

# L'Espoir, créer son habitat



.....

*L'alternative, ce n'est pas inventer un nouveau modèle à reproduire, c'est innover, c'est développer un projet nouveau que d'autres pourront s'approprier par la suite sans le reproduire à l'identique. A Molenbeek, quatorze familles aux ressources limitées ont participé à la transformation d'un terrain vague pollué en une habitation à la pointe de l'écologie...*

.....

En septembre 2010, un rêve est devenu réalité à la rue Fin, une petite rue tout près du canal à Molenbeek. Un terrain vague et pollué y a été transformé en un des plus beaux coins de Bruxelles. Le projet réalisé illustre bien à quoi la ville pourrait ressembler : accessible à tous, durable, solidaire et belle. Les quatorze appartements, inaugurés le 17 septembre 2010, n'ont pas volé leur nom : L'Espoir. C'est le nom que les habitants ont choisi pour leur projet.

Il a fallu quatre ans de travail intensif aux familles pour préparer ce projet, avec le Fonds du logement (le Maître d'ouvrage), le CIRE 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 quatorze familles aux revenus limités ont pu devenir les propriétaires d'appartements exemplaires au niveau de la construction durable.

Il s'agit en effet du premier immeuble d'habitation de type « passif » et en ossature de bois de cette envergure en Belgique. L'architecte, Damien Carnoy a pleinement réussi son projet en concrétisant la volonté des résidents par la réalisation d'un bâtiment rayonnant. Dans le but de favoriser une construction durable et notamment dans un souci d'économie d'énergie, le projet s'est orienté vers une option de « logement passif »<sup>1</sup>, élargissant ainsi les standards des logements abordables. La construction est entièrement en bois. D'autres technologies ont également été utilisées comme l'installation de panneaux solaires pour la production d'eau chaude sanitaire, la récupération de l'eau de pluie, une toiture verte...

Il s'agit d'un projet participatif : il est né dans un groupe d'épargne collective et solidaire porté par le CIRE<sup>2</sup> et la maison de quartier Bonnevie. Les familles ont été associées tout au long aux décisions. Les premières activités visaient la réflexion sur le type d'habitation que les participants désiraient. Par la suite, ils ont été impliqués dans les choix pris par le maître d'ouvrage concernant le projet et la construction du bâtiment. Actuellement, ils se sont constitués en copropriété et désignent chaque année parmi eux, une personne qui assure la fonction de syndic.

**Carole Grandjean,**  
*travailleuse sociale,  
chargée de projets  
au service logement  
à la Coordination et  
initiatives pour les  
réfugiés et étrangers  
– CIRE.*

*1. La maison passive est issue du concept des bâtiments basse énergie. Elle jouit d'un climat intérieur très agréable en été comme en hiver SANS installation classique de chauffage ou de climatisation. Des critères précis sont à respecter.*

*2. Pour rappel, ces groupes ont pour objectif de constituer un fonds qui servira à préfinancer le montant de l'acompte lors de la signature du compromis de vente des familles qui souhaitent acheter.*

**Mots clefs :** alternative, habitat, participation, précairé, environnement.

## Infos et contact

<http://espoirmolenbeek.blogspot.com/>

L'association de fait l'Espoir continue à porter les activités communautaires (jardin, fêtes de quartier, activités pour les enfants, etc.) et de diffusion du projet.

Il s'agit d'un projet pilote qui a nécessité 25 % d'apports de fonds publics et un investissement en temps important de la part des associations partenaires pour pouvoir se réaliser.

Il n'est donc pas reproductible à l'identique. Et pourtant, il a permis d'expérimenter et d'innover à plusieurs niveaux et ouvre ainsi la porte à la recherche de solutions nouvelles qui permettront aux familles à faibles revenus de devenir propriétaires de leur logement.

### Quelles perspectives d'innovation à venir ?

Des habitants de l'Espoir sont devenus des 'ambassadeurs' de leur projet : ils sont fiers de pouvoir en parler, et de montrer que le passif c'est possible et ça marche ! Et aussi qu'on peut avoir peu de revenus et accéder à la propriété !

3. "Plate-forme Community Land Trust Bruxelles".



Une évaluation des coûts de la consommation d'électricité est en cours. Elle affinera l'évaluation de ce que permet ce type d'habitat en matière de développement durable, et contribue déjà à la responsabilisation de chaque famille dans ce processus.

De leur côté, les associations partenaires du projet et le Fonds du logement ne comptent pas en rester là ! Riches de cette expérience, ils vont tenter d'initier d'autres projets s'appuyant sur les principes de solidarité, de participation des familles, de « durabilité »... et avec l'objectif constant de rendre accessibles aux familles à revenus modestes des logements de qualité.

C'est ainsi notamment que - une innovation en amenant une autre -, nous cherchons aujourd'hui avec une série d'associations réunies au sein de la toute jeune asbl Plate-forme CLTB<sup>3</sup>, à transposer à Bruxelles le modèle anglo-saxon des *Community Land Trust*. Cette approche s'appuie sur quelques mécanismes novateurs qui nous semblent particulièrement intéressants, tels que :

- La séparation de la propriété du sol et du bâti, et la création d'un « trust » qui reste détenteur du sol et qui applique strictement des mesures anti-spéculatives.
- La participation des usagers, du quartier et des pouvoirs publics au sein des organes décisionnels. Il y a une volonté de soutenir la participation, et l'implication de différents types d'acteurs.
- La coexistence dans les mêmes lieux d'espaces de production pour des entreprises d'économie sociale, d'espaces destinés au logement, d'espaces destinés aux infrastructures d'intérêt collectif...

Dans la continuité de ce qui s'est réalisé à l'Espoir, les *Community Land Trust* se profilent donc comme des formes de création de logements et de morceaux de ville rendant effectifs les souhaits de ville durable, sous le rapport tant économique que social et environnemental. ●