

LES ^{N°117} ÉCHOS DU LOGEMENT

DES IDÉES "NOUVELLES" À L'ÉPREUVE DU TERRAIN

→ Housing First / Spirale / Cologement / Bail glissant / Community Land Trust / Habitat groupé / Accompagnement social / Habitations à bon marché + Bail / Inoccupation / Salubrité / Mixité / Observatoire des loyers / ...



POLITIQUE DU LOGEMENT

- 04 De quelques évolutions de l'habitat alternatif à Bruxelles et en Wallonie
PAR LUC LAURENT

D'ABORD LE LOGEMENT !

- 12 Trois ans d'expérimentation de Housing First en Belgique : bilan et perspectives
PAR CORALIE BUXANT
- 17 Rencontre avec les acteurs de Housing First au niveau local
PROPOS RECUEILLIS PAR SÉBASTIEN FONTAINE

- 22 Le Community Land Trust – Bruxelles (CLTB) : du projet pilote à l'opérateur régional
PAR THOMAS DAWANCE

SPIRALE : UN PROJET À L'ÉCOUTE DES HABITANTS

- 25 Le Clos Ariste Wouters : 14 maisons passives conçues en collaboration avec les habitants
PAR GENEVIÈVE LONGRÉE
- 30 « Ce n'est pas une maison sociale, c'est une maison passive ! »
PAR SÉBASTIEN FONTAINE

- 32 L'intermédiation locative : le bail « glissant », clé d'accès à un logement autonome
PROPOS REMIS EN FORME PAR LUC THOLOMÉ

DIVERSITÉ D'HABITATS ET ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

- 34 Quand l'occasion fait la co-location ? Deux projets innovants menés par Releogas à Charleroi
PAR ANNE-CATHERINE RIZZO

- 36 Retour d'expérience sur les deux projets pilotes de cologement de Habitat-Service à Liège
PROPOS RECUEILLIS PAR ALEXANDRA NAFPLIOTIS

- 39 Article 132 du Code wallon du logement et de l'habitat durable : plus qu'une collaboration entre la SLSP et une APL... un travail de réseau
PAR ALEXANDRA THYSSEN AVEC MARYLINE LESSIRE

REGARDS SUR LE PASSÉ

- 42 De l'habitation ouvrière à l'habitation à bon marché
PAR JEAN-MICHEL DEGRAEVE

PROJETS

HABITAT GROUPÉ SOLIDAIRE DANS L'ANCIEN COUVENT DES URSULINES À MONS

- 44 Un ensemble de logements publics où « Patrimoine » rime avec « Social »
PAR ALEXANDRA NAFPLIOTIS
- 51 Un exemple réussi de conservation intégrée
PAR JACQUES DEVESELEER
- 54 Regards sur l'accompagnement social d'un groupe d'habitants
PAR ANNICK DEPRATERE

JURISPRUDENCE

- 56 L'inoccupation des logements
L'action en cessation de la vacance immobilière à Bruxelles, un premier succès pour les associations
PAR NICOLAS BERNARD
- 57 Salubrité
Cour d'appel de Liège (12^{ème} Ch.) / 22 septembre 2015 / Code wallon du logement et de l'habitat durable – amendes administratives (non) – Exception d'illégalité
PAR LUC THOLOMÉ

- 58 Le bail de courte durée devant la Cour de Cassation
PAR LUC THOLOMÉ
- 59 Bail et absence de certificat PEB
J.P. Sprimont / 19 décembre 2013 / Bail de résidence principale – 1. Absence de certificat de performance énergétique du bâtiment (PEB) – Conséquences – Nullité relative – Réduction du loyer – 2. Principe d'exception d'inexécution – Conditions d'application
- 62 Droit au Logement
Le relogement des occupants d'un logement de transit, une obligation de moyen ou de résultat pour l'opérateur ?
PAR LUC THOLOMÉ

PUBLICATIONS

- 66 La mixité sociale, et après ?
- 68 Les Rumeurs de Babel

ÉTUDES ET RAPPORTS

- 70 Observatoire des loyers de la Région bruxelloise. Les enseignements de l'enquête 2015
PAR MARIE-LAURENCE DE KEERSMAECKER
- 72 La grille indicative de loyers en Wallonie

EDITRICE RESPONSABLE
Annick Fourmeaux

RÉDACTEUR EN CHEF
Sébastien Fontaine

COMITÉ DE RÉDACTION
Nicolas Bernard, Philippe Defeyt, Jean-Michel Degraeve, Michel Grégoire, Paul-Emile Hérin, Luc Laurent, Alexandra Nafpliotis, Sébastien Pradella, Daniel Pollain, Geneviève Rulens, Yves Schreel, Luc Tholomé, Pol Zimmer.

RUBRIQUE REGARDS SUR LE PASSÉ
Jean-Michel Degraeve (degraeve.jm@gmail.com)

RUBRIQUES JURISPRUDENCE ET PUBLICATIONS
Luc Tholomé (luc.tholome@spw.wallonie.be)

GESTION DES ENVOIS ET DES ADRESSES
Liliane Vangeel (liliane.vangeel@spw.wallonie.be)

LES ÉCHOS DU LOGEMENT
PEUVENT ÊTRE OBTENUS GRATUITEMENT
SUR DEMANDE ÉCRITE AUPRÈS DE
Sébastien Fontaine
Service Public de Wallonie (SPW) – DGO4
Rue des Brigades d'Irlande, 1
5100 Jambes
sebastien.fontaine@spw.wallonie.be

SITE GÉNÉRAL DE LA DGO4
<http://spw.wallonie.be/dgo4>

ACCÈS DIRECT AUX ÉCHOS DU LOGEMENT
<http://echosdulogement.wallonie.be>

PHOTO DE COUVERTURE
Simon Schmitt

La reproduction intégrale ou partielle des textes et illustrations n'est autorisée qu'après accords écrits préalables de la Rédaction et de l'auteur, moyennant citation de la source et du nom de l'auteur.

DESIGN GRAPHIQUE ET MISE EN PAGE
nnstudio.be



IMPRESSION
Snel

Avant-propos

Nous nous étions quittés en avril dernier avec le numéro 2/2016 et nous nous retrouvons en septembre de la même année avec le numéro 117. Comme vous l'aurez constaté, notre revue bénéficie désormais d'une mise en page renouvelée. Nous avons profité du nouveau marché public de graphisme et d'impression pour ancrer visuellement *Les Echos du Logement* dans leur époque. Loin d'être des gadgets commandés par l'air du temps, les nouveaux éléments graphiques que vous découvrirez ça et là s'inspirent de l'esprit de notre revue. Le fond nourrit la forme et non l'inverse. *Les Echos du Logement* demeurent une revue de *fond* traitant de tous les sujets en lien avec la politique de l'habitat au sens large et qui a l'ambition d'être la référence juridique dans le domaine. Les changements graphiques sont destinés à mettre en valeur les contributions dont nous bénéficions et par là, à améliorer votre confort de lecture. Ce nouvel environnement nous est apparu propice à un changement de numérotation, plus en phase avec ce qui se pratique par ailleurs. L'occasion nous est ainsi donnée de souligner la longévité des *Echos du Logement* puisque pas moins de 116 numéros sont parus entre janvier 1992 et avril 2016.

La thématique à l'honneur du présent numéro trouve son origine dans les sujets qui avaient été traités en février 2015 sous le titre « *Habitat spécifique, Housing First, Community Land Trust : des idées qui gagnent du terrain* »¹. Une année et demi plus tard, nous avons voulu vérifier si ces « *idées nouvelles* » – celles évoquées début 2015 mais également d'autres – résistaient à l'épreuve du terrain. L'observateur avisé sait que les difficultés d'accès au logement sont une réalité qui ne se dément pas pour une partie de nos concitoyens. Pour y répondre, il convient dès lors d'envisager toutes les formes d'habitat, notamment les plus novatrices.

La Déclaration de politique régionale 2014-2019 ne s'y est pas trompée. Morceaux choisis : elle préconise « *l'utilisation des outils comme (...) le Community Land Trust lorsque les réserves foncières publiques sont mobilisées au profit des opérateurs publics qui créent des logements locatifs ou destinés à la vente* ». Dans le cadre de l'ancrage communal, elle encourage la création de logements d'un nouveau type : « *des logements adaptés aux familles recomposées, des logements intégrant une mixité intergénérationnelle (de type habitat kangourou), le développement de projets pilotes d'habitat communautaire* ». Elle entend valoriser la colocation et notamment le développement du « *logement social communautaire* ». Dans le domaine de la politique sociale, il est prévu « *en fonction des disponibilités budgétaires* » d'initier « *une politique de relogement prioritaire (Housing First) qui consiste en un accès rapide au logement couplé à un accompagnement personnalisé* ». Sans oublier la volonté du Gouvernement « *d'adapter le plan < habitat permanent > pour mieux rencontrer l'objectif prioritaire de reloger les personnes en situation de précarité dans un logement à prix abordable* ».

Dans un article à vocation introductive, **Luc Laurent** dresse un état des lieux des avancées législatives en matière de logement alternatif à Bruxelles et en Wallonie. Ce texte, paru initialement dans l'Annuaire sur la Pauvreté 2015², a fait l'objet d'une actualisation de l'auteur et bénéficie de commentaires de la part de **Nicolas Bernard** sur des thématiques telles que la labellisation ou la réglementation urbanistique. A leur suite, **Coralie Buxant**, Coordinatrice générale de Housing First en Belgique, revient sur trois années d'expérimentation de ce dispositif dédié au relogement des sans-abris. Elle y traite de ses challenges et de ses plus-values. Pour compléter sa contribution, nous sommes allés à la rencontre d'une personne

¹ *Echos du Logement* n°1/2015

² Voir la chronique de cet ouvrage dans les *Echos du Logement* n°3/2015

relogée et des acteurs de terrain à Liège, Namur et Charleroi. Tout comme Coralie Buxant, **Thomas Dawance**, de la plateforme Community Land Trust – Bruxelles, avait contribué au numéro des *Échos du Logement* de février 2015. Il évoque pour nous les 6 projets de CLT, destinés à 85 ménages, en cours de développement à Bruxelles. **Geneviève Longrée**, du Fonds du Logement wallon, décrit le projet « Spirale », soit 14 maisons passives destinées à des locataires issus d'habitations à vocation touristique (caravanes ou chalets). Ce nouveau quartier situé à Nonceveux (Aywailles) est habité depuis plus deux ans. Il était donc temps de dresser un premier bilan de cette expérience saluée à l'époque pour son caractère novateur. A cette occasion, nous avons récolté les témoignages des habitants.

Comme il n'était pas question de s'arrêter en si bon chemin, nous avons sollicité d'autres éclairages sur des dispositifs à vocation plus ou moins expérimentale destinés à loger des personnes en situation de précarité. **Stephan Lux** est directeur de l'Association de Promotion du Logement (APL) Habitat-Service (Liège) qui pratique le bail « glissant » depuis une vingtaine d'années. Il nous explique les caractéristiques de cet outil qui est bien adapté à la situation des personnes ayant vécu une période d'instabilité, à la condition toutefois de faire l'objet d'un accompagnement social. C'est également le cas des différentes formes de cologement qui ont émergé à Liège ou à Charleroi. Le même Stéphan Lux et **Anne-Catherine Rizzo** (APL Relogeas à Charleroi) font le point sur des projets d'habitat solidaire destinés à des publics spécifiques comme les sans-abri ou les femmes en détresse. Pour clôturer la rubrique *Politique du Logement*, **Alexandra Thyssen** (APL Marie-Louise à Verviers) nous fait part de la collaboration entre son association et Logivesdre, la Sisp verviétoise. Logivesdre met des logements à disposition de l'APL Marie-Louise, dans le cadre de l'article 132 du Code wallon du Logement et de l'Habitat durable, ce qui permet à cette dernière d'accompagner et de stabiliser dans le logement des personnes qui rencontrent des difficultés multiples.

Jean-Michel Degraeve (*Regards sur le passé*) réussit le pari de conjuguer les « idées nouvelles » au passé en revenant sur une évolution de la politique du logement qui a fait date : le passage du concept d'habitation ouvrière à celui d'habitation à bon marché. C'est durant cette période – l'entre-deux guerres – que sont apparues les premières

cités-jardins. Dans la rubrique *Projets*, pas moins de trois auteurs se sont associés pour présenter un projet d'habitat groupé solidaire et intergénérationnel installé dans l'ancien couvent des Ursulines à Mons. **Jacques Deveseleer**, archéologue-historien de l'art du département du Patrimoine et **Alexandra Nafpliotis**, architecte au département du Logement, tous deux de la DGO 4, retracent l'histoire du bâtiment et décrivent sa nouvelle affectation. **Annick Depratere**, directrice du service « A toi mon toit », porte un regard bienveillant sur l'accompagnement social des résidents.

Des thématiques aussi diverses que le certificat PEB, les amendes administratives, le bail de courte durée ou la salubrité sont au centre des décisions de justice passées au crible de notre rubrique *Jurisprudence*. Parmi les *Publications*, on retiendra notamment l'ouvrage de Eric Charmes et Marie-Hélène Bacqué (« *la mixité sociale, et après* ») qui fait le lien avec des thèmes que nous avons abordés précédemment³. Enfin, **Marie-Laurence De Keersmaecker**, Professeure à l'école de Géographie de l'UCL, présente, dans la rubrique *Etudes et Rapports*, l'enquête 2015 de l'Observatoire des loyers de la Région de Bruxelles-Capitale. A l'heure où la Wallonie s'apprête à se doter d'une grille indicative des loyers⁴, cette enquête, qui permet de suivre au plus près l'évolution du parc locatif privé bruxellois, en intéressera plus d'un. La grille des loyers qui se met en place en Wallonie fait l'objet d'un focus à la fin de la revue. Nous y reviendrons ultérieurement tout comme sur les dernières réformes adoptées par le Gouvernement wallon en matière de bail à loyer ou de logement public qui devraient entrer en vigueur en 2017.

Qu'il nous soit permis d'espérer que ces quelques contributions alimenteront la réflexion de celles et ceux qui font vivre la politique du logement au quotidien ou qui souhaitent simplement s'informer sur un sujet qui les intéresse. Rendez-vous est pris pour le numéro 118 qui traitera notamment des moyens publics affectés aux politiques du... logement.

MICHEL GRÉGOIRE, INSPECTEUR GÉNÉRAL FF DU
DÉPARTEMENT DU LOGEMENT (SPW-DGO 4)
ET SÉBASTIEN FONTAINE, RÉDACTEUR EN CHEF

3 *Echos du Logement* n°4/2015-n°1/2016

4 Voir à cet égard le Communiqué de presse du Gouvernement wallon du 2 juin 2016



HABITAT GROUPÉ SOLIDAIRE DANS L'ANCIEN COUVENT DES URSULINES À MONS

Un ensemble de logements publics où « Patrimoine » rime avec « Social »*

PAR ALEXANDRA NAFPLIOTIS
Architecte SPW/DG04

L'ancien couvent des Ursulines est un bâtiment emblématique à Mons. Nombre de femmes montoises y sont allées à l'école et leurs souvenirs d'enfance en imprègnent encore les murs. La fonction sociale de cet édifice a perduré dans sa nouvelle affectation – un ensemble de logements sociaux créé sous forme de maison solidaire – faisant revivre l'établissement. Le défi était pourtant difficile à relever : les façades et les toitures du bâtiment étant classées, les différentes modifications envisagées devaient respecter l'enveloppe extérieure du bâtiment. Grâce à un travail minutieux, l'insertion des différents logements dans le volume principal fait écho aux anciennes fonctions du couvent. Nous sommes en présence d'une belle réflexion d'architecture par l'intérieur, d'une sculpture spatiale d'« entre murs ».

La restauration et la réhabilitation du couvent des Ursulines

L'édifice, dont les premiers bâtiments ont été construits en 1659, est situé Square Roosevelt en plein cœur de Mons. En partie démolie suite aux bombardements de la seconde guerre mondiale, le bâtiment abrita pendant quelques décennies un magasin de meubles. L'intérieur de l'édifice fut totalement transformé et altéré par sa nouvelle affectation. Les projets de réhabilitation ont été menés par le Fonds du Logement de Wallonie en plusieurs phases depuis l'acquisition des bâtiments en 1999.

À travers ces projets de réhabilitation, une artothèque est créée dans la chapelle par la Ville de Mons, ancienne église et oratoire privé des religieuses (1708-1712). Les logements sociaux, ainsi que les bureaux, sont créés dans les parloirs (1707) et l'école (1728-1729) par le FLW : un logement pour PMR et les bureaux de SAPHA au rez-de-chaussée, un logement pour famille nombreuse et un cologement au premier étage et un ensemble de quatre studios dans les combles. Une partie du rez-de-chaussée est également affectée aux bureaux du FLW et de l'APL À toi mon toit. L'emplacement est idéal pour que le FLW et les différentes associations déploient leurs activités sur Mons-Borinage et sur tout l'ouest de la province.

L'ensemble des bâtiments, répartis sur le site en forme de « U », borde une cour

intérieure. Cet écrin de verdure fait office de jardin partagé. La gestion de l'espace commun fait l'objet d'une convention entre le FLW et À toi mon toit permettant aux différents occupants des lieux de bénéficier de la cour commune. L'aménagement et l'entretien du jardin sont par contre effectués par les habitants. C'est un lieu de rencontre et d'échange et une « fête des voisins » est organisée une à deux fois par an avec tous les occupants des différents bâtiments. Mais les contacts quotidiens sont nombreux car l'accompagnement social s'effectue par les associations présentes sur le site. L'interaction entre les locataires et les différents employés est enrichissante pour les uns et les autres.

* L'auteur remercie chaleureusement François Castagna, responsable régional, et Michaël Lefèbvre, ingénieur architecte, du Fonds du Logement de Wallonie, Renaud François, chargé de mission en accompagnement social à l'APL À toi mon toit ainsi que Jacques Deveseleer du Département du Patrimoine SPW/DG04 pour les nombreuses informations transmises lors de la visite des lieux organisée pour la rédaction de cet article. Elle remercie également les locataires de l'habitat groupé solidaire de lui avoir ouvert leurs portes. Enfin, l'auteur remercie l'atelier Gigogne, représenté par Catherine Titeux, architecte, docteur en histoire de l'art et archéologie, et Pierre van Assche, architecte et urbaniste, professeur émérite UCL-LOCI, pour les illustrations transmises et le temps consacré pour la rédaction de cet article.



La présence de l'habitat groupé, par la démarche intégrée, solidaire et participative de ce type de projet, apporte une atmosphère chaleureuse aux lieux. L'entraide entre les locataires est réelle et, comme le décrit l'article d'Annick Depratere ci-après, le sentiment d'appartenance au groupe est bénéfique pour les locataires mais, aussi, pour tous les occupants du site. La maison solidaire démontre que le « vivre ensemble » peut faire la différence !

Retour dans le passé

Dès le début de l'étude en 2003, des recherches historiques et iconographiques sur le couvent ont été menées, notamment en exploitant les archives des sœurs Ursulines. Lors de ce « retour dans le passé », la vocation sociale de ce bâtiment exceptionnel a de suite été mise en évidence. La volonté d'y créer du logement public permettait au bâtiment de conserver son caractère « social » et, à ce titre, de devenir un projet exemplaire. Le programme était adéquat et en continuité avec son ancienne fonction, permettant ainsi de prolonger la vie du bâtiment.

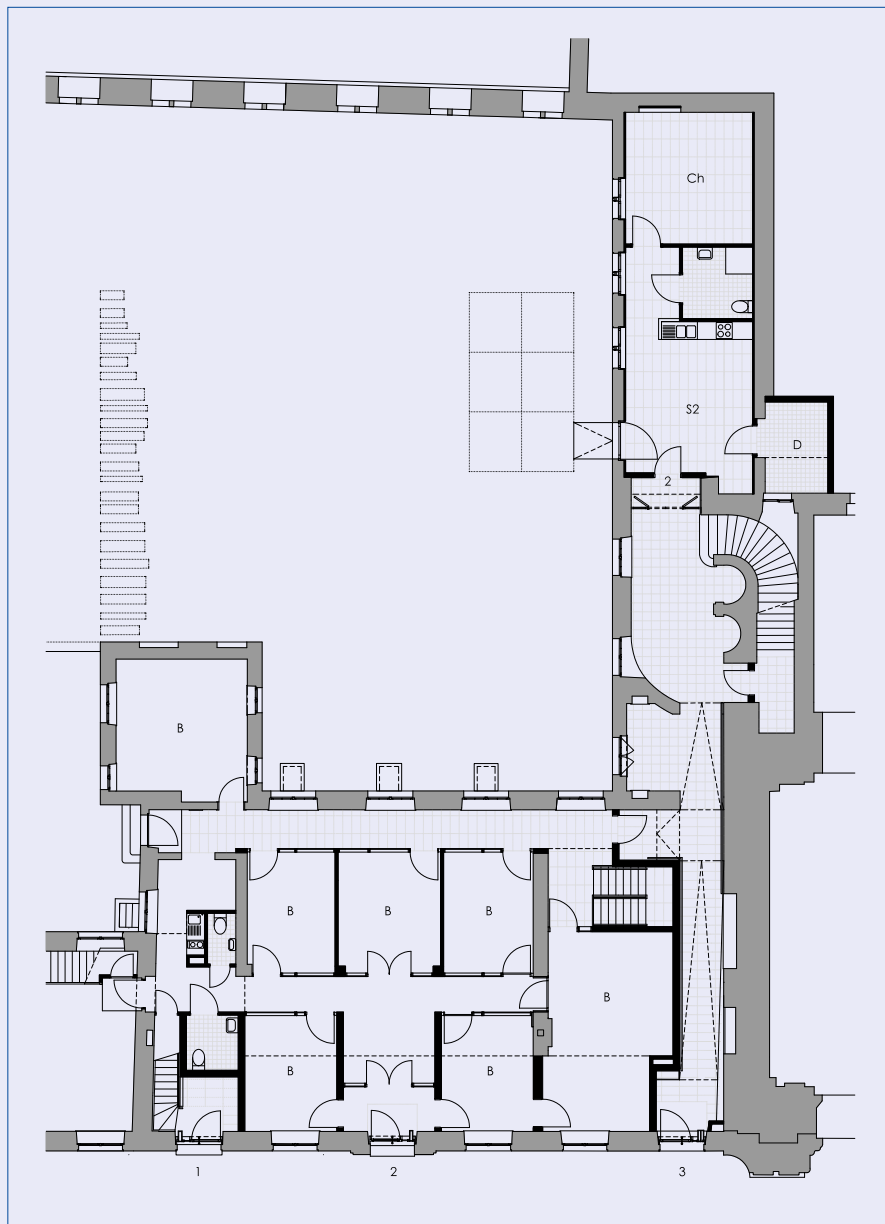
Avant que le chantier ne débute, une exposition a d'ailleurs été organisée par le FLW et l'Atelier Gigogne, pour les journées du patrimoine, afin de présenter le résultat de ces différentes recherches. L'intérêt du public montois a été énorme et a permis de récolter de nombreux témoignages et souvenirs d'anciennes « écolières ». Un film a d'ailleurs été réalisé par l'Atelier Gigogne à partir de l'interview des anciennes sœurs. À cette occasion, un diaporama a également été projeté avec les photos d'époque représentant la « vie aux Ursulines ». Cette exposition, centrée sur l'humain, a révélé à quel point cet édifice faisait partie de la mémoire collective des Montois.

Le défi consistait à respecter le patrimoine et le bâtiment d'origine tout en apportant de la qualité aux logements. Et c'est en créant un rapport à l'ancien, à la mémoire des lieux et au sensible que les architectes ont relevé ce défi.

Une conception en « gigogne »¹

Chaque projet de restauration est un cas unique, une nouvelle découverte, une recherche archéologique. Les recherches historiques ont permis de bien comprendre comment fonctionnait le bâtiment et com-

¹ Qui est composé de plusieurs éléments dont chacun s'emboîte dans le précédent (Source : Google) (Ndlr)

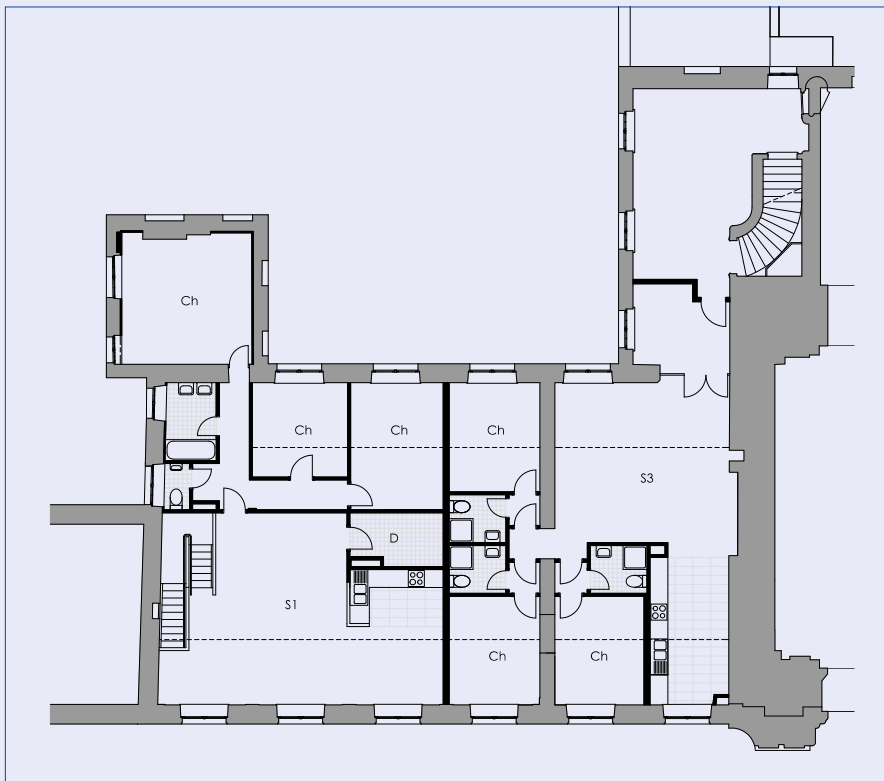


PLAN DU REZ-DE-CHAUSSÉE

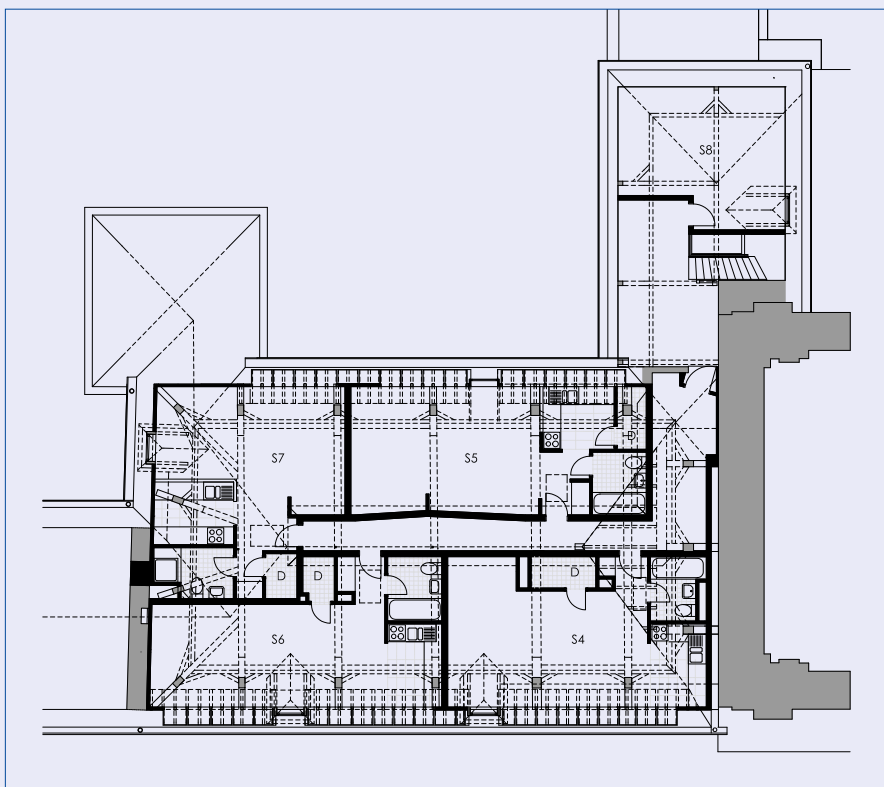
ment la structure des lieux répondait aux besoins de l'époque. Un plan, daté de 1906, a d'ailleurs été déterminant pour la conception du projet et a guidé les options architecturales adoptées par les auteurs de projet.

L'ancien parloir, en bas à gauche sur le plan, était un bâtiment en « galeries », constitué d'un circuit pour les sœurs, côté cour, menant de leurs cellules aux parloirs, et d'un second circuit, pour le public, côté rue. L'ancienne entrée, qui était réservée au public, constitue la porte d'entrée des bureaux de SAPHA. Ceux-ci sont distribués par une galerie, comme l'étaient les parloirs

à l'époque. Cette double circulation a permis de reconstituer l'ancienne distribution des lieux et de réutiliser les baies de portes de l'époque en tant que tel. La longue galerie vers les anciennes cellules a également permis aux architectes de profiter de cette particularité spatiale pour régler l'accessibilité PMR en créant une rampe à l'entrée de l'habitat groupé. En bout de course, un hall distribue les trois logements de la maison solidaire. Un très bel escalier d'époque, en pierre et en bois, a été conservé et mène aux niveaux supérieurs. L'ampleur et la générosité de la cage d'escalier en fait un espace



PLAN DU PREMIER ÉTAGE



PLAN DU DEUXIÈME ÉTAGE

BRÈVE PRÉSENTATION DU PROJET

MAÎTRE DE L'OUVRAGE : FONDS DU LOGEMENT DES FAMILLES NOMBREUSES DE WALLONIE (FLW)

ARCHITECTE : ASSOCIATION MOMENTANÉE L'ESCAUT/GIGOGNE

STABILITÉ : JZH & PARTNERS

TECHNIQUES SPÉCIALES : SECA BENELUX

**PROGRAMME : BUREAUX DE L'ANTENNE MONTOISE DU FLW¹
BUREAUX DE L'APL À TOI MON TOIT²
BUREAUX DE SAPHA³
LOGEMENT 3 CHAMBRES POUR FAMILLE NOMBREUSE DE 110 M²
LOGEMENT PMR 1 CHAMBRE DE 56.5 M²
COLLECTIF D'HÉBERGEMENT POUR 3 PERSONNES ÂGÉES DE 106 M² (COLOGEMENT)
ENSEMBLE DE 4 STUDIOS SUPERVISÉS DE 50 M²**

MISSION : DÉBUT DE L'ÉTUDE EN 2003, DÉBUT DU CHANTIER EN 2009, RÉCEPTION PROVISOIRE EN 2011

**OCCUPATION DES LIEUX : 1999 (BUREAUX DU FLW)
2011 (BUREAUX ET LOGEMENTS)
2015 (STUDIOS)**

COFINANCEMENT : SPW/DGO4 (DÉPARTEMENTS DU PATRIMOINE ET DU LOGEMENT), VILLE DE MONS ET PROVINCE DU HAINAUT (CONTRIBUTION PATRIMOINE) ET LE FONDS DU LOGEMENT DE WALLONIE POUR TOUTE LA PARTIE EN SURPLUS.

GESTION LOCATIVE : À TOI MON TOIT POUR L'HABITAT GROUPE SOLIDAIRE (LOGEMENT PMR, COLOGEMENT ET STUDIOS) ET L'AIS DE MONS POUR LE LOGEMENT UNIFAMILIAL.

SURFACE TOTALE : +/- 3.800 M²

1 Antenne montoise du Fonds du Logement des familles nombreuses de Wallonie comprenant les services « aide locative » et « prêts hypothécaires ».

2 À toi mon toit est un des deux services de l'asbl Compagnons, agréée comme Association de Promotion du Logement (APL) par la Région Wallonne depuis 2011.

3 SAPHA, service d'accompagnement des personnes handicapées, est le second service de l'asbl Compagnons.

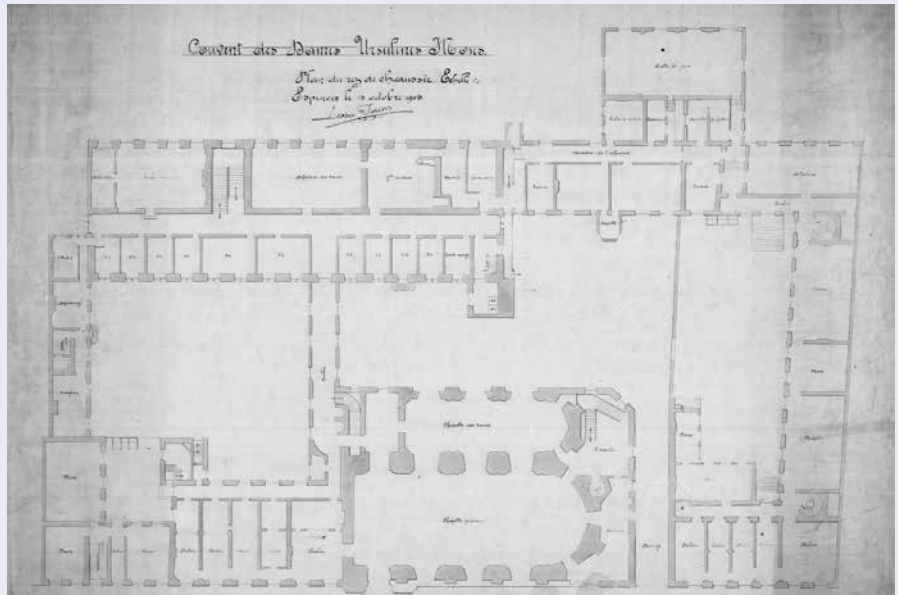
de rencontre, d'échanges, avec des espaces partagés.

Au rez-de-chaussée, le logement pour la personne à mobilité réduite (PMR) est situé dans l'ancien bâtiment de liaison entre les cellules des sœurs (qui n'existe plus) et l'accès à la chapelle et aux parloirs. Dans la chambre de cet appartement, la trace de l'ancienne baie, menant aux cellules, est d'ailleurs conservée et intégrée à la pièce. Le logement bénéficie de l'espace nécessaire au déplacement de la personne à mobilité réduite. Les allèges ont été rabaissées afin que le futur résident puisse bénéficier de la vue vers le jardin. Les nouveaux châssis ont été conçus de manière à augmenter le jour vitré au maximum en remplaçant les montants en pierre par deux montants métalliques. Le regard peut passer à travers les deux montants mais le jeu de détails permet de conserver l'ancienne modénature de la pierre. Autant de petites réflexions menées, ci et là, qui n'augmentent pas les coûts mais qui changent la vie du futur résident !

À l'étage, se trouve le cologement² réservé aux personnes de plus de 60 ans. Chaque résident bénéficie de son propre espace personnel (chambre et salle de bain) mais la cuisine et le séjour sont partagés. Ce logement bénéficie d'un espace de séjour ample et lumineux, tourné vers la cour.

En continuant l'ascension, on aboutit dans l'espace des combles, immense volume sublimé par une belle charpente. La volume a été d'en conserver la visibilité. Depuis l'espace commun, une croupe de la toiture a été entièrement vitrée et permet au regard de se prolonger vers la chapelle. Dans chaque studio, outre une lucarne existante, de longues verrières permettent une vue, tantôt vers la Collégiale, tantôt vers la gare en construction ou la ville. Les studios ont été conçus comme autant de petites cellules monastiques réparties dans ce grand volume, sous la charpente apparente, en référence au couvent San Marco de Florence.

Enfin, entre le parloir et la chapelle, se trouve le bâtiment de l'ancienne école qui est occupé par les bureaux de l'APL. À toi mon toit au rez-de-chaussée. Ceux-ci disposent également de leur entrée séparée. La circulation intérieure rejoint quant à elle la double galerie afin de créer les opportunités de rencontre. Au premier étage, se trouve le logement pour famille nombreuses qui fonctionne de manière tout à fait autonome, avec son entrée séparée. L'architecture de l'ancienne classe,



située dans un volume à la hauteur sous plafond élevée et percé de grandes baies, est respectée et retrouve son ampleur d'antan. Le plus grand séjour a été disposé à cet emplacement afin de conserver l'esprit du bâtiment initial.

Dans ce projet, la circulation n'a pas été conçue avec une volonté fonctionnelle ou programmatique mais plutôt comme un espace déambulatoire, un espace permettant aux différents occupants de se rencontrer. Les galeries permettent la « mise en circulation » des personnes mais leurs prolongements apportent de la « nervosité » au bâtiment. Ce réseau distribue les différentes parties de l'édifice et chaque volume s'assemble, en gigogne, pour reconstituer la structure volumétrique de l'époque.

Et de conclure

Un appartement est en contact avec le jardin, l'autre avec la cour ou la rue, et un dernier se trouve dans le « grenier ». C'est important que chaque habitant puisse s'identifier à son logement. Chaque appartement a donc sa personnalité et porte son propre regard sur le passé... Une question essentielle dans l'architecture est celle de l'appropriation des lieux, l'appropriation par rapport à notre corps, par rapport à nos sens. Ceux qui l'habitent doivent pouvoir l'oublier. Ce projet relève d'une approche très humaine et très sensible de l'architecture, où chaque choix a été posé en pensant aux futurs habitants...

Comme le souligne très justement la phrase suivante: « *Pouvoir habiter chez soi ne signifie pas seulement que l'on a un abri, mais qu'on a la faculté de constituer un espace pour soi au sein de la société, d'y déployer ses pratiques quotidiennes, d'y engager une construction de soi.* »³

N'est-ce pas là la vocation sociale de l'habitat...?... ou la vocation de l'habitat social? —

³ <http://www.atoimontoit.be/accompagnement%20social.htm>

² Le cologement est un logement où chaque occupant bénéficie d'un espace privatif (chambre) mais dont la cuisine et la salle de bain sont partagées (à la différence de l'habitat groupé où chaque personne bénéficie de sa propre cuisine et salle de bain). Le cologement est ici conçu comme une entité de l'habitat groupé et bénéficie donc des espaces communs de celui-ci, ce qui facilite la vie en communauté.





↑ Studios de l'habitat groupé solidaire
avant les aménagements intérieurs
© Atelier Gigogne sprl

↑ Salle de classe
© Archives des Ursulines de Mons

➤ Début des travaux
© FLW

➔ Après les travaux (séjour du logement unifamilial)
© Atelier Gigogne sprl

Un exemple réussi de conservation intégrée

PAR JACQUES DEVESELEER

Historien de l'art et archéologue au Département du Patrimoine / Direction du Hainaut 1 / SPW-DG04

L'ancien couvent des Ursulines, construit par phases entre 1659 et 1729 en contrebas de la collégiale Sainte-Waudru, constitue, depuis le 30 septembre 1980, un ensemble classé comme monument pour ce qui concerne les façades et les toitures. Rachetés par le Fonds du Logement de Wallonie en 1999 en vue d'une affectation mixte, administrative et résidentielle, les bâtiments conventuels ont fait l'objet d'une restauration soucieuse de préserver les caractères patrimoniaux et la substance historique de bâtiments à vocation sociale, aujourd'hui comme hier.

Le couvent des Ursulines : une place prépondérante dans l'identité du quartier

Une communauté d'Ursulines est fondée à Mons en 1633 mais ce n'est qu'en 1654, au terme de quelques vicissitudes, qu'elle peut s'installer dans la propriété léguée par un couple de bienfaiteurs. Les bâtiments qui subsistent aujourd'hui ont été construits sur plusieurs décennies, ce qui apparaît surtout en façades sur cour, où des types architecturaux distincts sont juxtaposés. L'ensemble est ensuite unifié à front de rue par une très longue façade de style classique français, derrière laquelle émerge une chapelle élançée. Celles-ci ont été élevées au 1^{er} quart du 18^e siècle sous la direction de l'architecte montois Claude-Joseph de Bettignies (1675-1740), à qui l'on doit aussi la reconstruction partielle de l'église Saint-Nicolas-en-Havré ou la chapelle des Visitandines, place du Parc.

Du grand quartier d'habitation bâti par un maître-maçon de 1659 à 1662, il ne subsiste pour l'essentiel qu'un bâtiment de type traditionnel, à deux niveaux sur caves hautes, lesquels sont percés de fenêtres jadis toutes à croisée de pierre. L'extension se poursuit à la fin du 17^e siècle et au début du siècle suivant par un bâtiment d'angle en L caractérisé par des fenêtres cintrées plus étirées et pourvues d'un encadrement à bossages un-sur-deux sous un cordon mouluré continu, d'un type relativement peu fréquent à Mons. Enfin, au début du 18^e siècle également, un frère franciscain montois supervise la construction d'un bâtiment plus profond, ponctué d'une tourelle d'angle carrée et accompagné d'une aile en retour de même style. Le matériau choisi pour les encadrements de baies et autres éléments architectoniques n'est plus le calcaire bleu d'Ecaussinnes mais une pierre blanche, bien moins résistante.

Le couvent se rétablit après la Révolution française grâce à la mission enseignante des religieuses. Néanmoins, les jardins sont sérieusement amputés à plusieurs

reprises durant le 19^e siècle, notamment au profit de fortifications hollandaises et du chemin de fer. L'ensemble subit trois bombardements durant la Seconde Guerre mondiale. Il n'empêche que l'ancien couvent conserve aujourd'hui un impact visuel et urbanistique marqué en raison de l'unité formelle qu'affiche la façade à rue, laquelle se développe sur près d'une centaine de mètres, magistralement ponctuée par l'entrée monumentale de la chapelle et par deux portes encadrées de refends.

En amont de la restauration des bâtiments : des études préalables éclairantes

Toute restauration d'un monument classé est précédée d'une procédure de "certificat de patrimoine", laquelle est menée par un comité d'accompagnement qui débat des options d'intervention, prend les décisions utiles et supervise la mise au point du cahier des charges. Ce comité est constitué du maître de l'ouvrage et de son auteur de projet, d'un représentant de la commune et de la Commission royale des Monuments, Sites et Fouilles ainsi que d'un architecte de la Direction de la Restauration (Département du Patrimoine du Service public de Wallonie), d'un historien de l'art issu du Service des Monuments et Sites du Fonctionnaire délégué et, le cas échéant, d'experts invités.

S'il le juge opportun en fonction de l'intérêt du bien sur le plan de l'héritage culturel collectif, le comité d'accompagnement commande des études préalables, lesquelles peuvent être historiques, archéologiques ou

techniques. Dans le cas d'espèce, vu la haute qualité architecturale de l'ancien couvent, le comité d'accompagnement a décidé d'emblée qu'il fallait connaître de manière précise l'évolution des bâtiments en croisant les données historiques et les observations visuelles pour distinguer les éléments d'origine, les modifications successives et les reconstructions à partir de remplois. En outre, de multiples questions pratiques se posaient en matière de restauration : Jusqu'où aller dans la restauration des pierres dégradées ? Comment éclairer les combles dès lors que l'objectif est d'en faire des espaces habitables ? Faut-il restituer dans leur format d'origine les baies modifiées ? Quel modèle de châssis adopter dans chaque partie ? Quelle finition peinte choisir pour les différentes façades ?

Dans le cas du couvent des Ursulines, le comité d'accompagnement s'est assez rapidement mis d'accord sur le principe d'une restauration qui respecte autant que possible la substance ancienne et les formes originelles, avec comme guide l'article 9 de la Charte de Venise¹. Outre une étude historico-architecturale et iconographique poussée, les études préalables ont porté sur l'analyse des pierres, comprenant des propositions de traitement de consolidation ou de matériaux de substitution, et l'analyse stratigraphique des finitions peintes (succession des couches depuis l'origine) par l'Institut royal du Patrimoine artistique.

Les études viennent en appui de la réflexion du comité d'accompagnement car il faut aussi composer avec des considérations budgétaires (coût), techniques (faisabilité), fonctionnelles (nouveau programme d'utilisation) ou pratiques (délais, confort,...). Les décisions se prennent donc au consensus, en conservant en ligne de mire le respect des caractères architecturaux (ne pas trahir le bâtiment d'origine tout en ne le figeant pas dans un état passé idéalisé) et le principe de la réversibilité des interventions.

Les options de restauration : vers une nouvelle vie durable du bien classé

L'objet n'est pas ici de faire le détail des interventions, mais de pointer certains

¹ La Charte internationale sur la conservation et la restauration des monuments et des sites, dite charte de Venise, est un traité qui fournit un cadre international pour la préservation et la restauration des objets et des bâtiments anciens. Elle a été approuvée par le IIe Congrès international des architectes et des techniciens des monuments historiques, réuni à Venise du 25 au 31 mai 1964 (Source : Wikipedia) (Ndlr)



choix opérés en fonction des études préalables. Les éléments en pierre blanche, souvent en très mauvais état ont dû être remplacés pour une plus large part que celle prévue à l'origine, après que différents moyens de consolidation aient été envisagés. Les briques ont été badigeonnées de rouge, dès lors que c'est la première couleur qui ressortait de l'analyse stratigraphique pour tous les bâtiments, même si le 19^e siècle était à cet égard particulièrement bien documenté, également par les archives (nombreuses couches de badigeon blanc de chaux). Cette finition peinte, comme par le passé, assure la protection des matériaux et une unité visuelle.

Dans l'aile de type traditionnel, un consensus s'est fait pour remplacer les châssis existants, d'un modèle médiocre et inadapté au style architectural, par des croisées pour restituer la division originelle des fenêtres, mais selon un modèle épuré en métal conçu par l'auteur de projet. Les baies du 19^e siècle, nécessaires aux besoins de lumière, recevront un châssis le plus discret possible. Ce choix vise à affirmer le caractère spécifique de cette aile par rapport aux autres bâtiments un peu plus tardifs. Ce bâtiment a été couvert de tuiles plates anciennes, en accord avec le type des façades.

Dans les ailes influencées par le classicisme, les châssis les plus anciens, à

double traverse et profil en demi-tore avec dé à la croisée, ont été pris pour modèle. Dans un espace de transition de l'aile en retour du début du 18^e siècle, les châssis, à petits bois et à ouvrants au niveau intermédiaire, ont été remplacés à l'identique. Sur ces ailes, l'ardoise a été privilégiée par rapport aux tuiles noires du 20^e siècle pour les couvertures, ce matériau ayant été conservé sur certaines lucarnes d'origine. La palette coloristique générale est donc le rouge, le blanc et le gris bleuté, qui accentue le caractère classique français.

Chacun l'aura compris, dès lors que la "conservation intégrée", qui guide aujourd'hui la restauration des monuments anciens (CWATUP, art. 185), doit assurer la pérennisation des caractères du bien tout en adaptant celui-ci aux besoins de la société contemporaine, ce principe s'ancre dans une approche nécessairement à la fois scientifique, pragmatique et esthétique. L'essentiel est de toujours demeurer à l'écoute du bâtiment historique, aucune "recette" ne pouvant s'appliquer indistinctement. _____

↑ Châssis

© Atelier Gigogne sprl

➔ Façade à rue depuis le Square Roosevelt
© Guy Focant SPW/DGO4

➔ Reproduction d'une gravure de Louis Van Pethegem, façade principale du couvent, vers 1880
© Archives des Ursulines de Mons



Regards sur l'accompagnement social d'un groupe d'habitants

PAR ANNICK DEPRATERE

Directrice du service A toi mon Toit (APL Compagnons)

On le constate sur le terrain, de plus en plus de projets d'habitat groupé pour lutter contre la crise du logement et l'isolement social des personnes fragilisées voient le jour à l'initiative de mouvements associatifs. Ils font appel à une grande variété de montages financiers, juridiques et architecturaux; naissent de différents partenariats et portent tantôt les noms d' « habitat solidaire », d' « habitat kangourou », d' « habitat communautaire »...

Si la notion d' « habitat » a progressivement remplacé celle de « logement », c'est parce que dans ces initiatives, les briques restent à leur juste place – à savoir offrir un abri de qualité à un ménage – pour mettre l'accent sur les personnes qui vont occuper ce logement, l'investir, l'entretenir, l'aménager, y inviter leurs proches, s'y épanouir... bref, l'habiter.

Parallèlement, la notion d' « accompagnement social » des personnes en situation précaire dans leur logement a également fortement évolué ces trente dernières années. Il est maintenant communément admis qu'il ne suffit pas de mettre à disposition des briques pour lutter contre le mal-logement, mais qu'un accompagnement social de qualité, vers et dans le logement, est indispensable.

Parce que ce terme d'*accompagnement* est régulièrement galvaudé, le RAPEL (Fédération des Associations de Promotion du Logement¹) tâche depuis plusieurs années de le préciser. Il le définit comme un processus global et dynamique, multidisciplinaire, évolutif, négocié et basé sur une indispensable relation de confiance entre « accompagnant » et « accompagné ». Les pratiques d'accompagnement sont diversifiées et s'adaptent aux réalités et objectifs de chaque service qui les met en œuvre: elles sont individuelles, collectives ou encore communautaires.

Nous mettrons ici le focus sur l'expérience du service *A toi Mon toit*² dans l'accompagnement collectif d'un groupe de personnes évoluant dans l'habitat groupé aménagé dans l'ancien couvent des Ursulines à Mons. Notre propos n'est pas de passer en revue toutes les facettes que peut revêtir un tel accompagnement. Il est plutôt d'en illustrer quelques-unes via des éléments marquant tirés de notre pratique de terrain avec ce groupe.

Les aspects liés au fonctionnement et à l'organisation du quotidien

Avant toute chose, un groupe d'habitants doit s'organiser et évoluer dans un cadre clair. Si les objectifs et les valeurs fondamentales du projet sont posés d'emblée par notre service (solidarité, mixité, participation...) et non négociables, la manière dont ils vont se décliner et se vivre au quotidien appartient au groupe. Celui-ci est accompagné dans la rédaction de sa propre charte (comment le groupe se définit, ce que les habitants attendent les uns des autres et ce qu'ils comptent mettre en place pour y parvenir...), dans la définition de ses règles de fonctionnement (répartition des rôles, entretien et aménagement des espaces communs, achats groupés...). Ces « outils de fonctionnement » sont évolutifs et régulièrement remis sur le métier.

Pour ce faire, des réunions régulières sont initiées par le service. L'objectif est de permettre aux habitants de s'approprier collectivement leur habitat et d'établir leurs propres règles de fonctionnement. Si *A toi Mon toit* a un indispensable rôle de tiers initiateur, progressivement, les habitants

prennent davantage de place et de responsabilités dans ces réunions.

La communication, l'expression des désaccords et la prise de décision

Tensions et conflits sont souvent inhérents à la vie en groupe. Le meilleur outil de prévention nous semble toutefois être la communication et l'expression des désaccords. Les temps de réunions formels, animés par un animateur-facilitateur qui maintient un cadre clair sur la forme, visent à permettre l'expression de tous ainsi qu'à obtenir l'approbation unanime des décisions selon un modèle qui tend vers la *sociocratie*³.

Mais la présence régulière et moins formelle de *A toi Mon toit* dans la vie de l'habitat, la proximité (géographique et relationnelle) des membres de l'équipe avec les habitants sont également indispensables pour recueillir impressions, sentiments et questionnements qui ne sont pas forcément exprimés publiquement en réunion, et ainsi peut-être désamorcer les éventuels conflits à naître.

Enfin, la communication se passe également au moyen de nombreux petits outils concrets qui facilitent le quotidien et

³ La sociocratie a été développée au début des années 1970 par Gerard Endenburg, inspiré notamment des idées du pédagogue hollandais Kees Boeke. Il s'agit d'un mode de prise de décisions et de gouvernance qui permet à une organisation de se comporter comme un organisme vivant, de s'auto-organiser. C'est un mode de gouvernance qui repose sur le consentement et qui a pour objectif de rendre la parole à chacun(e), de réconcilier pouvoir et coopération.

² *A toi Mon toit* est un service de l'asbl Compagnons, agréé comme Association de Promotion du Logement et actif dans les régions d'Ath et de Mons. www.atoimonitoit.be

→ Les moments festifs et conviviaux constituent le ciment d'une vie en habitat groupé
© Annick Depraterre

qui doivent être adaptés à chaque groupe (panneaux d'affichage, rapports de réunion, agenda partagé, tableau des tâches...).

La participation, l'engagement de chacun et la complémentarité

En arrivant dans l'habitat, chacun s'engage dans un « projet ». Si le service veille d'emblée à une forme de mixité du groupe et de complémentarité de ses membres, chacun participe ensuite à la vie de l'habitat en fonction de ses points forts et possibilités. L'un sera plus bricoleur, l'autre couturière... L'un apportera ses compétences administratives, l'autre ses connaissances en jardinage... L'une se fera aider pour lire et comprendre son courrier, l'autre pour monter une étagère... La réciprocité dans la relation, quelle que soit sa forme, est un élément clé du succès.

Mais la participation et l'engagement sont aussi des attitudes qui s'appriivoisent et se construisent peu à peu, en fonction des rencontres que nous faisons et des occasions qui nous sont données. Progressivement, dans un groupe, chacun apprend à s'adapter aux autres et à trouver sa juste

place entre prise de responsabilité et souplesse d'adaptation aux autres.

La convivialité et le vivre ensemble

L'aménagement et les dimensions spatiales sont bien sûr importants pour favoriser la rencontre et le vivre ensemble, tout en préservant l'intimité de chacun. Mais il est important également pour sa cohésion que le groupe puisse organiser et vivre des moments festifs et conviviaux : fête des voisins, visites et excursions, repas d'anniversaires, crêmaillère, accueil des nouveaux...

Nous observons que l'intervention du service pour amorcer les choses (sous forme d'une suggestion, d'une invitation, d'une attitude, de matériel mis à disposition...) peut ouvrir de nouvelles perspectives au groupe qui prend alors peu à peu davantage d'initiatives en la matière.

L'ouverture vers l'extérieur

Les personnes extérieures qui fréquentent l'habitat de manière régulière (voi-

sins, aides à domicile, amis...) jouent un rôle à leur manière dans la dynamique du groupe. Il est important de les prendre en considération. Nous observons qu'une fois que les habitants ont trouvé confort et sécurité dans leur logement, après parfois un parcours particulièrement chaotique, le sentiment d'appartenance à un groupe constitue une force sur laquelle prendre appui pour s'ouvrir vers l'extérieur et s'engager dans de nouvelles activités source d'épanouissement.

Témoignage

« J'ai trouvé mon petit paradis. Chacun a sa particularité ici. Quand il faut mettre un clou, nous pouvons compter sur le bricoleur de la bande. Une dame coud très bien et peut apporter son aide si besoin. Quant à moi, j'adore la pâtisserie. Je suis en chaise roulante mais je sais encore conduire et je dépose parfois Christiane pour qu'elle puisse faire ses courses. En résumé, nous sommes seuls dans notre logement mais très loin d'être seuls. Parfois nous ne nous voyons pas pendant un jour ou deux puis tout le monde passe, c'est gai. On va chez l'un, chez l'autre. Je pense d'ailleurs que mon logement est celui où il y a le plus de passage. Quand une personne a quelque chose sur le cœur, elle passe m'en parler ». —



POLITIQUE DU LOGEMENT

04

De quelques évolutions de l'habitat alternatif à Bruxelles et en Wallonie



12

Le logement d'abord!

22

Le Community Land Trust à Bruxelles

24

Spirale: un projet à l'écoute des habitants

32

Le Bail glissant

34

Diversité d'habitats et accompagnement social

REGARDS SUR LE PASSÉ

42

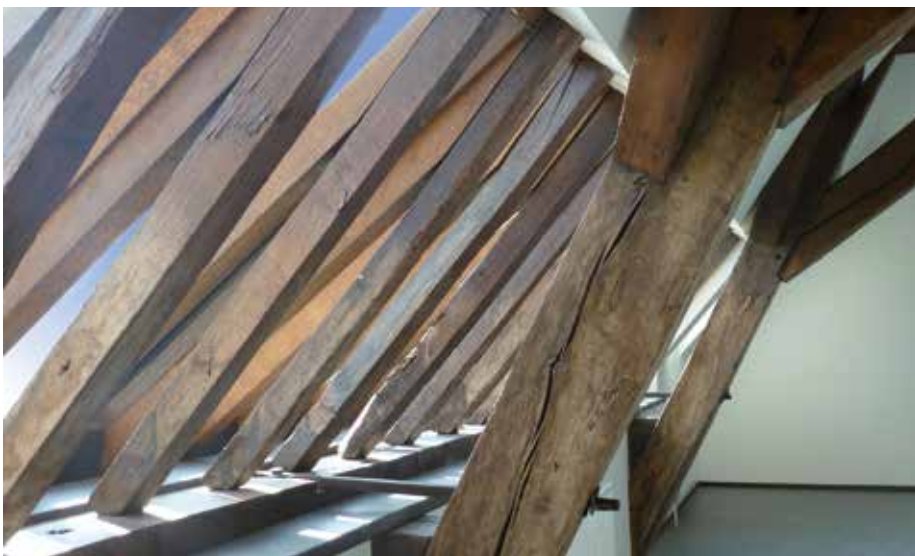
De l'Habitation ouvrière à l'Habitation à bon marché



PROJETS

44

Habitat groupé solidaire dans l'ancien couvent des Ursulines à Mons



JURISPRUDENCE

56

L'action en cessation de la vacance immobilière à Bruxelles

57

Amendes administratives - Exception d'illégalité

58

Le bail de courte durée

59

Bail et absence de certificat PEB

62

Le relogement des occupants d'un logement de transit



ÉTUDES ET RAPPORTS

70

Observatoire des loyers 2015 de la Région bruxelloise

72

Grille indicative des loyers en Wallonie

