

L'Espoir

Un projet de la Maison de Quartier Bonnevie asbl
À Molenbeek, Bruxelles, Belgique



22/09/2017

*7e Forum des
coopératives
d'habitation
suisses*





JOSÉPHINE MUKABUCYANA

HABITANTE DE L'ESPOIR



VICTORIA UZOR

HABITANTE DE L'ESPOIR



LORELLA PAZIENZA

COMMUNITY LAND TRUST BRUSSEL ASBL



DONATIENNE HERMESSE

MAISON DE QUARTIER BONNEVIE ASBL

PLAN DE L'EXPOSÉ

- I. Le contexte du projet **Espoir**
- II. L'**Espoir**, un projet collaboratif
- III. L'**Espoir**, un projet participatif
- IV. Les enseignements de l'expérience **Espoir** :
les **AmbaPa**
- V. Reproduire des projets similaires :
le **CLT**

I. LE CONTEXTE DU PROJET ESPOIR

• La Maison de Quartier Bonnevie



- ▶ Active dans le quartier du vieux Molenbeek depuis 40 ans
- ▶ Travail social intégré
- ▶ Mission : améliorer l'Habitat dans le quartier
- ▶ Vision : bottom-up

I. LE CONTEXTE DU PROJET ESPOIR

- La crise du logement : ALARM



- ▶ Permanence logement
- ▶ Accompagnement individuel → Démarche collective
- ▶ 2011 : ALARM Accès à un logement décent pour tous

I. LE CONTEXTE DU PROJET ESPOIR

• La crise du logement : ALARM



- ▶ Témoignage de Victoria
 - Difficultés de logement
 - Rencontre avec la Maison de Quartier
 - Adhésion au groupe ALARM
 - Apprentissages via le groupe ALARM
 - Du groupe ALARM au groupe Espoir

II. L'ESPOIR, UN PROJET COLLABORATIF

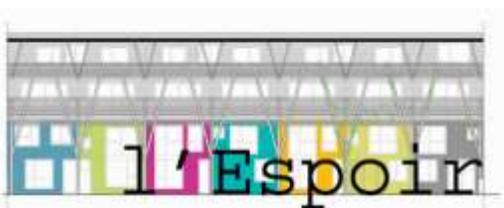
- Objectif du projet



- Répondre à la crise du logement : Créer des logements **acquisitif** et **abordable** pour familles nombreuses à revenus modestes
- **Participation** des futurs habitants
- Logements **durables**

II. L'ESPOIR, UN PROJET COLLABORATIF

- Montage du projet



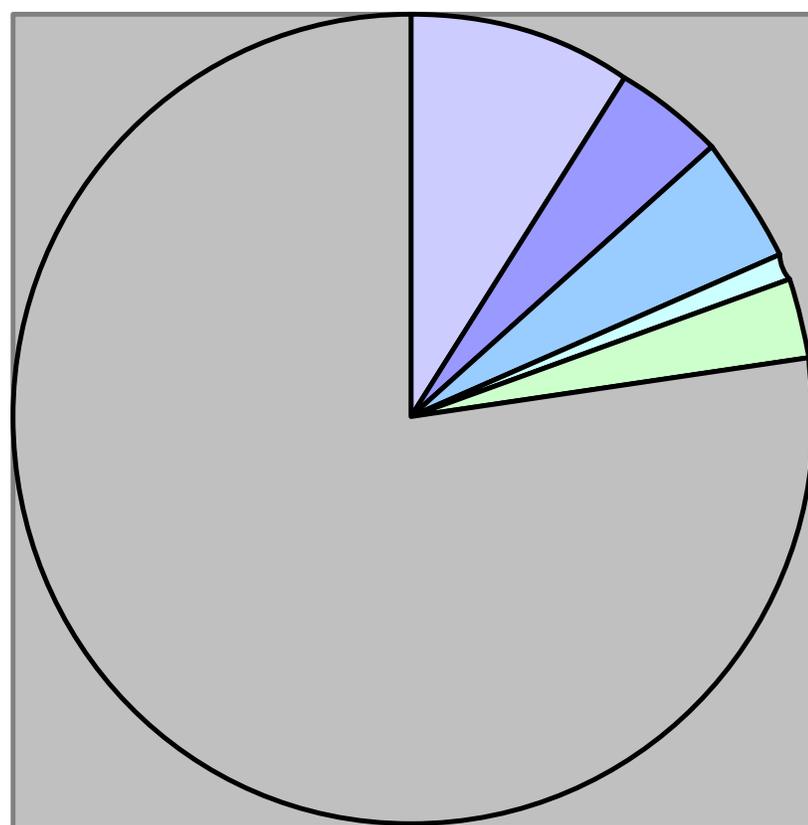
– Collaborations **Ciré – FdL-les familles**

– Création d'une **association de fait « L'Espoir »**



II. L'ESPOIR, UN PROJET COLLABORATIF

• Montage du projet

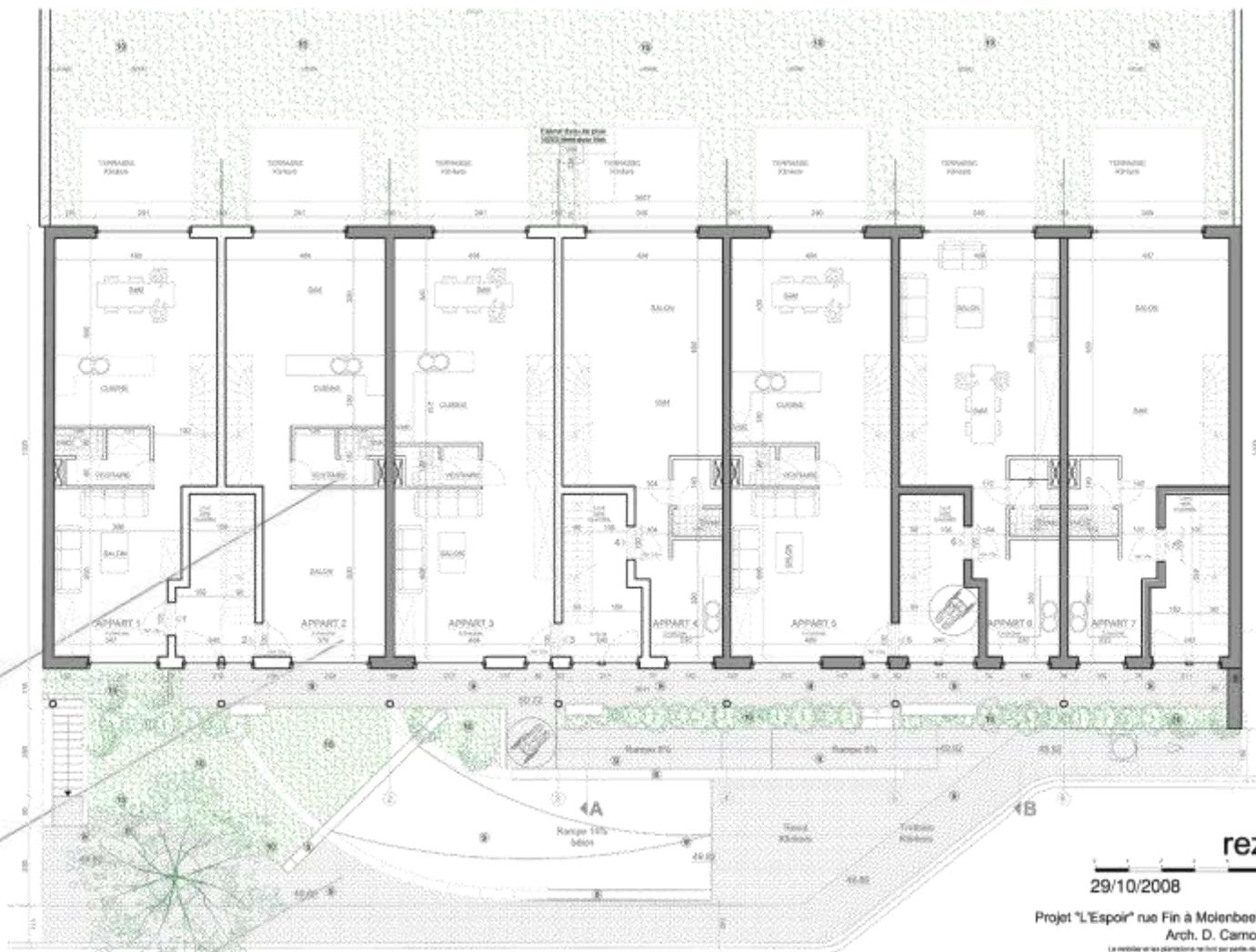
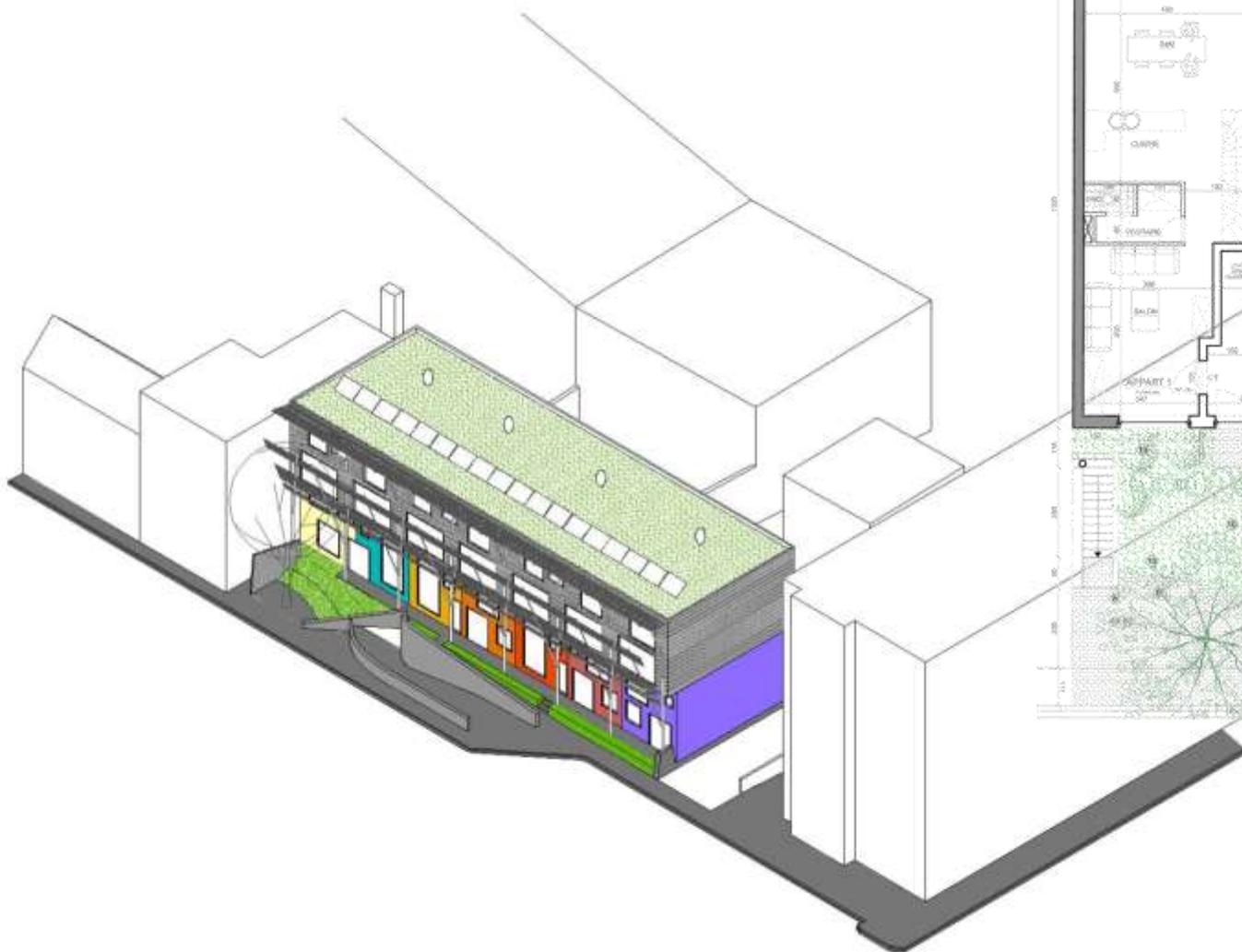


- subs. Politique grandes villes
- primes passif
- primes bâtiment exemplaire
- primes energie divers
- reduction TVA 2009
- prêts, moyens propres

- *Montage financier*
- *Cout de l'opération et répartition*
- *Prix des logements*

II. L'ESPOIR, UN PROJET COLLABORATIF

- Le projet



rez
29/10/2008
Projet "L'Espoir" rue Fin à Molenbeek
Arch. D. Camoy
La réalité et les planifications ne font pas partie de la
politique architecturale et sont destinés à être utilisés.

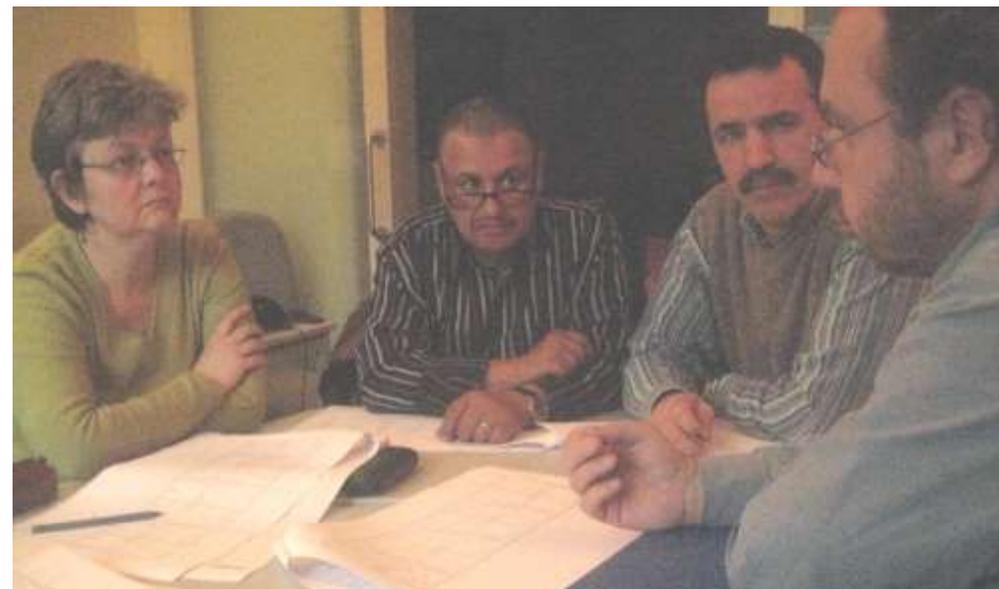
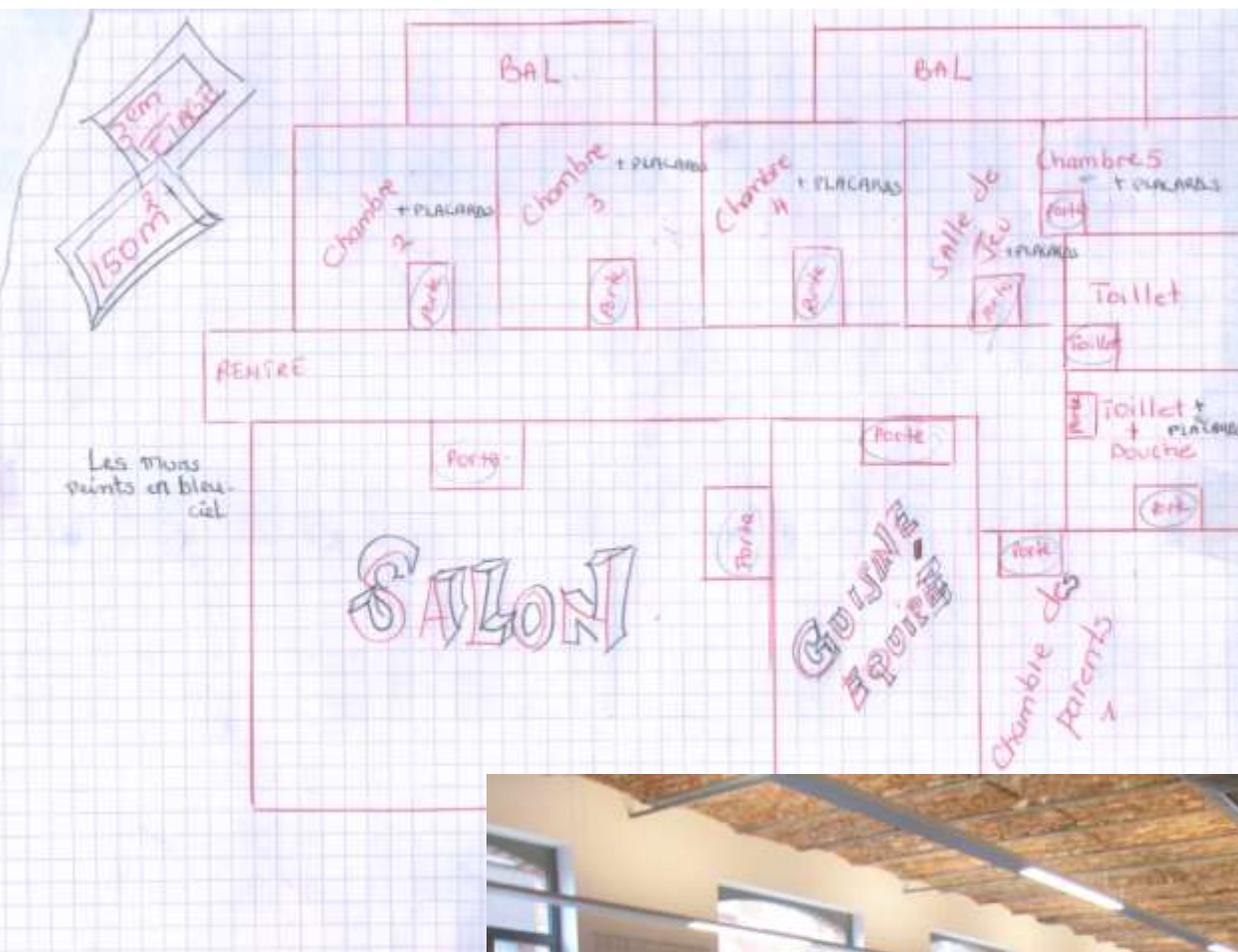
II. L'ESPOIR, UN PROJET COLLABORATIF

• Méthodologie

- *Prise de décisions collective*
- *Informier et sensibiliser*
- *Rencontrer les professionnels et des exemples concrets*



II. L'ESPOIR, UN PROJET COLLABORATIF



III. L'ESPOIR, UN PROJET PARTICIPATIF

• Participation des habitants avant la construction



► Témoignage de Joséphine

- Difficultés d'accès au logement social
- Participation au groupe d'épargne du CIRE
- Rencontre avec le groupe Espoir
- Rêver notre logement
- Réunions
- Visites de logements : « Vivre sans chauffage est-ce possible? »
- Rédaction du cahier des charges
- Rencontre et choix des architectes

III. L'ESPOIR, UN PROJET PARTICIPATIF

- Participation des habitants pendant la construction projet



- Réunions mensuelles
- Visites de chantier
- Rencontres et négociations avec les pouvoirs publiques

III. L'ESPOIR, UN PROJET PARTICIPATIF

- Participation des habitants après la construction



- *Relevé des compteurs*
- *Groupe de travail énergie*

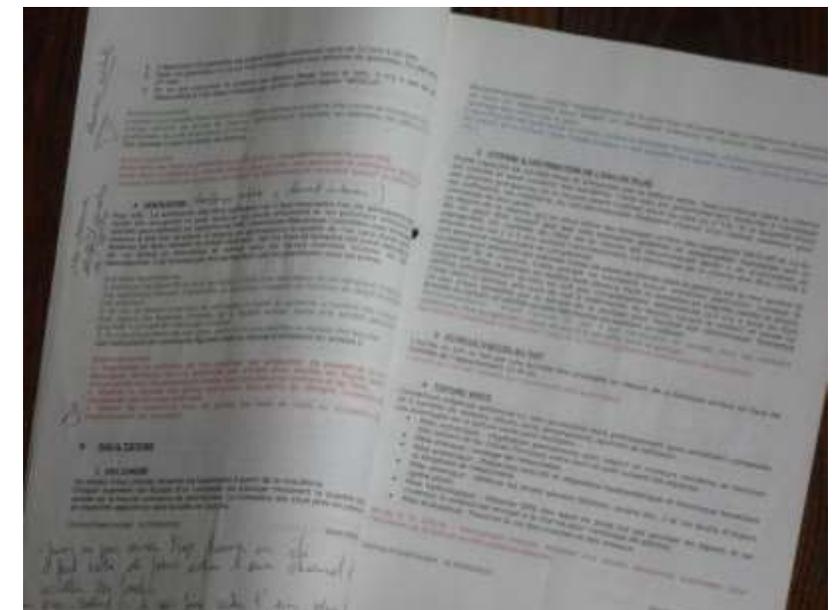


III. L'ESPOIR, UN PROJET PARTICIPATIF

• Participation des habitants après la construction



- Relevé des compteurs
- Groupe de travail énergie
- Comprendre le logement passif



III. L'ESPOIR, UN PROJET PARTICIPATIF

- Participation des habitants après la construction



- *Relevé des compteurs*
- *Groupe de travail énergie*
- *Comprendre le logement passif*
- *Organisation de visites (environ 100 visites /an)*

IV. LES AMBAPAPA

- Les enseignements de l'expérience Espoir



- Difficultés liées à la gestion de la VMC
- Importance d'informer, de dire, re-dire et re-re-dire
- Relation étroite permet de repérer les dérapages
- S'adapter prend du temps
- Entraide et solidarité améliorent les résultats énergétiques

“Le 1er hiver, j'avais très froid, le deuxième un peu moins. Maintenant, ça va...”

IV. LES AMBAPA

- Pourquoi un projet AmbaPa



- A Bruxelles, obligation construction passive depuis 2012
- Pour diminuer les consommations d'énergie, uniquement la technique ne suffit pas
- Atteindre les objectifs de confort et énergie
- Assurer des logements durables
- Optimiser la gestion de ces logements
- Créer du lien entre les

IV. LES AMBAPA

- Méthodologie



- *Habitants = experts*
- *Visite technique*
- *2 animations*
- *Réunions thématiques mensuelles*



IV. LES AMBAPAPA

• Méthodologie



- *Habitants = experts*
- *Visite technique*
- *2 animations*
- *Réunions thématiques mensuelles*
- *Visites à domicile*



IV. LES AMBAPA

- Méthodologie

Film : AmbaPa On The Road



IV. LES AMBAPA

- Résultats



- *Impliquer les habitants = réussite du projet*
- *Attention croissante des pouvoirs publics régionaux*
- *Collaboration avec les pouvoirs publics locaux*
- *Travail sur toute la région avec d'autres associations locales*

V. LE CLT



Le Community Land Trust à Bruxelles

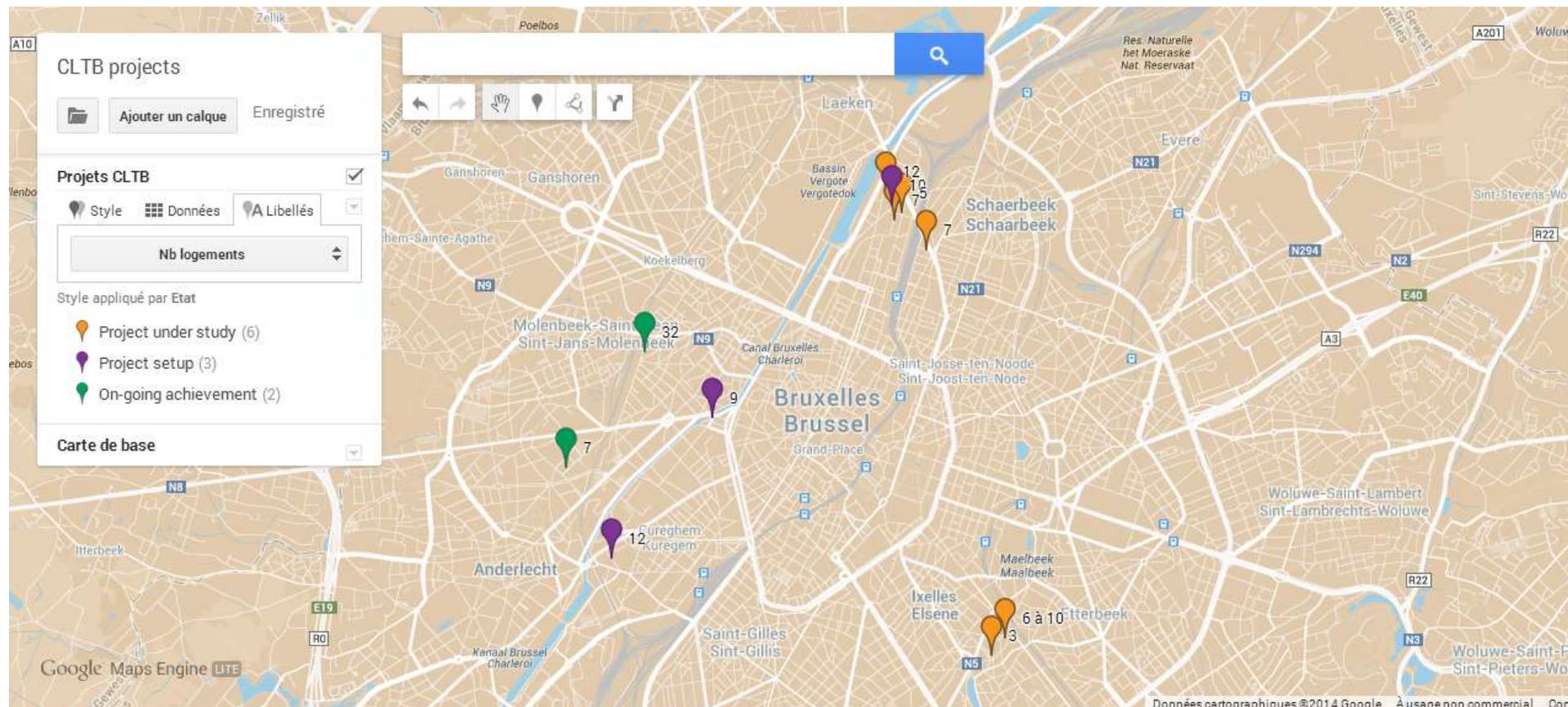
- suite du projet L'ESPOIR
- Recherche de nouvelles formules de propriété (2008)
- Reconnaissance du CLTB par le gouvernement (20/12/2012)

V. LE CLT



Un territoire d'action:

- Région de Bruxelles-Capitale: 1.100.000 habitants.
- Le CLTB est subsidié par le gouvernement régional (et non municipal).
- Actifs dans différents quartiers/communes.



V. LE CLT

Séparation de la propriété du sol et du bâtiment

Espaces collectifs, services, commerciaux

Les logements appartiennent à des familles



Le sol appartient au Community Land Trust

- Droit de superficie sur le sol incluant une clause novatoire avec vente du bâti

V. LE CLT



Accessibilité perpétuelle pour les revenus les plus bas

Le logement reste accessible

A la revente

Prix de vente limité à l'investissement de départ et 25 % de la plus-value (+ la valeur des investissements)

Prix de revente plafonné

Verrouillage des subsides





L'implication des futurs propriétaires dans le montage des project CLTB

Voorstudie | Projectvoorbereiding Werken (bouw) | Na de werken →

V. LE CLT

Méthodologie

- **Partenariat avec associations locales**
- **Fonds du Logement**
- **Groupes projets**
- **Participation des futurs habitants**

V. LE CLT

Composition groupe projet

Impliquer les futurs habitants depuis le début

Après l'achat du terrain

> **Appel à candidature vers candidats**

+

Sélection groupe projet



Voorstudie **Projectvoorbereiding** Werken (bouw) Na de werken →

V. LE CLT

Cahier des charges

Ateliers d'architecture



Vorstudie Projectvoorbereiding (bouw) Na de werken →

V. LE CLT

Cahier de recommandations



Vorstudie Projectvoorbereiding (bouw) Na de werken →

V. LE CLT

Analyse des projets



Vorstudie **Projectvoorbereiding** Wonen (bouw) Na de werken

V. LE CLT

Suivi chantier

- tour de rôle
- Comprendre aspects techniques du bâtiment



Voorstudie Projectvoorbereiding **Werken (bouw)** Na de werken

V. LE CLT



Préparation copropriété

- Formations
- Rédaction règlement d'ordre intérieur
- Accompagnement syndic

Voorstudie Projectvoorbereiding **Werken (bouw)** Na de werken



V. LE CLT



Vente logements



Voorstudie Projectvoorbereiding **Werken (bouw)** Na de werken →

V. LE CLT



Suivi après installation (2 ans)

- Energie, consommation, utilisation du logement
- Défauts techniques
- copropriété
- Vivre ensemble



Voorstudie Projectvoorbereiding Werken (bouw) **Na de werken**

MERCI POUR VOTRE ATTENTION!

VENEZ VOIR NOTRE STAND DANS L'EXPOSITION!

Maison de Quartier
Bonnevie asbl

☎ : 0032-2/410.76.31

www.bonnevie40.be

Community Land Trust
Bruxelles – Brussel

☎ : 0032-2/840.61.49

info@cltb.be

