



Jardin communautaire Abbeyfield Ithaca © Séverine Laneau

HABITATS COLLECTIFS À CARACTÈRE SOCIAL EN RÉGION BRUXELLOISE

Une alternative au marché du logement conventionnel ?

Les habitats collectifs à caractère social ne sont pas nouveaux en Région bruxelloise. Déjà dans la période d'après-guerre, cette forme de logement est apparue comme une alternative au logement social grâce au développement des coopératives. Ces dernières années, les autorités, la société civile et les citoyens ont manifesté un intérêt croissant pour ces formes de logement. **Dans quel contexte ces formes de logement apparaissent-elles ? À qui s'adressent-elles ? En quoi diffèrent-elles des logements conventionnels ? Quelles sont les conditions fondamentales pour la création et la bonne gestion de ces logements ?**

ABOUT.brussels #07

Mars 2022

Rédaction :

Andreas DE MESMAEKER,

Veronica PEZZUTI

Chargés de mission

Département Connaissance territoriale

En collaboration avec :

Kenniscentrum WWZ

www.kenniscentrumwwz.be/

CDCS-CMDC

www.cdcs-cmdc.be/fr

Observatoire de la Santé et du Social de Bruxelles-Capitale

www.ccc-ggc.brussels/fr/observatbru/accueil

Une alternative abordable et de qualité

L'émergence des habitats collectifs dans l'histoire des villes d'Europe occidentale est très ancienne. Au Moyen Âge, les béguinages offraient aux femmes pieuses la possibilité de vivre et de travailler en communauté, indépendamment de toute hiérarchie religieuse ou patriarcale. Après la Première Guerre mondiale, les nations européennes ont été frappées par une crise économique qui s'est traduite, entre autres, par une insuffisance de logements abordables. L'une des réponses à ce manque a été l'émergence des premières coopératives d'habitation. Dans ces coopératives, la gestion de la vie et de la propriété collective était basée sur la collaboration entre les personnes impliquées. Ces formes de logement, souvent innovantes en termes d'architecture et de gestion, permettaient à l'époque aux populations vulnérables de trouver un logement convenable.

Ces défis sont aujourd'hui encore d'actualité : **tant sur le marché du logement privé que dans le secteur du logement social, de plus en plus de personnes éprouvent des difficultés à trouver un logement à la fois abordable et convenable.**

Comment se fait-il qu'un nombre sans cesse croissant de personnes rencontrent tant de mal à trouver un logement convenable ? D'une part, il existe toujours une pénurie de logements abordables en Région bruxelloise. D'autre part, de plus en plus de personnes se heurtent à des obstacles dans leur recherche d'un logement approprié. Les principaux obstacles sont le manque de ressources financières et les discriminations liées au sexe ou à l'origine. Le logement est de plus en plus cher par rapport aux revenus dont disposent les ménages. Cette situation ne touche pas seulement les personnes plus vulnérables financièrement. La classe moyenne, elle aussi, voit ses choix de plus en plus restreints lorsqu'il s'agit de trouver un logement convenable.

Par conséquent, de plus en plus de personnes sont contraintes d'opter pour un logement qui ne répond pas à leurs besoins personnels et/ou familiaux. Il s'agit souvent de logements de qualité inférieure (mauvaise isolation, problèmes d'humidité, etc.). Pourtant, la qualité du logement est un déterminant social essentiel dont l'impact sur la santé physique et mentale est considérable.



↑ Photo 1 : Inauguration du projet CALICO © EVA bxl

MÉTHODOLOGIE

Cette publication est basée sur le rapport « Habitats collectifs à caractère social en Région bruxelloise ». Nous vous renvoyons à ce rapport pour plus de détails.

Sur base d'une revue de la littérature, trois critères ont été définis pour sélectionner des projets de habitats collectifs existant en Région bruxelloise : le groupe cible, la collectivité et l'accompagnement.

Groupe cible : le projet s'adresse aux personnes vulnérables ou aux personnes ayant besoin d'aide, de soins ou de soutien.

Collectivité : le projet favorise l'autonomie et/ou vise à accroître le bien-être par la vie en communauté.

Accompagnement : Le projet accompagne les habitants dans le vivre ensemble. Cela peut se faire via des bénévoles ou des professionnels.

Après application des critères de sélection, 11 projets de logement ont été retenus. Des entretiens semi-structurés ont été menés avec les initiateurs, des questionnaires ont été préparés et des recherches documentaires ont été effectuées pour identifier les caractéristiques clés, les goulets d'étranglement et les leviers.

L'étude s'est déroulée pendant le confinement mis en place lors de la pandémie de COVID-19. La situation a eu plusieurs conséquences sur la mise en œuvre de la recherche et les résultats obtenus. Il n'a ainsi pas été possible de visiter les projets et de mener les entretiens sur place.

Durant ces dix dernières années, les autorités ont mené une politique visant à faciliter les projets de logements solidaires, alternatifs et modulaires. Elles ont ainsi pris conscience que la production de logements conventionnels ralentissait face à une demande croissante en raison du besoin d'alternatives abordables. La réforme du Code bruxellois de l'Aménagement du Territoire (CoBAT) reflète cette volonté, tout comme l'octroi de subsides aux services d'accompagnement pour la réalisation de projets de logements solidaires ou de centres communautaires, ainsi que la reconnaissance de ces logements, notamment par le gouvernement régional.

Les expériences des projets des Agences Immobilières Sociales (AIS) et du Fonds du logement sont concluantes. Celles-ci ont incité les autorités à développer des instruments plus simples et moins contraignants (pour les acteurs publics). Ces instruments remettent en question les systèmes traditionnels, testent les nouvelles idées et pratiques et permettent le développement de logements abordables.

Ces dix dernières années, le nombre de projets d'habitats collectifs à caractère social a augmenté ces dix dernières années en Région bruxelloise. Ces projets se distinguent souvent les uns des autres par leur groupe cible, leur raison d'être ou leur contexte spatial. Ils peuvent être initiés par des acteurs publics ou privés, mais aussi par des associations, des mouvements de citoyens et des acteurs spécifiques comme le Community Land Trust Brussels (CLTB).

Bien que le nombre de projets soit resté relativement faible jusqu'à présent, l'intérêt de la société civile, des autorités et des citoyens ne cesse de croître. Dans leur forme actuelle, **les logements conventionnels ne répondent pas suffisamment aux besoins d'un grand nombre de ménages** qui préfèrent un mode de vie alternatif ou qui recherchent une solution (temporaire) à une situation de crise à court ou à long terme.

COMMUNITY LAND TRUST BRUSSELS

Le Community Land Trust Brussels est une organisation qui propose aux personnes à faibles revenus des logements acquisitifs abordables. Le trust reste propriétaire du terrain tandis que les habitants, via un bail emphytéotique, deviennent les propriétaires du logement.



↑ Photo 2 : Inauguration de CALICO © SPRB – Yannick Coppens/GOB – Yannick Coppens

CALICO (CARE AND LIVING IN COMMUNITY)

CALICO est un projet de logement collectif comprenant 34 unités de logement abordable, établi sur la base du modèle Community Land Trust. Le projet vise à l'émancipation des habitants et du quartier. Les valeurs de CALICO sont l'anti-spéculation, les cycles de vie, le genre, le voisinage, les soins, l'intergénérationnel et la participation.

Les **34 unités de logement** sont divisées en **trois groupes d'habitations**. Le projet comprend en outre des espaces collectifs, des équipements communautaires, une maison de naissance et de mourance et un jardin ouvert sur le quartier.

Leviers et obstacles à la création et à la bonne gestion

Tant dans leur conception que dans leur gestion effective, les projets de habitats collectifs à caractère social sont face à des leviers et à des obstacles. Certains facteurs sont un frein, tandis que d'autres stimulent la réalisation et la bonne gestion des projets. Dans les paragraphes suivants, certains facteurs importants relatifs à l'aspect social, à l'architecture et à la relation avec le quartier, au bien-être et à la santé des habitants sont examinés.

Mixité sociale, solidarité et participation

L'inclusion est généralement un objectif explicite ou un point de départ des habitats collectifs à caractère social. **Ces formes de logement s'adressent à des personnes d'âges, de cultures et/ou de milieux sociaux différents.** Cela entraîne de nombreux défis, car dans de nombreux cas, la mixité des habitants est synonyme de mixité des attentes et des besoins personnels. D'autre part, cela offre également **des opportunités de solidarité entre les habitants.** En vivant ensemble, en s'écoutant et en s'aidant mutuellement, des liens de confiance se créent. La solidarité mutuelle permet de s'appuyer les uns sur les autres et soutient chaque habitant dans son parcours de vie personnel.

Vivre en solidarité les uns avec les autres n'est pas toujours évident. Pour traduire cet objectif dans la pratique, les habitants doivent **être capables de participer activement à la vie de la communauté** et chacun doit prendre ses responsabilités. Des réunions régulières sont organisées avec les habitants, par exemple pour discuter de questions pratiques et pour leur permettre d'exprimer leurs préoccupations ou leurs frustrations. Ces moments collectifs sont nécessaires à la réussite du projet et à sa pérennité.



↑ **Photo 3** : Participation des habitants Samenuizen
© Jan Van Bostraeten



↑ **Photo 4** : Activité de groupe Casa Viva © Raisa Vandamme

ZOOM

Le droit à un logement décent est garanti par l'article 23 de la Constitution belge.

Depuis 2003, le logement intergénérationnel et le logement solidaire – deux formes de logements collectifs – sont inclus dans le Code bruxellois du Logement (art. 2, § 1, 25° et 26°).

La moitié des Bruxellois n'a cependant accès qu'à

6 % du marché locatif privé (Observatoire des Loyers, 2018)

10,5 % de la population bruxelloise est sur liste d'attente pour un logement social (Plan d'urgence Logement 2020-2024)

50 % des ménages bruxellois remplissent les conditions de revenus pour l'obtention d'un logement social (Diagnostic du redéploiement socio-économique, territorial et environnemental suite à la crise du COVID-19, perspective. brussels, 2021)

Une architecture qui soutient à la fois la communauté et l'individu

La taille et la portée des projets de logement collectif à caractère social sont limitées. Il s'agit généralement d'un bâtiment unique avec un rez-de-chaussée et un maximum de deux ou trois étages. La superficie totale moyenne se situe entre 1 000 m² et 1 700 m², et chaque projet résidentiel, à quelques exceptions près, ne compte pas plus de 15 unités ou chambres d'habitation.

La réussite de la dimension collective et sociale dépend à la fois de la taille limitée et de l'équilibre spatial entre les espaces communs et privés. Les espaces communs sont le lieu où la personne ou la famille entre en contact avec les autres habitants et le voisinage. En ce sens, ils constituent la condition spatiale préalable au vivre ensemble et la dimension sociale du logement collectif. Les espaces communs sont aussi généralement les espaces les plus utilisés du projet de logement : le salon, la salle à manger, la cuisine et le jardin.

Le partage de ces espaces quotidiens conduit à une forme intense de vie commune. À intervalles réguliers, les habitants doivent également pouvoir se retirer de la vie communautaire. C'est pourquoi, outre les espaces communs, les espaces privés sont d'une grande importance. Allant de la chambre au studio avec salle de bain non partagée, ils offrent aux habitants l'intimité et l'autonomie dont ils ont besoin.

« Le jardin sur le toit est un véritable lieu de rencontre pour les habitants. »

Casa Viva, interview 28/04/2020

« Casa Viva est une communauté avec suffisamment d'espace pour avoir une vie privée. »

Casa Viva, interview 28/04/2020



↑ Photo 5 : Espaces communs et privés à Samenhuizen © Patrick De Ceuster



↑ Photo 6 : La cuisine au cœur du projet de logement collectif © Patrick De Ceuster

Utilisation multifonctionnelle de l'espace et relation ouverte avec le voisinage

Plusieurs projets d'habitats collectifs disposent d'espaces publics ou semi-publics. L'ouverture de certains espaces sur le quartier ou la présence d'équipements publics au sein du bâtiment rendent possible la connexion avec le quartier. **En particulier dans les quartiers qui manquent de services sociaux et d'équipements publics, cela peut constituer une importante valeur ajoutée.** L'espace de rencontre de la Maison Biloba Huis, par exemple, est ouvert aux seniors du quartier Brabant et à tous ceux qui souhaitent s'occuper des personnes âgées. Les différentes activités qui y sont organisées permettent aux personnes de se connaître et de rompre l'isolement social.

La fonction publique des espaces (semi-)publics va souvent de pair avec une utilisation multifonctionnelle de l'espace. Par exemple, le rez-de-chaussée de Casa Viva est utilisé comme centre local de services pendant la journée, tandis que les habitants peuvent l'utiliser comme salle polyvalente le soir et le week-end. **Cette utilisation multifonctionnelle n'est pas seulement efficace sur le plan spatial, elle crée également une transition vivante entre le caractère public du quartier et l'environnement privé du projet de logement.**

MAISON BILOBA HUIS

Maison Biloba Huis est un projet de logements collectifs pour personnes âgées dans le quartier Brabant. Le projet comprend 15 unités de logement abordable, dont huit sont entièrement accessibles en fauteuil roulant. Chaque appartement dispose de sa propre salle de bain, sa cuisine, son salon et sa chambre. Les habitants peuvent se rencontrer dans le séjour commun, dans la salle de repos commune ou dans le jardin collectif. Au rez-de-chaussée se trouve un centre d'accueil et de rencontre pour les personnes âgées du quartier.

Amélioration du bien-être et de la santé

Le bien-être et la santé sont des aspects fondamentaux des projets de logements collectifs à caractère social. **À la fois de façon directe et indirecte, et tant à travers l'environnement physique que social, le logement collectif prend soin de ses habitants.**

L'environnement physique joue un rôle direct important dans la promotion de la santé des habitants. Les logements collectifs offrent généralement un cadre de vie de qualité qui répond aux besoins des différents groupes cibles. Les différences de taille des chambres et le mobilier adapté permettent aux jeunes et aux moins jeunes, aux personnes mobiles et aux moins mobiles de se sentir confortablement installés chez eux et en toute sécurité.

Les projets de logement offrent le confort nécessaire en ce qui concerne l'accessibilité, l'isolation thermique et acoustique, la ventilation, les espaces extérieurs, etc., afin que les habitants puissent vivre (ensemble) et rester en bonne santé.

« Même si les habitants ne se voient pas tous les jours et même si certains participent plus que d'autres, ils prennent soin les uns des autres. »

Casa Viva, interview 28/04/2020



↑ **Photo 7** : Vivre en communauté implique, entre autres, de partager les tâches ménagères © Jan Van Bostraeten



↑ **Photo 8** : Chaque habitant dispose de son propre espace © Jan Van Bostraeten

Indirectement, le fait de vivre dans des logements collectifs et de partager des espaces communs crée un sentiment d'appartenance. On se sent en sécurité, soutenu et valorisé, voire membre d'une communauté. L'implication et l'existence de liens de solidarité et de confiance contribuent à augmenter le bien-être mental des habitants. En outre, les logements collectifs permettent de prendre soin les uns des autres de façon plus informelle.

Tant les accompagnants (bénévoles ou professionnels) que les habitants eux-mêmes assument certaines tâches, même si celles-ci ne sont souvent pas strictement planifiées ou considérées comme des « soins ». Ainsi, certains habitants peuvent s'engager spontanément à aider d'autres habitants en faisant les courses ou en assumant certaines tâches ménagères. Pour certains groupes cibles, comme les personnes âgées disposant d'un certain degré d'autonomie, ce type de soutien peut être plus approprié ou souhaitable que les soins formels fournis, par exemple, dans une maison de repos.

« Ici, chacun est responsable des autres et s'occupe des autres de la même façon. »

Pleegzorg en Begeleid Wonen, interview 27/04/2020

Une approche holistique du logement

Les habitats collectifs à caractère social prennent en compte de nombreux aspects du logement (voir diagramme 1).

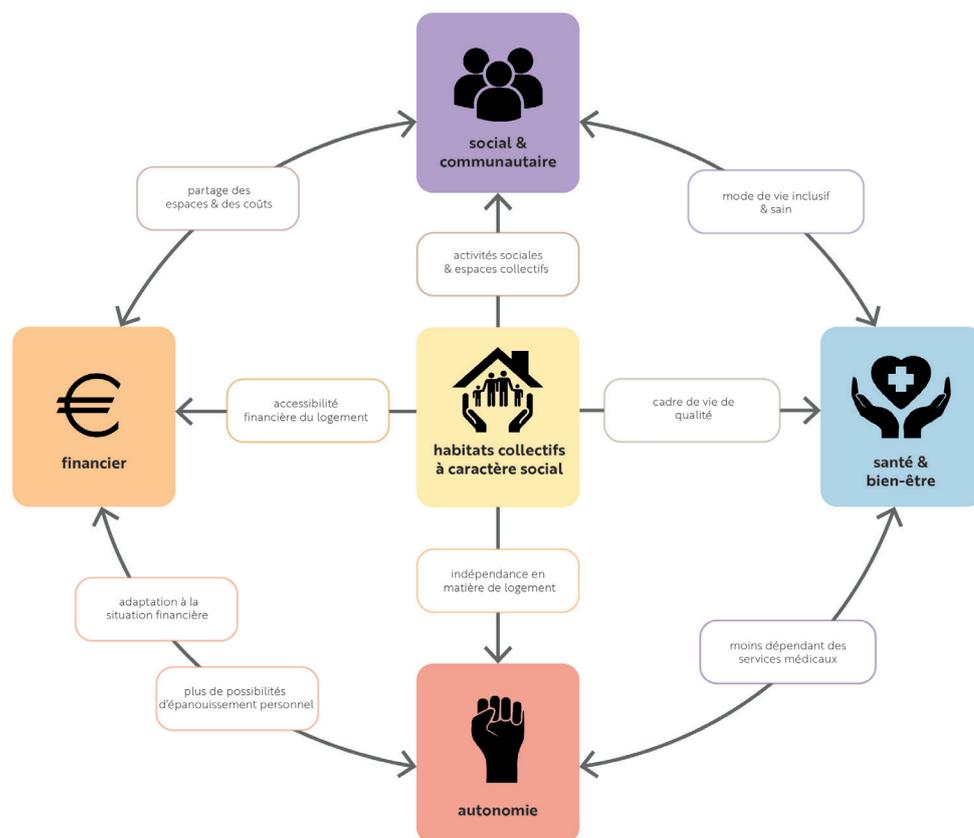
Ils sont **accessibles financièrement à différents groupes cibles**, étant donné que le loyer est adapté aux revenus des habitants. Le partage des espaces au quotidien est un aspect fondamental du logement collectif à caractère social. D’une part, il garantit la répartition des coûts ; d’autre part, les espaces collectifs constituent la base de la **vie communautaire** et la condition préalable à l’émergence de la **solidarité**.

À son tour, la dimension sociale a une **influence positive sur le bien-être et la santé** des habitants. Grâce à la vie en communauté, à la solidarité et au bon voisinage, ainsi qu’à l’intégration des soins informels et professionnels, ces formes de logement sont bénéfiques pour les personnes et la communauté. L’isolement social est rompu, et les habitants participent à la vie du projet de logement et à la société à leur propre rythme.

Ces formes de logement **renforcent l’autonomie**, étant donné que les habitants n’ont pas à s’inquiéter de la faisabilité financière, de la qualité de leur cadre de vie ou de la façon de prendre en charge d’éventuels besoins de soins. Dès le début, les habitants sont encouragés à trouver leurs propres solutions pour partager et organiser leur environnement de vie. En ouvrant des espaces et en organisant des initiatives locales, le logement collectif s’ouvre sur le quartier et joue **un rôle important dans le tissu urbain local**.

C’est précisément parce qu’ils misent simultanément sur l’accessibilité financière, les soins et le bien-être, l’autonomie, la vie en commun et les liens avec le quartier que **les habitats collectifs à caractère social jouent un rôle émancipateur important**. Et ce, non seulement au niveau du projet lui-même, mais aussi au niveau de la communauté.

DIAGRAMME 1 Relation entre le logement collectif à caractère social et le bien-être, la santé, l’autonomie, l’aspect financier et l’aspect social/communauté



Source : analyse propre de Joe Bou Sleiman, FACS, 2016

Perspectives

Les habitats collectifs à caractère social répondent aux besoins de différents groupes cibles et apportent une réponse aux défis sociaux comme la dissolution de la famille nucléaire, l'augmentation du nombre de personnes isolées et le vieillissement de la population. Dans le contexte actuel de crise du logement et de la santé, ils constituent une alternative intéressante aux logements traditionnels, car ils sont financièrement accessibles et offrent en même temps un environnement de vie sain et de qualité.

Simplifier la conception et la gestion des logements collectifs à caractère social

Compte tenu de la diversité des fonctions qu'ils remplissent et des différents besoins auxquels ils répondent, le développement des logements collectifs à caractère social doit être simplifié, encouragé et renforcé. Dans ce cadre, les autorités ont un rôle important de facilitateur à jouer, tant sur le plan de la planification et du développement urbains que sur le plan financier.

Les projets de logements collectifs à caractère social exigent un haut degré de flexibilité spatiale, de diversité et d'innovation. Ils doivent permettre la rencontre et le vivre ensemble, sans compromettre le respect de la vie privée. Pour répondre aux besoins des différents groupes cibles et à l'évolution des besoins, ils regroupent généralement des unités de logement et des espaces diversifiés. **Afin de stimuler la création de logements collectifs, il est important de mettre en place un cadre spatial favorable.** Ces formes de logement peuvent d'une part être davantage encouragées dans les projets de rénovation et de développement urbains. D'autre part, les règles d'urbanisme doivent également être suffisamment souples en ce qui concerne la superficie autorisée, la mixité des fonctions, l'utilisation des surfaces de toiture, etc. Un cadre spatial favorable est essentiel pour faciliter la conception de ces logements. Par ailleurs, il est essentiel d'associer le plus tôt possible au processus de planification les différents acteurs impliqués dans la conception et la gestion des logements collectifs à caractère social (associations, accompagnants, professionnels, etc.). En effet, ces acteurs ont une expertise à la fois en ce qui concerne les besoins (spatiaux) des habitants, et les contraintes et les leviers architecturaux, et à la fois en ce qui concerne la combinaison des fonctions (par exemple, comment combiner une fonction résidentielle avec des équipements locaux).

Le prix des terrains est essentiel dans un contexte où les prix de l'immobilier ne cessent d'augmenter. Sur le **plan financier**, les autorités peuvent jouer un rôle de soutien considérable. D'une part, en investissant directement dans des acteurs sur le terrain (sélection et orientation des habitants, agences immobilières sociales, professionnels des soins, etc.). Ceux-ci sont en effet chargés de mettre en place le projet et de le superviser tout au long du processus. D'autre part, **en adoptant des stratégies immobilières publiques qui soustraient les propriétés foncières au marché du logement et empêchent la spéculation. Le soutien des initiatives CLT et les stratégies mettant à disposition des terrains publics pour des baux emphytéotiques en sont un exemple.** Il s'agit d'une condition préalable essentielle pour que ces projets soient abordables et durables à long terme. Cependant, le caractère public et spéculatif n'est pas toujours assuré, ce qui peut mettre en péril la survie du projet. À ce titre, le modèle Fair Ground du projet CALICO est intéressant, car il s'agit d'une coopérative hybride qui finance à la fois le logement et les équipements collectifs de CALICO. Ces équipements collectifs constituent ce que la littérature appelle le « Capitale quotidiano » : l'infrastructure économique de la vie quotidienne de tous. Les villes qui parviennent à préserver ces installations font sans aucun doute un petit pas en avant vers une société plus résiliente, et surtout en faveur des générations futures.

Cette publication est basée sur une recherche empirique d'une sélection de projets de logement existants en Région bruxelloise. L'analyse qualitative montre que des recherches plus approfondies sur les obstacles financiers et juridiques sont essentielles pour stimuler le développement et la bonne gestion des habitats collectifs à caractère social en Région bruxelloise.

46 %

des ménages bruxellois se composent d'une personne isolée (Mini-Bru, IBSA, 2021).

Entre 2001 et 2020, le nombre de personnes vivant en logement collectif a augmenté de 49 % (IBSA, 2020).

107 000

enfants vivaient dans des familles monoparentales en 2020 (IBSA, 2020).

Entre 2018 et 2020, les prix de l'immobilier ont augmenté de 5,9 %. En 2020, année de la pandémie, les prix de l'immobilier ont augmenté de 7,8 % malgré la crise (Focus de l'IBSA, n° 44, 2021).

SOURCES

Barbera, F., Dagnes, J., Salento, A., Spina, F., Il capitale quotidiano, Un manifesto per l'economia fondamentale, Donzelli, 2016.

Diagnostic du redéploiement socio-économique, territorial et environnemental suite à la crise du COVID-19, perspective.brussels, 2021.

FACS Analysis and Research, Measuring Social Housing Outcomes, NSW, Department of Family & Community Services, 2016.

Mini-Bru, IBSA, 2021.

Plan d'urgence Logement 2020-2024.

Observatoire des Loyers, 2018.

Éditeur responsable

Antoine DE BORMAN

Directeur général de perspective.brussels
Rue de Namur 59 – 1000 BRUXELLES.

Les résultats sont présentés ici à titre purement informatif. Ils n'ont aucun caractère légal.

Reproduction autorisée moyennant mention de la source © 2022 perspective.brussels

Plus d'infos :

www.perspective.brussels