



L'Espoir

UN LOGEMENT
14 FAMILLES



UN LOGEMENT ACCESSIBLE, UN RÊVE DEVENU RÉALITÉ

Ce projet pilote est un rêve devenu réalité pour 14 familles. Depuis quatre ans, elles travaillent intensivement à la réalisation de ce projet. Ensemble avec le Fonds du Logement (le Maître d'ouvrage), le CIRÉ et la Maison de quartier Bonnevie (avec l'aide de la commune de Molenbeek, la Politique des Grandes Villes et la Région de Bruxelles-Capitale), ces familles aux revenus modestes ont pu devenir propriétaires.

À la rue Fin, une petite rue près du Canal à Molenbeek, un terrain vague et pollué a été transformé en un des plus beaux coins de Bruxelles... Un immeuble rayonnant qui non seulement est passif mais qui est exemplaire également par le choix des matériaux (ossature en bois) ou par d'autres options écologiques, élargissant ainsi les standards des logements abordables.

En choisissant de donner le nom *L'Espoir*, les habitants ne s'y sont pas trompés. Ce projet de 14 appartements illustre bien ce à quoi la ville pourrait ressembler : accessible à tous, durable, solidaire et belle.

UN PROJET NOVATEUR



Lorsque les membres de *L'Espoir* se sont posé la question de savoir si leur maison pouvait être passive, ce concept était relativement inconnu en Belgique. Il n'y avait pratiquement aucune maison passive habitée dans notre pays. À l'époque, l'Allemagne et d'autres pays nordiques avaient déjà une certaine expérience dans ce domaine. Depuis lors, ce concept a fait du chemin à Bruxelles. Une maison passive est un bâtiment qui consomme très peu d'énergie. On ne doit quasiment pas chauffer, la chaleur d'un fer à repasser suffit pour chauffer un appartement en hiver.

Qu'est-ce qui les caractérise ? Une très bonne isolation et étanchéité à l'air, un système de ventilation couplé à un échangeur de chaleur et une utilisation optimale de l'énergie passive accompagnée d'appareils peu énergivores et des sources d'énergie renouvelables.

→ www.maisonpassive.be

LE DROIT À L'HABITAT À BRUXELLES

De moins en moins de personnes trouvent un logement convenable à Bruxelles. C'est une des conséquences de la flambée des prix de location et d'acquisition d'un logement dans notre capitale. La ville est en pleine rénovation, et pourtant de nombreux Bruxellois sont contraints d'habiter dans des appartements insalubres, trop chers et souvent exigus. D'autres sont forcés de quitter la ville pour espérer trouver des conditions meilleures pour se loger. Malgré de nombreuses promesses, très peu de logements sociaux ont été construits ces dernières années et les listes d'attente continuent de s'allonger. À Bruxelles, une grande partie du marché du logement se trouve entre les mains de propriétaires privés. Il est donc urgent d'intervenir, de contrôler le prix des loyers et d'instaurer une allocation de loyer pour les plus bas revenus.

DES ALTERNATIVES EXISTENT ?



Des projets comme celui de la rue Fin peuvent aussi constituer une partie de la solution au problème de la crise du logement. Ce projet a été à la base d'une réflexion sur les alternatives à la politique de logement classique. En Belgique, cette politique consiste d'une part à construire des logements sociaux et, d'autre part, à octroyer des mesures financières et fiscales en faveur de l'accession à la propriété. Et depuis quelques années, les Agences immobilières sociales sont venues compléter ce dispositif.

N'est-il pas temps de rechercher d'autres façons de garantir le droit à l'habitat et le droit à vivre en ville ? Il y a des formules oubliées comme celles des coopératives de logements. Ou d'autres exemples qui ont fait leur preuve à l'étranger. Depuis plus d'un an, quelques associations bruxelloises parmi lesquelles le CIRÉ et la Maison de quartier Bonnevie examinent si le concept des Community Land Trusts tel qu'il est développé aux États-Unis ne serait pas une alternative concrète.

- www.crisedulogement.be
- www.rbdh.be
- <http://communitylandtrust.wordpress.com>



LES ÉTAPES DU PROJET

2003 /

Au sein de l'équipe logement de la Maison de quartier Bonnevie, premières réflexions sur la possibilité de construire des habitations avec un groupe de familles nombreuses du voisinage. / Première réunion au service des Travaux subsidiés de la Commune de Molenbeek concernant la possibilité de réaliser un tel projet dans le cadre d'un contrat de quartier.

2004 /

Première réunion entre le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale et la Maison de quartier Bonnevie, au sujet de la participation du Fonds par le biais de prêts hypothécaires. / Huit étudiants de l'institut d'Architecture La Cambre élaborent quatre projets de logements pour des grandes familles sur le terrain de la rue Fin. / Le Conseil d'Administration du Fonds du Logement accepte non seulement d'accorder des prêts hypothécaires aux futurs acheteurs mais exprime également sa volonté d'intervenir dans le projet en tant que Maître d'ouvrage. / Premier contact entre la Maison de quartier et le CIRÉ qui se déclare disposé à participer à l'encadrement des habitants et à mettre en place un groupe d'épargne collective avec eux. / La Maison de quartier Bonnevie et le CIRÉ présentent le projet aux familles nombreuses mal logées avec lesquelles ils sont en contact et demandent qui pourrait être intéressé.

"Si vous avez un projet qui vous tient à cœur, ne l'abandonnez pas ! L'Espoir et la persévérance finissent par porter des magnifiques fruits."

Joséphine
(participante)



2005 /

La recherche de subsides commence. Le projet est repris dans le programme molenbeekois de la Politique des grandes villes. Plus tard, on fera appel à ce fonds à deux reprises. / Un groupe de familles intéressées est constitué et se réunit pour la première fois dans le grenier de la Maison de quartier. À partir de ce moment, le groupe se réunira plus ou moins chaque mois. Ils adoptent comme nom *l'Espoir*. Une épargne collective est mise en place. Les participants cotisent chacun 50 €/mois. Cette épargne devrait déjà leur servir comme point de départ pour le fonds d'une future copropriété.

2006 /

Au cours d'une série d'ateliers, les membres de *l'Espoir* réfléchissent à l'habitation à laquelle ils rêvent et à celle dont ils ont besoin. / Le Collège des Bourgmestre et Echevins de Molenbeek approuve la vente du terrain de la rue Fin au Fonds du Logement. / Les partenaires réfléchissent à une nouvelle formule d'appel d'offre dans laquelle l'entrepreneur et l'architecte s'associent de manière momentanée pour la conception d'un projet et pour sa réalisation. / Premiers contacts avec le Cabinet de la Ministre de l'Environnement. Nous y apprenons que l'instauration d'une prime à la construction pour maisons passives est en cours.

2007 /

l'Espoir visite l'une des premières maisons passives en Belgique. Au terme d'une séance d'information sur ce thème, chacun est convaincu. Le groupe décide de défendre ce concept auprès du Fonds du Logement. / Un cahier des charges basé sur les propositions de *l'Espoir* est élaboré en concertation avec les divers partenaires. / Le Fonds du Logement reçoit sept propositions de projet. / Le CIRÉ, la Maison de quartier Bonnevie, le Fonds du Logement et les membres du groupe *l'Espoir* signent un accord de collaboration. / Les architectes et entrepreneurs présentent leurs projets à tous les acteurs concernés. / Les partenaires se penchent sur les projets. Quelques semaines d'étude et de négociations intenses s'en suivent.

2008 /

Le choix final se porte sur le projet de l'Architecte Carnoy et des entrepreneurs Entrebois et Degraeve. / Les partenaires organisent une fête sur le terrain. Alain Hubert accepte de devenir parrain du projet. Les familles lui offrent une plaque symbolique de jumelage avec la station polaire Princesse Elisabeth.

2009 /

Les travaux commencent dans la rue Fin. / Le projet est sélectionné par l'IBGE comme "projet exemplaire" en matière de construction durable et d'économie d'énergie. Une prime est octroyée pour le projet.

2010 /

Les travaux s'achèvent. / Les membres de *l'Espoir* emménagent dans leurs nouveaux logements.

17 Septembre
Inauguration officielle.



Les Contrats de quartier

Les contrats de quartier sont des programmes de revitalisation initiés par la Région de Bruxelles-Capitale, menés dans différents quartiers fragilisés en partenariat avec les communes. Ces programmes prévoient différentes opérations au sein d'un même quartier, à réaliser sur une période de quatre ans (aménagement des espaces publics, création ou réhabilitation de logements, équipements sociaux...). Le projet *l'Espoir* a été réalisé sur un terrain vague à la rue Fin. Ce terrain, qui se trouvait dans le périmètre d'un contrat de quartier, a été vendu par la commune au Fonds du Logement, pour un prix bien inférieur à sa valeur. Ceci afin de permettre de réaliser un projet à finalité sociale.

Politique des Grandes Villes

Le gouvernement fédéral a mis en place un programme de soutien financier qui vise à aider les communes à répondre aux problèmes des quartiers défavorisés. Ce sont les communes elles-mêmes qui définissent les projets qu'elles entendent mettre en oeuvre dans le cadre des directives émises par l'État. *L'Espoir* a pu bénéficier d'une subvention dans le cadre de ce programme.

Bâtiments Exemplaires

Depuis 2007, Bruxelles Environnement organise un concours pour promouvoir la construction durable et démontrer qu'il est possible d'atteindre de très bonnes performances environnementales avec des constructions neuves ou rénovées. En 2008, le projet *l'Espoir* a été un des lauréats de ce concours dont le prix était un soutien financier au projet.

POUR EN SAVOIR +

Prime logement passif

Pour la construction de maisons passives, la Région de Bruxelles-Capitale octroie des "primes énergie" importantes. *L'Espoir* a également bénéficié de ces primes après la réalisation des tests du bâtiment.

Les prêts sociaux

Tous les résidents des appartements du projet *l'Espoir* de la rue Fin ont pu acheter leur logement par le biais d'un prêt social, octroyé par le Fonds du Logement de Bruxelles-Capitale.

Community Land Trusts

Ce sont des organisations qui produisent des logements abordables pour des personnes disposant de bas revenus. Dans le cadre de ce système, la propriété foncière est séparée de la propriété du logement. Le modèle a été créé aux États-Unis à la fin des années 1970 et est revenu au devant de l'actualité à l'heure où des milliers de personnes ont perdu leur foyer à la suite de la crise financière. Pour nous, le système des CLT semble plus que prometteur. À nos yeux, les CLT constituent non seulement une manière novatrice de créer des logements abordables, mais aussi de rendre au logement social son élan utopique et novateur des premiers jours.

CIRÉ

Coordination et Initiatives pour Réfugiés et Étrangers

Créé en 1954, le CIRÉ est une structure de coordination pluraliste réunissant 24 associations aussi diversifiées que des services sociaux d'aide aux demandeurs d'asile, des organisations syndicales, des services d'éducation permanente et des organisations internationales. L'objectif poursuivi est de réfléchir et d'agir de façon concertée sur des questions liées à la problématique des demandeurs d'asile, des réfugiés et des étrangers. L'action du CIRÉ est multiple. Nous agissons sur le terrain via plusieurs services dont un service "Logement". Le CIRÉ a participé à la réalisation du projet *l'Espoir* dans le cadre de son programme d'aide à l'acquisition et plus précisément du projet de l'Épargne Collective Solidaire.

Avec la Maison de quartier Bonnevie, le CIRÉ a assuré l'encadrement du groupe et le suivi individuel des habitants.

www.cire.be



Le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale

Le Fonds poursuit différentes missions d'utilité publique. Cette institution est subventionnée par la Région Bruxelloise pour aider des familles à faibles revenus à trouver un logement. Ils le font, entre autres, en accordant des crédits hypothécaires sociaux pour l'achat de logements, par la mise en location de logements, par l'octroi des prêts sans intérêt pour constituer une garantie locative et par des opérations de construction-vente. Dans la rue Fin, le Fonds a été le Maître d'ouvrage. Ils ont acheté le terrain, lancé un appel d'offre pour trouver un architecte et un entrepreneur et ont suivi le chantier. Le Fonds a également octroyé les crédits hypothécaires aux habitants, nécessaires pour l'achat.

www.fondsdulogement.be



LES PARTENAIRES

Maison de quartier Bonnevie

La Maison de quartier est active au centre de Molenbeek. Ses activités comportent deux volets : le travail autour du logement et le travail communautaire. Elle a démarré ce projet suite au constat sur l'impossibilité, pour les familles nombreuses à faibles revenus, de trouver des logements accessibles dans le quartier. Dans le projet, Bonnevie s'est occupé, avec le CIRÉ, de l'encadrement des habitants. Elle a assuré le suivi du chantier avec les familles.

<http://bonnevie.vgc.be>



L'Espoir

(association de fait)

L'association des habitants a été créée une fois que la Maison de quartier Bonnevie et le CIRÉ ont constitué un groupe de 14 familles intéressées à participer à un projet de construction qui devait les amener à l'acquisition de leur propre logement.

Ce groupe s'est réuni très régulièrement pendant quatre ans. Les participants se sont impliqués dans tout le processus et dans toutes les décisions importantes. Ils ont également organisé un groupe d'épargne collective solidaire. Après l'achat des appartements, la copropriété sera mise en place. En parallèle, l'association de fait continuera à exister, dans le but d'organiser des activités socio-culturelles pour les habitants et les voisins.

<http://espoirmolenbeek.blogspot.com>



Avec l'aide de
l'IBGE

la commune de Molenbeek
la Politique des Grandes Villes
la Région de Bruxelles-Capitale

LE FILM*

Toit(s)

de Delphine Duquesne
retrace le parcours des 14 familles
et complète ce carnet pédagogique.

Les murs
peints en bleu-
ciel

* Commande DVD



DISC asbl
02 / 250.13.10
distribution.disc@gsara.be

Production film



GSARA asbl
Rue du marteau 26
1210 Bruxelles
02 / 218.58.85
www.gsara.be

Le texte de cette brochure a été réalisé par le CIRÉ asbl et la Maison de quartier Bonnevie.
Conception graphique et mise en page : Marc Chartier (GSARA asbl) - 2010