

# 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**

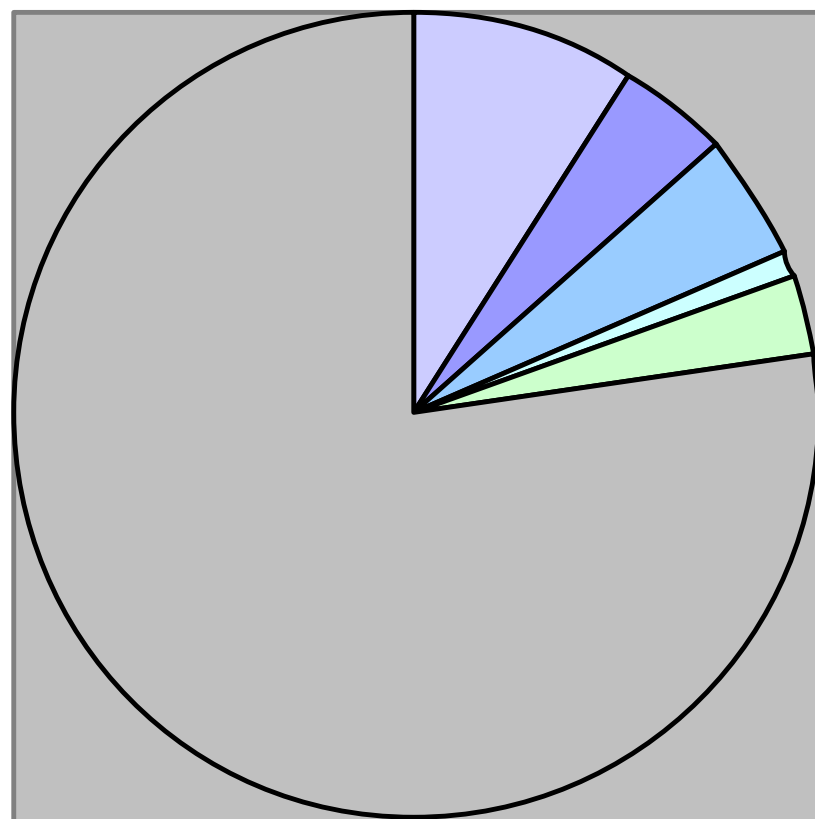
– Création d'une **association de fait « L'Espoir »**





## II. L'ESPOIR, UN PROJET COLLABORATIF

- Montage du projet

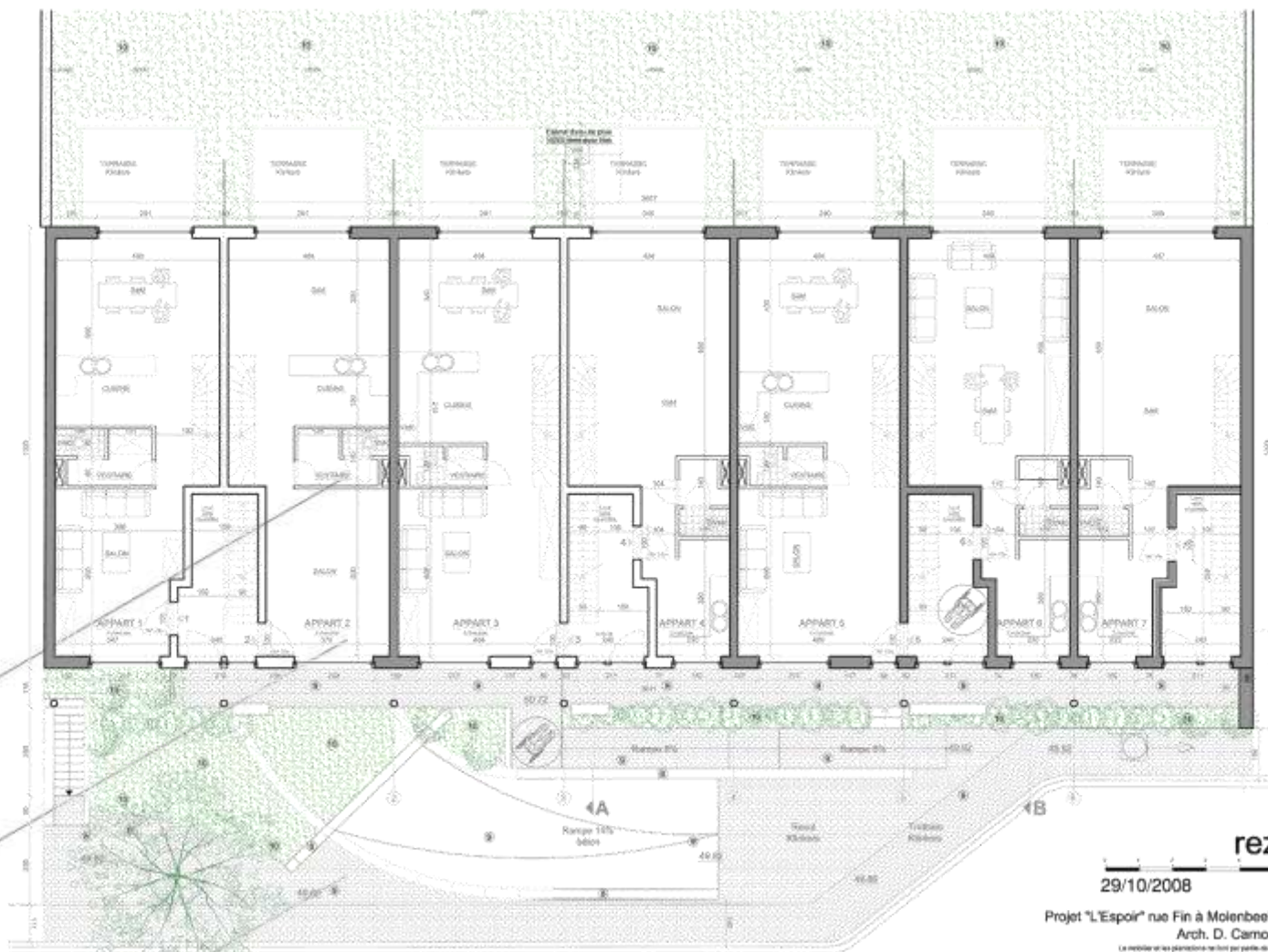
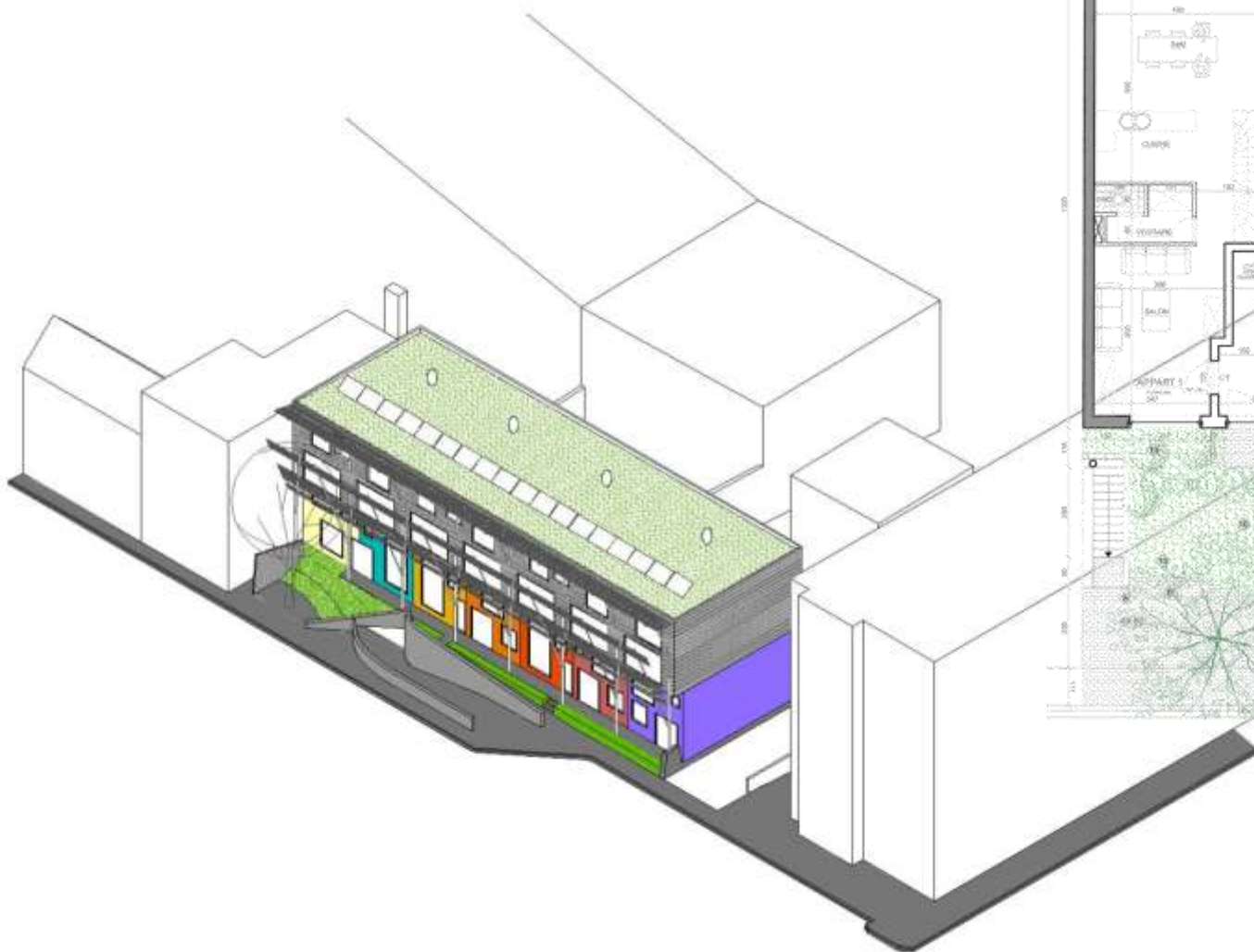


- subs. Politique grandes villes
- primes passif
- primes bâtiment exemplaire
- primes energie divers
- reduction TVA 2009
- prêts, moyens propres

- *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 destinées à être réalisées.



# II. L'ESPOIR, UN PROJET COLLABORATIF

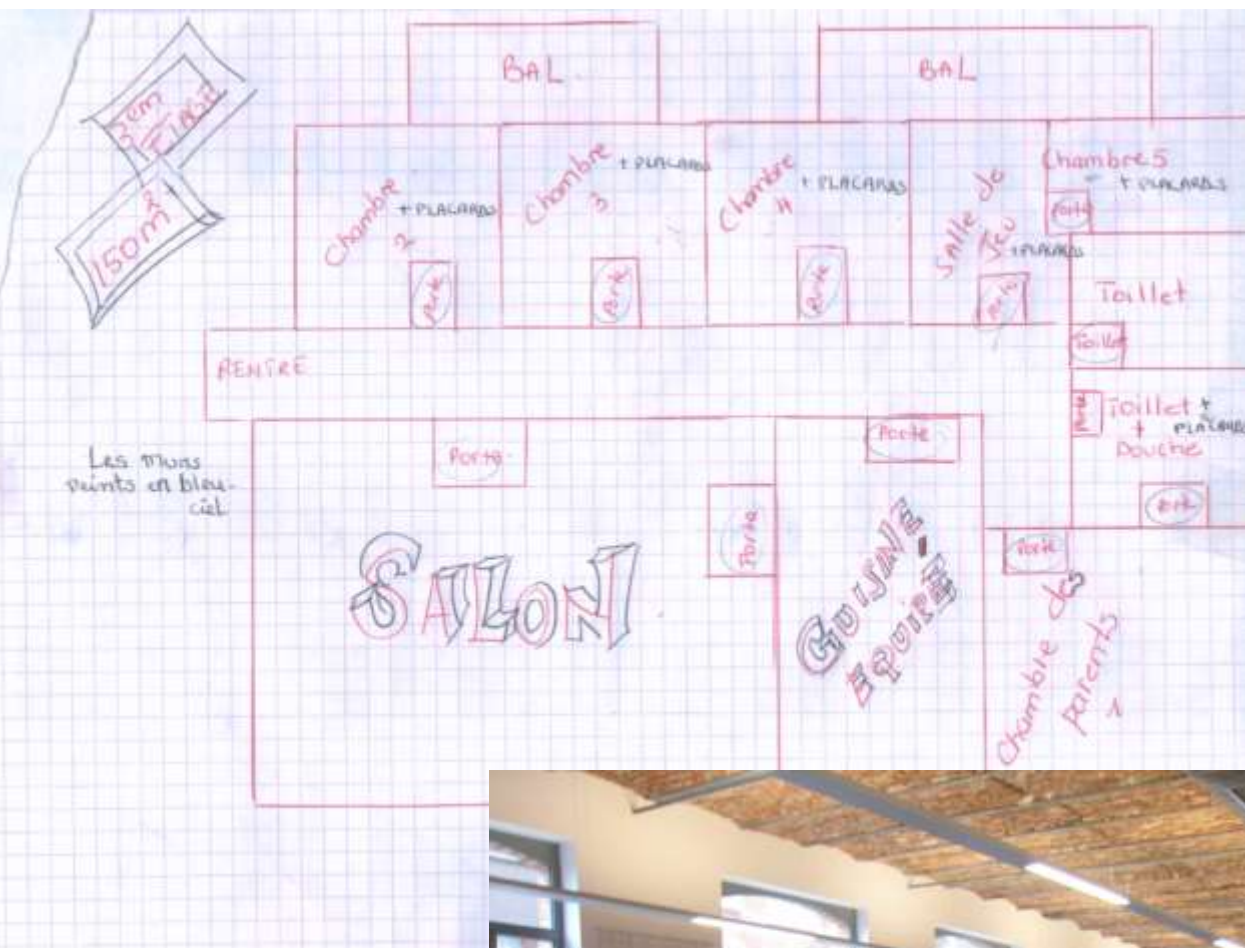
## • Méthodologie

- *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*

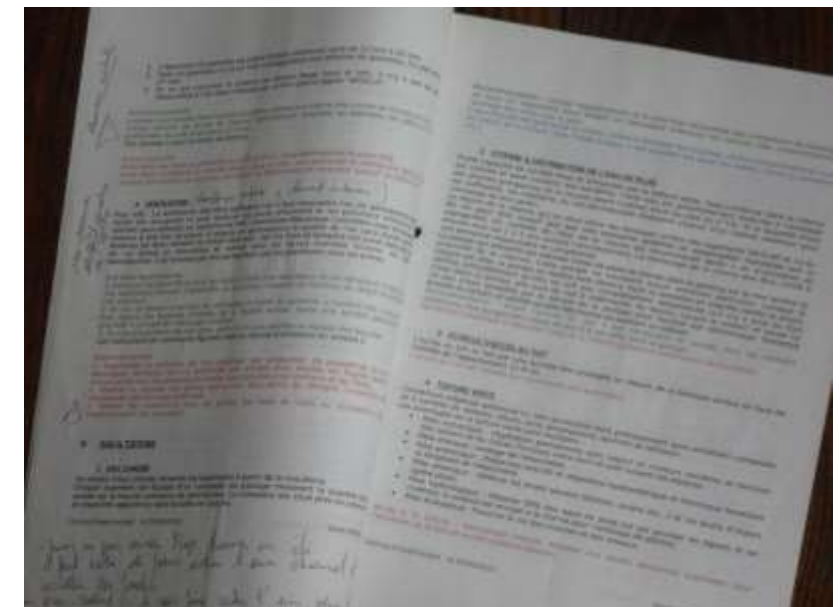


# III. L'ESPOIR, UN PROJET PARTICIPATIF

## • 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)

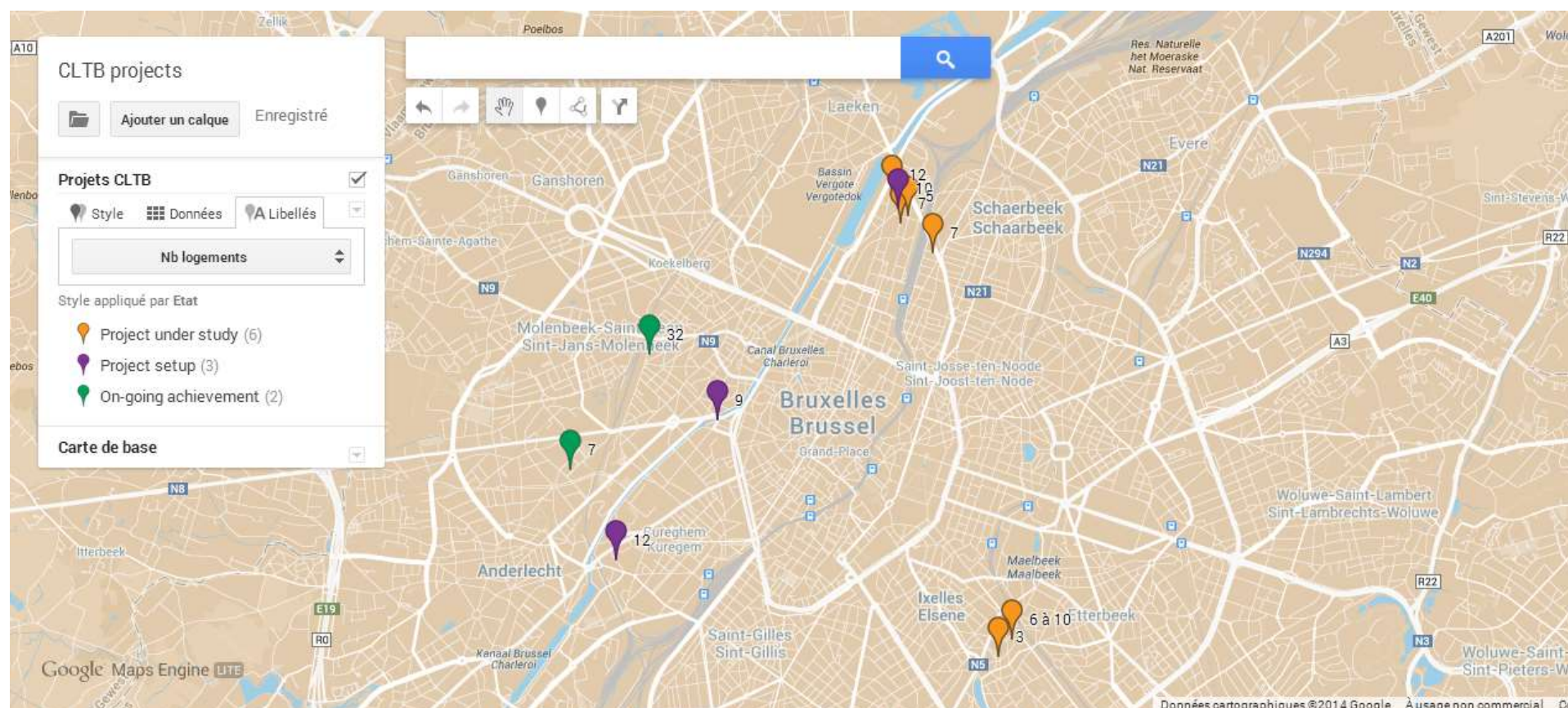


# V. LE CLT



## 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.

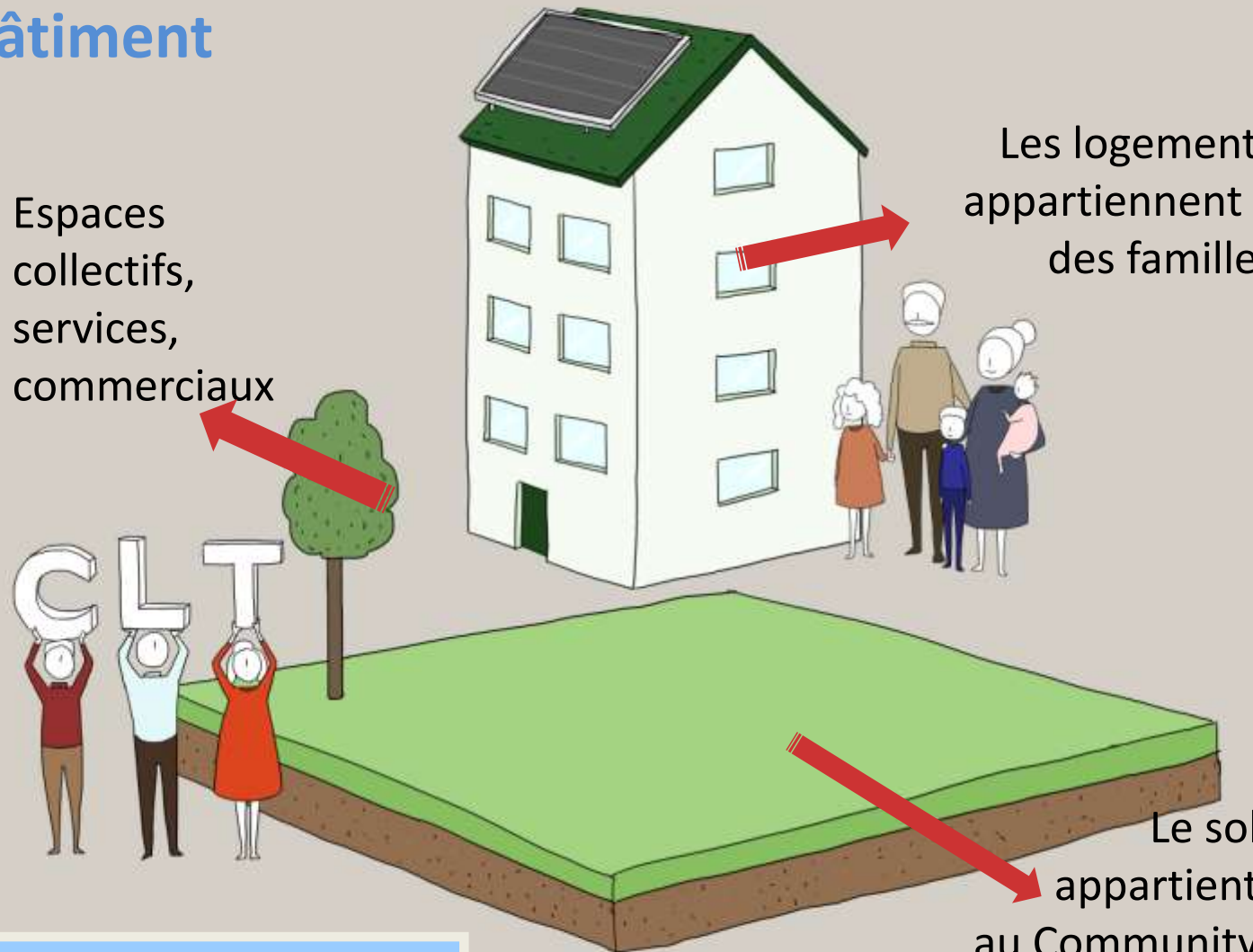


# V. LE CLT

## Séparation de la propriété du sol et du bâtiment

Espaces collectifs, services, commerciaux

Les logements appartiennent à des familles



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

Le sol appartient au Community Land Trust



# 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



# 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

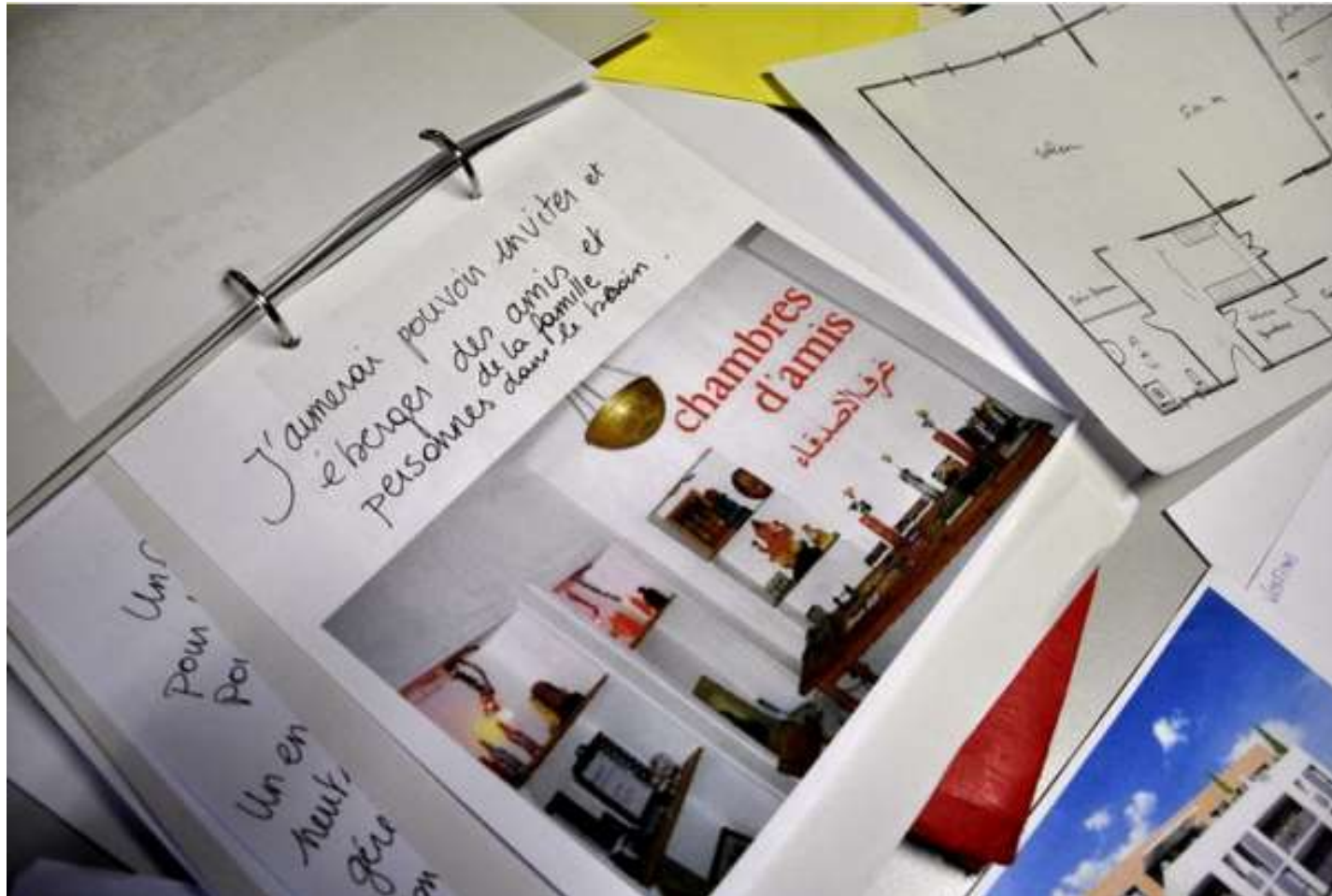
Ateliers d'architecture



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

Vorstudie 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](http://www.bonnevie40.be)

Community Land Trust  
Bruxelles – Brussel

☎ : 0032-2/840.61.49

[info@cltb.be](mailto:info@cltb.be)

