou Régie foncières, qu'auprès des autres acteurs du logement notamment pour pouvoir renforcer l'offre en matière de logements accessibles pour un public précarisé, de plus en plus nombreux à venir frapper aux portes de tous ces services.

### **1.3. ÉLÉMENTS JURIDIQUES ET DÉBATS**

Les expériences, les projets pilotes, les études ou encore les publications sur les formes innovantes de logement pointent chacun les atouts et les faiblesses, mais aussi les obstacles à surmonter pour encourager ces formes prometteuses de logement plus solidaires.

Sans rentrer dans une présentation détaillée de ces obstacles, signalons quelques éléments de débat et d'évolutions législatives, tant au niveau fédéral que régional.

#### **AU NIVEAU FEDERAL**

##### **1.3.1. L'ÉTUDE FEDERALE SUR L'HABITAT SOLIDAIRE**

En 2006, la Politique des Grandes Villes publiait une étude pointue, intitulée « habitat solidaire, étude sur les possibilités de reconnaissance de l'habitat groupé pour les personnes en précarité sociale ». <sup>17</sup> Cette étude allait permettre aux acteurs de terrain, mais aussi aux responsables politiques, de prendre conscience de l'émergence de cette nouvelle forme d'habiter dénommée « habitat solidaire ».

Portée par une instance fédérale, cette étude allait mettre le doigt sur un des principaux obstacles au développement de ces habitats solidaires, à savoir la question légale de la cohabitation : *« Durant la réalisation de cette étude, les acteurs concernés nous ont fait part d'une difficulté majeure rencontrée par les expériences existantes et liée au statut des personnes précarisées et plus particulièrement avec la notion de cohabitation. En effet, lorsqu'une personne bénéficie d'un revenu de remplacement, allocation de chômage, revenu d'intégration, etc. et si l'autorité compétente la reconnaît comme cohabitante, le montant des allocations*

---

<sup>15</sup> in *Habitat et Participation asbl*, « panneaux informatifs du pôle habitat groupé », téléchargeables sur le site [www.habitat-groupe.be](http://www.habitat-groupe.be)

<sup>16</sup> In *Revue Bruxelles-Santé*, n°58, avril 2010.

<sup>17</sup> *Habitat et Participation asbl*, FUSL et SumResearch, « Habitat solidaire, étude sur les possibilités de reconnaissance de l'habitat groupé pour les personnes en précarité sociale », pour le compte du SPF intégration sociale (Politique des grandes villes), novembre 2006, 140p.

*automatiquement adapté à la baisse. Ainsi l'économie d'échelle visée par l'habitat groupé est invalidée par la notion de cohabitation et la solidarité est pénalisée »<sup>18</sup>.*

Cette étude est en cours d'actualisation. La mission a été octroyée à l'asbl Habitat et Participation, à la vzw Samenhuizen et aux Facultés Universitaire Saint-Louis. Il sera intéressant de prendre connaissance des ses conclusions afin d'évaluer les évolutions constatées sur le terrain (nombre et types d'habitats solidaires développés entre 2006 et 2012 : forte croissance et énormément de demandes pour ce type d'habitat) et de découvrir leurs recommandations pour tenter de résoudre un des nœuds du problème se situant au niveau fédéral, à savoir permettre aux occupants d'habitats solidaires de conserver leur statut d'isolé (lorsqu'ils sont au chômage, au CPAS, ont un complément GRAPA pour les retraités, etc.).

### **1.3.2. LE TRAVAIL INTERMINISTÉRIEL**

A la suite de cette étude se pose, au niveau fédéral, la question d'un label « habitat solidaire », une sorte de reconnaissance de cette formule d'habiter qui procurerait des droits et devoirs aux personnes impliquées dans ce type de projet.

Tout ceci est en discussion également au sein d'un groupe de travail « droit au logement » d'une Conférence Interministérielle (CIM) Sociale-Santé. Ce groupe de travail, présidé par le Secrétaire d'Etat au logement bruxellois, traite des intérêts communs entre différents niveaux de pouvoirs (fédéral, régional) et différents acteurs (services publics, associations, administrations et pouvoirs publics – représentants des ministres concernés) autour de quatre thèmes : le logement pour handicapés, le logement de transit, les résidences-services et le logement intergénérationnel.

Peu d'informations sont disponibles à ce sujet, un rapport final serait en cours de rédaction afin de présenter des directives pour de futures collaborations ou des éventuelles adaptations législatives

### **AU NIVEAU RÉGIONAL**

Du fait de la crise du logement et du besoin criant d'innovations pour mieux répondre aux problèmes de logement des Bruxellois, du fait des priorités et intentions formulées dans la Déclaration gouvernementale bruxelloise de 2009, mais aussi du fait du transfert de compétences fédérales vers les Régions, on se retrouve à Bruxelles à un moment-clé des discussions pour faire évoluer le contexte législatif vers une situation plus favorable à ces nouvelles formes d'habiter, plus collectives et plus solidaires.

Plusieurs éléments vont être évoqués pour approcher les débats juridiques et législatifs régionaux :

- L'accord de Gouvernement 2009-2014.
- La Résolution du Parlement bruxellois sur le logement intergénérationnel.
- La Résolution du Parlement Bruxellois sur l'habitat groupé.
- L'intégration dans le code du logement de la définition de l'habitat solidaire et de l'habitat intergénérationnel.
- Le rôle des AIS.
- La question de la modification du RRU.

### **1.3.3. L'ACCORD DE GOUVERNEMENT 2009-2014**

L'accord de gouvernement 2009-2014 s'engage « à soutenir de nouvelles formes d'habitat », il stipule que « en fonction des disponibilités budgétaires seront développés l'offre de logements adaptés aux personnes à mobilité réduite et handicapées, les projets d'habitat semi-collectifs et intergénérationnels (du type maisons kangourous) et ceux à l'attention des personnes âgées (du type Versailles-Seniors), en partenariat avec les autorités communautaires, les communes et les CPAS. » Il dispose que « parmi les nouvelles formes d'habitat, les logements communautaires et intergénérationnels seront développés en collaboration avec le monde associatif. Les formules de coopératives, de mutualisation de l'acquisition ainsi que de copropriétés seront encouragées ».

Cette déclaration marque bien la volonté du Gouvernement bruxellois de soutenir de diverses façons les innovations en matière de logement, d'autant plus qu'elles s'appuient sur des modes de vie plus collectifs et solidaires ou sur le mécanisme des CLT.

---

<sup>18</sup> *Ibidem*, p.12

Dans un communiqué du 30 novembre 2010, le Secrétaire d'Etat au logement précisait : « *Mais toutes ces formules demandent également beaucoup de concertation avec mes collègues des Communautés et autres niveaux de pouvoirs, car elles rencontrent souvent des difficultés de mise en œuvre liées à leur innovation. Il peut s'agir de difficulté d'ordre architectural (en matière d'adaptation et d'aménagement) ou urbanistique (en matière d'affectation et de normes). Il peut aussi s'agir de difficultés financières (la cohabitation affecte souvent à la baisse le taux de revenu de remplacement de leur bénéficiaire) et d'accompagnement, surtout lorsqu'elles s'articulent autour d'habitants qui trouvent dans ces formules une heureuse alternative aux institutions classiques d'aide aux personnes dont ils constituent le public-cible en tant que personnes handicapées, personnes âgées, personnes démunies et sans-abris, personnes souffrant de troubles mentaux* ».

En outre, le Secrétaire d'Etat investiguait prioritairement la piste du Fonds du Logement. « *Le Gouvernement a, sur ma proposition, revu le programme de 500 logements que le Fonds du Logement va développer dans le cadre du Plan Logement. Il s'agit désormais de produire des logements destinés à l'aide locative. Le Gouvernement a, à cette occasion, précisé certains programmes spécifiques : il s'agira en partie de projets collectifs à la croisée des politiques du logement, de la santé et de l'aide sociale. Il s'agit notamment : d'une opération d'habitat groupé pour personnes proches du troisième âge qui peut intégrer de l'habitat intergénérationnel [voir un projet à Neder Over Hembeek] et d'une structure d'habitats communautaires pour adultes handicapés fortement dépendants [voir un projet à Laeken].* »

#### **1.3.4. LA RÉOLUTION SUR LE LOGEMENT INTERGÉNÉRATIONNEL**

De son côté, le Parlement bruxellois a aussi fourni un sérieux coup de pouce à l'habitat solidaire en travaillant sur deux Résolutions successives : l'une sur le logement intergénérationnel (qui rejoint largement les enjeux de l'habitat solidaire) et l'autre sur l'habitat groupé (qui permet de mettre le doigt sur une série de mesures à prendre pour encourager des nouveaux modes d'habiter). Même s'il ne s'agit que de Résolutions, elles ont le mérite d'interpeller l'ensemble du Gouvernement en 2011 et d'une certaine façon de mettre à l'agenda politique ces modes d'habiter plus collectifs et solidaires.

A – 188/1 – 2010/2011

#### **PROPOSITION DE RÉOLUTION**

#### **visant à développer le « logement intergénérationnel » en Région bruxelloise**

Le Parlement bruxellois,

Vu l'article 23 de la constitution ;

Vu l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement ;

Vu l'accord du gouvernement 2009-2014, qui prévoit que « *seront développés les projets d'habitats semi-collectifs et intergénérationnels (du type maisons-kangourous)* » ;

Considérant le vieillissement de la population et le boom démographique en cours ;

Considérant le besoin des personnes âgées de ne pas être isolées ainsi que la volonté d'un certain nombre de seniors de pouvoir continuer à vivre dans leur domicile le plus longtemps possible ;

Considérant que le maintien des personnes âgées au sein de logements intergénérationnels présente un coût moindre tant pour les personnes elles-mêmes que pour la collectivité, par rapport à l'hébergement en maisons de repos ;

Considérant le manque de logements à prix accessibles aux jeunes ménages et l'exode des jeunes ménages hors de Bruxelles ;

Considérant le nombre important d'étudiants ;

Considérant le nombre important de logements vides ou sous-occupés en Région bruxelloise ;

Considérant les résultats particulièrement encourageants des expériences menées sur le terrain ;

Considérant l'offre et la demande existantes ;

Recommande au Gouvernement bruxellois :

1. D'adopter toutes les mesures nécessaires au développement du logement intergénérationnel à Bruxelles, notamment en :

1.1. adoptant un label « logement intergénérationnel »

1.2. adaptant le Règlement régional d'urbanisme (RRU) afin d'y inscrire la notion de logement communautaire ou semi-communautaire (couvrant entre autres les logements intergénérationnels, les logements intégrant des chambres d'étudiant, les unités de logement partageant des espaces communautaires, etc.)

1.3. entreprenant les démarches nécessaires auprès des niveaux de pouvoir compétents afin que la participation à un projet de logement intergénérationnel n'induisse pas une modification du statut d'isolé vers celui de cohabitant dans l'attribution des revenus de remplacement ;

1.4. créant, dans le cadre de ses possibilités budgétaires, une aide financière spécifique pour la rénovation, la transformation et la remise à niveau de logements labellisés « logements intergénérationnels », via l'adaptation du système de primes à la rénovation pour le rendre accessible au propriétaire engagé dans un projet de ce type y compris pour la rénovation, la transformation et la remise à niveau des parties du bien mis en location via des agences immobilières sociales (AIS) ;

1.5. réalisant une étude de faisabilité des mesures suivantes :

1) la création d'un cadre permettant de reconnaître et **subventionner** de façon pérenne les associations à l'œuvre sur le terrain ;

2) la création d'un **subside spécifique aux AIS** soutenant des projets de logement intergénérationnel afin qu'elles puissent engager les travaux nécessaires à la transformation d'immeubles dédiés à l'unifamilial et partiellement désaffectés en immeubles intergénérationnels ;

2. D'entreprendre des **campagnes d'information** en vue de promouvoir la mise en œuvre de projets de logements intergénérationnels. Cette campagne de promotion doit également être faite auprès des AIS ;

3. De procéder dans les 2 ans de leur entrée en vigueur, à **l'évaluation** des mesures adoptées suite à la présente résolution.

Céline FREMAULT (F), Bianca DEBAETS (N), Dominique BRAECKMAN (F),

Elke VAN DEN BRANDT (N), Carla DEJONGHE (N), Michèle CARTHE (F)

### 1.3.5. LA RÉOLUTION SUR L'HABITAT GROUPÉ

A – 194/1 – 2010/2011

#### PROPOSITION DE RÉOLUTION

#### relative à la prise de mesures visant à soutenir et à labelliser l'habitat groupé

Le Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale,

Considérant

- l'article 23 de la constitution ;

- l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du logement ;

- l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 septembre 2003 déterminant les exigences élémentaires en matière de sécurité, de salubrité et d'équipement des logements ;

- les dispositions du Règlement régional d'urbanisme ;

- l'accord du Gouvernement 2009-2014, qui envisage de « soutenir de nouvelles formes d'habiter » et dispose que : « Parmi les nouvelles formes d'habitat, les logements communautaires et intergénérationnels seront développés en collaboration avec le monde associatif. Les formules de coopératives, de mutualisation de l'acquisition ainsi que de copropriété seront encouragées. » ;

- les défis devant lesquels nous place l'explosion démographique ;

- la volonté du Gouvernement de maintenir le logement à un prix abordable pour les jeunes ménages et les revenus moyens ;

- les avantages de l'habitat groupé, tant sur le plan de l'utilisation de l'espace et de l'habitat écologique que sur le plan social et financier ;

- les nombreux obstacles auxquels sont confrontés les personnes intéressées ou les initiateurs ;

- les logements, immeubles de bureaux ou parties de logements inoccupés en Région bruxelloise ;

Demande au Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale :

- de développer un label pour l'habitat groupé ;

- de modifier le Règlement régional d'urbanisme afin d'y intégrer la notion d'habitat groupé et d'en définir les normes minimales d'habitabilité ;
- de prendre les mesures nécessaires afin d'insister auprès des diverses autorités et administrations sur la mise en œuvre d'une politique qui tienne compte de la notion d'habitat groupé ;
- d'être attentif, au sein de l'administration régionale du logement, à la formation des membres du personnel et à la diffusion d'information destinée aux initiateurs potentiels.

Elke VAN den BRANDT (N), Alain MARON (F), Céline FREMAULT (F), Bianca DEBAETS (N),  
Mohamed DAÏF (F), Carla DEJONGHE (N)

### 1.3.6. LE CODE BRUXELLOIS DU LOGEMENT

Afin de donner une assise aux concepts d'habitat solidaire et d'habitat intergénérationnel, le Gouvernement propose d'ajouter ces deux définitions au Code du logement bruxellois et de rendre possible la subsidiation de ces types de logement. Sachant que les arrêtés ministériels viendront préciser ces définitions, on assiste à Bruxelles à une sorte de labellisation de ces deux nouvelles formes d'habitat. Il en va de même pour le CLT-Bruxelles, appelé désormais « Alliance foncière régionale ».

Le 19 juillet 2012, un avant-projet d'ordonnance modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le code bruxellois du logement a été approuvé par le gouvernement (en 2<sup>e</sup> lecture) et proposait ceci :

DÉFINITION : Art.2 - §1<sup>er</sup>,

27° Habitat solidaire : logement sous-tendu par un projet de vie solidaire, initié ou non par une institution mais coulé dans une charte ou un autre instrument de ce type, dans lequel résident plusieurs ménages (dont au moins un satisfait aux conditions de revenus telles que fixées en vertu du §2, 1° du présent article) qui y disposent chacun d'un ou plusieurs espaces privatifs de jouissance exclusive et d'au moins un espace de vie commun. Sont exclus les maisons d'accueil, les maisons de vie communautaire, les abris de nuit, les maisons d'hébergement de type familial et tout autre logement collectif réglé par une législation particulière ;

28° Habitat intergénérationnel : immeuble comprenant au moins deux logements dont l'un est occupé par une personne âgée de plus de soixante-cinq ans et dont les ménages se procurent des services mutuels, coulés dans une charte ou un autre instrument de ce type.

30° Alliance foncière régionale (Community land trust) : organisation sans but lucratif qui a pour mission d'acquérir et gérer des terrains dans la Région de Bruxelles-capitale en vue de créer sur ces terrains aussi bien des habitations accessibles pour les ménages en état de précarité sociale que des équipements communs, entre autres. L'alliance foncière régionale reste propriétaire des terrains mais transfère la pleine propriété des bâtiments aux ménages via des droits réels démembres. Elle détermine les règles de revente des bâtiments qui doivent permettre que ceux-ci restent toujours accessibles aux familles disposant d'un bas revenu.

SUBSIDIATION : Art.188

Aux conditions fixées par le Gouvernement et dans les limites des crédits inscrits à cette fin au budget régional, la Région peut accorder, en vue de réaliser de l'habitat solidaire ou intergénérationnel, un subside à une agence immobilière sociale ou une association agréée œuvrant à l'insertion par le logement ainsi qu'à une association agréée ou un groupement d'associations agréées œuvrant à l'amélioration du logement, de l'habitat et à un programme de développement local intégré en matière de rénovation urbaine durable et à leur coordination.

Le Gouvernement détermine les règles de procédure relatives à l'octroi des subsides.

Intégrer ces nouveaux types de logement dans un texte officiel est une étape importante pour permettre leur diffusion et leur appropriation notamment par des opérateurs publics du logement, en ce compris dans le cadre des contrats de quartiers durables.

### 1.3.7. LE RÔLE DES AIS ET DE LA RÉNOVATION

Les autorités publiques affichent donc leur volonté de s'appuyer sur les Agences Immobilières Sociales (AIS) pour développer l'habitat solidaire et intergénérationnel.

Dans un article consacré à l'expérience de Fami-home (présentée plus loin), Daniel Mignolet évoque une piste possible afin que les AIS prennent également en gestion des habitats solidaires : « *Les AIS remplissent deux fonctions importantes : d'une part elles assurent la gestion locative et d'autre part, elles recherchent des logements qui pourraient, en accord avec le propriétaire, être consacrés au logement solidaire. Mais sur ce*

terrain, leur travail est souvent difficile car peu de propriétaires sont prêts à se lancer dans l'aventure, notamment en raison des loyers assez peu élevés proposés par les AIS. Pourtant, il serait possible d'offrir pour des logements solidaires un loyer supérieur, si celui-ci était partagé par plusieurs personnes disposant chacune d'un revenu au taux d'isolé (ce qui est le cas actuellement dans les trois logements du projet, grâce aux négociations de Fami-Home au cas par cas avec les CPAS concernés ».<sup>19</sup>

La Résolution du Parlement bruxellois en matière de logement intergénérationnel demande clairement au gouvernement : « la création, dans le cadre de ses possibilités budgétaires, d'une aide financière spécifique pour la rénovation, la transformation et la remise à niveau de logements labellisés « logements intergénérationnels », via l'adaptation du système de primes à la rénovation pour le rendre accessible au propriétaire engagé dans un projet de ce type y compris pour la rénovation, la transformation et la remise à niveau des parties du bien mis en location via des agences immobilières sociales (AIS).

(...) et la création d'un subside spécifique aux AIS soutenant des projets de logement intergénérationnel afin qu'elles puissent engager les travaux nécessaires à la transformation d'immeubles dédiés à l'unifamilial et partiellement désaffectés en immeubles intergénérationnels ».

Sont dès lors à l'étude deux autres évolutions nécessaires pour soutenir le développement de projets d'habitat solidaire ou intergénérationnel à Bruxelles :

1. la possibilité pour les AIS de prendre en gestion des Habitats solidaires (ou dans un premier temps des habitats intergénérationnels), ce qui a des implications sur les modes de calculs des subsides, sur les modalités de gestion, sur la nécessité d'accompagnement, sur la possibilité pour les AIS de rénover des logements à la place des propriétaires ;
2. la possibilité pour des projets d'Habitat solidaire d'accéder aux systèmes de primes à la rénovation, bien nécessaires dans le montage financiers de tels projets, via les AIS ou peut-être d'autres associations reconnues dans le secteur du logement.

### 1.3.8. LA MODIFICATION DU RÈGLEMENT RÉGIONAL D'URBANISME ?

Que dit le RRU en matière de logement et de logements collectifs ?

RRU, titre II, chap 1, article 2 (définitions)

« 3° Logement : ensemble de locaux destinés à l'habitation et formant UNE unité de résidence (...)

6° Etablissement d'hébergement collectif : locaux appartenant à une personne morale de droit public ou d'intérêt public et offrant des possibilités de séjour collectif, tels que les pensionnats ou chambres d'étudiants appartenant à une université ».

On peut aussi lire : RRU, titre II (normes d'habitabilité des logements), chapitre 1 (généralités), article 1<sup>er</sup> (champ d'application), §4 :

« sont exclus de l'application du présent titre : les maisons de repos, les établissements hôteliers et autres établissements d'hébergement collectif ».

L'explication suivante est donnée :

« (...) dans la mesure où ceux-ci, de par leur caractère collectif et/ou d'accueil temporaire, ne correspondent pas nécessairement à l'unité de résidence telle que visée par le présent titre et ne nécessitent dès lors pas l'ensemble des caractéristiques qu'il prescrit.

Le présent titre s'applique au logement d'étudiant. En effet, celui-ci ne constitue pas, au regard du RRU, une catégorie spéciale et doit donc se conformer aux prescriptions du règlement, en particulier en ce qui concerne les normes minimales de superficie de locaux habitables prévues à l'article 3, §§1 t 2. Il n'apparaît en effet pas opportun de créer une catégorie spécifique, fondée sur une destination ou une utilisation particulière de logements, ce qui aurait pour effet de promouvoir la construction de logements spécifiques, non susceptibles d'être reconvertis à des fins résidentielles ordinaires. Toutefois, en application de l'article 2, 6°, les chambres d'étudiant qui s'inscrivent dans un établissement d'hébergement collectif appartenant à une personne morale de droit public ou d'intérêt public telle qu'une université sont exclus du champ d'application de ce titre.

<sup>19</sup> in MIGNOLET Daniel, « l'habitat solidaire comme point de départ d'une réinsertion sociale : Fami-home », in revue L'Observatoire, n°71, janvier 2012, p.37.

Le RRU ne traite pas explicitement de l'habitat solidaire ou de l'habitat intergénérationnel. Quant au logement étudiant, le gouvernement est à nouveau interpellé sur le sujet pour répondre autrement à la crise du logement.

On constate aussi que toutes les études, résolutions et recommandations en matière d'habitat solidaire identifient la pratique de l'urbanisme à Bruxelles comme un réel frein au développement de projets novateurs en matière de logement.

Tant lors des discussions parlementaires, qu'au sein des développements qui accompagnent les deux résolutions du Parlement bruxellois, l'urbanisme, et plus particulièrement le Règlement Régional d'Urbanisme (RRU) sont visés. A titre d'exemple, on peut lire les propos suivants : « *Bien que le RRU ne définisse que très largement le logement en tant qu' « ensemble de locaux destinés à l'habitation et formant une unité de résidence », il est conçu autour du modèle de la famille nucléaire parents/enfants : une cuisine, une salle de séjour, une chambre principale pour le couple et des chambres pour enfants, une place de parking, etc. Les pensionnats, chambres d'étudiants et séniories relèvent de la catégorie « hébergement collectif ».*

*Or à l'heure actuelle, l'autorité délivrante, généralement les communes, montre souvent une grande réticence vis-à-vis de projets qui subdivisent des maisons unifamiliales ou des grands logements en plus petites unités. La crainte est la spéculation entraînant la hausse des valeurs immobilières, la disparition des grands logements au détriment des familles nombreuses, la surdensification des quartiers en plus petits logements, la dégradation des qualités patrimoniales qui font l'attrait résidentiel de Bruxelles.*

*Par ailleurs, la subdivision d'un grand logement en plus petites unités requiert souvent des mesures lourdes de protection contre l'incendie.*

*Des lors, les communes voient donc souvent d'un mauvais œil des demandes de permis qui visent à créer des salles de bains, séjours ou chambres supplémentaires dans un immeuble existant.*

*Par comparaison, la réglementation flamande prévoit les règles suivantes : si le logement en question est utilisé en tant que logement multi-familial, il faut au préalable obtenir un permis d'urbanisme pour que le logement puisse être divisé. Si des travaux doivent être réalisés pour la réalisation d'une « zorgwoning »<sup>20</sup>, il faut le déclarer à la commune. L'achèvement des travaux doit en outre également être signalé. La réalisation d'une « zorgwoning » dans un volume existant sans interventions structurelles ne nécessite pas de permis et ne doit pas être déclaré à la commune. La fonction de résidence familiale reste inchangée. »<sup>21</sup>*

A la suite de l'adoption de ces deux résolutions en 2011, le Parlement demande au gouvernement de prendre toutes les mesures nécessaires pour favoriser tant le logement intergénérationnel que l'habitat groupé. En matière d'urbanisme, il propose une modification des notions :

[logement intergénérationnel] Adapter le Règlement régional d'urbanisme (RRU) afin d'y inscrire la notion de logement communautaire ou semi-communautaire (couvrant entre autres les logements intergénérationnels, les logements intégrant des chambres d'étudiant, les unités de logement partageant des espaces communautaires, etc.).

[habitat groupé] Modifier le Règlement régional d'urbanisme afin d'y intégrer la notion d'habitat groupé et d'en définir les normes minimales d'habitabilité.

Dans le cadre de ce mémoire, il n'a pas été possible de consulter les Communes sur leurs expériences et leurs volontés de faire évoluer leur politique en matière d'urbanisme pour lever cet obstacle au développement d'habitats collectifs et solidaires à Bruxelles.

La DRU a toutefois pu rencontrer la Direction régionale de l'urbanisme (AATL) pour discuter de ces résolutions et des éventuelles instructions ministérielles en vue d'y apporter une réponse.

Le Secrétaire d'Etat à l'urbanisme, Emir Kir, a interrogé cette Direction uniquement sur le dispositif flamand du « zorgwonen » en juillet 2011, sans y donner vraiment suite. La direction de l'urbanisme participe aussi à un groupe de travail, initié par le Cabinet Doukeridis, sur le thème du logement étudiant (dans le parc privé), ce qui revient à poser la question de l'habitat groupé pour un public spécifique et de son traitement en matière d'urbanisme.

<sup>20</sup> Le Zorgwoning renvoie à la notion d'appartement supervisé, pour lequel un régime spécifique est prévu dans le code flamand de l'aménagement du territoire.

<sup>21</sup> Parlement bruxellois, Résolution sur l'habitat intergénérationnel, développement, séance du 10 mai 2011.

Dans la mesure où le Gouvernement est en train de modifier le code du logement pour intégrer un certain nombre de définitions liées à ces nouvelles formes d'habiter (habitat solidaire, habitat intergénérationnel, CLT), inévitablement le levier suivant à activer sera celui de l'urbanisme. Le moment est sans doute venu d'inviter tant les architectes que les autorités publiques qui délivrent les permis d'urbanisme, à réfléchir ensemble, avec le secteur du logement, à ces nouvelles façons de penser l'habitat, l'habitat évolutif, l'habitat et les espaces collectifs, l'habitat et ses occupants suite aux évolutions de notre société et nos modes d'habiter, suite aux défis bruxellois de la densité nécessaire pour répondre à la crise du logement, à la sous-occupation de bien des immeubles, et malgré les risques de spéculation et des marchands de sommeil. Au-delà de la révision du RRU ou de l'arrêté qui définit ce qui est ou pas soumis à permis (COBAT).

Nous n'aborderons pas ici la question de savoir ce qu'il faut ajouter comme définitions de nouvelles formes d'habiter au RRU, comme nouvelles règles d'habitabilité, ou encore d'identifier ce qui devrait ou pas être alors soumis à permis, voir développer une toute autre approche de l'habitat qui se préoccupe aussi de ses occupants et pas seulement du bâti. La DRU a toutefois un rôle à jouer afin de promouvoir l'habitat solidaire et de mieux le faire connaître auprès des acteurs de l'urbanisme, notamment via les projets innovants des contrats de quartier. Ce mémoire peut alimenter la réflexion de l'urbanisme régional pour faire évoluer le cadre réglementaire dans une bonne direction.



## 2. INVENTAIRE DES PRATIQUES INNOVANTES EN MATIÈRE D'HABITAT

Après avoir décrit le cadre, les évolutions récentes, les débats en cours, il est intéressant de se pencher sur les projets existants ou à l'étude, afin de prendre le pouls des innovations en matière d'habitat. Il ne s'agit pas de présenter un inventaire exhaustif, mais bien une série de projets pour rendre compte de la diversité des projets, de la diversité des situations et des publics visés, de la diversité des formules d'habitat solidaire. Nous partirons d'un inventaire sur Bruxelles en général, nous poursuivrons par la présentation des projets les plus pertinents dans le cadre des contrats de quartiers durables, pour enfin pouvoir appréhender le rôle des CQD en matière d'habitat solidaire.

### 2.1. PROJETS ET RÉALISATIONS A BRUXELLES

Dans ce premier chapitre, voici une liste de nouveaux subsides octroyés à des associations pour promouvoir l'habitat solidaire, derrière ces asbl on trouve des projets concrets. Un deuxième chapitre propose de découvrir quelques projets qui visent les seniors et le logement intergénérationnel. Un troisième chapitre inventorie quelques projets d'habitat solidaire, où l'on verra que les publics sont variés, certains projets déjà très anciens d'autres en cours de conception.

#### 2.1.1. LE SOUTIEN AUX ASSOCIATIONS

Plusieurs projets visent à promouvoir l'habitat solidaire et sont liés entre eux, liens entre les asbl porteuses des projets, lien entre les projets soutenus par divers pouvoirs publics. Les contrats de quartier durables sont alors un maillon de cette chaîne des nouvelles formes d'habiter.

#### RESULTATS DE L'APPEL A PROJETS « HABITAT SOLIDAIRE »

Lancé en juin 2011 par le Secrétaire d'Etat au logement, ce premier appel à projet « habitat solidaire » a retenu 14 projets, pour un total de 144.736 € (appel présenté au point 1.1.6. du mémoire). Il s'agit, le plus souvent, d'associations qui, ensemble ou sur des territoires divers, mettent en place des groupes d'épargne collective et solidaire et tentent ainsi d'établir des liens avec des projets de CLT sur Bruxelles. Les budgets étant très limités dans cet appel, il faut mettre en lien ces projets avec les emplois subsidiés ACS « habitat solidaire » obtenus en 2011 par quelques associations. En juillet 2012, le bilan de ce premier appel n'avait pas encore été réalisé.

ASBL	SUBSIDE	OBJET SUBVENTION	TERRITOIRE, LIEU OU COLLECTIF	EMPLOIS ACS HS
ULAC	27.388,97 €	Création de deux habitats solidaires	Cureghem (rue Haberman 15/17 et Place Lemmens 7)	2,5
FEBUL	24.100,00 €	Accompagnement et évaluation asbl Woningen 123 Logements	Le 123	3
Buurthuis Bonnevie	12.500,00 €	Accompagnement groupe d'épargne + promotion CLT-B		1
La Rue	10.000,00 €	Accompagnement groupe d'épargne + promotion CLT-B		1
Le Cairn	10.000,00 €	Accompagnement groupe d'épargne	Forest	
Convivium	10.000,00 €	Projet habitat solidaire pour des réfugiés âgés		1
ULM	9.700,00 €	Encadrement occupation d'immeubles vides	Marolles	

ULQN	9.653,78 €	Accompagnement relogement 28 familles défavorisées	Quartier Nord	1
La Samaritaine	6.500,00 €	Accompagnement		0,5
Convivence	6.150,00 €	Accompagnement groupe d'épargne + promotion CLT-B		1
De Boei	5.644,00 €	?		1
L'autre Lieu	5.000,00 €	Accompagnement création d'un habitat solidaire	Maison « vivier »	1
CIRE	5.000,00 €	Accompagnement groupe d'épargne + promotion CLT-B		1
Samenlevings opbouw	3.100,00 €	Accompagnement groupe d'épargne + promotion CLT-B	Collectif la Clé, Anderlecht	
autres				6
<b>TOTAL</b>	<b>144.736 €.</b>			<b>20</b>

Dans son rapport d'activités 2011, la Maison de quartier Bonnevie nous explique que : « *en parallèle de ce groupe d'épargne collective et en regard des prix de vente pratiqués sur le marché immobilier, la Maison de quartier Bonnevie et les associations partenaires (le CIRE, Convivence) voient le développement d'une structure CLT comme une véritable opportunité pour les familles à faible revenu qui souhaitent devenir propriétaire.* »<sup>22</sup>

#### **RÉSULTATS EMPLOIS ACS HABITAT SOLIDAIRE**

Présenté au point 1.1.7. ci-dessus, ces emplois ACS Habitat solidaire sont un moyen parmi d'autres pour promouvoir l'habitat solidaire à Bruxelles. Il s'agit ici d'un subside à l'emploi, octroyé par le Ministre de l'emploi, géré par Actiris, au profit d'asbl actives dans le secteur de l'insertion par le logement.

Dans son rapport d'activités 2011, Convivence annonce qu'elle a reçu en juin 2011 un courrier officiel leur annonçant les postes d'Agents Contractuels Subventionnés (ACS) qu'elle attend depuis 2008 pour lancer leur projet « Habitat solidaire ».

En partenariat avec le CIRE et la Maison de quartier Bonnevie, cette asbl a pu lancer la création d'un groupe d'épargne composé de familles souhaitant acheter un bien. Le projet a démarré en 2012 et il a été décidé qu'il s'inscrirait dans le cadre d'un projet de CLT. Ceci signifie que les familles qui participeront à ce nouveau groupe d'épargne seront d'accord de se lancer dans l'aventure CLT et d'aller vers un achat et un mode d'habitat répondant à ce concept.

Dans le rapport d'activités 2011 de la Maison de quartier Bonnevie, on peut aussi lire : « *grâce à ce subside, nous avons maintenu et développé nos actions intégrées et communes, en lien avec la politique communale et régionale. Ce subside nous a principalement permis de soutenir le travail en lien avec le développement du CLT : développement de la plateforme CLT sous forme d'asbl, le soutien au développement de deux projets pilotes à Molenbeek en lien avec le groupe d'épargne solidaire.* »<sup>23</sup> (voir inventaire CQ Rives Ouest).

<sup>22</sup> In Maison de quartier Bonnevie, « insertion par le logement : rapport annuel 2011 – partie œuvrer pour le droit au logement ».

<sup>23</sup> *ibidem*.

Pour rappel, voici la liste des asbl et des postes ACS (en équivalents temps pleins) obtenus pour cette mission de promotion de l'habitat solidaire, notamment via la formule des groupes d'épargne solidaire, en partenariat avec le Fonds du logement, mais aussi dans le contexte de développement à Bruxelles du CLT, ou des multiples initiatives de terrain, tant la crise du logement touche de plus en plus de personnes précarisées mal logées.

ASBL	POSTES ACS EN ETP
ULAC	2,5
FEBUL	3
Buurthuis Bonnevie	1
La Rue	1
Convivium	1
ULQN	1
La Samaritaine	0,5
Convivence	1
De Boei	1
L'autre Lieu	1
CIRE	1
L'abordage	1
Agissons Ensemble	1
Collectif 103	1
SISP Cité Moderne	1
Un toit à Soi	2
<b>TOTAL</b>	<b>20</b>

### 2.1.2. LES PROJETS POUR SENIORS

On peut lire dans le dossier consacré par la Revue Imagine à l'habitat groupé des éléments de réponse apportée à la problématique du vieillissement de la population en Belgique et à ses conséquences en matière de logement et de soins : « A l'heure actuelle, si la maison de retraite et le maintien à domicile représentent les deux principales formules envisagées par la plupart des seniors, bien d'autres solutions existent. Parmi elles, l'habitat groupé. Ce mode de vie présente de nombreux avantages pour les personnes des troisièmes et quatrième âge, comme pour la société dans son ensemble »<sup>24</sup>

L'article évoque les avantages suivants :

- c'est un bon compromis pour la nouvelle génération des seniors, surtout à une époque où le lien social au sein de nos sociétés se désagrège de plus en plus et où l'individualisme est palpable au quotidien ;
- cela permet de mener une vie sociale et culturelle active ;
- c'est bénéfique pour la santé ! « Les médecins et gérontologues sont unanimes à ce sujet : vivre en habitat groupé stimule l'intellect et les fonctions motrices des seniors, ce qui les aide à préserver leur santé et à vieillir moins vite (...) Loger en habitat groupé implique de rester actif en permanence. Préparation des repas, réunions,

---

<sup>24</sup> In IMAGINE, « Chouette réponse au vieillissement », dossier « habiter groupés » n°89, janvier-février 2012, p.14-15.

*entretien du potager, bricolage, débats (...) Vivre en groupe, lorsqu'on atteint un certain âge, apporte autant d'effets bénéfiques que les médicaments. »*

Voici une série d'exemples d'habitats solidaires qui offrent des formules alternatives de logement pour des seniors aux revenus modestes<sup>25</sup>. Cet inventaire ne présente que quelques projets. Ils ont été choisis pour raisons suivantes : innovants, exemplaires aux yeux des pouvoirs publics, situés dans l'EDRLR (zone d'intervention des CQD), etc. Les projets sont présentés sous forme de fiche synthétique, reprenant le nom du projet, la formule d'habitat, éventuellement sa localisation, des informations sur les données foncières (propriété, etc.), sur le programme en lien avec la thématique habitat solide ou intergénérationnelle, sur la façon dont la dimension collective et solidaire est abordée et enfin des informations sur les partenaires du projet.

Précisons que « *l'habitat kangourou implique [l'aménagement ou] la division d'une maison unifamiliale (généralement celle d'une personne âgée) afin de permettre l'accueil de deux entités de logement. Cet habitat permet à la personne âgée de rester dans son propre logement et donc de conserver ses repères tout en rompant l'isolement par la présence d'une autre famille qui propose également des services à la personne âgée.* »<sup>26</sup>

On peut aussi signaler une autre formule : « en 2008, le Fonds du logement wallon initiait le prêt familial intergénérationnel. Ce prêt hypothécaire à taux réduit permet aux familles avec enfants d'effectuer des travaux visant à créer un espace spécifique, sur leur propriété, pour accueil des parents âgés d'au moins 60 ans. C'est ce qu'on appelle l'habitat Kangourou. ... De plus, financièrement, ce prêt peut constituer une solution alternative nettement plus intéressante qu'un placement en maison de repos... Avec le maintien du lien affectif et intergénérationnel, les échanges de services entre générations, la sécurité des aînés, c'est tout bénéfique pour la société. »<sup>27</sup>

<b>Projet</b>	<b>l'habitat KANGOUROU de DAR AL AMAL</b> <b>Formule : logement intergénérationnel</b>
foncier	Privé (maisons unifamiliales devenues trop grandes pour une seule personne)
programme	« Le projet Dal Al Amal est un projet d'habitat kangourou vise également à susciter la rencontre de cultures différentes par la cohabitation de familles immigrées avec enfants avec des « anciens » issus du quartier. Les maisons sont divisées par étage : la personne âgée vit au rez-de-chaussée et la famille à l'étage » <sup>28</sup> Cette asbl est parmi les premières à s'être lancée dans cette formule de logement intergénérationnel et à en avoir fait la promotion.
Collectif Solidarité	Service de la famille cohabitante auprès de la personne âgées (courses, ménage, présence...)
Partenariat	Asbl Dar Al Amal (aide au montage de projet), habitants/propriétaires

<sup>25</sup> *c'est pourquoi n'est pas présentée, par exemple, la Maison « Martin Pêcheur » de Watermael-Boisfort, qui fait partie du réseau mondial Abbeyfield connu pour ses habitats groupés de seniors (initiative privée, qui ne vise pas particulièrement les revenus modestes).*

<sup>26</sup> *In Habitat et Participation asbl, « panneaux informatifs du pôle habitat groupé : Focus intergénérationnel », téléchargeables sur le site [www.habitat-groupe.be](http://www.habitat-groupe.be)*

<sup>27</sup> *In Espace Vie, février 2011, n°208, p.9.*

<sup>28</sup> *In Habitat et Participation asbl, ibidem.*

<b>Projet</b>	<b>« LES 3 POMMIERS »- en partie Agence Immobilière Sociale (104 logements)</b> <b>Formule : habitat groupé intergénérationnel</b>
foncier	109 logements AIS (Agence Immobilière Sociale) répartis sur trois Communes bruxelloises (Etterbeek, Saint-Gilles, Schaerbeek), dont 70% propriété de l'asbl.
programme	<p>«Ce projet (sur Etterbeek) est implanté dans le centre urbain à proximité de services (transports en commun, commerces, ...). Cet habitat groupé a été créé en 1982 pour accueillir des jeunes parents en difficultés ainsi que des personnes âgées. Il est également ouvert aux personnes en réinsertion sociale porteuse de handicaps ou de problèmes psychosociaux.</p> <p>Il est divisé en trois sections qui correspondent aux différents publics : la maison de repos pour personnes âgées, l'initiative d'habitations protégées et la maison d'accueil. Cette dernière accueille les personnes avec enfants de manière temporaire. Il y a au total 70 résidents dont 18 personnes âgées. »<sup>29</sup></p> <p>Le projet « Clos Elisabeth » à Schaerbeek, composé de 27 logements, est en fait une ancienne maison de repos reconvertie en habitat intergénérationnel accompagné (cohabitation entre d'anciens résidents et des familles mono-parentales, pour un total de 50 habitants).</p>
Collectif Solidarité	<p>Voir la mixité des publics – cibles de l'asbl et donc la mixité des lieux, dont les rencontres intergénérationnelles.</p> <p>La résidence (d'Etterbeek) est installée dans un immeuble de quatre étages datant des années 1970. Au rez-de-chaussée, on trouve les espaces communs (restaurant, salon, bibliothèque, garderie, jardin partagé) et les bureaux de la direction.</p> <p>Outre les relations intergénérationnelles de type informel, des animations sont organisées quatre fois par semaine (ateliers relaxation/gym/cuisine/philo/jeux, ciné club, apéritifs, groupe de paroles)</p> <p>A l'inauguration du Clos Elisabeth (Schaerbeek), le Secrétaire d'Etat a déclaré : « <i>ce projet est une véritable réponse aux besoins actuels. La reconversion d'une maison de repos en habitat intergénérationnel est en effet particulièrement intéressante car elle démontre aussi l'évolution de l'offre résidentielle qui s'adresse aux seniors. A côté du modèle de la maison de repos se développent donc progressivement d'autres formules d'habitat. C'est là, un enjeu qui touche aux limites de l'action politique entre les politiques communautaires d'aide à la personne et les politiques régionales du logement. Il y a effectivement lieu de dépasser ces limites pour favoriser l'émergence de ces nouveaux modèles d'habitat et ces nouveaux modèles d'accompagnement.</i> »<sup>30</sup></p>
Partenariat	Asbl « les trois pommiers » comprenant une Maison de repos (agrée Cocom), Maison d'Accueil (agrée Cocof), une AIS (subside Région), une asbl « les Quatre Saisons » (Initiative d'Habitations Protégées, Cocof), etc., 194 personnes de tous âges et toute problématiques.

<sup>29</sup> In *Habitat et Participation asbl, ibidem.*

<sup>30</sup> In *Christos Doulkeridis, discours d'inauguration du Clos Elisabeth (asbl les trois pommiers), le 23 mai 2011, téléchargé sur le site [www.doulkeridis.be/blog/](http://www.doulkeridis.be/blog/).*

<b>Projet</b>	<b>1 TOIT 2 ÂGES</b> <b>Formule : kot intergénérationnel</b>
foncier	Privé
programme	Le souhait de l'asbl 1 toit 2 âges est de mettre en relation des personnes âgées d'accueil et des étudiants dont les attentes sont compatibles. Elle est implantée à Bruxelles, Namur et Louvain-La-Neuve.
Collectif Solidarité	Suivant les attentes, les besoins et les disponibilités de chacun, il existe trois formules : <ol style="list-style-type: none"> <li>1. le logement gratuit avec présence et aide quotidienne de l'étudiant</li> <li>2. le logement économique avec aide et partage des tâches de la part de l'étudiant</li> <li>3. le logement avec loyer sans aucune obligation de service.</li> </ol> <p>Les avantages sont réciproques. Pour les seniors il s'agit de rompre avec la solitude, de partager du temps, de se sentir plus en sécurité et d'avoir une aide au quotidien. Pour les étudiants, ils disposent d'un logement économique, d'un environnement propice à la réussite de leurs études et peuvent vivre une rencontre différente.</p>
Partenariat	Asbl 1 toit 2 âges, propriétaires âgés, étudiants

<b>Projet</b> <i>En chantier</i>	<b>MAISON BILOBA HUIS</b> <b>118-120, rue des Plantes à 1030 Schaerbeek</b> <b>Formule : habitat groupé pour seniors du quartier Brabant</b>
    	
foncier	Propriété de la SCRL FS EMMA (société coopérative à finalité sociale, partenariat entre asbl fondatrices du projet)
programme	Le projet vise à accueillir des seniors de toutes origines du quartier Brabant, et particulièrement des seniors issus de l'immigration pour qui l'entrée en maison de repos est souvent problématique, alors que la tradition veut que les jeunes s'occupent des vieux (important pour l'image de la famille, mais le mode de vie des jeunes fait qu'ils vivent très seuls) et que ces seniors seraient prêts à vivre autrement (voir l'étude qui décrit ce paradoxe des générations et de l'immigration).  15 logements (dont 8 accessibles PMR – personnes à mobilité réduite), une zone communautaire, un centre de rencontre de jour pour seniors.

Collectif solidarité	<p>Solidarité, interculturalité, autonomie des seniors, respect, diversité, valorisation des aidants, confiance... autant de valeurs au projet de la Maison Biloba.</p> <p>L'espace communautaire (salon/salle à manger, cuisine, sanitaire, buanderie et espace de sérénité) permettra d'accueillir jusqu'à 20 personnes afin que les habitants puissent y vivre ponctuellement ensemble et/ou avec leur famille et leurs amis.</p> <p>Les locataires pourront bénéficier de services d'aide à la personne (repas, entretien des logements, animations) et jouir du centre de rencontre de jour installé au rez-de-chaussée de la maison.</p> <p>Tout le processus du projet s'appuie sur une dynamique participative instaurée dès 2009 (avec les usagers du centre de jour, habitants du quartier, les familles), plusieurs groupes de parole ont été organisés et de nombreuses activités s'y déroulent déjà autour des valeurs de la Maison Biloba Huis (voir brochure : « En rouge vers la Maison Biloba Huis : paroles de femmes, paroles d'hommes »).</p>
Partenariat	<p>Asbl Maison Médicale du Nord, vzw EVA, vzw Aksent (associations qui développent cette initiative) ; SLRB (subside régional et rénovation) ; VGC et Brusselfonds (subside rénovation de la zone communautaire) ; Foyer Schaerbeekois (location logements sociaux et gestion du bâtiment), asbl Maison Biloba Huis (gestion du centre d'accueil et de rencontre de jour).</p>

<b>Projet CLT</b> <i>À l'étude</i>	<p><b>LOGEMENT INNOVANT POUR SENIORS</b></p> <p><b>27-29 rue Liedts à 1030 Schaerbeek</b></p> <p><b>Formule : logement coopératif pour seniors</b></p>
foncier	<p>Le propriétaire est la vzw Aksent avec son « lokaal dienstcentrum » et ses bureaux. La vzw EVA développe des projets d'économie sociale et souhaite créer un projet de logements pour seniors. Ces deux associations veulent s'impliquer dans un montage de projet de type CLT (CLT pour la gestion du foncier et création d'une coopérative pour la gestion des logements), l'achat des logements actuels des seniors et la revente aux seniors des logements adaptés.</p>
programme	<p>A l'étude, la possibilité d'y adjoindre 8 logements pour des seniors, leur permettre de quitter un logement trop grand et non adapté à leurs besoins, en déménageant dans un logement adapté et en profitant des services présents au rez-de-chaussée.</p> <p>L'autre partie du projet consiste à rendre les logements d'origine des seniors accessibles à des familles impliquées dans une démarche de Groupe d'épargne collective et solidaire.</p>
Collectif solidarité	<p>L'accompagnement des seniors par les associations Aksent et EVA.</p> <p>Constitution d'un groupe de parole de seniors-propriétaires pour les sensibiliser à leurs besoins futurs et à la formule proposée.</p> <p>Déjà présents le « dienstcentrum » de la vzw Aksent et leur service de soins à domicile.</p> <p>Travail avec le CIREE autour d'un groupe d'épargne collective et solidaire de familles, pour l'achat des logements rachetés aux seniors.</p>
Partenariat	<p>Vzw EVA (développeur du projet), Vzw Aksent (apport du foncier et services aux seniors), VGC (subsidés), seniors candidats et leurs enfants, asbl CIRE et le Groupe d'épargne collective, le CLT-Bruxelles.</p>

<b>Projet</b>	<b>VERSAILLES SENIORS</b> <b>Formule : habitat groupé pour seniors</b>
foncier	Asbl Versailles Seniors, créée en 2004 par la Société Lorebru (SISP) et le CPAS de Bruxelles pour offrir un autre regard sur le vieillissement et une autre offre en matière de logement social. Le site Versailles-Beyseghem (Neder Over Hembeek) appartient à Lorebru.
programme	Sur le site Versailles-Beyseghem, on trouve un immeuble de 32 logements adaptés aux seniors (en couple ou seuls), un espace commun, une zone de bien-être (soins) et une zone de loisirs et hobby.
Collectif solidarité	L'asbl Versailles Seniors accompagne et encadre ce lieu de vie collective, visant à améliorer la qualité de vie des personnes âgées et à faciliter leur adaptation à la vie communautaire. L'implication des habitants est prévue au projet (charte de vie en collectivité, participation des familles, réunions notamment pour choisir les activités, ...). L'espace commun permet aux résidents désireux de se retrouver, la zone de loisirs et de hobby permet les ateliers collectifs, mais permet aussi de répondre à des besoins individuels (ex. réparation).
Partenariat	Société Lorebru, CPAS de Bruxelles

<b>Projet à l'étude</b>	<b>FONDS DU LOGEMENT – RUE STEYLS</b> <b>Formule : logement intergénérationnel</b>
foncier	Dans le cadre du plan logement régional, le Fonds du Logement établit les plans pour 23 logements intergénérationnels, situés rue Steyls à Laeken.
programme	Transformer une ancienne maison de repos en habitat groupé de 23 logements pour des personnes proches du 3 <sup>e</sup> âge et qui peut intégrer de l'habitat intergénérationnel.
Collectif	Deux locaux communautaires
Partenariat	<i>Montage de projet en cours</i>

Dans ces projets pour seniors, on mesure combien les associations jouent un rôle important pour compléter et diversifier l'offre en logements adaptés et ici solidaires, par rapport aux services publics ou subsidiés plus traditionnels. On observe aussi que certains de ces pouvoirs publics se lancent aussi dans l'aventure et s'impliquent dans des projets innovants, intégrés (voir les liens entre des logements, des services, des publics variés, leur insertion dans un quartier, etc.). Autant de projets concrets pour alimenter les programmes des CQD et notamment attirer l'attention sur cette problématique du logement pour seniors dans les quartiers anciens de Bruxelles.

### 2.1.3. LES PROJETS D'HABITAT SOLIDAIRE

On trouve sur Bruxelles de nombreux projets, souvent de petite taille mais parfois plus ambitieux, d'habitat solidaire. Ces projets permettent à divers publics précarisés de trouver une réponse intéressante à leur problème de logement, leur permet de se ressourcer en s'appuyant sur la solidarité des cohabitants, leur permet de bénéficier de l'accompagnement nécessaires, en dehors des logements d'urgence ou de transit. Les projets présentés concernent les publics suivants : ex-SDF, jeunes en difficulté, personnes en souffrance mentale, personnes handicapées, femmes seules (avec enfants).

<b>Projet</b>	<b>LES PETITS RIENS</b> <b>Formule : habitat solidaire pour ex-SDF</b>
foncier	Deux maisons unifamiliales (à Ixelles et à Etterbeek) réservées à 8 anciens sans-abris.
programme	L'association des Petits Riens, dans son action logement, crée des habitats solidaires pour anciens sans-abris. En décembre 2009, elle inaugurerait deux maisons pour 8 personnes souhaitant une vie communautaire. Elles sont aménagées avec des espaces collectifs et des chambres privées.  L'habitat groupé est un choix pour ces personnes. Ce choix s'avère, aux dires des responsables, comme étant celui de nombreuses personnes ayant un parcours de vie aussi difficile. Mais malgré la demande, il y a encore peu d'offres disponibles. De plus, la formule offre une solution durable à la problématique du logement des anciens sans-abris (pas de limite d'engagement dans le temps, ce qui permet de quitter la rue pour de bon).
Collectif solidarité	L'accompagnement social reste nécessaire malgré le fait que le groupe ait choisi ce mode d'habitat : suivi de la gestion financière, réapprentissage de la vie dans un logement, installation des parties communes, ...  Les deux CPAS ont accepté de délivrer un Revenu d'Intégration Sociale (RIS) de type « isolé » à ces occupants.  Avant d'entrer dans les logements, ils ont défini leur projet et les règles de vie ensemble, ils ont aussi réfléchi aux aspects concrets de la vie quotidienne.
Partenariat	Asbl les Petits Riens

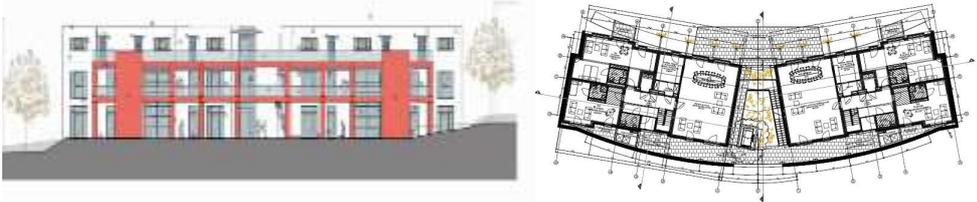
<b>Projet AIS</b>	<b>PROJET SOCIAL TRANSHUMANCE</b> <b>Formule : habitat groupé pour familles ou jeunes en difficulté (et logement de transit)</b>
foncier	Un immeuble pour une cinquantaine de personnes appartient aux Fraternités du Bon Pasteur
programme	Habitat groupé où vivent temporairement une cinquantaine de personnes dont les situations sont différentes (familles, personnes isolées, kots communautaires d'étudiants, de travailleurs...), avec trois logements de transit gérés par l'AIS Logement pour tous.
Collectif solidarité	Mixité des publics permet l'expression de la solidarité entre ces personnes.
Partenariat	Asbl Transhumance (suivi recherche d'emploi, d'un logement à long terme, des études...) AIS Logement pour tous (gestion des trois logements transit)

<b>Projet</b>	<b>L'AUTRE LIEU et MAISONS COMMUNAUTAIRES NON THÉRAPEUTHIQUES</b> <b>Formule : habitat groupé pour des personnes en souffrance mentale</b>
foncier	Trois maisons situées à Ixelles (le Vivier), à Schaerbeek (le Geefs) et à Saint-Josse (Surson 31)
programme	L'Autre Lieu gère et anime trois maisons communautaires dont le but est de répondre à des besoins qui allient logement, vie de quartier et santé mentale. De nombreuses études en santé mentale démontrent en effet que l'environnement est l'un des facteurs essentiels au bien-être physique et mental d'une personne. L'objectif de ces maisons est d'offrir un logement convenable et des garanties d'insertion durable aux personnes fragilisées psychologiquement et socialement.
Collectif solidarité	L'Autre Lieu est une asbl qui s'intéresse aux liens entre santé mentale et société, elle propose diverses formules d'accueil (dont des habitats communautaires, groupes d'entraide, réseau d'échanges de savoirs) afin de permettre aux personnes qui le désirent de pouvoir vivre hors des structures thérapeutiques tout en bénéficiant de certains filets de sécurité.
Partenariat	Asbl l'Autre Lieu, ...

<b>Projet</b>	<b>LE 8<sup>e</sup> JOUR</b> <b>Formule : Habitat groupé pour personnes handicapées</b>
foncier	Le Fonds du logement loue à l'asbl « Le 8 <sup>e</sup> Jour » 7 appartements, rue du Houblon à Bruxelles-Ville. Tous les occupants répondent aux conditions d'accès de l'aide locative du Fonds.
programme	Le 8 <sup>e</sup> Jour est une asbl qui vise l'autonomie et l'insertion sociale de personnes handicapées (trisomiques) par le biais du logement. Selon le cas, les bénéficiaires vivent isolément, à deux, voire à trois, ou en couple. Deux ménages « solidaires-actifs » les accompagnent au quotidien et habitent également les lieux.
Collectif solidarité	Les locataires disposent d'un local communautaire et d'un vaste jardin. Accompagnement assuré par l'asbl « Le 8 <sup>e</sup> Jour » et les 2 ménages solidaires-actifs.
Partenariat	Fonds du logement et asbl « Le 8 <sup>e</sup> Jour »

<b>Projet</b> <i>à l'étude</i>	<b>FONDS DU LOGEMENT – RUE DES FAINES</b> <b>Formule : Projet mixte de 40 logements pour personnes âgées (dont une partie handicapées)</b>
foncier	Dans le cadre du Plan logement régional, le Fonds du logement a lancé l'étude pour un projet de 40 logements, rue des Faïnes à Neder-Over-Heembeek
programme	Une partie des logements seraient loués à l'asbl « le 8 <sup>e</sup> jour » pour des personnes handicapées vieillissantes, une autre partie serait louée à des personnes proches du 3 <sup>e</sup> âge.
Collectif solidarité	Le 8 <sup>e</sup> jour est une asbl qui vise l'autonomie et l'insertion sociale des personnes handicapées par le biais du logement (avec un accompagnement quotidien, dont la présence de ménages solidaires-actifs).
Partenariat	Fonds du Logement et asbl « le 8 <sup>e</sup> jour ».

Projet AIS	<b>FAMI-HOME</b> <b>Formule : partenariat habitat solidaire (ex-sans abris, mineurs, femmes seules avec enfants)</b>
foncier	Trois logements (chaussée d'Anvers, rue Bodeghem et rue de Moorslede), 14 personnes
programme	Objectif du projet : proposer une alternative aux différentes structures d'accueil pour sans abris, à la solitude, aux formes traditionnelles de guidances psychosociale, à une approche sanctionnant les échecs, à la création de services spécifiques, aux embûches du marché locatif bruxellois actuel. Par la création de logements collectifs qui permettent la reconstitution de liens sociaux et la solidarité ; pour un loyer abordable aux faibles revenus. Immeuble chaussée d'Anvers : au rez deux associations du quartier, au 1 <sup>er</sup> deux appartements (femmes seules avec enfants), au 2 <sup>e</sup> une famille (via AIS), au 3 <sup>e</sup> quatre hommes seuls (via AIS et partenariat), inauguré le 24 03 2010.
Collectif solidarité	Fami-Home est un service d'habitat accompagné (agrée Cocom), qui assure dans le projet habitat solidaire, l'accompagnement de la vie en cohabitation (construction d'une dynamique de groupe). A l'occasion d'une visite à Laeken (immeuble rue de Moorslede), le Secrétaire d'Etat au logement a déclaré : <i>« le sans-abrisme maintient habituellement des femmes et des hommes dans des formules transitoires de logement (centre d'hébergement, amis, ...) alors que l'habitat solidaire s'inscrit dans une optique durable en fournissant l'encadrement nécessaire – projet concret, règles de vies et tâches quotidiennes-, dont le manque est souvent à l'origine des échecs d'insertion. En effet, l'encadrement de « Fami Home », se traduit par un accompagnement global tenant compte des difficultés de la personne en offrant une aide dans les démarches administratives, un lieu d'écoute et de rencontre, un service de médiation et d'orientation, un soutien pour faire face aux difficultés relationnelles entre locataires, un espace de dialogue. Cette formule d'habitat solidaire me paraît pertinente en tant que réponse au problème du logement des sans-abris et ce à plusieurs égards. Elle repose entre autres sur l'engagement des habitants dans la définition du projet, des règles de vies et des tâches quotidiennes. L'habitat responsabilise et revalorise l'individu, et affirme également des valeurs collectives qui combattent l'isolement. »</i> In Christos Doulkeridis, visite de l'immeuble rue de Moorslede à Laeken (asbl Fami Home), le 3 juin 2010, téléchargé sur le site <a href="http://www.doulkeridis.be/blog/">www.doulkeridis.be/blog/</a> .
Partenariat	Asbl Fami-Home, AIS Logement Pour Tous, Diogènes (travailleurs de rue), asbl Pierre d'Angle (asile de nuit pour sans abris), asbl Les Sentiers de la Varappe (mineurs), Maison d'accueil Rue Verte (pour de nombreuses femmes seules) + Fondation Habitat et Humanisme (chantier), Fondation Henri Servais (aspect financier)

Projet CPAS	<b>HABITAT SOLIDAIRE LES EGLANTINES</b> <b>Formule : extension d'une maison de repos avec création de deux habitats solidaires</b>
	 <p><i>Architectes : CERAU et HOET + MINNE, © CPAS de Bruxelles</i></p>
foncier	CPAS de Bruxelles, propriétaire d'une maison de repos, Résidence les Eglantines, et de 37 flats pour seniors. Construction d'un immeuble, en extension du bâti existant, sous forme de 2 habitats solidaires et de 6 flats supplémentaires.
programme	Création de deux habitats solidaires, composés chacun de 6 unités de logements. Public cible : personnes présentant un léger handicap mental. Le projet permet au CPAS d'étoffer son offre institutionnelle de logements avec une formule qui puisse répondre mieux aux aspirations et besoins des personnes (cadre sécurisé, infrastructure favorisant le maintien ou le gain d'autonomie) : Résidence pour personnes âgées (180 lits), flats pour seniors (37 seniors autonomes), 2 habitats solidaires (12 à 19 personnes, présentant un léger handicap mental), 6 flats pour seniors (autonomes).
Collectif solidarité	Chaque habitat solidaire offre aux habitants plusieurs échelles de « privacité », leur permettant de prendre part ou non aux activités du groupe. Le plan de chaque appartement s'apparente à celui d'un flat étudiant, avec une zone jour et une zone nuit, une petite kitchenette et une salle de bain. Au rez-de-chaussée se trouvent les espaces collectifs : une grande cuisine, une grande salle à manger commune, ouverte sur une terrasse de plain-pied.
Partenariat	CPAS de Bruxelles (plan 1000 logements, voir site internet), ce projet fait suite au Projet Beiti – rue Médori à Laeken (formule de logements accompagnés avec une dimension communautaire).

A nouveau, ces expériences soutenues parfois depuis longtemps par diverses asbl peuvent inspirer des nouveaux projets aux pouvoirs publics, à gérer eux-mêmes ou en partenariat par exemple avec des AIS.

## 2.2. OPÉRATIONS INNOVANTES DES CONTRATS DE QUARTIERS (DURABLES)

Les contrats de quartiers sont souvent présentés comme des lieux d'innovation dans la mesure cet outil de rénovation urbaine a été conçu de façon intégrée et donc à la croisée de nombreuses politiques régionales et communautaires. De nombreux projets pilotes ont ainsi vu le jour dans le volet socio-économiques, notamment en matière d'insertion socioprofessionnelle, de formation ou d'éducation. Ce mémoire permet à son tour de mettre en valeur cette capacité d'innovation en matière d'habitat.

Après avoir passé les CQ et CQD à la loupe de l'habitat solidaire, un inventaire des opérations et des expériences les plus pertinentes a pu être établi. Il démarre sur « le » projet exemplaire qui a permis aux associations partenaires de se lancer dans des aventures plus ambitieuses, telle celle des groupes d'épargne collective et solidaire ou encore celle du Community Land Trust, le Collectif l'Espoir. Il se poursuit, en suivant l'ordre chronologique des contrats, sur des opérations tantôt exemplaires pour d'autres pouvoirs publics, tantôt intéressantes pour les missions d'encadrement ou encore pour l'apport et le rôle des espaces collectifs dans des projets de logements plus solidaires. Certes, il y a encore peu de réalisations en habitat solidaire mais les projets se multiplient témoignant d'une active évolution dans ce secteur.

Un accent a également été mis sur les projets qui tentent de s'inscrire dans le processus du CLT à Bruxelles, dans la mesure où l'objectif est bien d'arriver à construire du logement pour et avec des habitants à faibles revenus et intéressés par une approche plus collective et responsable du mode d'habiter.

Cet inventaire se présente sous forme de fiches, on y trouve : le nom du contrat de quartier, le nom du projet (son adresse s'il y a en a une), quelques informations sur le foncier, les éléments de programmes liés à la question de l'habitat solidaire, la façon dont la dimension collective et solidaire est abordée, le partenariat, et dans la mesure du possible quelques informations financières.

<p><b>CQ Fonderie-Pierron</b> <b>CQ Cinéma Belle Vue</b></p>	<p><b>LE COLLECTIF L'ESPOIR – PROJET DE LA RUE FIN</b> <b>Opération 16A - Rue Fin, 3-13</b> <b>Molenbeek</b></p>
	
<p>foncier</p>	<p>Terrain acheté et viabilisé par la Commune (volet 2) revendu au Fonds du Logement et puis aux habitants devenus propriétaires (co-propriété).</p>
<p>programme</p>	<p>Construction de 14 logements passifs pour le collectif d'habitants l'Espoir, familles à faibles revenus qui fréquentaient la permanence logement de la Maison de quartier ou le CIRE avec des problèmes de logement (dont insalubrité) et qui ont été intéressés par la possibilité d'accéder (collectivement) à la propriété. Dans le cahier de recommandations des futurs habitants, annexé au cahier des charges, ils ont formulé le souhait à l'architecte d'avoir chacun leur logement, identifiable, passif, ...</p>
<p>Collectif Solidarité</p>	<p>Création d'un groupe d'épargne collective et solidaire et puis création du collectif l'Espoir (association de fait : Participation active des futurs habitants – propriétaires à la conception du projet (cahier de recommandations annexé au marché d'études et de travaux, avec notamment le choix de logements passifs), formation des habitants à la gestion immobilière (Ambassadeurs de logements passifs, formation syndic, ...), implication dans la communication autour du projet innovant et implication dans la plateforme CLTB, création du jardin collectif potager – la Majorelle (CQ Cinéma Belle Vue – projet verdurisation).</p> <p>Importante solidarité entre des familles, qui se connaissent depuis le début du projet en 2004.</p> <p>Sur leur site, on peut lire (<a href="http://espoirmolenbeek.blogspot.be/">http://espoirmolenbeek.blogspot.be/</a>) :</p> <p><i>« Voilà comment le projet de la rue Fin a finalement donné bien plus que ce qui était projeté au départ, à savoir la création d'habitations abordables pour quatorze familles à revenus modestes. Grâce à cette collaboration, le projet s'est bien vite transformé en laboratoire d'innovation en matière de logement social et a chamboulé le concept existant du logement social. La participation des habitants à la réalisation du projet et l'architecture durable sont remarquables. En outre, le projet est aussi à la base d'une réflexion sur de nouvelles voies en vue de réaliser le droit à l'habitat, se situant quelque part entre l'habitation sociale en location classique et l'aide à l'acquisition de propriété. »</i></p>
<p>Partenariat Budget</p>	<p>Fonds du Logement (maître d'ouvrage), Damien Carnoy (architecte), asbl CIRE, asbl Maison de quartier Bonnevie et l'association de fait l'Espoir.</p> <p>CQFP : échange de terrain entre la Commune et Le Logement molenbeekois, revendu à 60.000 € au Fonds du Logement (volet 2) ; primes bâtiment exemplaire et primes énergie, subside Politique des grandes villes (subside travaux dont des coûts de dépollution).</p> <p>CQCB : Soutien pour le projet de jardin collectif (la Majorelle)</p>

<p><b>CQ Heyvaert et PGV</b></p> 	<p><b>HÔTEL SOCIAL – 10 rue de Gosselies</b></p> <p><b>Op 1.2. et 5.2. – l’ensemble logement et équipement angle Quai de l’industrie et rue de Gosselies</b></p> <p><b>Molenbeek</b></p>
<p>Foncier</p>  <p>© Bepictures</p>	<p>A l’occasion du CQ Heyvaert, la Commune a acquis l’angle Quai de l’industrie et rue de Gosselies. Avec la Politique des Grandes Villes, elle a pu y construire du logement, de l’équipement (antenne CPAS et ateliers réparation de meubles) et (sur fonds PGV) un hôtel social, à savoir du logement d’urgence. Cet hôtel social est géré par le service des propriétés communales (service transit) de Molenbeek.</p>
<p>programme</p>	<p>La mission de l’hôtel social consiste à offrir un hébergement d’urgence aux victimes de catastrophes ou de violences familiales, pour une durée maximale de 3 mois et ainsi permettre aux personnes accueillies d’avoir du temps et de l’espace pour rassembler les éléments de leur situation et de rebondir vers une autre solution d’hébergement.</p> <p>Ouvert en 2009, les gestionnaires constatent que près des ¾ du public sont en fait des femmes (avec enfants) ayant subi des violences conjugales (voir la problématique du regroupement familial).</p> <p>30 lits, organisés en 6 logements et au 3<sup>e</sup> étage 4 chambres avec un espace communautaire (cuisine/salle à manger, sanitaires).</p>
<p>Collectif Solidarité</p>	<p>La gestionnaire observe que les personnes occupant l’espace communautaire et partageant notamment des repas bénéficient « <i>de l’entraide, de la solidarité, du soutien ou encourent de l’écoute des autres locataires. Il y a énormément de témoignages de solidarité entre ces femmes habitant l’hôtel social. Je suis en train de monter un projet nommé « Réseau des Mairaines Solidaires » qui consiste à recruter des volontaires qui peuvent consacrer un peu de temps pour aider ces femmes victimes de violences familiales</i> »<sup>31</sup></p> <p>« <i>L’accompagnement constitue une part importante dans la gestion des situations d’urgences (voir partenaires). En plus de la participation active des personnes dans leur projet de relogement, le travail d’accompagnement garantit la bonne exécution du projet. C’est la raison pour laquelle il doit continuer d’être réfléchi, d’être agrémenté de nouvelles idées et initiatives pour permettre son amélioration</i> »<sup>32</sup>.</p> <p>A l’occasion de l’étude pour un nouveau CQD, le service a proposé la création de logements de transit permettant de prolonger ces séjours d’urgence et de donner un peu plus de temps à ces femmes pour se reconstruire (collectivement et de façon accompagnée). Le projet n’a pas été retenu, mais la Commune pourrait alors faire évoluer son parc de logements de transit vers ces personnes précarisées.</p>
<p>Partenariat Budget</p>	<p>Commune (Division Logement – service transit), PASUC (Plan d’Accompagnement Social des Urgences Communales), SCAV (Service Communal d’Aide aux Victimes), CPAS de Molenbeek (public bénéficiant du RIS), Cellule logement, Services d’aides alimentaire, Services d’alphabétisation, Hall des sports Heyvaert, etc.</p>

<sup>31</sup> Rencontre avec Khadija Haourigui, gestionnaire de l’hôtel social de Molenbeek, le 04 05 2012.

<sup>32</sup> In HAOURIGUI, Khadija (Division Logement et propriétés communales de Molenbeek), « Hôtel social : bilan d’activité novembre 2009-mars 2012 », mars 2012, p.22.

<b>CQ Maritime</b>	<b>PROJET SAMBRE</b> <b>Opération 2.2 - Rue de la Sambre, 25-33</b> <b>Molenbeek</b>
	 ©Habitat et Humanisme
foncier	Terrain acheté et viabilisé par la Commune (volet 2) revendu à la Fondation Henri Servais
programme	Construction de 24 logements, pris ensuite en gestion par l'AIS Logement pour tous (fin 2010). Familles installées entre février et avril 2011. Objectif : favoriser l'intégration sociale de familles à bas revenus, le logement étant alors conçu comme un tremplin vers la propriété (via la création d'un groupe d'épargne collective)
Collectif Solidarité	- souci d'implication des locataires dans la gestion de l'immeuble, via des réunions de locataires (ex. se rencontrer, prendre connaissance des règles de vie en commun, de convivialité au sein de l'immeuble) - souci d'appropriation du projet via création d'un jardin collectif, réunions de locataires où décisions sont prises en commun par un maximum de locataires, ... - groupe d'épargne collective (6 familles y participent, projet de la Fondation Habitat et Humanisme, en collaboration avec le CIRE et participation de l'AIS LPT)
Partenariat Budget	Achat par une Fondation à vocation sociale – Fondation Henri Servais, maîtrise d'ouvrage de la construction par la Fondation Habitat et Humanisme, prise en gestion des logements par une AIS - Logement pour tous. Coût acquisition et viabilisation : 335.111,75 € (volet 2 CQ)

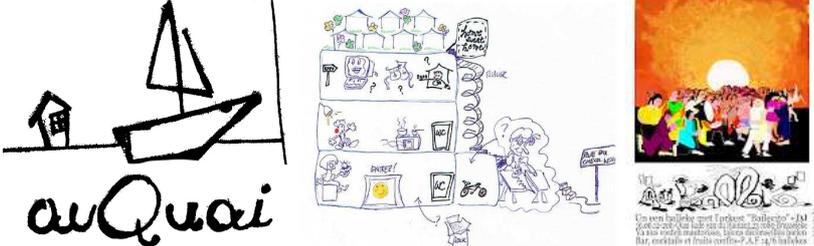
<b>CQ Rives Ouest</b>	<b>Projet CLT VANDEPEEREBOOM</b> <b>Opération 2.2. (volet 2) – Rue Vandennepeereboom, 22 et Rue des Etangs Noirs, 121-133</b> <b>Molenbeek</b>
foncier	Terrain acheté et revendu au Fonds du Logement. Le foncier sera revendu au CLT-B, au moment de la vente des logements aux candidats propriétaires.
programme	Projet pilote CLT (2012), construction de 37 logements (1 à 5 chambres) passifs, 2 espaces culturels ou commerciaux.
Collectif Solidarité	Lancement le 15 03 2012 d'un groupe d'épargne collective et solidaire en partenariat avec le Fonds du logement (permettre à des familles à revenus faibles de devenir propriétaires, accent mis sur l'engagement et la participation des familles à toutes les étapes de construction du projet, sur la formation comme futurs propriétaires, le tout selon les valeurs des CLT). Création d'un registre spécifique auprès du Fonds du logement avec ces candidats au Groupe d'épargne.. Création de deux espaces culturels ou commerciaux (projet d'espace collectif, en lien avec le quartier)
Partenariat Budget	Porté par la Maison de quartier Bonnevie, le CIRE, Samenlevingsopbouw et Convivence (accompagnement – groupe d'épargne solidaire, subside appel à projet Habitat solidaire), futurs habitants et Fonds du logement (maître d'ouvrage) Estimation faite à un peu plus de 6.000.000 € (acquisition 420.000 € + construction), hors parking, hors coûts de dépollution du sol 1.800 €/m <sup>2</sup> (in étude CLT – B) CQRO : acquisition (735.000 €) et revente au quart du prix

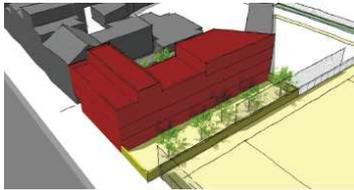
<b>CQ Rives Ouest</b>	<b>MAISONS KANGOUROUS</b> <b>Opération 5B.5.4 – Projet Kangourou – rue de la Borne 4 et 10</b> <b>Molenbeek</b>
Foncier 	Création, par le CPAS, de deux maisons kangourou (maisons témoins) permettant à 8 personnes âgées et deux familles mono-parentales d’avoir un logement solidaire. Les 2 logements sont implantés rue de Bonne, 4 et 10 (en bordure du CQ)
programme	Au départ, le projet vise à créer des maisons kangourous dans le parc privé, le CQ permet de financer une mission d’accompagnement de candidats pour les maisons kangourou (il s’agit de créer des habitats intergénérationnels où une personne âgée accueille des jeunes locataires dans une optique d’entraide et de maintien de la personne à domicile). Projet difficile à mettre en place, le concept se heurte à de nombreuses craintes de la part d’éventuels candidats, beaucoup de temps est consacré à l’information sur l’habitat kangourou. Le projet ensuite se recentre sur la création par les pouvoirs publics (CPAS) de deux maisons.
Collectif Solidarité	Formule de logement collectif intergénérationnel qui s’appuie sur l’entraide entre les cohabitants jeunes et moins jeunes. Une charte de cohabitation intergénérationnelle a été établie, elle aborde les points suivants : mode de vie, admission, responsabilité civile, assurance habitation, sorties, attitude bienveillante de chaque occupant, divers, sanction, départ.
Partenariat Budget	CPAS de Molenbeek (Résidence Arcadia – home personnes âgées), INAMI (protocole 3), un assistant social pour coordonner les 2 maisons, de l’aide à domicile du CPAS CQ : 80.000 € (mission information et montage de projet)

<b>CQ Lemmens</b> <i>et puis hors CQ, à l’étude</i>	<b>ULAC – création de logements communautaires</b> <b>Op 1.6. ISP rénovation (marché non attribué)</b> <b>Anderlecht</b>
Foncier 	La Commune est propriétaires d’immeubles de logement qu’elle n’arrive pas à rénover (depuis des années). L’asbl ULAC propose de faire les travaux via un marché public d’insertion socioprofessionnelle. Une erreur de procédure empêche la Commune d’attribuer le marché, le projet est abandonné dans le CQ Lemmens. L’ULAC cherche d’autres voies (voir appel à projet habitat solidaire, postes ACS HS) pour arriver à rénover ces immeubles, sous formes d’habitat communautaire (immeubles visés : rue Haberman 15-17, place Lemmens 7)
programme	Dans le cadre de l’appel à projet « habitat solidaire », l’ULAC vise la rénovation de deux immeubles en habitat solidaire, à prendre en emphytéose, en collaboration avec la Maison d’accueil de la Rue Verte (logement de transit pour femmes seules et enfants) : deux fois 5 ménages (familles mono-parentales).
Collectif Solidarité	<i>Dans le cadre de la rénovation des immeubles, l’ULAC propose plusieurs espaces communs (projet à l’étude, dont un local de rencontre, un jardin, un lavoir de quartier, ...</i>
Partenariat Budget	ULAC (Union des Locataires d’Anderlecht Curreghem), asbl Maison de la Rue Verte, Commune (propriétaire), Vie Féminine

<b>CQ Navez-Portaels</b>	<b>Logements de type AIS</b> <b>Opération 2A et 2B – 3 à 7 rue Portaels</b> <b>Schaerbeek</b>
	 © SC Livingstones
foncier	Conformément au cahier spécial des charges, la Commune a vendu ces 3 immeubles à un opérateur logement à vocation sociale (SC Livingstones) en vue de rénover 5 logements et de les confier en gestion à une AIS
programme	Rénovation de 5 logements pris en gestion par une AIS (AIS Iris) – pour un public à faibles revenus.
Collectif Solidarité	Pas projet d'habitat solidaire en tant que tel, mais projet qui vise bien des ménages précarisés et en fonction des modalités futures de gestion de l'AIS, implication possible des locataires dans les modalités de gestion du lieu (en 2012 : projet de rénovation en cours).
Partenariat Budget	SC Livingstones (acquisition – travaux), asbl AIS IRIS (gestion) CQ : subside régional acquisition de 260.850 €, estimation travaux de 526.700 €

<b>CQ Sceptre</b> <i>À l'étude</i>	<b>ILOT SANS SOUCI</b> <b>Op 1.1 et opération associée – logement communal et partenariat avec Fonds du Logement, 122 rue Sans Souci</b> <b>Op 5.7. Cellule habitat</b> <b>Ixelles</b>
foncier	Commune d'Ixelles
programme	L'opération Sans Souci est un projet qui vise à construire 30 à 40 logements, un équipement de quartier (atelier cuisine), un aménagement de l'intérieur de l'îlot. Une quinzaine de logements seront construits par la Commune (logements sociaux), une vingtaine seront revendus au Fonds du Logement (logements acquisitifs).
Collectif Solidarité	La Cellule habitat du CQ Sceptre a notamment pour mission d'encourager les formes d'habitat innovantes, adaptées aux ressources des ménages. Dans ce cadre, elle est par exemple impliquée dans la création d'un Groupe d'épargne collective et solidaire, en collaboration avec le CIRE et le Fonds du Logement. Un des objectifs du projet Sans Souci est de questionner le mode d'habiter d'aujourd'hui et pourquoi pas d'innover tant au niveau des logements communaux (locatif, social) que de ceux du Fonds du logement (acquisitif, abordable).  Le projet ne se définit pas clairement comme un habitat solidaire, mais l'évolution de celui-ci et l'implication des partenaires pourraient permettre de s'en rapprocher ou de s'en inspirer.
Partenariat Budget	Commune d'Ixelles (Service de la rénovation urbaine, cellule habitat), Fonds du Logement, CIRE, ... CQS : une partie du salaire de la personne engagée dans la cellule logement, une partie du foncier du projet Sans Souci

<b>CQ Cinéma Belle Vue</b>	<b>Projet CLT - COLLECTIF AU QUAI</b> <b>Opération 2.3. « Au Quai » - Quai du Hainaut, 23 Molenbeek</b>
	
foncier	achat par la Commune de l'immeuble à la Régie foncière régionale, revente du foncier au CLT – B, création de deux coopératives (une pour gérer la partie logement et une pour les espaces culturels). Projet exemplaire notamment par sa localisation le long du canal, en pleine transformation
programme	8 unités de logement : 7 appartements, une maison unifamiliale, un espace communautaire, un espace culturel public, une salle de répétition, et éventuellement un jardin collectif en toiture. <i>Pour plus d'information voir leur site : <a href="http://auquai.blogspot.be/">http://auquai.blogspot.be/</a></i>
Collectif Solidarité	Collectif d'artistes (collectif auQuai, depuis 2006) : projet pour un lieu de création et un habitat solidaire, constitution d'un groupe d'épargne collective et solidaire. Espace communautaire : en commun une salle à manger, un living, wc, salle de bain, terrasse, buanderie, coin vélo, rangement poubelle Une partie des travaux réalisés en auto-construction participative... Gestion collective d'un espace culturel public, une salle de répétition (à prix démocratiques)
Partenariat Budget	Collectif auQuai, Maison de quartier Bonnevie (accompagnement, ateliers), Crédal (parts dans le projet de coopérative d'habitations), SC Livingstone (rénovation maison individuelle et puis location via AIS Baïta), bureau d'architecte V+ Commune de Molenbeek (CQ CB, op 2.3, volet 2), CLT et Fonds du logement (emprunts) CQ. : 400.000 €

<b>CQD Canal Midi</b>	<b>Projet CLT TRANSVAAL</b> <b>Op 1.3. « Transvaal », Rue du Transvaal, 32 Anderlecht</b>
	
foncier	Terrain à bâtir, à acheter à la Communauté Française
programme	« projet pilote de logement en coopérative sur le mode CLT », 14 logements, passifs, performances des « bâtiments exemplaires IBGE ».
Collectif	Précisions ultérieures via le montage du projet et programmation
Partenariat Budget	Commune, Fonds du logement, CLT - B CQ : 2.692.297,38 € (dossier de base)

<b>CQD Masui</b>	<b>Projet CLT SENNE</b> <b>Op 1.6. « Masui » - Rue Masui, 116-118</b> <b>Bruxelles-Ville</b>
foncier	Acquisition ou expropriation, en cours
programme	« système d'accès alternatif à la propriété », acquisition et viabilisation (via projet de parc IBGE sur la Senne)/mission expertise/mission accompagnement CLT et constitution d'un groupe de candidats acquéreurs ; 5 à 10 logements
Collectif Solidarité	A ce stade, peu d'infos de la part de la Régie foncière.
Partenariat Budget	Régie foncière de la Ville, Convivence, Bruxelles-Environnement. Estimations CQ : Acquisition CQ : 950.000 ou 1.552.136 € ; Expertise : 72.500 € (Régie foncière) ; Accompagnement CLT : 72.500 € (marché à attribuer)

<b>CQD Scheut</b>	<b>Projet CLT – VERHEYDEN - Transformation des locaux paroissiaux</b> <b>Hors CQ + Opération 3.4. (jardin, démolition intérieur d'îlot) - Rue Verheyden 121</b> <b>Anderlecht</b>
foncier	Le propriétaire actuel Association des Œuvres Paroissiales (Bruxelles Ouest) ferait don d'une bonne partie du site à un CLT (en échange de la rénovation d'un local dont elle garde la jouissance), 2 logements seraient gérés via AIS et 5 seraient vendus selon les modalités du CLT-B
programme	Projet pilote CLT : projet de rénovation d'un immeuble vétuste en 7 logements, basse énergie, une salle culturelle, et un jardin collectif.
Collectif Solidarité	Un groupe d'épargne collective et solidaire, La Clef, a été créé en 2009 avec l'aide de Samenlevingsopbouw (certains habitants qui n'ont pas trouvé de logement pourraient intégrer ce projet)  Un local culturel accessible aux habitants du quartier.  Possibilité d'un jardin collectif, projet à discuter avec le quartier (opération CQD : démolition d'un bâtiment en intérieur d'îlot et aménagement de la cour en jardin, en lien avec l'opération liée aux espaces verts et à la production agricole locale)  Comme projet CLT, intégration de partenaires du quartier dans la gestion du projet
Partenariat Budget	Association des œuvres paroissiales (AOP) de Bruxelles Ouest (dont Paroisse Notre Dame du Sacré Cœur), CLT (maître d'ouvrage), une AIS, Commune (CQD), les futurs habitants (via La Clef et Samenlevingsopbouw), comité de quartier Jacques Brel, la Commune (CQD)  Estimation du projet immobilier à un peu plus d'1 million d'€  CQD : 22.080 €

Une quinzaine d'opérations de contrats de quartier ont ainsi pu être épinglées car elles présentent des éléments intéressants pour développer et soutenir des projets d'habitats solidaires au sein des CQD. Sur ces 15 opérations, on en dénombre 10 qui relèvent, d'une façon ou d'une autre d'un projet d'habitat solidaire. Cette approche est donc déjà présente, sans pour autant être clairement identifiée comme telle, au sein des programmes en cours ou réalisés. Les chapitres suivants permettront de creuser ce potentiel pour l'habitat solidaire dans l'outil de rénovation urbaine CQD, en présentant de nombreuses approches et formules possibles. A chaque fois des recommandations seront formulées pour synthétiser ces idées et ce savoir-faire acquis par les uns et les autres au fil du temps de la rénovation de Bruxelles.

## 3. POTENTIEL DE L'HABITAT SOLIDAIRE AU SEIN DES CONTRATS DE QUARTIERS DURABLES

Lors d'une inauguration à Schaerbeek, le Secrétaire d'Etat au logement a rappelé : «Ce projet est une véritable réponse aux besoins actuels. La reconversion d'une maison de repos en habitat intergénérationnel est en effet particulièrement intéressante car elle démontre aussi l'évolution de l'offre résidentielle qui s'adresse aux seniors. À côté du modèle de la maison de repos se développent donc progressivement d'autres formules d'habitat. C'est là, un enjeu qui touche aux limites de l'action politique entre les politiques communautaires d'aide à la personne et les politiques régionales du logement. Il y a effectivement lieu de dépasser ces limites pour favoriser l'émergence de ces nouveaux modèles d'habitat et ces nouveaux modèles d'accompagnement »<sup>33</sup>. Le moment est sans doute propice pour interroger les Communes et les CPAS sur leurs pratiques dans ce secteur.

### 3.1. INTERROGER LES PRATIQUES DES SERVICES COMMUNAUX

Grâce aux politiques de rénovation urbaine, les services des propriétés communales et parfois les CPAS sont au fil du temps devenus propriétaires d'un parc de logement de plus en plus important. Quelques communes ont confié la gestion de ce parc à des Régie foncière (tels Bruxelles-Ville ou Saint-Gilles).

A partir de 2009, une ordonnance régionale<sup>34</sup> a imposé aux communes un registre unique de candidatures et des règles claires et transparentes dans l'attribution des logements. Les réformes fédérales ont aussi eu pour effet de rappeler aux Communes que le système de bail auquel elles sont soumises est celui du bail de 9 ans, renouvelable. Ce qui les amène à communiquer autrement auprès des locataires et notamment à leur faire comprendre que leur logement « social » n'est pas un droit à vie, mais bien un droit limité dans le temps et tributaire de leur situation (revenus, taille du ménage, etc.). De nouvelles pratiques d'attribution et de gestion des logements se mettent progressivement en place.

Que font les Communes et les CPAS afin d'augmenter l'offre en logements accessibles face aux différentes situations et aux évolutions de société ? On pense d'abord aux personnes âgées précaires et désireuses de rester à domicile le plus longtemps possible, au manque de places en seniories. Il faut aussi évoquer d'autres publics en situation précaire qui pourraient être mieux soutenus par les pouvoirs locaux, telles les femmes (avec ou sans enfants) ayant subi des violences qu'on retrouve dans les logements d'urgence (et après ?) ou les personnes en souffrance mentale. Plusieurs approches pourraient permettre aux Communes et aux CPAS d'intégrer progressivement dans leur parc locatif des projets d'habitat plus solidaires.

Que font les Communes et les CPAS pour améliorer l'implication de leurs locataires à la gestion de leur patrimoine, pour améliorer leur intégration la cohabitation entre voisins ?

#### 3.1.1. L'IMPLICATION DES LOCATAIRES

Une première étape consiste à davantage impliquer les locataires dans la gestion de leur logement, de leur immeuble. Les Communes pourraient créer des comités de locataires. Elles pourraient aussi, à l'occasion de l'accueil des nouveaux locataires ou à l'occasion du renouvellement des baux, proposer une charte qui aborderait « le projet de vie commun » au sein de tel ou tel immeuble, charte à élaborer avec les occupants.

---

<sup>33</sup> In Christos Doukeridis, discours d'inauguration du Clos Elisabeth (asbl Les Trois Pommiers), le 23 mai 2011, téléchargé sur site [www.doukeridis.be/blog](http://www.doukeridis.be/blog).

<sup>34</sup> Ordonnance du 19 décembre 2008 modifiant l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement.

A titre d'exemple, l'AIS Logement Pour Tous s'est fixé, en 2012 un nouvel objectif : « *L'implication des locataires dans la gestion de notre AIS. Nous pensons qu'à travers cette participation plus active de nos locataires, nous trouverons de nouveaux vecteurs pour l'amélioration de notre mission d'éducation au logement...* »<sup>35</sup> Cette AIS est une émanation de la Société Coopérative Home Familial Bruxellois, qui a une longue expérience de gestion participative de ses logements sociaux.

Dans l'étude sur le Community Land Trust, on estime aussi que lorsqu'on leur en donne la possibilité, les habitants sont prêts à assumer des responsabilités dans la réalisation de leur habitation. On trouvera d'autres exemples d'implication des locataires dans le bilan des « projets de cohésion sociale » menées par diverses SISP en partenariat avec des associations locales<sup>36</sup> ou en revisitant les projets menés par le Bruxelles Ville Santé<sup>37</sup> qui visent à travailler avec les habitants, à partir de leurs besoins, de leurs demandes et à construire avec eux des projets autour de leur bien-être, dans leur logement mais aussi et surtout dans leur quartier et dans la ville. Enfin, l'exemple nous vient aussi du privé, avec la Société Urbani qui gère des habitats groupés locatifs et met en place différents outils pour permettre aux habitants de s'informer et de s'impliquer dans la gestion des immeubles.

On change ainsi le regard sur le locataire qui n'est plus seulement un occupant d'un logement, mais qui peut devenir un acteur de son logement (en bon père de famille, expert de son logement), un acteur dans son quartier. Et vice-versa, le locataire change son regard sur son bailleur, qui devient davantage un partenaire respecté, qui rend de précieux services, sur qui on peut compter.

Voici un témoignage relatif à une réunion de locataires des logements construits grâce au CQ Maritime : « Suite à de petites dégradations récurrentes telles des clenches de porte dévissées, des plantations dévastées dans le jardin, de la malpropreté dans les halls, des serrures bloquées ainsi que des troubles de voisinage, une 3<sup>e</sup> rencontre a été organisée fin novembre. Avec un objectif axé sur la participation c'est-à-dire l'appropriation du règlement d'ordre intérieur via la prise de décisions en commun par un maximum de locataires, elle a été préparée avec la collaboration et l'expertise d'une travailleuse de la fédération bruxelloise de l'union pour le logement (FEBUL). L'idée était de faire émerger chez les locataires des règles de cohabitation acceptées par tous en réponse aux nombreux problèmes qu'ils avaient pointés quant à l'occupation des espaces communs. Réunis en plusieurs groupes, les locataires ont listé les aspects positifs et négatifs de la cohabitation et les actions à développer pour améliorer la vie dans les parties communes de l'immeuble. Sur base des réponses des locataires, un nouveau ROI va être rédigé et signé par chacun. Deux locataires se sont proposés afin de collecter les idées de l'ensemble des occupants et de les transmettre à l'AIS Logement pour Tous. A leur propre initiative, quelques locataires ont effectué de petites réparations dans les communs et se sont occupés de l'évacuation des déchets clandestins déposés dans les parties communes. »<sup>38</sup>

**RECOMMANDATION 1** : Inciter les services communaux à créer un comité de locataires par immeuble ou groupes d'immeubles, et à établir ensemble un contrat moral (ex. charte) parallèlement à la signature ou au renouvellement d'un bail pour favoriser la rencontre et la solidarité ; ce qui nécessite de déléguer un animateur pour lancer l'initiative et la soutenir dans le temps.

**RECOMMANDATION 2** : Encourager les pouvoirs publics à concevoir et aménager avec les locataires (et les futurs occupants) des espaces collectifs (au sein du projet ou à proximité) propices à la rencontre, au partage d'expérience, à la solidarité et au renforcement de la cohésion sociale entre voisins.

Ces recommandations nécessitent l'engagement de personnel ou le partenariat avec des associations spécialisées en travail communautaire et animation pour des missions plus transversales au logement, à savoir des missions relevant des politiques sociales, de cohésion sociales, d'accompagnement. De telles pratiques peuvent avoir un impact positif sur la gestion et l'entretien du patrimoine immobilier public. L'évaluation des Projets de cohésion sociale portés par la SLRB ou de l'appel à projet Habitat solidaire peut utilement alimenter ces nouvelles pratiques.

---

<sup>35</sup> In AIS Logement Pour Tous, « rapport d'activités 2011 », page 7.

<sup>36</sup> Voir <http://www.slrbs.be/la-slrbs/nos-missions/projets-de-cohesion-sociale/projets-de-cohesion-sociale/>

<sup>37</sup> Voir <http://www.bvs-bgs.be/spip.php?article1&lang=fr/>

<sup>38</sup> In AIS LPT, « rapport annuel 2011 – AG 29 mars 2012 », p. 2-21.

### 3.1.2. LES REGLES D'ATTRIBUTION POUR DES GROUPES SPECIFIQUES

Les logements de type social produits par les CQD sont gérés généralement par les services des propriétés communales, parfois par des Régies foncières communales (ex. Bruxelles-Ville, Saint-Gilles, Saint-Josse) ou par le CPAS (ex. de Bruxelles).

Depuis 2009, la Région a imposé aux communes un règlement pour encadrer l'attribution des logements, ce qui a permis la mise en place d'un registre unique pour les candidats et la définition de critères plus transparents.

Une autre étape consiste à interroger ces règles à la lumière de l'approche de l'habitat solidaire. En effet, dans la mesure où l'on veut soutenir des personnes précarisées via un processus collectif et permettre d'adhérer à un lieu de vie plus communautaire, il y aurait lieu d'imaginer des règles spécifiques d'attribution s'appuyant sur les éléments suivants :

- définition de l'habitat solidaire dans le code du logement ;
- critères d'admission (ex. non-proprétaire, revenus plafonnés, accompagnement social, par exemple être membre de la plateforme CLT-B,...)
- critères de gestion des logements (adhésion à une charte ou projet de vie commun, implication dans la conception et la gestion des espaces collectifs, ...)
- critères d'accompagnement social (formules de partenariats avec des asbl spécialisées pour tel ou tel public précarisé).

Le Fonds du Logement met progressivement en place de tels systèmes, à savoir des registres spécifiques pour des projets spécifiques d'habitat solidaire, s'appuyant par exemple sur l'inscription de participants à des groupes d'épargne collective.

Avec le projet des Maisons Kangourous, le CPAS de Molenbeek a dû se montrer créatif pour sélectionner les candidats et rédiger un contrat de bail et une charte spécifique pour le projet d'habitat solidaire.

**RECOMMANDATION 3** : Créer des registres spécifiques de candidats aux logements publics (logements des communes, des régies foncières, des CPAS, pris en gestion par des AIS, ...) souhaitant s'impliquer dans des projets d'habitats solidaires ou intergénérationnels, conformément aux définitions du code bruxellois du logement.

### 3.2. S'APPUYER SUR LES AGENCES IMMOBILIERES SOCIALES

L'ordonnance sur la revitalisation des quartiers permet, depuis 2000, d'accorder des subsides aux associations. Autrement dit, il est tout à fait possible, pour les AIS, de proposer des projets dans le cadre des CQ ou CQD. La particularité des CQ est plutôt de leur permettre de monter des projets pilotes, qui sortent un peu de leurs missions de base, subsidiées par ailleurs, ayant un impact sur le périmètre de revitalisation de tel ou tel programme. C'est ainsi que le CQ Escaut-Meuse (à Molenbeek) a subsidié entre 2005 et 2008 une AIS pour lui permettre de se lancer dans l'aventure des logements de transit et ainsi d'encourager la mise aux normes de ces logements. Gérer des logements de transit est une mission qui prend du temps et nécessite l'engagement d'un personnel spécifique. Tout récemment, le CQD Coteaux-Josaphat (Schaerbeek) a confié la mission à une AIS de prendre en gestion une dizaine de logement pour les rénover et créer des « logements tiroirs » pour permettre le relogement de locataires le temps de la rénovation d'autres logements (le relogement étant une obligation dans le cadre des CQD).

Dans les inventaires d'habitat solidaire et intergénérationnel, on a rencontré plusieurs AIS qui sont déjà impliquées comme partenaires de projets innovants et solidaires. Elles ont souvent pour rôle la gestion immobilière et locative des logements, aux côtés d'associations spécialisées dans l'accompagnement des personnes précarisées. Pour rappel, les AIS offrent l'avantage aux propriétaires de garantir le paiement des loyers et un certain accompagnement des locataires précarisés. Elles accroissent aussi l'offre des logements à prix modéré. L'exemple de la rue de la Sambre (CQ Maritime) avec l'AIS Logement Pour Tous ou celui des Trois Pommiers, révèlent comment des AIS peuvent tout à fait s'impliquer des projets d'habitat solidaire ou intergénérationnel.

L'expérience des AIS à Bruxelles nous montre aussi qu'il importe pour celles-ci, tout comme pour les services communaux de logement, de prendre davantage en compte la question de la cohésion sociale entre les locataires, de la participation de ceux-ci à la gestion des immeubles, afin de changer le regard des uns et des autres sur le mode d'habiter et la gestion de ce patrimoine. L'habitat solidaire constitue à ce titre une approche

tout à fait intéressante pour amener les AIS à monter des projets participatifs où les locataires deviennent ou redeviennent acteurs de leur logement.

A la suite de la Résolution du parlement bruxellois en matière de logement intergénérationnel, l'idée d'impliquer les AIS dans la prise en gestion de logements, à rénover et pour permettre la création de ce type de logement, est clairement sur la table. Les évolutions législatives (mécanismes de subsidiation des AIS et des primes à la rénovation) sont à l'étude.<sup>39</sup> En attendant que ces législations permettent aux AIS de s'impliquer dans ces projets d'habitat collectif ou en complément de ces reconnaissances, les CQD offrent des possibilités intéressantes de projets-pilotes dans des quartiers où les habitants subissent de près la crise du logement. Les CQD permettent notamment de subsidier aussi des missions de prospection, de conception et de montage de projet, en partenariat par exemple avec les associations du Réseau habitat (experts rénovation urbaine et développement local intégré). De tels projets, à l'échelle d'un immeuble ou de quelques appartements, doivent aussi permettre de s'interroger sur la mixité des publics et sur l'ouverture de ces logements au quartier.

**RECOMMANDATION 4** : Encourager les AIS à proposer des projets d'habitat solidaire dans les programmes de CQD, tant pour des missions de conception, que de rénovation de logements ou encore de gestion locative plus participative.

**RECOMMANDATION 5** : Encourager les AIS à prendre en gestion des logements rénovés à la suite d'opérations immobilières de type partenariat public privé (ou ex-volet2 dans les CQ), notamment dans le cadre des projets de l'Alliance foncière régionale (ou Community Land Trust).

**RECOMMANDATION 6** : Encourager les AIS à impliquer davantage les locataires (souvent précarisés) dans la gestion des immeubles de logements, en profitant par exemple de l'aménagement d'un local commun à un immeuble. Cette mission d'accompagnement pourrait être subsidee comme projet pilote dans un CQD, pour autant que les logements se situent dans le périmètre du CQD. Enfin, cette mission peut aussi être envisagée en partenariat avec des asbl spécialisées en gestion participative.

### 3.3. RÉPONDRE À DES BESOINS SPÉCIFIQUES

L'inventaire des projets d'habitat solidaire à Bruxelles nous apprend que de nombreuses initiatives ont été prises afin de loger des publics précarisés spécifiques. On songe notamment aux ex-sans abris, ex-détenus, personnes en souffrances mentales, personnes handicapées, mineurs en difficultés ou encore femmes seules (avec enfants). Les contrats de quartier ont-ils pour mission de répondre à ces besoins spécifiques ? Les réponses traditionnelles, apportées par les institutions spécialisées, relèvent de politiques communautaires (subsidés de la Fédération Wallonie-Bruxelles, de la COCOF ou de la VGC). Mais on l'a vu, avec les projets d'habitats solidaires, on se retrouve à la croisée des chemins entre ces politiques communautaires et les politiques régionales (notamment de l'habitat ou de la rénovation urbaine). On a aussi vu que les Communes, les CPAS ou encore les AIS se lancent aussi dans l'aventure (ex. Maisons kangourous, logement pour les seniors ; logements de transit pour femmes seules, avec la question du logement d'urgence et du besoin aussi d'une offre à moyen terme et accompagnée, etc.)

La Commune de Molenbeek a créé du logement de transit dans le cadre de sa politique de lutte contre l'insalubrité. Ensuite, elle a créé l'hôtel social (du logement d'urgence) et a ainsi pris conscience du nombre importants de femmes victimes de violences conjugales sur son territoire, dès lors elle s'interroge sur la possibilité de créer d'autres structures de logement pour poursuivre la prise en charge de ces personnes. La piste de l'habitat solidaire est certainement une piste intéressante à poursuivre, en collaboration avec des AIS ou des asbl spécialisées dans l'accompagnement (voir l'expérience de la Maison verte et partenariat), dans la mesure où il permet aux locataires de bénéficier de la solidarité entre habitants. Pourquoi ne pas aussi s'intéresser au logement des jeunes ou des ex-détenus, etc.

Une bonne façon de procéder consiste, dans le cadre d'une politique communale du logement (vision globale des problématiques), à réaliser pendant l'étude du contrat de quartier, un diagnostic des besoins en matière de logement, s'appuyant notamment sur le témoignage des services d'aides aux victimes ou des services sociaux actifs dans le quartier. Des projets pilotes, à petite échelle, pourraient alors être inscrits au programme.

---

<sup>39</sup> A ce jour, le mécanisme de subside AIS s'appuie principalement sur le nombre de logements pris en gestion, si on gère un habitat solidaire, à savoir par exemples 4 personnes ou ménages dans un logement, c'est une plus grande charge que de gérer un ménage dans un logement... D'où la nécessité de pouvoir reconnaître la formule de l'habitat solidaire.

Au sein de l'inventaire des projets d'habitats solidaires, on trouve aussi des projets mixtes, des projets qui mélangent les publics. Cette piste est aussi à prendre en compte, en fonction de l'échelle des projets développés, des ressources du quartier (ex. projet jouxtant une séniorie ou une école, projet bénéficiant de la présence de tel service à domicile, etc.).

Le moment est aussi venu pour les Communes de s'intéresser de près à la question du logement pour seniors, du logement pour seniors d'origine immigrés (très présent dans l'EDRLR), du manque de places (à un coût abordable) en institution, pour soutenir, voire pour développer aussi au sein de son parc de logement, des formules d'habitats solidaires pour seniors. Les partenaires de tels projets existent à Bruxelles, reste à les contacter dans le cadre des CQD et à étudier la possibilité qu'ils offrent de construire des logements collectifs adaptés et si possible présentant une approche de vie commune solidaire et conviviale.

**RECOMMANDATION 7 :** Etablir un diagnostic des besoins en matière de logement pour des publics précarisés présents dans le quartier. Soutenir dans les CQD des projets pilotes d'habitat solidaire, en partenariat avec des AIS ou asbl spécialisées dans l'accompagnement de ces publics.

**RECOMMANDATION 8 :** Développer des petits projets d'habitat solidaire ou intergénérationnel pour des seniors précarisés, en partenariat avec les asbl expérimentées et les familles.

### 3.4. INTÉGRER L'ÉCOLOGIE

Depuis 2010 et la nouvelle ordonnance sur les contrats de quartiers durables, l'accent a été mis sur une meilleure intégration du développement durable dans toutes les opérations des CQ, mais aussi sur une approche plus transversale et volontaristes des opérations (tels les projets pilotes), l'objectif étant de réduire l'empreinte écologique des quartiers ayant fait l'objet d'un programme de rénovation urbaine, de favoriser les économies d'énergie et d'eau dans le coût du bâtiment.



Autant il demeure difficile de définir une stratégie de développement durable d'un quartier existant<sup>40</sup>, autant l'intégration de critères de durabilité à l'échelle des projets s'avère être une approche tout à fait pertinente<sup>41</sup> et contribue largement au changement de mentalités. Questionner les projets d'habitats solidaires pour qu'ils intègrent dès leur conception cette approche d'éco-construction ou d'éco-rénovation, en lien avec le quartier, est une approche intéressante. On constate aussi souvent que de la vie en habitat groupé à un comportement écologique, il n'y a qu'un pas : bonne isolation, performance énergétique, matériaux sains, récupération de l'eau de pluie, mais aussi local vélos – voire atelier de réparation de vélo, voitures partagées, ou encore jardins collectifs ou potagers. Autant d'exemples d'usages collectifs et durables de lieux liés à l'habitat.<sup>42</sup>

Toujours dans le registre de l'écologie, un autre projet s'avère tout à fait intéressant à soutenir dans le cadre des CQD et des constructions de logements passifs : le projet « Ambassadeurs de logements passifs ». Il a été imaginé par le Collectif l'Espoir, parmi les premiers à habiter logements passifs à Bruxelles.

« Le but du projet "Ambassadeurs de logements passifs", nous explique Donatienne Hermesse de la Maison de quartier Bonnevie, est de développer un programme d'accompagnement des futurs habitants de logements

---

<sup>40</sup> Le facilitateur « quartiers durables » de Bruxelles environnement propose un outil « memento » pour développer les nouveaux quartiers. L'utilisation de cet outil pour les CQD est intéressante mais pas toujours aisée et réalisable.

<sup>41</sup> Voir les nombreuses opérations des CQD ayant obtenu des subsides « bâtiments exemplaires » de Bruxelles-Environnement, un appel à projet pour des constructions durables et performantes d'un point de vue environnemental.

<sup>42</sup> Photo (©g.studios.architectes) in revue EcologiK n°19 de février-mars 2012,, dans le cadre de l'appel à projet strasbourgeois « 10 terrains pour 10 immeubles durables », projets en autopromotion, le « Greenobyl 002 » de l'agence G-Studio est le plus innovant (voir notamment toiture-serre partagée, p.19.

*passifs à caractère social. Il est porté par quatre habitants de l'Espoir, forts de leur expérience et de leurs acquis au quotidien, et encadré par une personne de la Maison de quartier Bonnevie. L'intérêt est de baser essentiellement la démarche sur le vécu et l'expérience des habitants de l'Espoir afin qu'ils puissent soutenir les futurs habitants de logements passifs. »*

Cet accompagnement permet aux nouveaux locataires d'adapter leur comportement à un nouveau type de logement, de bénéficier au maximum des économies d'énergie et de préserver leur bien. De plus, donner l'occasion aux habitants de bien comprendre leur logement et ainsi, d'être capables de le gérer de façon optimale, est une façon de les responsabiliser, de les sensibiliser à la problématique environnementale et de valoriser leur démarche.

Les Ambassadeurs ont ainsi rencontré et formé d'autres locataires, de logements publics passifs construits dans un autre contrat de quartier (CQ Escaut-Meuse, immeuble L28).<sup>43</sup>

**RECOMMANDATION 9** : Imposer des critères de durabilité à la construction et à l'usage des logements produits dans le cadre des CQD et notamment choisir avec les futurs occupants les priorités écologiques qu'ils souhaitent pouvoir ensuite mettre en œuvre au sein des projets, pour favoriser l'échange et la solidarité.

**RECOMMANDATION 10** : Accompagner et impliquer les habitants des logements passifs pour leur permettre de bien comprendre tant les évolutions technologiques que sociales et culturelles apportées par ces nouvelles formes d'habiter et d'adopter des comportements éco-responsables, sources d'économies pour eux (voir l'expérience des Ambassadeurs de logements passifs). Ce qui nécessite aussi de former les services communaux responsables de la gestion des logements passifs.

---

<sup>43</sup> Pour en savoir plus sur les logements passifs produits dans le cadre des CQD : MULKERS, Caroline : « Les opérations immobilières basse énergie et passives dans les contrats de quartier », mémoire de stage à la DRU - AATL, mars 2012, 52p.

## 4. LEVIERS D' ACTIONS DE L'HABITAT SOLIDAIRE DANS LES CONTRATS DE QUARTIERS DURABLES

### 4.1. OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES PUBLIQUES

L'ordonnance de la revitalisation urbaine permet aux Communes ou aux CPAS de rénover ou de construire des logements assimilés à du logement social. Dans ce cadre, il est possible, partant par exemple d'une demande d'un groupe local (par exemple un groupe d'épargne collective ou d'une asbl qui accompagne un public précarisé en matière de relogement et de réinsertion), de prévoir une opération d'habitat solidaire. Il est également possible, pour un pouvoir public, de confier la gestion locative de cet habitat à un gestionnaire expérimenté en la matière (ex. à une AIS). La Commune ou le CPAS restent propriétaires de ces logements, mais la gestion est assurée par un partenaire sur base d'une convention qui spécifie bien que le public concerné répond aux critères de l'ordonnance des CQD, tout en demandant l'autorisation de déroger à la règle du registre unique des candidatures.

**RECOMMANDATION 11** : Prévoir dans les programmes des opérations d'habitats solidaires conçues avec des partenaires pouvant notamment prendre en gestion ces logements spécifiques par la suite.

Il est également possible pour les pouvoirs publics de se lancer eux-mêmes dans l'aventure de l'habitat solidaire ou intergénérationnel. C'est ce qu'a fait le CPAS de Molenbeek avec ses maisons kangourous, c'est ce sur quoi cogite aussi le Fonds du Logement.

**RECOMMANDATION 12** : Créer des Maisons-kangourous pour soutenir une offre de logements solidaires pour des seniors et des jeunes ou des familles mono-parentales.

### 4.2. OPÉRATIONS IMMOBILIÈRES PUBLIC-PRIVÉ

En plus des opérations immobilières portées par les pouvoirs publics, les CQ peuvent aussi monter des projets de PPP (partenariat public-privé ou partenariat public-associatif), permettant aux pouvoirs locaux de contribuer à la production de logements accessibles, mais en limitant les montants investis à la partie foncière. Il s'agit des anciens « volets 2 » des CQ. Ce type d'opération joue un rôle important dans le lancement des CLT à Bruxelles. Le Fonds du Logement est aussi un acteur régional stratégique car il peut participer à la conception de projets, à leur revente au CLT-B (foncier) et à des familles précarisées candidates propriétaires (logements), via aussi leur système de prêt financier.

Dans un courrier adressé à la Commune de Molenbeek, la DRU précisait les éléments suivants quant à l'intégration de projets de type CLT dans le cadre des contrats de quartier :

*« La réglementation en vigueur pour les opérations (de type CLT) est couverte par l'article 4 2° de l'ordonnance du 7 octobre 1993 organique de la revitalisation des quartiers (volet 2). Les biens subventionnés par cette voie doivent être affectés exclusivement à l'habitat, celui-ci étant défini comme « immeuble ou partie d'immeuble affecté en ordre principal au logement d'une ou plusieurs personnes, il faut entendre par habitat soit le logement assimilé au logement social, soit le logement conventionné ; à titre accessoire, l'immeuble ou partie d'immeuble peut être affecté à des activités communautaires et de service social de proximité ainsi qu'à des espaces commerciaux » (art.2 5° de l'ordonnance).*

*D'autre part, le bien doit être affecté principalement au logement conventionné (art.4 §3 de l'arrêté du 3 février 1994 portant exécution de l'ordonnance du 7 octobre 1993 organique de la revitalisation des quartiers). Les mêmes dispositions ont été reprises dans la nouvelle ordonnance.*

*Par conséquent, les immeubles dont la surface affectée au logement conventionné dépasse 50% de la surface totale répondent à cette condition d'affectation.*

*Les conditions d'accès, de location et de revente des logements conventionnés sont fixées par la réglementation, contrairement aux surfaces non affectées au logement conventionné. Cependant, le cahier des charges et la mise en concurrence doivent permettre de sélectionner le meilleur projet, dans le respect du programme.*

*En ce qui concerne le calendrier de l'opération, l'acquisition ou la prise de droit d'emphytéose doit être réalisée avant l'expiration du délai quadriennal, et la revente ou la cession de droit d'emphytéose à un investisseur au plus tard deux ans après l'expiration de ce délai.*

*La décision de revente ou de cession de droit d'emphytéose à un investisseur, en ce compris les conditions liées à l'acte, généralement sous forme de cahier des charges, doit être soumise pour approbation à la Ministre de la Rénovation urbaine. (...)*

*Si ce transfert de propriété n'est pas intervenu à l'issue des deux ans précités, le bénéficiaire, habituellement la Commune, doit s'engager au respect ultérieur des conditions réglementaires.*

*Sur le plan financier, lorsque la subvention est versée au bénéficiaire, l'affectation future du bien n'est généralement pas fixée avec précision, et la subvention est versée sur base du programme.*

*S'il apparaît lors de la revente ou de la cession de droits d'emphytéose à un investisseur, que les conditions réglementaires ne sont pas respectées, la Direction procède à une révision de la subvention, qui est intégrée dans le décompte final global du contrat de quartier ou qui, si celui-ci a déjà été établi, donne lieu à un remboursement. »<sup>44</sup>*

On l'a vu dans l'inventaire des projets déjà présents dans les CQ ou CQD, les initiatives liées à des projets pilotes de type CLT sont particulièrement intéressantes. Vu leur mode de constitution et vu le public ciblé par la plateforme CLT-B (revenus modestes), nombre de projet seront ou s'inspireront fortement de l'habitat solidaire (processus participatif de conception, modalités collectives de gestion du logement, montage de projet qui favorise la création d'espaces communautaires, le tout en partenariat avec divers porteurs de projets spécifiques).

**RECOMMANDATION 13** : Encourager les Communes et CPAS à contribuer au développement du CLT à Bruxelles, s'appuyant sur la nouvelle définition de l'Alliance foncière régionale du nouveau code du logement et des missions de l'asbl Plateforme CLT-B : acquérir et revendre à bon prix au Trust régional des terrains et immeubles via un marché public réservé à du logement de type social et intégrant une approche participative des candidats locataires (ex. groupes d'épargne collective et solidaire).

D'autres formules, que le CLT – B, sont également possibles pour encourager le développement de l'habitat solidaire dans les quartiers visés. Le projet de la rue de la Sambre (CQ maritime) de la Fondation Habitat et Humanisme et des logements pris en gestion par l' AIS Logement pour Tous est aussi une bonne piste, même si ce n'est pas un habitat solidaire en tant que tel car il n'y a pas d'espaces collectifs (sauf le jardin) ou de « projet de vie commune » explicite. Il en va de même pour des projets portés par la SC Livingstone (au niveau acquisition et chantier) et ensuite confiés en gestion à une AIS. Tout comme les projets portés par le Fonds du Logement, celui-ci s'engage de plus en plus sur la voie du logement solidaire ou intergénérationnel.

**RECOMMANDATION 14** : Prévoir, dans les CQD, des terrains ou immeubles à mettre en vente pour des projets d'habitats solidaires ou intergénérationnels, via une procédure d'appel à projets pour encourager les formules d'habitat collectif et participatif.

### **4.3. OPÉRATIONS SOCIO-ÉCONOMIQUES : MISSION D'ACCOMPAGNEMENT**

Programmes intégrés, depuis leur origine, les CQ permettent aussi de subsidier les Communes et puis les asbl pour mener des opérations socio-économiques au bénéfice direct des habitants du quartier rénové. La palette des projets ainsi menés dans les CQ depuis près de 20 ans est vaste, mais tous visent à renforcer la cohésion sociale au sein du quartier, à impliquer de la meilleure façon possible les habitants plus précarisés des quartiers. Qu'il s'agisse de guichet logement, de conseil en rénovation, de Iso-primés, de Projet X, de bricoteam, ... elles sont aussi nombreuses les opérations ayant eu un impact sur le logement des habitants du quartier. Un des partenaires privilégiés des CQ demeure à ce titre les asbl du Réseau Habitat (expertes en conseil en rénovation et en développement local intégré).

On l'a vu, en matière d'habitat solidaire, l'innovation est venue du terrain et notamment des asbl ayant des missions d'accompagnement des publics ayant des faibles revenus et des difficultés en matière d'accès au logement. Les CQD peuvent à leur tour, pendant la période des 4 années d'exécution du programme, financier du personnel pour renforcer cet accompagnement et contribuer au montage de nouveaux projets.

Tout récemment, la Fondation Roi Baudouin lançait « les chèques avis » pour une consultance en matière de projets d'habitat groupés ou communautaires. Cette opération vise à offrir un petit subside à des groupes d'habitants souhaitant se lancer dans des projets d'habitat collectif afin de pouvoir financer une mission

---

<sup>44</sup> In courrier de la DRU adressé au Collège des Bourgmestres et Echevins de Molenbeek-Saint-Jean relatif à l'opération 2.2 Vandenpeereboom (volet 2), daté du 17 février 2012.

d'accompagnement auprès d'une association spécialisée (remboursement partiel des frais de consultance). C'est une autre façon de reconnaître et de financer ces missions d'accompagnement si nécessaires au bon déroulement des projets et à leur durabilité.

Des projets en matière de cohésion sociale, en passant par les projets en matière de développement local intégré, aux projets d'habitats participatifs et solidaires, il n'y a qu'un pas. On observe aujourd'hui combien un simple projet de potager collectif peut être source d'échange et d'interconnaissance entre voisins et l'amorce pour d'autres projets plus solidaires, passant notamment par de nouveaux modes d'habiter. L'exercice n'est pas toujours aisé, mais l'expérience est payante et l'innovation souvent bien présente.

Voici un témoignage intéressant : *« L'idée de mettre un jardin à disposition des petits et des grands nous a beaucoup enthousiasmé au départ. Néanmoins, avec l'arrivée des premiers beaux jours, nous avons vite déchanté car les enfants s'y défoulaient à toute heure du jour et de la soirée parfois, le transformant en terrain de football et troublant par moments la quiétude à laquelle certains locataires aspiraient vivement. Afin de sensibiliser les jeunes occupants au respect des autres locataires et des installations, une rencontre ludique a été organisée fin mai sous le préau. Avec énergie et spontanéité, ils ont participé à un jeu de l'oie axé sur l'occupation du jardin et ses règles de respect mutuel. Des gages les invitant à ramasser les déchets jonchant le jardin et à les déposer dans le sac de la bonne couleur ont permis de lui rendre un aspect plus souriant. Des graines, des pots et du terreau ont été offerts aux jardiniers en herbe avec l'objectif de les sensibiliser au respect des plantations. Un goûter préparé par les mamans a permis de terminer cette après-midi sur une note gourmande et conviviale. »*<sup>45</sup>

Enfin, les projets pilotes de CLT-B nous ramènent aussi à un des principes fondateurs des CQ à savoir la participation des habitants, le lien entre les projets et le quartier, l'ouverture des projets sur le quartier. A ce titre, dans les CQD où des projets de CLT prennent place, dans la programmation ou en opération associée, il est intéressant de veiller au lien entre le CLT et le quartier, voire de programmer une opération de cohésion sociale qui permette de mettre en place ces modalités.

Pour illustrer cela, les extraits suivants du compte-rendu de l'AG citoyenne de la plateforme CLT – Bruxelles, tenue le 3 décembre 2012 sont utiles : *« Le Community Land Trust se caractérise par sa gestion démocratique en trois tiers (habitants, quartier et intérêts publics), garantie de l'intérêt de tous. Grace à ce partage, tout le monde peut participer équitablement aux prises de décisions.*

*Question de départ: comment garantir un partage égal du pouvoir? Pour que ce pouvoir soit partagé de manière juste, le groupe de travail propose de veiller à donner les mêmes moyens à tous les membres du comité de gestion. Par exemple, en formant les membres à l'expression et à la prise de parole en public. Il faudrait des critères de choix bien définis et veiller à établir un système de rotation, pour que ce ne soit pas toujours les mêmes qui participent à la gestion. Il paraît important aussi que les représentants de l'intérêt public soient proposés par les deux autres tiers. Une communication fluide devrait exister entre les habitants (et candidats-habitants) et leurs représentants. Ici aussi, on pourrait imaginer des systèmes de rotation pour que chacun (habitant et candidat-habitant) ait droit à l'information et à la prise de décision. »*

Ou encore, sur le thème du QUARTIER :

*« Il y a plusieurs manières de considérer son quartier. Ça peut être là où on habite, où on a ses amis, où on travaille, où on a grandi. Pour me sentir dans mon quartier, il faut que je sois écouté en cas de changements. Ces éléments doivent être pris en compte pour que le CLT s'implante bien dans un quartier.*

*Question de départ: comment créer des liens entre le logement CLT et le quartier? Avant l'implantation du logement, le groupe de travail suggère d'organiser une séance d'informations pour présenter le projet au quartier dans lequel il va s'intégrer. On pourrait aussi imaginer une fête de quartier pour que les futurs habitants se présentent à ceux qui habitent déjà le quartier. Il faudrait prévoir un endroit et des moments où chacun peut s'informer sur l'avancement du projet et où les habitants du quartier peuvent s'exprimer sur ce projet. Une fois que le CLT serait implante, le groupe recommande d'organiser des activités socioculturelles pour le quartier et qu'une personne ou une association maintienne le lien entre celui-ci et le CLT. Vu que la structure régionale du CLT est composée d'un tiers de représentants des quartiers, une participation du quartier dans la gestion du CLT local semble aussi nécessaire. »*

---

<sup>45</sup> In AIS LPT, « rapport annuel 2011 – AG 29 mars 2012 », p. 20.

**RECOMMANDATION 15** : Prévoir la possibilité dans un CQD de lancer un appel à projets habitat groupé (avec une dimension de solidarité vis-à-vis d'un public précaire). L'intervention publique pourrait prendre plusieurs formes : outre celle de la mise à disposition de terrains, celle du financement d'une asbl pour soutenir des groupes d'habitants précarisés (ex. groupes d'épargne collective et solidaire) à monter leur projet, celle du financement d'une asbl pour animer la gestion collective des logements solidaires.

**RECOMMANDATION 16** : En lien avec les projets de CLT-B, proposer un subside pour renforcer les liens entre le projet et les habitants du quartier (qui peut prendre toutes sortes de formes ou de missions, telle l'implication dans le comité d'accompagnement du projet, ou telle l'éducation au logement, la cohésion sociale, la mise sur pieds de projets collectifs et solidaires (comme le fait l'appel à projet « quartiers durables » citoyens de Bruxelles-Environnement).

## 5. CONCLUSION

Le modèle dominant du logement est celui de la résidence principale à titre individuel. La perte d'un logement se traduit immédiatement par une perte de droits, avec toutes sortes de conséquences en matière de précarité. A cela vient se greffer la crise du logement à Bruxelles et l'énorme défi pour les pouvoirs publics d'accroître l'offre de logements accessibles. L'habitat solidaire est alors une solution parmi d'autres en matière de logement, d'intégration sociale, de lutte contre la précarité.

Mode innovant d'habiter, l'habitat solidaire se décrit comme un habitat groupé pour des personnes en précarité sociale. Mode à part entière d'habiter, il constitue une réponse adaptée au problème de logement de certaines personnes, se situant entre le logement individuel et le logement collectif. Il nécessite toutefois des moyens d'encadrement social notamment pour travailler le projet de vie en commun.

Ce mémoire est l'occasion de mieux faire connaître l'habitat solidaire et d'autres formes nouvelles d'habiter qui font leur apparition à Bruxelles, qui se développent comme autant de moyens citoyens, associatifs et publics pour répondre à la crise sociale, économique, environnementale de notre ville.

On peut citer en diverses raisons de s'intéresser et de promouvoir l'habitat solidaire, notamment dans le cadre des contrats de quartiers durables à Bruxelles :

1. solution pour créer du logement accessible
2. participe de l'intégration sociale des publics précarisés
3. prend appui sur l'implication des occupants qui deviennent acteurs de leur logement
4. contribue à considérer le logement comme un patrimoine commun (aux occupants, aux propriétaires, aux gestionnaires...), gage d'une meilleure gestion patrimoniale
5. améliore la qualité de vie, la rencontre, la solidarité entre les occupants
6. permet de réduire le coût du logement (partie privative réduite) tout en profitant d'espaces plus grands (potentiel des espaces partagés)
7. permet de réduire l'empreinte écologique des occupants (voir les lieux et services en commun et en partage, voir la conception architecturale de l'immeuble, voir les modes de vie des occupants)
8. participe au changement de mentalités nécessaires pour rendre Bruxelles plus durable.

En soutenant et en développant des projets d'habitat solidaire, les programmes de rénovation urbaine à Bruxelles ont aussi un rôle à jouer pour offrir de nouvelles perspectives aux publics précarisés en matière de logement. Les CQD sont souvent considérés comme des lieux d'innovation sociale et urbaine, ils peuvent ainsi contribuer à renforcer tant les projets et les porteurs de projets, que les pouvoirs publics qui œuvrent à définir un cadre à ces nouvelles formes d'habiter. Outil opérationnel de la rénovation urbaine à Bruxelles, les CQD sont autant d'occasions pour révéler combien ces nouvelles formes d'habiter sont possibles, viables et nécessaires au développement durable de Bruxelles.

## 5.1. SYNTHÈSE DES RECOMMANDATIONS

La quinzaine de recommandations, issues des réflexions menées dans le cadre de ce mémoire et tentant d'identifier les moyens des CQD pour promouvoir l'habitat solidaire, s'organisent autour de 4 grands concepts :

1. **CONCEPTION des projets : financement, accompagnement/participation, espaces collectifs, durabilité**
2. **GESTION des projets : participation/accompagnement/animation, charte (projet de vie en commun), comité des locataires**
3. **PUBLICS SPÉCIFIQUES : solutions de logement spécifiques, attribution des logements**
4. **PARTENAIRES ET PARTENARIAT : Communes/CPAS/régies foncières, AIS, Fonds du Logement, asbl spécialisées**

**RECOMMANDATION 1** : Inciter les services communaux à créer un comité de locataires par immeuble ou groupes d'immeubles, et à établir ensemble un contrat moral (ou charte) parallèlement à la signature ou au renouvellement d'un bail pour favoriser la rencontre et la solidarité ; ce qui nécessite de déléguer un animateur pour lancer l'initiative et la soutenir dans le temps.

**RECOMMANDATION 2** : Encourager les pouvoirs publics à concevoir et aménager avec les locataires (et les futurs occupants) des espaces collectifs (au sein du projet ou à proximité) propices à la rencontre, au partage d'expérience, à la solidarité et au renforcement de la cohésion sociale entre voisins.

**RECOMMANDATION 3** : Créer des registres spécifiques de candidats aux logements publics (logements des communes, des régies foncières, des CPAS, pris en gestion par des AIS, ...) souhaitant s'impliquer dans des projets d'habitats solidaires ou intergénérationnels, conformément aux définitions du code bruxellois du logement.

**RECOMMANDATION 4** : Encourager les AIS à proposer des projets d'habitat solidaire dans les programmes de CQD, tant pour des missions de conception, que de rénovation de logements ou encore de gestion locative plus participative.

**RECOMMANDATION 5** : Encourager les AIS à prendre en gestion des logements rénovés à la suite d'opérations immobilières de type partenariat public privé (ou ex-volet2 dans les CQ), notamment dans le cadre des projets de l'Alliance foncière régionale (ou Community Land Trust).

**RECOMMANDATION 6** : Encourager les AIS à impliquer davantage les locataires (souvent précarisés) dans la gestion des immeubles de logements, en profitant par exemple de l'aménagement d'un local commun à un immeuble. Cette mission d'accompagnement pourrait être subsidée comme projet pilote dans un CQD, pour autant que les logements se situent dans le périmètre du CQD. Enfin, cette mission peut aussi être envisagée en partenariat avec des asbl spécialisées en gestion participative.

**RECOMMANDATION 7** : Etablir un diagnostic des besoins en matière de logement pour des publics précarisés présents dans le quartier. Soutenir dans les CQD des projets pilotes d'habitat solidaire, en partenariat avec des AIS ou asbl spécialisées dans l'accompagnement de ces publics.

**RECOMMANDATION 8** : Développer des petits projets d'habitat solidaire ou intergénérationnel pour des seniors précarisés, en partenariat avec les asbl expérimentées et les familles.

**RECOMMANDATION 9** : Imposer des critères de durabilité à la construction et à l'usage des logements produits dans le cadre des CQD et notamment choisir avec les futurs occupants les priorités écologiques qu'ils souhaitent pouvoir ensuite mettre en œuvre au sein des projets pour favoriser l'échange et la solidarité.

**RECOMMANDATION 10** : Accompagner et impliquer les habitants des logements passifs pour leur permettre de bien comprendre tant les évolutions technologiques que sociales et culturelles apportées par ces nouvelles formes d'habiter et d'adopter des comportements éco-responsables, sources d'économies pour eux (voir l'expérience des Ambassadeurs de logements passifs). Ce qui nécessite aussi de former les services communaux responsables de la gestion des logements passifs.

**RECOMMANDATION 11** : Prévoir dans les programmes des opérations d'habitats solidaires conçues avec des partenaires pouvant notamment prendre en gestion ces logements spécifiques par la suite.

**RECOMMANDATION 12** : Créer des Maisons-kangourous pour soutenir une offre de logements solidaires pour des seniors et des jeunes ou des familles mono-parentales.

**RECOMMANDATION 13 :** Encourager les Communes et CPAS à contribuer au développement du CLT à Bruxelles, s'appuyant sur la nouvelle définition de l'Alliance foncière régionale du nouveau code du logement et des missions de l'asbl Plateforme CLT-B : acquérir et revendre à bon prix au Trust régional des terrains et immeubles via un marché public réservé à du logement de type social et intégrant une approche participative des candidats locataires (ex. groupes d'épargne collective et solidaire).

**RECOMMANDATION 14 :** Prévoir, dans les CQD, des terrains ou immeubles à mettre en vente pour des projets d'habitats solidaires ou intergénérationnels, via une procédure d'appel à projets pour encourager les formules d'habitat collectif et participatif.

**RECOMMANDATION 15 :** Prévoir la possibilité dans un CQD de lancer un appel à projets habitat groupé (avec une dimension de solidarité vis-à-vis d'un public précaire). L'intervention publique pourrait prendre plusieurs formes : outre celle de la mise à disposition de terrains, celle du financement d'une asbl pour soutenir des groupes d'habitants précarisés (ex. groupes d'épargne collective et solidaire) à monter leur projet, celle du financement d'une asbl pour animer la gestion collective des logements solidaires.

**RECOMMANDATION 16 :** En lien avec les projets de CLT-B, proposer un subside pour renforcer les liens entre le projet et les habitants du quartier (qui peut prendre toutes sortes de formes ou de missions, telle l'implication dans le comité d'accompagnement du projet, ou telle l'éducation au logement, la cohésion sociale, la mise sur pieds de projets collectifs et solidaires (comme le fait l'appel à projet « quartiers durables » citoyens de Bruxelles-Environnement).

## **5.2. PISTES POUR COMMUNIQUER SUR L'HABITAT SOLIDAIRE AUPRÈS DES ACTEURS DES CONTRATS DE QUARTIERS DURABLES**

Afin de mieux faire connaître l'habitat solidaire auprès des acteurs et partenaires possibles des CQD, différentes initiatives devraient être prises, à partir de ce mémoire et profitant de l'actualité législative et des dynamiques de terrain en cours à Bruxelles ! Voici quelques idées :

### **5.2.1. NOTIFICATION DE L'HABITAT SOLIDAIRE AUX COMMUNES**

Intégrer dans la lettre de notification aux communes des CQD à l'étude en 2013, une recommandation pour accorder une attention particulière aux problèmes de logements dans le quartier et aux possibilités offertes par la formule de l'habitat solidaire ou intergénérationnel pour répondre aux besoins des publics les plus précarisés (ex. logement pour les femmes ayant subi des violences conjugales, ou du logement pour seniors).

### **5.2.2. DIFFUSION D'UN DOCUMENT SYNTHÉTIQUE**

Rédiger une synthèse à partir du mémoire afin de disposer d'un outil de communication aisé à transmettre aux acteurs des CQD, tels les élus, services communaux (en charge des CQD, du logement, des affaires sociales, ...), les chefs de projets des CQD, les autres gestionnaires de logement (Régies foncières, CPAS, AIS, ...), les partenaires des CQD tels les associations du Réseau Habitat, etc.

Le site internet régional « quartiers », qui informe sur la rénovation urbaine à Bruxelles et plus particulièrement sur les CQD, pourrait aussi développer diverses thématiques (comme cela se fait pour la participation). Il pourrait ainsi montrer combien les CQD sont des outils de politique intégrée, ce qui nécessite d'être à la pointe des innovations sociales, économiques et environnementales, afin de pouvoir toujours mieux répondre aux besoins des quartiers visés. Quelques mots sur l'habitat solidaire et intergénérationnel pourraient y trouver leur place.

### **5.2.3. ORGANISATION D'UNE RENCONTRE DE CHEFS DE PROJET**

Deux fois par an, la Direction de la Rénovation Urbaine organise des Rencontres de chefs de projet. Il s'agit de réunir les acteurs des contrats de quartiers, à savoir les chefs de projets, leurs partenaires locaux (Commune, asbl), la DRU, partenaires régionaux (ex. Bruxelles-Environnement, Bruxelles Mobilité, Facilitateur quartiers durables, le Réseau Habitat, etc.). Ceci permet de suivre ensemble les évolutions des CQ, de se former de façon continue, de se connaître et de découvrir ce qui se réalise dans l'ensemble des CQ.

A la suite de ce mémoire et d'études diverses, la DRU pourrait proposer le 26 octobre 2012 une 11<sup>e</sup> Rencontre de chefs de projets sur le thème : « promouvoir les nouvelles formes d'habiter grâce aux CQD ».

Les grandes lignes du programme seraient les suivantes : la matinée serait consacrée à des exposés qui présentent le cadre, les études, les grandes lignes de ce qui se fait déjà au sein des CQD en matière d'habitat solidaire et de CLT. L'après-midi serait mise à profit sous forme de table ronde pour présenter et discuter de projets exemplaires en lien avec l'habitat solidaire et les CQD.

Proposition de programme :

#### EXPOSÉS

- Présentation de l'Habitat solidaire comme formule émergente de logement pour nombre de personnes précarisées : définition, tendances, balises ; par l'asbl Habitat et Participation
- Présentation des moyens des CQD pour développer ces nouveaux modes d'habiter ; par Myriam Hilgers – DRU
- Présentation du concept de Community Land Trust (CLT) et de son implémentation à Bruxelles et dans les CQD ; par l'asbl plateforme CLT-B

#### TABLE RONDE

- Présentation de l'expérience des Groupes d'épargne collective et solidaire ; par l'asbl le CIRE
- Présentation du projet du Collectif AuQuai, projet CLT (CQ Cinéma Belle Vue)
- Présentation de la Maison Biloba (habitat groupé pour seniors du quartier Brabant), par l'asbl Biloba
- Présentation des Maisons Kangourou du CPAS de Molenbeek
- Présentation des logements du Collectif l'Espoir et de leur démarche d'ambassadeurs de l'énergie

### 5.3. AUTRES SUITES DU MÉMOIRE

Pour poursuivre la réflexion autour de cette thématique logement et continuer à établir des liens avec les politiques de rénovation urbaine à Bruxelles, on peut identifier plusieurs axes de travail :

- Suivre le travail parlementaire (voir les recommandations des deux Résolutions) ;
- suivre la modification du Code bruxellois du logement et sa traduction en arrêtés ;
- suivre le travail de la Direction du logement en matière d'habitat solidaire afin de renforcer les liens avec les CQD ;
- alimenter la Direction de l'urbanisme pour mener le débat sur l'habitat solidaire au sein du RRU, avec les Communes ;
- suivre l'expérience du CLT-B ;
- creuser la piste des « coopératives » ou encore des « réquisition d'immeubles » comme autres leviers au montage de projet d'habitat solidaire acquisitif ou locatif ;
- se renseigner sur les bonnes pratiques d'ailleurs, en Région wallonne, en Flandre, mais aussi en Europe.

Parmi les lectures utiles à la rédaction du mémoire, il aurait pu être intéressant de creuser l'expérience hollandaise suivante : « *Aux Pays Bas, les habitats groupés pour personnes vieillissantes sont appelés « woongroepen ». Ces habitats groupés peuvent constituer de petites structures autonomes et indépendantes ou représenter une proportion de logements au sein d'une plus grande structure d'habitat.*

*Pour la promotion et la gestion de ces habitats groupés, des structures sont nécessaires. Ce sont les centres de ressources et de gestion des demandes des personnes vieillissantes. Ces centres sont indispensables pour le développement de projets d'habitats groupés sur un large territoire : on nous en a parlé de plus de 300 woongroepen pour personnes âgées réparties dans tous les Pays Bas. Ils sont soutenus financièrement par les pouvoirs publics et les cotisations des membres. »<sup>46</sup>*

N'hésitez pas transmettre vos idées, vos expériences, vos publications afin d'alimenter la DRU dans sa connaissance en matière de logement et son souhait de participer à la promotion de ces nouvelles formes d'habiter. ([mhilgers@mrbc.irisnet.be](mailto:mhilgers@mrbc.irisnet.be))

---

<sup>46</sup> In *Habitat et Participation asbl*, « *panneaux informatifs du pôle habitat groupé : Habitat groupé et personnes âgées* », téléchargeables sur le site [www.habitat-groupe.be](http://www.habitat-groupe.be)

## BIBLIOGRAPHIE

### Habitat et éléments du contexte bruxellois

---

- Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, « déclaration gouvernementale et accord de gouvernement », session ordinaire 2009, 16 juillet 2009, p.57
- Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, « Résolution visant à développer le logement intergénérationnel en Région bruxelloise », sessions ordinaires du 10 mai 2011 et du 28 octobre 2011.
- Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, « Résolution relative à la prise de mesures visant à soutenir et à labelliser l’habitat groupé », sessions ordinaires du 23 mai 2011, du 17 et du 27 janvier 2012.
- DE PAUW Geert et GERONNEZ Loïc, présentation des Community Land Trusts (CLT) dans le cadre des contrats de quartiers durables, 4 mai 2010, ppt 37 diapos.
- Bonnevie, Periferia, Credal, Lydian, DPU, Gut-T, « étude de faisabilité des Community Land Trusts en région bruxelloise : rapport final de la première tranche », juillet 2011, 133p (et rapport final daté de juin 2012, 222p.).
- « Participation ; le projet auQuai et ses futurs habitants et artistes moteurs », [Lorela Paziienza et Maison de quartier Bonnevie], 2011 ?, 15p.
- Convivence asbl, « contrat de quartier Maison Rouge : 5.7 guichet logement, rapport d’activités 2011 » (du CQ et de l’asbl), approuvé à l’AG du 22 mars 2012, 53p.
- LIETAERT, Matthieu, « Le cohabitat. Reconstruire des villages en ville. Préface de Christos Doukeridis », éd. Couleur livres, 2012, 155p. + DVD « voices of co-housing », reportage réalisé par Matthieu Lietaert.
- RBDH asbl, « le logement coopératif : une nouvelle vie », in Art.23, n°37, 10 novembre 2012, 60p.
- Habitat et Participation asbl, « habitat des personnes âgées aux Pays-Bas, woongroepen et centres de ressources », avec le soutien de la FRB, 2002, 73p.

### Habitat solidaire

---

- Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale, « avant-projet d’ordonnance modifiant le code bruxellois du logement », adopté en 2<sup>e</sup> lecture au Gouvernement du 19 juillet 2012.
- Habitat et Participation asbl, FUSL et SumResearch, « Habitat solidaire, étude sur les possibilités de reconnaissance de l’habitat groupé pour les personnes en précarité sociale », pour le compte du SPF intégration sociale (Politique des grandes villes), novembre 2006, 140p. (mise à jour en cours, juin 2012).
- Habitat et Participation asbl, « panneaux explicatifs du pôle Habitat groupé » (ex. Habitat solidaire, les espaces collectifs, l’accompagnement social, Habitat groupé et personnes âgées, ...), *téléchargés sur le site [www.habitat-groupe.be/publications.html](http://www.habitat-groupe.be/publications.html) (en date du 20 06 2012)*.
- MIGNOLET Daniel, « l’habitat solidaire comme point de départ d’une réinsertion sociale : Fami-home », in revue L’Observatoire, n°71, janvier 2012, p.25-37.
- Revue Bruxelles Santé, « dossier sur l’habitat accompagné », n°58, avril 2010.
- AIS Logement pour tous asbl [gestionnaire des logements 25-33 rue de la Sambre, Contrat de quartier Maritime], « rapport annuel 2011 », adopté à l’AG du 29 mars 2012, 65p.
- HAOURIGUI, Khadija (Division Logement et propriétés communales de Molenbeek), « Hôtel social : bilan d’activité novembre 2009-mars 2012 », 24p, mars 2012.
- CPAS de Molenbeek, « contrat de quartier Rives Ouest : 5B5.4 projet kangourou, rapport d’activités 2011 », février 2012, 5p et annexes.
- IMAGINE demain le monde, « habiter groupés », dossier dans le n°89, janvier-février 2012, p.9-25.

## LEXIQUE

ACS	Agent Contractuel Subventionné
AIL	Association d'Insertion par le Logement
AIS	Agence Immobilière Sociale
AATL	Administration de l'Aménagement du Territoire et du Logement
CIM	Conférence Inter - Ministérielle
CIRE	Asbl Coordination et Initiatives pour les Réfugiés et Etrangers
CLT - B	Community Land Trust - Bruxelles
COBAT	Code Bruxellois de l'Aménagement du Territoire
CQ	Contrat de Quartier
CQD	Contrat de Quartier Durable
DRU	Direction de la Rénovation Urbaine
EDRLR	Espace de Développement Renforcé du Logement et de la Rénovation
HS	Habitat Solidaire
HG	Habitat Groupé
PCS	Projet de Cohésion Sociale (SLRB)
PGV	Politique des Grandes Villes
RIS	Revenu d'Intégration Sociale
RRU	Règlement Régional d'Urbanisme
SLRB	Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale
ULAC	Union des Locataires d'Anderlecht et de Curreghem

## **RENCONTRES**

### **CABINET et MINISTERE RBC :**

- Cabinet du Secrétaire d'Etat au logement en Région de Bruxelles-Capitale, Christos Doulkeridis, rencontre avec Marie Didier, le 28 juin 2012.
- Direction de l'urbanisme (AATL), Rencontre (autour des résolutions du parlement et implications en matière d'urbanisme) avec Albert Goffart (Directeur) et Stéphanie Hanssens (juriste), le 16 juillet 2012.
- Direction du logement, contacts avec Mathieu Cailleaux (Responsable de la Cellule dotations et subventions) sur les projets subsidiés notamment d'habitat solidaire (2011-2012).

### **COMMUNE (Molenbeek) :**

- Service des propriétés communales de Molenbeek, rencontre avec Nathalie Vandeput (directrice) et Marc Denorre (ingénieur-architecte), le 10 juillet 2012.
- Hôtel social (logement d'urgence), rencontre avec Khadija Haourigui, gestionnaire (Service des propriétés communales de Molenbeek), le 4 mai 2012 (voir aussi rapport d'activités 2011)

### **ASSOCIATIONS :**

- Habitat et Participation asbl, experte habitat groupé et habitat solidaire (étude PGV ), rencontre avec Daniel Mignolet et Julie Chantry, le 14 mars 2012 ; contribution à la mise à jour de l'étude habitat solidaire, journée de réflexion le 8 juillet 2012.
- Réseau Habitat, multiples contacts avec différentes associations impliquées dans des projets de logements innovants et actives dans les CQD (Convivence, Maison de quartier Bonnevie, La Rue, Habitat et Rénovation, CRU).
- Collectif l'Espoir et Maison de quartier Bonnevie (habitat solidaire rue Fin), nombreuses rencontres et visite du chantier pendant la formation éco-construction, le 22 juin 2010.
- Projet Biloba, présentation du projet et visite du site par Martine de Gerlache, le 16 novembre 2011 (voir compte rendu MH)
- Home familial bruxellois, présentation des projets de gestion participative des logements sociaux (visite organisée par l'asbl Prologement), le 31 mai 2012.
- AIS Logement pour tous, rencontre avec Géraldine Thomas, le 31 mai 2012 (voir rapport annuel 2011, dont la gestion d'un projet d'habitat solidaire dans un CQ).

### **DIVERS :**

- Matthieu Liétaert, lecture de son livre sur le cohabitat et conférence organisée dans le cadre du séminaire sur les nouvelles typologies d'habitat (greenfield), le 14 juin 2012.

## INVENTAIRE DRU « HABITAT SOLIDAIRE ET SERIES DE CQD »

Sous forme de fichier excel, cet outil d'inventaire de la DRU peut facilement être mis à jour, au gré des évolutions connues des projets, et doit permettre de se faire une idée globale des liens entre les CQD et les projets d'habitat solidaire. Les opérations citées ici sont soit réalisées (pour les CQ achevés), soit en cours, soit en projet pour les séries de CQ 2011, 2012...

CQ	Commune	Type opération CQ	description	idées et pistes d'actions
<p><b><u>2001 (série 5)</u></b></p> <p>...</p> <p>Fonderie-Pierron</p>	Molenbeek	V2, PGV, batex	<p><b>L'ESPOIR - rue Fin 3-13</b>  <b>Construction d'un bâtiment</b>  <b>exemplaire de 14 logements</b>  <b>pour des familles à faibles</b>  <b>revenus, en collaboration avec</b>  <b>le Fonds du logement, le CIRE et</b>  <b>Maison de quartier Bonnevie</b></p>	<p>expérience innovante à Bruxelles, mission d'accompagnement (épargne collective, logement passif), amorce des CLT, Ambassadeurs logements passifs, jardin la Majorelle</p>
<p><b><u>2002 (série 6)</u></b></p> <p>Blyckaerts</p> <p>Heyvaert</p> <p>Jérusalem</p> <p>Palais Outre-Ponts</p>	<p>-</p> <p>Ixelles</p> <p>Molenbeek</p> <p>Schaerbeek</p> <p>Bruxelles</p>	<p>PGV, V1, V5infra</p>	<p><b>hôtel social, rue de Gosselies 10</b>  <b>Espace communautaire au 3e (4</b>  <b>chambres)</b></p>	<p>ex. logement d'urgence femmes seules avec enfants, mission d'accompagnement, solidarité entre femmes ?, partenariat autres services et équipements (ex. salle de sport Heyvaert et groupe de parole)</p>
<p><b><u>2003 (Série 7)</u></b></p> <p>Notre Dame au Rouge - Van Artevelde</p> <p>Quartier Maritime</p> <p>Métal-Monnaies</p> <p>Van Huffel</p>	<p>-</p> <p>Bruxelles</p> <p>Molenbeek</p> <p>Saint-Gilles</p> <p>Koekelberg</p>	<p>V2 op 2.2</p>	<p>Savonnerie Heymans : programme mixte qui génère de la solidarité</p> <p><b>24 logements (familles à faibles revenus), rue de la Sambre 25-33 (Achat terrain - Fondation Henri Servais / construction et accompagnement logement - Fondation Habitat et Humanisme, gestion locative participative - AIS Logement pour tous)</b></p>	<p>(informations et témoignages à récolter)</p> <p>* voir conditions de la revente volet 2 (en fait, rien de particulier, piste à creuser)</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- gestion participative des communs [rôle AIS]</li> <li>- jardin collectif</li> <li>- groupe épargne collective et solidaire</li> </ul>

<b><u>2004 (Série 8)</u></b>				
Conseil	Anderlecht			
Princesse Elisabeth	Schaerbeek			
Escaut Meuse	Molenbeek	V5	<b>AIS et logement de transit</b>	pas HS, mais CQ qui soutient AIS sur projets spécifiques (4 ans), paie salaire AS par ex.
Malibran	Ixelles			
<b><u>2005 (Série 9)</u></b>				
Ateliers-Mommaerts	Molenbeek	V2		suivre CSC revente (favoriserait projet habitat groupé ?)
Aumale-Wayez	Anderlecht			
Lehon-Kessels	Schaerbeek			
Léopold à Léopold	Bruxelles			
<b><u>2006 (Série 10)</u></b>				
Les Quais	Bruxelles			
Carton de Wiart - Coeur de Jette	Jette			
Saint-Denis	Forest			
Méridien de Bruxelles	Saint-Josse			
<b><u>2007 (Série 11)</u></b>				
Lemmens	Anderlecht	V1 (marché public ISP) et V5	<b>projet abandonné HS/communautaire via ULAC et CRU, partenariat Maison Rue Verte (logement transit femmes seules)</b>	marché non attribué, ULAC rebondit via appel à projet HS et postes ACS, à suivre
Maison Rouge	Bruxelles	V1 et V5 infra	<i>place willems 15-17 ? (13 logt CPAS) // centre jeunes, crèche, maison enfant...</i>	<i>à l'échelle d'un îlot, penser logement en lien avec infrastructures ? (question seniors ? Femmes seules avec enfants ?)</i>
		V5	<i>Projet X (rénovation logt ISP)</i>	<i>Px : bcp énergie à convaincre proprio formule, quid possibilité de pouvoir en plus aménager espaces communautaires ?</i>
		V5	cellule logement (convivence)...	accompagnement candidats locataires (groupe d'épargne solidaire, CLT, formules AIS ?)

RivesOuest	Molenbeek	V2 - CLT	<b>rue Vandepereboom 22 / rue des Etangs noirs 121-133</b> <b>revente au Fonds du Logement projet de 37 logements et 2 espaces communautaires</b>	Contact autres proprios ?)
Fontainas	Saint-Gilles	V5	<b>5B 5.4 Projet Kangourou (CPAS de Molenbeek) : logement intergénérationnel</b>	rien de particulier dans CSC revente du terrain, mais projet pilote CLT - Fonds du logement - groupe d'épargne solidaire (partenariat) ex projet HS et intergénérationnel, pouvoir public (CPAS)
<b><u>2008 (Série 12)</u></b>				
Ecluse / St-Lazare	Molenbeek		actions soutien seniors (dont réparations)...	pas HS, action asbl (Aksent, EVA) en lien avec centres de jour seniors (lieu de rencontre, repas, ...), projet CLT, voir Biloba...
Navez-Portaels	Schaerbeek	V5	plateforme seniors (paupérisation et solitude seniors)	
Roupe	Bruxelles-Ville	V2 op 2A et2B	<b>3-7 rue Portaels</b> vendus par la Commune à la SC Livingstone pour rénovation de 5 logements et mise en gestion auprès d'une AIS (public à faibles revenus)	pas HS mais montre qu'un volet 2 peut fixer des critères sociaux de revente (pour une AIS), qui elle-même pourrait avoir un projet d'HS.
Saint-Antoine	Forest			
<b><u>2009 (série 13)</u></b>				
Cinéma - Belle Vue	Molenbeek	V2 - CLT	<b>Quai du Hainaut 23 : CLT 8 logements et équipement culturel</b>	public précarisé qui se prend en charge pour monter un projet d'HS, accompagnement MQ Bonnevie, coup de pouce du volet 2 CQ/CLT
Primeurs - Pont de Luttre	Forest	V5	<b>verdurisation : soutien projet jardin "la Majorelle" du collectif l'Espoir, rue Fin</b>	Suites du collectif l'Espoir rue Fin, projet collectif et solidaire...
Parc - Alseberg	Saint-Gilles			
Sceptre	Ixelles	V5 // V1, V4, partenariat	<b>Cellule habitat (axe 2) : sensibilisation aux formes variées et innovantes d'habitat à dimension collective et solidaire</b> <b>- groupe achat solidaire (opération îlot sans souci et partenariat Fonds du logement)</b>	importance accompagnement projet, groupe candidats pour HS/CLT (ex. Groupe épargne solidaire et collective - CIRE), possibilité d'acquisition via Fonds Logt (MO)

<b><u>2010 (série 14)</u></b>				
canal - midi	Anderlecht	op immob (V2)	<b>1.3. 14 logements en coopérative (CLT), rue du Transvaal 32</b>	partenariat Fonds du logement et CLT...
Helmet	Schaerbeek			
Masui	Bruxelles-Ville	op immob - CLT	<b>1.6. système d'accès alternatif à la propriété (CLT)</b> <b>1.6 a - logement, rue Masui 116-118 (Régie foncière / CLT)</b> <b>1.6 b Expertise au montage (via à un appel à projet)</b> <b>1.6 c Accompagnement (4e année, via un appel à projet) pour la création d'un groupe candidats acquéreurs</b>	peu d'info, pas très avancé... aquisition (acteur = Régie foncière de la Ville) CQ finance des missions de montage de projet CQ finance des missions d'accompagnement candidats
Liedekerke	Saint-Josse			
<b><u>2011 (2e série)</u></b>				
Scheut	Anderlecht	environnement	<b>voir hors CQD projet pilote CLT rue Verheyden</b> <b>CQD : projet de jardin collectif + projet permascheut</b>	dimension collective apportée via un jardin collectif (idem cinéma Belle Vue)
Jardin aux Fleurs	Bruxelles-Ville			
Koekelberg historique	Koekelberg			
Coteaux - Josaphat	Schaerbeek			
<b><u>2012 (3e série)</u></b>				
Autour de Léopold II	Molenbeek	Op immob	Rénovation de logement (RI.4) : piste de l'habitat intergénérationnelle est évoquée	A réaliser par un privé...
Reine-Progrès	Schaerbeek			
Albert [ A vérifier]	Forest	op immob	logement de transit	quid habitat solidaire ? Femmes ?
		op immob	quid logement intergénérationnel ?	
		op socio-éco	CPAS projet habitat kangourou	(faisabilité ? Cfr exp Molenbeek ?)
Bosnie	Saint-Gilles		[voir programme en cours d'élaboration]	

## **TEXTE COMPLET DE LA RESOLUTION LOGEMENT INTERGENERATIONNEL**

Voici le texte complet de la Résolution du Parlement sur l'habitat intergénérationnel (développements et proposition de résolution datée du 10 mai 2011),

*In Session ordinaire 2010-2011 du Parlement de la Région de Bruxelles-Capitale, séance du 10 mai 2011.*

## PARLEMENT DE LA REGION DE BRUXELLES-CAPITALE

SESSION ORDINAIRE 2010-2011

10 MAI 2011

### PROPOSITION DE RÉSOLUTION

#### visant à développer le « logement intergénérationnel » en Région bruxelloise

(déposée par Mmes Céline FREMAULT (F),  
Bianca DEBAETS (N),  
Dominique BRAECKMAN (F),  
Elke VAN DEN BRANDT (N),  
Carla DEJONGHE (N)  
et Michèle CARTHE (F))

#### Développements

A l'heure où l'offre de logements à bas prix se fait rare à Bruxelles, face à l'exode des jeunes familles et l'isolement des aînés, le logement intergénérationnel – qui consiste à faire cohabiter sous un même toit des personnes âgées et des plus jeunes, leur permettant ainsi de s'entraider mutuellement sans pour autant brader leur autonomie – représente une initiative qu'il convient d'encourager.

Dans son acception usuelle, le logement intergénérationnel s'entend généralement de manière relativement large comme « un projet de lieu(x) de vie qui, de manière organisée et pérenne, met en présence et structure une forme de solidarité entre générations en ciblant de manière délibérée des personnes âgées et d'autres générations, soit qu'il les fait cohabiter, soit que, sans cohabiter, le projet de mise en relation soit fondamental dans le lieu de vie » (1). Cette approche souple de la notion du logement intergénérationnel est par conséquent appelée à désigner diverses réalités.

C'est ainsi que l'on qualifiera de logement intergénérationnel tantôt un logement du type kot intergénérationnel regroupant une ou plusieurs personnes âgées et des étu-

(1) Communiqué de presse de la Fondation Roi Baudouin du 25 septembre 2006, in <http://www.koningboudewijstichting.be/pressitem.aspx?id=177614&LangType=206>.

dants, tantôt des logements de type kangourou (à savoir un logement constitué de plusieurs unités de logements distinctes, au sein duquel cohabitent en pleine autonomie, un senior ou un couple de seniors et un jeune ménage), tantôt des logements plus communautaires mais toujours basés sur une mixité de générations.

Les vertus du logement intergénérationnel sont légion et à l'avantage de tous.

Du point de vue des personnes âgées, la présence sous le même toit de cohabitants plus jeunes est de nature à rassurer le senior et peut contribuer à atténuer le sentiment d'isolement qui affecte certains d'entre eux.

Le jeune ménage pourra également rendre divers services aux aînés, en réalisant par exemple certaines courses ou certains travaux.

En outre, cette formule offre au senior non seulement une rentrée financière qui peut être appréciable mais aussi une économie par rapport aux frais induits par l'entrée éventuelle dans une maison de repos. En tout état de cause, le logement permet aux personnes âgées de rester chez elles, ce à quoi nombre d'entre elles aspirent.

Enfin, l'occupation des étages laissés vides permet également dans une certaine mesure de prévenir l'éventuelle dégradation de certains immeubles.

Du point de vue des jeunes, ce type d'hébergement permet bien souvent des loyers plus modérés.

Par ailleurs, la personne âgée apporte également une aide précieuse, par exemple pour surveiller occasionnellement les jeunes enfants ou encore réceptionner des colis postaux durant les heures de travail, ...

Lorsque le logement intergénérationnel prend la forme d'un kot intergénérationnel, outre un logement à prix modéré, cette forme d'habitat peut offrir à l'étudiant un environnement favorable à la réussite de ses études.

Enfin, d'un point de vue écologique et économique, ce type de logement, comme c'est le cas également pour le « cohousing », peut favoriser le partage de biens ou équipements (une voiture, une chaudière, une machine à laver, etc.).

Du point de vue des pouvoirs publics et plus globalement du point de vue de la collectivité, le logement intergénérationnel permet à la fois de contribuer en partie à résorber le phénomène de vacance immobilière (particulièrement lorsque le bien n'est pas intégralement à l'abandon) tout en apportant une réponse au manque de logements appropriés pour les personnes âgées.

Ce type de logement sera donc à même d'atténuer en partie la demande de nouvelles places en maison de repos,

d'offrir une alternative au placement des seniors dans ce type d'institution, de mettre sur le marché des logements accessibles aux faibles revenus et revenus moyens, et, s'agissant des kots intergénérationnels, de contribuer à résorber le manque, criant sur le territoire de la Région, de chambres d'étudiants accessibles financièrement.

Par ailleurs, le logement intergénérationnel est de nature à favoriser le maintien des jeunes ménages à Bruxelles.

Enfin, le développement de ce type d'habitat devrait contribuer à diminuer quelque peu la pression sur les loyers à Bruxelles.

A ce jour, certaines expériences pilotes sont menées à Bruxelles, citons entre autres les projets initiés par l'ASBL Dar Al Amal. Cette association met en location deux maisons unifamiliales pour un loyer modéré. Chaque maison est divisée en deux appartements qui abritent une personne âgée au rez-de-chaussée et une famille avec enfants aux étages. Depuis plus de 20 ans, l'expérience connaît un franc succès.

Citons également « 1 toit 2 âges », association active dans le domaine du kot intergénérationnel et qui organise et encadre l'accueil d'étudiants chez des personnes âgées. Concrètement, l'association sélectionne les candidats, les met en relation, fournit la convention d'hébergement, intervient en cas de conflit, etc.

Cependant à l'heure actuelle, force est de constater que la législation tant fédérale que régionale, constitue bien souvent un frein à la mise en œuvre de ce type de logement.

Le logement intergénérationnel se déclinant sous différentes formes (habitat groupé, habitat communautaire, etc.), les obstacles auxquels les porteurs du projet sont confrontés varient d'un projet à l'autre.

Toutefois, l'un des inconvénients majeurs auxquels sont confrontées les personnes désireuses d'expérimenter le logement intergénérationnel réside dans la baisse éventuelle de leurs revenus de remplacement ou d'intégration. « En effet, lorsqu'une personne bénéficie d'un revenu de remplacement (allocation de chômage, revenu d'intégration, garantie de revenus aux personnes âgées, etc.), si l'autorité compétente la reconnaît comme cohabitante, le montant des allocations est automatiquement revu à la baisse. Et si l'allocation de la personne accueillie reste intacte, c'est parfois l'allocation de la personne hébergeante qui est alors rabotée ! » (2)

Le logement intergénérationnel est également souvent confronté à des difficultés issues du prescrit urbanistique.

En effet, un cas classique de logement intergénérationnel visé par la présente résolution est celui d'une personne âgée habitant seule une maison devenue trop grande pour elle, difficile et trop chère à entretenir. Dans pareil cas, la personne âgée pourrait également souhaiter avoir une présence et une assistance, ne fût-ce que ponctuelle, afin de pouvoir se maintenir de la manière la plus autonome et le plus longtemps possible dans son logement, via une cohabitation avec un ménage ou une personne isolée, voire un étudiant.

Or, pour permettre cette cohabitation, la personne âgée doit souvent réaliser des travaux d'aménagement : création de cuisine, salle de bains, aménagement d'un grenier, création d'un escalier séparé, installations de chauffage, etc.

Ces travaux peuvent être soumis à permis d'urbanisme pour plusieurs raisons dont les principales sont :

- parce que les travaux touchent à des éléments structurels de la construction, par exemple le percement d'un mur ou la création d'un escalier intérieur, et/ou
- parce que les travaux modifient le nombre de logements.

Bien que le RRU ne définisse que très largement le logement en tant qu'« ensemble de locaux destinés à l'habitation et formant une unité de résidence », il est conçu autour du modèle de la famille nucléaire parents/enfants : une cuisine, une salle de séjour, une chambre principale pour couple et des chambres pour enfants, une place de parking, etc. Les pensionnats, chambres d'étudiants et seniorités relèvent de la catégorie « hébergement collectif ».

Or, à l'heure actuelle, l'autorité délivrante, généralement les communes, montre souvent une grande réticence vis-à-vis de projets qui subdivisent des maisons unifamiliales ou des grands logements en plus petites unités. La crainte est la spéculation entraînant la hausse des valeurs immobilières, la disparition des grands logements au détriment des familles nombreuses, la surdensification des quartiers en petits logements, la dégradation des qualités patrimoniales qui font l'attrait résidentiel de Bruxelles.

Par ailleurs, la subdivision d'un grand logement en plus petites entités requiert souvent des mesures lourdes de protection contre l'incendie.

Dès lors, les communes voient donc souvent d'un mauvais œil les demandes de permis qui visent à créer des salles de bains, cuisines, séjours ou chambres supplémentaires dans un immeuble existant.

Par comparaison, la réglementation flamande prévoit les règles suivantes :

(2) N. Bernard, « L'habitat groupé dit solidaire : un phénomène à visage multiple », *Jurimpratique*, Larcier, 2008, Tome 3, p. 133.

Si le logement en question est utilisé en tant que logement multifamilial, il faut au préalable obtenir un permis d'urbanisme pour que le logement puisse être divisé.

Si des travaux doivent être réalisés pour la réalisation d'une « zorgwoning », il faut le déclarer à la commune. L'achèvement des travaux doit en outre également être signalé.

La réalisation d'une « zorgwoning » dans un volume existant sans interventions structurelles ne nécessite pas de permis et ne doit pas être déclaré à la commune. La fonction de résidence familiale reste inchangée.

Une difficulté supplémentaire réside dans le fait que le Code bruxellois du Logement prévoit l'obligation, préalablement à la mise en location de certains logements, d'obtenir une attestation de conformité. Même si en soi l'attestation est souhaitable, l'obtention de celle-ci peut représenter des démarches administratives assez lourdes pour les personnes âgées désireuses de se lancer dans un projet de logement intergénérationnel, raison pour laquelle un soutien externe – par exemple par le biais d'une association – peut être souhaité par certains seniors pour éventuellement être épaulés et conseillés dans ces démarches.

Rappelons de plus que la prime à la rénovation n'est pas accordée au propriétaire bailleur, sauf s'il confie son bien à une agence immobilière sociale, ce qui a pour conséquence de décourager certains propriétaires qui ne possèdent pas les moyens financiers nécessaires à la mise aux normes des espaces vacants de leur habitation.

Enfin, de manière plus générale, le logement intergénérationnel est encore largement méconnu. En outre, lorsqu'il est connu, celui-ci peut soulever un certain nombre de craintes, c'est notamment le cas pour certaines personnes âgées qui hésitent à accueillir des étudiants chez eux dans le cadre d'un kot intergénérationnel, en raison de la peur de voir leur tranquillité troublée par un locataire peu respectueux.

D'où l'intérêt d'encourager la promotion de ce type de logement et de favoriser l'action de divers organismes « médiateurs » telles les associations précitées ou les AIS, qui, selon les cas, peuvent servir d'interface entre le locataire et le bailleur et/ou prévenir et gérer les différends qui pourraient survenir.

La présente résolution a pour objectif d'inciter le Gouvernement à remédier aux principaux obstacles légaux développés ci-dessus.

Pour ce faire, la présente résolution vise, outre des campagnes d'information et de promotion, l'adoption par le Gouvernement des mesures suivantes :

1) Il est proposé premièrement de mettre en place une labellisation au niveau régional. Ce label devrait renforcer

la visibilité des projets vis-à-vis du grand public et leur crédibilité vis-à-vis de l'autorité délivrant le permis d'urbanisme, permettant ainsi de faciliter l'obtention des permis nécessaires à leur réalisation.

La mise sur pied du label « logement intergénérationnel » implique au préalable que le Gouvernement :

- définisse précisément le concept de logement intergénérationnel et, dans la mesure où le Gouvernement le jugerait utile pour mettre en œuvre ce label, qu'il définisse également une typologie des logements entrant dans cette catégorie.

Il est proposé au Gouvernement d'en adopter la définition suivante : « *L'immeuble ou la partie d'immeuble conçu par un pouvoir public ou aménagé par un propriétaire privé pour l'habitation ou la résidence simultanée et délibérée, sous la forme soit d'une cohabitation, soit sans cohabitation, d'une part, d'un ou plusieurs jeunes ménages et d'autre part, d'une ou plusieurs personnes âgées, mus par un projet de mise en relation et d'entraide entre les générations.* ».

Cette définition assez large vise à englober les diverses formes d'habitat que recouvre la notion de logement intergénérationnel.

- définisse les caractéristiques du label et les conditions requises pour pouvoir l'obtenir, les obligations auxquelles les propriétaires et/ou les locataires d'un logement labellisé doivent répondre durant toute la durée de vie du projet.

Outre les conditions issues de la définition du logement intergénérationnel telle que proposée supra (projet intergénérationnel, etc.), d'autres conditions peuvent éventuellement être prévues telles que le recours à une convention spécifique d'hébergement dans le cadre des kots, etc.

- évalue le coût financier ainsi que les budgets mobilisables pour mettre sur pied ce label.
- détermine l'organisme qui sera chargé de délivrer ce label et d'en assurer le suivi et l'évaluation.

2) Deuxièmement, le Gouvernement est invité à étendre la notion de logement sous-jacente au RRU afin à la fois de reconnaître explicitement et d'encadrer les formes de logements communautaires ou semi-communautaires que certains logements intergénérationnels peuvent adopter.

En effet, afin de permettre des aménagements plus souples et également plus facilement réversibles au gré du parcours de vie des personnes, tout en évitant les dérives

potentielles (spéculation immobilière et marchands de sommeil), il nous paraît nécessaire d'instituer plus clairement la notion de logement communautaire ou semi-communautaire.

La clarification de cette notion sur le plan urbanistique enlèvera un frein réel à la cohabitation de plusieurs ménages au sein d'un même logement.

L'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 13 novembre 2008 déterminant les actes et travaux dispensés de permis d'urbanisme, de l'avis du fonctionnaire délégué, de la commune ou de la Commission royale des monuments et des sites ou de l'intervention d'un architecte, une fois cette notion instituée, pourrait être appliqué à ces logements labellisés.

Les sous-unités ne pourraient être revendues et le logement pourrait éventuellement retrouver ultérieurement son caractère unifamilial sans autre forme de procès.

Cette clarification nécessite une modification du titre II du RRU afin d'y définir ce qu'est le logement communautaire ou semi-communautaire et d'en définir les normes d'habitabilité minimales.

3) Troisièmement, le Gouvernement est invité, à travers la présente proposition de résolution, à entreprendre les démarches nécessaires en concertation avec le Gouvernement fédéral afin que ce dernier s'engage à ce que la participation à un projet de « logement intergénérationnel » n'influence pas le taux appliqué lors du calcul du revenu de remplacement des différents ménages cohabitant dans ces logements labellisés.

4) Quatrièmement, compte tenu de ce qui précède et plus spécifiquement des coûts importants engendrés par l'adaptation d'une habitation en vue d'initier un projet de logement intergénérationnel, il est proposé de modifier l'arrêté du Gouvernement de la Région de Bruxelles-Capitale du 4 octobre 2007 relatif à l'octroi de primes à la rénovation de l'habitat afin de permettre au propriétaire engagé dans un projet de logement labellisé « logement intergénérationnel » de bénéficier d'une aide financière pour la rénovation, la transformation et la remise à niveau des parties de son bien qui seront mis en location au profit des autres participants au projet de logement intergénérationnel pour autant que les différents critères d'octroi du label soient respectés.

Les autres conditions d'octroi (revenus du demandeur, durée d'occupation, etc.) restent d'application. L'article 2 ainsi que l'exception prévue à l'article 22, § 2, alinéa 2 de l'arrêté devront donc être adaptés afin de permettre la mise en location partielle du bien dans le cadre strict des « logements intergénérationnels » et pour autant que le deman-

deur occupe une partie du logement durant toute la durée du projet.

5) Cinquièmement, le Gouvernement est invité à créer les conditions favorables en vue de permettre au milieu associatif ainsi qu'aux agences immobilières sociales de participer à la mise en œuvre de projets de logements intergénérationnels.

Concernant le milieu associatif, il ressort des expériences menées sur le terrain que l'intervention d'associations constitue un atout de taille pour la réussite de projets de logements intergénérationnels. En effet, outre la promotion que les associations en font, celles-ci se chargent de faire émerger et se rencontrer l'offre et la demande, elles peuvent également s'occuper de certaines tâches administratives telles la gestion des baux, etc. Par ailleurs, elles se révèlent souvent essentielles pour prévenir et gérer les conflits entre cohabitants. Elles peuvent en outre dans certains cas assurer un suivi social de l'un ou l'autre habitant.

Afin de promouvoir et de renforcer l'action de ces associations, il est primordial de leur apporter une reconnaissance et un subventionnement, éventuellement dans le cadre des AIPL.

Dans cette optique, il est demandé au Gouvernement d'étudier, notamment du point de vue de l'impact budgétaire, la possibilité de créer un cadre permettant de reconnaître et subventionner de façon pérenne les associations à l'œuvre sur le terrain.

Concernant les agences immobilières sociales, elles ont un rôle à jouer dans le développement du logement intergénérationnel notamment en tant qu'intermédiaires. Elles peuvent également intervenir lors de la rénovation des logements qu'elles gèrent et mettent en location. Dans l'hypothèse où un suivi social de l'un des habitants s'avérerait nécessaire, les agences immobilières sociales, dans le cadre de leur action, réorienteraient ce dernier vers les services sociaux communaux.

Néanmoins, le recours aux AIS n'est pas sans poser problème. En effet, les subsides régionaux accordés aux AIS sont destinés à couvrir les travaux de rafraîchissement résultant d'une usure locative, ils ne sont en aucun cas destinés à mettre le bien aux normes avant la mise en location, tous coûts en théorie pris en charge au préalable par le propriétaire. Même si, dans certains cas, une prime à la rénovation peut être obtenue, celle-ci n'est pas toujours suffisante au regard des travaux de réfection indispensables notamment lorsqu'il s'agit de transformer une unifamiliale – partiellement – désaffectée en bâtiment dédié à l'intergénérationnel.

Il est dès lors proposé au Gouvernement, au travers de la présente résolution, d'encourager les AIS à participer ou à initier la mise en œuvre de projets de logements et d'ainsi

leur permettre de jouer le rôle de facilitateur dans la réalisation de tels projets et le rôle d'intermédiaire entre les divers cohabitants.

Le Gouvernement est également invité à étudier – notamment du point de vue de l'impact budgétaire – la possibilité de créer un subside spécifique aux AIS soutenant un projet de logement intergénérationnel, afin que celles-ci puissent engager les travaux nécessaires à la transformation d'immeubles dédiés à l'unifamilial et partiellement désaffectés, pour en faire des bâtiments consacrés à l'intergénérationnel.

À l'issue de ces études, le Gouvernement prendra position quant à l'avenir de ces mesures.

Céline FREMAULT (F)  
Bianca DEBAETS (N)  
Dominique BRAECKMAN (F)  
Elke VAN DEN BRANDT (N)  
Carla DEJONGHE (N)  
Michèle CARTHE (F)

Voir proposition RESOLUTION  
page suivante.

## PROPOSITION DE RESOLUTION

### visant à développer le « logement intergénérationnel » en Région bruxelloise

Le Parlement bruxellois,

Vu l'article 23 de la Constitution;

Vu l'ordonnance du 17 juillet 2003 portant le Code bruxellois du Logement;

Vu l'accord de gouvernement 2009-2014, qui prévoit que « *seront développés les projets d'habitats semi-collectifs et intergénérationnels (du type maisons-kangourous)* »;

Considérant le vieillissement de la population et le boom démographique en cours;

Considérant le besoin des personnes âgées de ne pas être isolées ainsi que la volonté d'un certains nombre de seniors de pouvoir continuer à vivre dans leur domicile le plus longtemps possible;

Considérant que le maintien des personnes âgées au sein de logements intergénérationnels présente un coût moindre tant pour les personnes elles-mêmes que pour la collectivité, par rapport à l'hébergement en maisons de repos;

Considérant le manque de logements à prix accessibles aux jeunes ménages et l'exode de ces jeunes ménages hors de Bruxelles;

Considérant le nombre important d'étudiants;

Considérant le nombre important de logements vides ou sous-occupés en Région bruxelloise;

Considérant les résultats particulièrement encourageants des expériences menées sur le terrain;

Considérant l'offre et la demande existantes;

Recommande au Gouvernement bruxellois :

1. D'adopter toutes les mesures nécessaires au développement du logement intergénérationnel à Bruxelles, notamment en :

1.1. adoptant un label « logement intergénérationnel »;

1.2. adaptant le règlement régional d'urbanisme (RRU) afin d'y inscrire la notion de logement communautaire ou semi-communautaire (couvrant entre autres

les logements intergénérationnels, les logements intégrant des chambres d'étudiant, les unités de logement partageant des espaces communautaires, etc.) et d'en définir les normes d'habitabilité minimales;

1.3. entreprenant les démarches nécessaires auprès des niveaux de pouvoir compétents afin que la participation à un projet de logement intergénérationnel n'induit pas une modification du statut d'isolé vers celui de cohabitant dans le cadre de l'attribution des revenus de remplacement;

1.4. créant, dans le cadre de ses possibilités budgétaires, une aide financière spécifique pour la rénovation, la transformation et la remise à niveau de logements labellisés « logements intergénérationnels », via l'adaptation du système de primes à la rénovation pour le rendre accessible au propriétaire engagé dans un projet de ce type y compris pour la rénovation, la transformation et la remise à niveau des parties du bien qui seront mises en location au profit des autres participants au projet. Les conditions d'octroi de cette aide devront s'inspirer de celles imposées pour les primes à la rénovation pour les logements mis en location via des agences immobilières sociales (AIS);

1.5. réalisant une étude sur la faisabilité des mesures suivantes :

1) la création d'un cadre permettant de reconnaître et subventionner de façon pérenne les associations à l'œuvre sur le terrain;

2) la création d'un subside spécifique aux AIS soutenant des projets de logement intergénérationnel afin qu'elles puissent engager les travaux nécessaires à la transformation d'immeubles dédiés à l'unifamilial et partiellement désaffectés en immeubles intergénérationnels;

2. D'entreprendre des campagnes d'information en vue de promouvoir la mise en œuvre de projets de logements intergénérationnels. Cette campagne de promotion doit également être faite auprès des AIS;

3. De procéder dans les 2 ans de leur entrée en vigueur, à l'évaluation des mesures adoptées suite à la présente résolution.

Céline FREMAULT (F)  
Bianca DEBAETS (N)  
Dominique BRAECKMAN (F)  
Elke VAN DEN BRANDT (N)  
Carla DEJONGHE (N)  
Michèle CARTHE (F)

## **PANNEAUX DU POLE HABITAT GROUPE D'HABITAT ET PARTICIPATION**

Sur le site internet d'Habitat et participation, on peut télécharger toute une série de fiches (panneaux) qui présentent divers concepts et exemples d'habitat groupé, dont une série sont liées à l'habitat solidaire. Ci-après, quatre exemples : la définition de l'habitat solidaire, l'accompagnement social, les espaces collectifs, focus intergénérationnel.

*téléchargés sur le site [www.habitat-groupe.be/publications.html](http://www.habitat-groupe.be/publications.html)*



# HABITAT SOLIDAIRE

## L'HABITAT SOLIDAIRE

La définition de l'habitat solidaire fait le lien l'habitat groupé et la précarité. Il s'agit donc d'un habitat groupé qui compte parmi ses habitants des personnes en précarité.

Chaque habitant jouit d'un espace privé qu'il gère selon ses besoins et ses envies dans le respect des règles de base librement consenties. La gestion des espaces collectifs et leur mode d'organisation sont également fixés par les résidents eux-mêmes avec ou sans l'apport d'éventuels encadrants.

Cet habitat s'articule sur base d'un projet de vie commun qui permet la mise en relation des habitants et doit favoriser la plus grande autonomie possible des personnes. Il doit aussi permettre la mise en commun d'un certain nombre de ressources matérielles mais aussi sociales et culturelles. Ce type d'habitat implique parfois la mise en place d'un accompagnement social des résidents.

## LA PRÉCARITÉ, DÉFINITION DE WRÉSINSKY

La précarité est l'absence d'une ou plusieurs sécurités permettant aux personnes et aux familles d'assumer leurs responsabilités élémentaires et de jouir de leurs droits fondamentaux. Parmi ces sécurités, on retrouve : la santé physique/mentale, l'emploi et la formation (liés au chômage et aux revenus), le logement, la présence d'un réseau social, la mobilité. La précarité peut ainsi prendre plusieurs formes : précarité sociale, précarité culturelle, précarité en termes de santé, précarité professionnelle... Ces formes de précarité interagissent et se renforcent la plupart du temps.



## LE COLLECTIF LOGEMENT D'HANNUT UN PROJET À L'INITIATIVE DE PROFESSIONNELS

Le Collectif Logement offre à une population précarisée 13 logements à loyer modéré, un contrat d'accompagnement psycho-social et des ateliers d'insertion. Depuis 2005, le Collectif Logement a ajouté une dimension supplémentaire à sa mission initiale : il accueille des personnes retraitées afin de favoriser les échanges entre générations.

Mais la mission sociale de l'asbl ne se limite pas à louer pour « louer ». Il s'agit plutôt d'offrir à ses usagers un lieu d'accueil, d'écoute, de rencontres et d'activités servant à retisser un lien social et à restaurer une confiance en soi souvent très endommagée.

## LA FERME DE LOUVRANGES UN PROJET À L'INITIATIVE DE PROPRIÉTAIRES

La Ferme de Louvranges est une ancienne ferme en carré. Elle a été aménagée en 1978 par les familles propriétaires en cinq maisons unifamiliales, un oratoire et neuf studios/appartements loués à des personnes en précarité qui souhaiteraient partager, pour un, deux ou trois ans, le réseau de solidarité mis sur pied au sein de la Ferme. Le projet vise donc à créer un climat de convivialité entre tous les habitants de la Ferme, tout en respectant l'intimité et la vie privée de chacun.



## LA PAUVRETÉ EN BELGIQUE

D'après l'EU-SILC, en 2007, en Belgique, 15,2% de la population connaissait un risque accru de pauvreté. En chiffres absolus, cela équivaut à 1.520.000 personnes environ. Ce qui est énorme...





# L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

## L'HABITAT SOLIDAIRE

L'habitat groupé, l'habitat collectif, le cologement, peuvent aussi être des solutions pour des personnes vivant ou ayant vécu des difficultés de parcours personnel : ancien SDF, ancien toxicomane, ancien alcoolique, femmes seules en danger, jeunes au sortir d'une institution, ex-détenus au sortir de la prison, personnes âgées vivant seules, handicapés mentaux souhaitant un lieu de vie collectif, etc.

Toutes ces personnes peuvent souhaiter habiter temporairement ou de manière plus définitive, avec d'autres personnes pour diverses raisons : financières, refus de la solitude, besoin de solidarité, éviter les recluses,...

## PLACE DE L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL DANS UN PARCOURS LOGEMENT

Ces personnes, le plus souvent en état de fragilité et bien que très contentes de pouvoir cohabiter avec d'autres, ont également besoin de soutien et d'accompagnement social. Elles ont souvent besoin de réapprendre à « habiter » un logement. Elles peuvent également parfois ressentir la nécessité de protection contre un environnement hostile ou le besoin d'une aide à la vie journalière.

Bref, dans bien des cas de figure, la cohabitation nécessitera la mise en place d'un accompagnement social adapté aux besoins de chaque personne. Plusieurs projets ont en effet vu le jour chez nous, mais faute de moyens en matière d'accompagnement social, ils ont dû s'arrêter et les personnes sont réparties vers des modalités de logement moins satisfaisantes et plus traditionnelles.

## RÔLE LÉGAL DE L'ASSISTANT SOCIAL EN BELGIQUE

**AGENT D'ACTION SOCIALE**  
Il vise à l'organisation et au bon fonctionnement d'une société propre à faciliter le progrès humain.

**AGENT D'AIDE PERSONNELLE**  
Il vise à permettre à l'homme de mieux se réaliser par une meilleure utilisation de ses propres ressources et de celles de la société, favorisant l'épanouissement de ses potentialités, individuellement ou en groupe en vue d'une plus grande autonomie et d'une prise en charge responsable.

## LE TRANSIT 77 DANS LE HAINAUT

Des femmes ayant subi des violences conjugales ou familiales peuvent habiter durant 3 à 6 mois dans une maison de 3 chambres avec leurs enfants. L'accompagnement social leur permet de gérer cette nouvelle situation (en adresse confidentielle car elles sont en danger) tout en leur permettant de recréer une nouvelle vie. L'habitat groupé est vécu comme particulièrement sécurisant durant cette période de leur vie, l'entraide entre femmes se fait de manière spontanée et est vécu comme un plus.

Contact :  
**RELOGEAS asbl**  
Rue Monceau Fontaine, 42/11  
6031 Monceau sur Sambre  
Tél : 071/31.40.04  
Mail : ancat\_rizzo@hotmail.com



## UN TOIT À SOI À BRUXELLES

L'association des Petits Riens, dans son action logement, a créé un habitat collectif pour quelques personnes souhaitant une vie communautaire (mal logés, ex SDF). Une maison a été aménagée avec des espaces collectifs et des chambres privées. L'accompagnement social s'avère nécessaire malgré le fait que le groupe ait choisi ce mode d'habitat : suivi de la gestion financière, réapprentissage de la vie dans un logement, installation des parties communes... L'habitat groupé est un choix pour ces personnes. Ce choix s'avère, aux dires des responsables, comme étant celui de nombreuses personnes ayant eu un parcours de vie aussi difficile. Mais malgré la demande, il y a encore peu d'offres disponibles.

Contact :  
**Un Toit à Soi asbl**  
Rue Américaine, 1001  
1050 Bruxelles  
Tél : 02/537.30.26  
Mail : info@petitsriens.be



## LA NOTION D'ACCOMPAGNEMENT EN MATIÈRE DE LOGEMENT

Étymologiquement, le vocable accompagnement vient du latin *cum-panem* qui signifie « celui qui mange du pain avec » et qui donnera le mot copain en français moderne (Petit Robert).

Accompagner : Se joindre à quelqu'un pour aller où il va en même temps que lui.

Social, du latin *socius* : « compagnon ». Relatif à un groupe d'individus, d'hommes, conçu comme une réalité distincte. Relatif aux relations entre les personnes, au groupe.

Historiquement, à la fin du XIXe siècle, on peut dire que prend naissance une forme d'accompagnement social instruite sous forme d'assistance et de bienfaisance. Aujourd'hui, en Région wallonne, l'accompagnement social dans le domaine du logement est réalisé en logement de transit, d'insertion et via les Agences Immobilières Sociales. De nombreuses associations de terrain, appelées Association de Promotion du Logement (APL) réalisent également des suivis ou un accompagnement social. Le Fonds du Logement des Familles Nombreuses a été désigné comme organisme de coordination pour ce qui concerne l'accompagnement social en matière de logement.

## UN ACCOMPAGNEMENT SOCIAL PARFOIS NÉCESSAIRE SUR LE LONG TERME !

Contrairement au maître-mot d'autonomisation des individus, force est de constater que certaines personnes ne sont et ne seront jamais en capacité de s'assumer seules. L'habitat groupé peut alors être une solution car il propose un accompagnement social moins lourd, basé sur l'entraide existante entre les habitants. Cependant, il faut savoir que cet accompagnement peut se réaliser dans le très long terme...



Habitat et Participation asbl - Place des Peintres 1 Bte 4 - 1348 Louvain-la-Neuve - Tél : 010/45 06 04 - Fax : 010/45 65 64 - Mail : contact@habitat-participation.be





# LES ESPACES COLLECTIFS

## QUELS ESPACES COLLECTIFS ?

La définition même d'habitat groupé renvoie à la notion d'espaces communs. Ces espaces communs sont des espaces dont la gestion et l'organisation sont du ressort d'un groupe déterminé de personnes ou de familles. En moyenne, les locaux collectifs représentent plus ou moins 25% des surfaces privatives. Ce chiffre peut être plus élevé si l'aspect communautaire y est plus développée. Attention, la présence d'espaces collectifs n'est pas un gage de solidarité et d'esprit collectif.



La piscine intérieure collective de la Cité Benédi à Wavre

## QUELS TYPES D'ESPACES ?

Il existe deux grandes catégories d'espaces communs : bâtis et non bâtis. Les espaces bâtis tels que la maison communautaire, la cuisine et le salon collectifs relèvent de la sphère relationnelle entre les habitants alors qu'une buanderie, une chaufferie ou un garage sont des espaces de service.

Concernant les espaces non bâtis comme les jardins et les cours, ils peuvent jouer le rôle d'espaces de transition entre la rue (espace public) et les logements (espaces privés).

## LA MAISON COMMUNAUTAIRE ?



Le jardin collectif du Jardin du Béguinage

## COMMENT SE LES APPROPRIER ?

Réel centre de gravité, les maisons communautaires sont des habitations appartenant en général à l'ensemble des habitants. Cette maison n'est pas forcément matérialisée par une habitation séparée physiquement du reste des habitats individuels mais peut bien évidemment s'y intégrer. D'un point de vue architectural, elle peut donc soit s'intégrer au bâti soit s'en démarquer afin d'accroître l'aspect identitaire de la maison collective. On peut y faire toute une série de choses : fêtes, concert, salle de jeux, salle de sport, accueil de personnes en difficultés, accueil d'amis ponctuellement, local pour la vie de quartier.

La prise de possession par un groupe de ce genre d'espace suppose une cohérence, un consensus social et culturel suffisant pour que le groupe puisse marquer de signes cette appropriation. Des aménagements particuliers peuvent amener à cette appropriation collective comme l'organisation autour d'une cour intérieure ou en fond d'impasse.

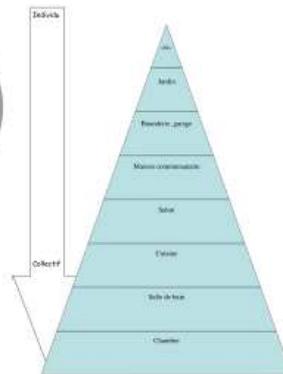
Il est important de co-construire et de permettre une appropriation des espaces collectifs la plus grande possible. C'est ici que se trouve la plus-value relationnelle par rapport à une copropriété classique.



La maison commune d'Hepsilone

## QUEL EST LE COÛT ?

A priori, la construction des espaces communs est un plus propre à l'habitat groupé mais engendre aussi parfois un surcoût. Il est important de nuancer car la mise en commun de nombreux espaces peut avoir pour conséquence la diminution voire la suppression de certains espaces individuels. Mais attention, la folie des grandeurs peut parfois être destructurante...



Degré de mise en commun

## QUELQUES CONSEILS

- Construisez collectivement la quantité, la répartition, la distribution et la gestion de ces espaces.
- Faites en sorte que ces espaces deviennent de vrais lieux d'échanges et de cohérence.
- Choisissez des espaces ouverts sur l'extérieur et non commandés par des espaces individuels. Cette position stratégique des espaces communs est la traduction du souci d'ouverture vers l'extérieur.
- Évitez que les espaces communs de type relationnel ne soient traversés par un passage d'accès obligatoire à des espaces privatifs.
- Évitez de doubler les espaces collectifs par des homologues individuels. Les espaces communs seront en effet vite délaissés par confort.



Buanderie et cuisine collectives





# FOCUS INTERGÉNÉRATIONNEL

## QUE SIGNIFIE INTERGÉNÉRATIONNEL ?

Faire vivre ensemble jeunes et moins jeunes, voici l'objectif d'un lieu de vie à caractère intergénérationnel.

Autrefois, toutes les générations d'une même famille vivaient sous le même toit. Notre société a évolué et aujourd'hui l'habitat est individualisé à l'extrême. Cette individualisation est le résultat d'une amélioration importante des moyens de chacun et des conditions de vie générales. Malheureusement, l'une des conséquences de cette évolution est l'isolement qui touche plus particulièrement les personnes âgées. Il est donc important de reconstruire une culture où chaque âge trouve sa place.

L'habitat kangourou implique la division d'une maison unifamiliale (généralement celle de la personne âgée) afin de permettre l'accueil de deux entités. Cet habitat permet à la personne âgée de rester dans son propre logement et donc de conserver ses repères tout en rompant l'isolement par la présence d'une autre famille qui propose également des services à la personne âgée.

Le projet Dar Al Amal vise également à susciter la rencontre de cultures différentes par la colocation de familles immigrées avec enfants avec des « anciens » issus du quartier. Les maisons sont divisées par étage : la personne âgée vit au rez-de-chaussée et la famille à l'étage.

## L'HABITAT KANGOUROU DE DAR ALAMAL

Situé à Etterbeek, ce projet est implanté dans le centre urbain à proximité des services (transport en commun, commerces, ...).

Cet habitat groupé a été créé en 1982 pour accueillir de jeunes parents en difficultés ainsi que des personnes âgées. Il est également ouvert aux personnes en réinsertion sociale porteuses de handicaps ou de problèmes psychosociaux.

Il est divisé en trois sections qui correspondent aux différents publics : la maison de repos pour personnes âgées, l'initiative d'habitations protégées et la maison d'accueil. Cette dernière accueille les personnes avec enfants de manière temporaire. Il y a au total 70 résidents dont 18 personnes âgées.

La résidence est installée dans un immeuble de quatre étages datant des années 1970. Au rez-de-chaussée, on trouve les espaces communs (restaurant, salon, bibliothèque, garderie, jardin partagé) et les bureaux de la direction. Les unités de logements occupent les étages du bâtiment. Outre les relations intergénérationnelles de type informel, des animations sont organisées quatre fois par semaine (ateliers, ciné-club, apéritifs, ...).

## LES 3 POMMIERS



Le souhait de l'asbl 1 toit 2 Ages est de mettre en relation des personnes âgées d'accueil et des étudiants dont les attentes sont compatibles. Elle est implantée à Bruxelles, Namur et Louvain-la-Neuve.

Suivant les attentes, les besoins et les disponibilités de chacun, il existe trois formules :

- le logement gratuit avec présence et aide quotidienne de l'étudiant
- le logement économique avec aide et partage des tâches de la part de l'étudiant
- le logement avec loyer sans aucune obligation de service

Les avantages sont réciproques. Pour les seniors, il s'agit de rompre avec la solitude, de partager du temps, de se sentir plus en sécurité et d'avoir une aide au quotidien. Pour les étudiants, ils disposent d'un logement économique, d'un environnement propice à la réussite de leurs études et peuvent vivre une rencontre différente.

## L'ASSOCIATION 1 TOIT 2 ÂGES

Installé en bord de Meuse, dans le centre urbain de Liège, ce projet a débuté en 1992.

Implanté dans l'ancien orphelinat de jeunes filles fermé en 1982, l'objectif premier était d'accueillir des personnes âgées et des enfants abandonnés en manque affectif. Cet habitat groupé est composé d'une maison des enfants, d'une maison de repos pour personnes âgées, d'une maison de repos et de soin pour des personnes âgées en perte d'autonomie et d'une résidence-service pour personnes âgées autonomes.

Le Ballour accueille 91 personnes âgées et 15 enfants. En plus, de jeunes mamans en difficultés peuvent y trouver un accueil de jour avec une crèche et un atelier de couture afin de les aider dans leur insertion sociale.

Parmi les espaces communs dispersés dans le complexe, on retrouve l'atelier de couture, une salle informatique, un jardin partagé et une salle polyvalente appelée l'Agora. Les relations intergénérationnelles sont ici aussi créées de manière à la fois formelle et informelle.

## LE BALLOIR

