



Des briques et des liens

PAR PASCALE MEUNIER

PHOTOGRAPHE : KARIM BRIKCI / COLLECTIF KRASNYI

Loger économiquement et écologiquement un maximum de familles précarisées, créer du lien entre elles et sensibiliser la société pour qu'elle soit plus solidaire. Les missions d'Habitat et Humanisme, ce n'est rien de moins que cela.

Venue de France où elle existe depuis 1985, l'association Habitat et Humanisme a été fondée en Belgique en 2004. Depuis, elle a acquis, construit ou rénové une centaine de logements, dont une trentaine en Région wallonne. Son principal projet immobilier au sud du pays se situe à Hautrage : 26 unités y accueillent des familles dans un souci de mixité et de convivialité. Un modèle qui fonctionne plutôt bien grâce à des propriétaires conscients et avec la collaboration d'une agence immobilière sociale.

Hautrage, un village de l'entité de Saint-Ghislain dans le Hainaut. Quelques centaines d'habitants, une jolie petite place plantée d'un kiosque et d'un couvent de franciscaines. « *C'est l'un de nos tout premiers projets*, retrace Julie Rondier, directrice d'Habitat et Humanisme. *En 2006, les religieuses propriétaires du site voyaient la taille de leur congrégation s'amenuiser; elles se sont retrouvées face à la question de leur avenir et de celui de leur patrimoine. Elles ne souhaitaient clairement pas vendre, mais que leurs bâtiments continuent à servir dans une vocation sociale, d'accueil et de formation. Leurs supérieures sont basées à Lyon et elles connaissaient de longue date le fondateur d'Habitat et Humanisme en France, Bernard Devert, promoteur immobilier devenu, à l'âge de 40 ans, prêtre bâtisseur de logements à destination de familles à revenus modestes. Nous avons travaillé avec elles pendant deux ans, au terme desquels nous leur avons exposé notre projet de redéploiement du site qui visait à y ramener des habitants tout en conservant les activités existantes, dont l'école. Pendant ces deux ans, nous avons rencontré tous les acteurs, essayé de bien comprendre ces bâtiments qui fonctionnaient en mode collectif avec un seul propriétaire tandis que nous étions tenus, en créant du logement, de diviser les lots afin que chacun ait, par exemple, son propre système de chauffage.* »



Enfin, en 2008, les sœurs ont cédé la totalité du site à Habitat et Humanisme pour un euro symbolique. En contrepartie, elles conservent pleinement l'usage de la partie conventuelle des lieux. « *En vertu d'un commodat, la congrégation garde le droit d'y exercer toute activité religieuse, spirituelle culturelle ou sociale* », précise la directrice. Les 3.000 mètres carrés de terrain et les dépendances hors couvent, en revanche, ont été réaffectés. Techniquement et humainement, il a fallu accompagner cette transition. « *Nous sommes dans un village et nous sommes venus avec un programme de 26 logements qui vont héberger plus de cent personnes sur le site. Nous avons créé les logements petit à petit au cours de ces dix dernières années. Nous cherchons aussi à garantir une mixité en réunissant des locataires sociaux et quelques propriétaires occupants.* »

Habitat et Humanisme défend son pluralisme aussi dans son programme d'acquisition. « *Effectivement, un certain nombre de biens d'église nous ont été proposés*, dit-elle. *Un de nos principaux enjeux, c'est de trouver du foncier à un prix suffisamment bas; nous recherchons donc très largement.* » Dans son parc immobilier, on trouve aussi des terrains mis en vente via des appels d'offres publiques par des communes et d'autres issus du marché privé. À Melreux par exemple, en province de Luxembourg, l'association a acheté l'ancien hôtel de la gare en 2011 pour y réaliser un projet social global en partenariat avec différents acteurs locaux. Le bâtiment principal a été rénové en un local associatif et quatre



« Certes je ne peux pas choisir mes locataires, mais l'AIS me garantit de toujours toucher mon loyer et de remettre le logement en état en cas de dégâts. »

Thierry Lecomte, propriétaire



logements, l'un d'entre eux ayant été vendu à une famille à revenus modestes dans la capacité de contracter un emprunt auprès du Fonds wallon du logement; deux sont restés propriété d'Habitat et Humanisme et sont loués via l'agence immobilière sociale (AIS) locale. Le CPAS d'Hotton a racheté le local associatif et le quatrième logement, qui peut accueillir depuis 2013 un couple ou une personne seule avec un enfant se retrouvant dans une situation d'urgence (logement reconnu inhabitable, violence familiale, victime de catastrophe naturelle, sans-abri, etc.). Le bâtiment annexe a été vendu à l'asbl Le Miroir vagabond qui le loue également à des familles à revenus modestes.

RÉNOVER ET CONSTRUIRE

À Hautrage, le travail de rénovation a démarré symboliquement par la maison Hanot. Contiguë au couvent, elle appartenait il y a quelque 500 ans au donateur des bâtiments à la congrégation. Deux logements y ont été conçus : un studio et un appartement de deux chambres. Ils sont mis en location depuis 2009 par l'agence immobilière sociale des Rivières, à Baudour. La deuxième phase de travaux, menée en 2010, a visé l'ancienne salle de gymnastique de l'école. Elle a été transformée en quatre maisonnettes mitoyennes, dont deux sont louées par



« Hautrage était une occasion à ne pas manquer, mais, si c'était à refaire, on veillerait à ce que le site choisi soit mieux desservi par les transports en commun. »

Julie Rondier, Habitat et Humanisme

l' AIS et une par l' ASIS, une association locale d' aide aux personnes anciennement sans abri. La dernière a été vendue.

La troisième phase est toujours en cours. Le chantier des « Maisons potagères » et de « Bâtis-toit » a débuté en 2015. Vingt logements sont sortis du sol autour d' une parcelle d' un millier de mètres carrés partagés en plusieurs parcelles privées et un grand jardin collectif. Le projet « Maisons potagères » se compose de douze unités en construction traditionnelle, dont des studios et des appartements de deux chambres et des maisons. Juste à côté, le projet « Bâtis-toit » comprend huit maisons de quatre chambres. Il s' agit d' un projet pilote mené avec une entreprise de formation par le travail (EFT). « *Nous avons été interpellés par des associations qui accompagnent des jeunes inscrits dans le réseau d' aide à la jeunesse, explique Julie Rondier. Ceux qui se trouvent au terme du mandat ont un besoin criant de logement, mais pas uniquement... Nous avons donc imaginé une formation en construction : le projet Bâtis-toit, que nous avons mené avec l' EFT Contrepoint à La Louvière.* » Ce sont des maisons simples à ossature en bois et isolation de paille-argile. Les jeunes bâtisseurs sont encadrés par une équipe de professionnels du bâtiment. Pierre Lust, formateur en menuiserie, en a fait partie. « *D' habitude, dit-il, on travaille chez des particuliers, on pose des portes, des cloisons... Ici, il s' agissait de construire des maisons de A à Z. C' était un projet très emballant!* » Le chantier a duré une quinzaine de mois, occupant trois ou quatre stagiaires à plein temps. « *Ce sont des jeunes un peu délaissés, explique-t-il pudiquement. L' entreprise les aide à remettre le pied à l' étrier. Je peux dire qu' ils étaient vraiment intéressés et impliqués. Les matériaux utilisés, les matières écologiques, ça leur parlait et ça a clairement fait renaître du projet personnel en eux. Ils ont réalisé tout le gros œuvre et chacun se disait à la fin qu' il était maintenant capable de construire sa propre maison... ce n' est pas banal.* » Quatre maisons sont terminées et ont été vendues à des investisseurs qui les louent via l' AIS. Les quatre dernières ont été livrées casco à la mi-octobre; elles sont destinées à des propriétaires occupants.

« ON VISE L' INTÉGRATION PAR LA MIXITÉ »

Hautrage est une exception dans le montage des projets d' Habitat et Humanisme : c' est le plus grand et le seul situé à la campagne. « *Question espace, il y avait vraiment un énorme potentiel qui nous a obligés à réfléchir autrement, relate la directrice. Nous avons eu la possibilité d' y développer une mixité sociale en mélangeant des locataires et des propriétaires occupants. Chose que nous n' avons pu faire qu' en Région wallonne pour le moment.* »

Le profil des investisseurs? Pour moitié, c' est via le réseau du logement social qu' ils ont entendu parler de l' association, et un tiers via des amis qui avaient déjà fait la démarche d' acheter de la sorte. Le rendement est le principal déterminant de leur choix, suivi par l' aspect social et environnemental. Thierry Lecomte est l' un d' eux. « *Ce projet va à l' encontre de ce qu' on a fait à une certaine époque : créer des ghettos, dit-il. Ici on vise l' intégration par la mixité et la vie associative.* » Les deux logements qu' il a acquis sont mis en location via l' AIS des Rivières. « *C' était l' une,*



des conditions d' achat, explique-t-il. On s' y engage en signant une chartre avec Habitat et Humanisme. Personnellement, j' y trouve de nombreux avantages. » Le propriétaire ne s' encombre d' aucune gestion directe : « *Certes je ne peux pas choisir mes locataires, poursuit Thierry Lecomte, mais l' AIS me garantit de toujours toucher mon loyer et de remettre le logement en état en cas de dégâts.* » Pas de souci non plus pour l' entretien et les réparations d' usage, l' AIS s' en charge. Enfin, et non des moindres : un bénéfice fiscal pour l' acquisition d' un bien neuf grâce à une réduction de TVA de 21 % à 12 % et une exonération complète du précompte en tant que personne physique. « *Si on a du cœur et - ou - si on veut sa tranquillité, la formule est très attrayante. Mais un acheteur obtus sur la rentabilité devra l' oublier, car le retour sur investissement n' est pas celui que tout investisseur pourrait souhaiter, prévient-il. Personnellement, je l' ai fait d' abord et avant tout pour répondre aux besoins des plus démunis.* »

« TOUT LE MONDE S' Y RETROUVE »

L' agence immobilière sociale est le trait d' union entre les deux parties; elle représente le propriétaire et signe le contrat de bail avec le locataire. « *Le propriétaire a la garantie de toucher un loyer quoi qu' il arrive et de récupérer son logement en état, résume Grégory Vallez, gestionnaire de l' AIS des Rivières. En échange,*



celui-ci accepte de louer son bien pendant vingt ans – la durée d'engagement demandée par Habitat et Humanisme aux investisseurs – à un prix inférieur à celui du marché. Dans le logement social, on adapte le loyer aux revenus du locataire. Ici, on adapte le revenu du locataire en lui allouant une aide de la Région, en fonction d'un loyer négocié aussi bas que possible.» Tous les demandeurs ne sont donc pas éligibles à ces logements. Le plancher de revenus est de 900 euros et le loyer minimal de 350 euros. Sur le site d'Hautrage, ils tournent même autour de 600 euros. *«Nous sommes dans la zone du logement moyen, reconnaît le directeur de l' AIS, mais tout le monde s'y retrouve. L' AIS accroît son parc immobilier de logements familiaux de quatre chambres, des biens d'ordinaire assez rares et très prisés. Le propriétaire obtient une sécurité et un rendement raisonnable pour la région. Le locataire reçoit un logement confortable, original, neuf ou récemment rénové et aux normes d'isolation les plus actuelles.»* Car l'atout de cette promotion à Hautrage est aussi écologique. *«On est certain que les familles ne seront pas précarisées énergétiquement. C'est un élément très important aujourd'hui»,* ajoute-t-il. Une locataire confirme que, depuis son installation il y a un an, elle a économisé 800 euros sur sa facture énergétique.

L' AIS apprécie également cette collaboration «clé sur porte». *«Les propriétaires amenés par Habitat et Humanisme ont d'emblée souscrit à ce système de location. Nous ne nous occupons pas de cette négociation, elle a lieu en amont. C'est plus simple qu'avec les candidats qui se présentent à nous, généralement avec un objectif de rentabilité»,* reconnaît Grégory Vallez. Son AIS gère 320 logements dans les dix communes qui composent l'entité de

«Maintenir une affectation sociale est capital à nos yeux étant donné les énormes besoins en Belgique.»

Julie Rondier, Habitat et Humanisme

Saint-Ghislain, et jusqu'à présent 11 d'entre eux le sont en partenariat avec Habitat et Humanisme. *«Il faut aussi éviter la stigmatisation de certains quartiers, dit-il. Sur ce site, personne ne sait qui vient d'où, et c'est plutôt bien.»*

CE QU'IL RESTE À BÂTIR

L'accompagnement fait partie intégrante du modèle d'Habitat et Humanisme. Il est complémentaire au travail que fait l' AIS au niveau de la gestion locative. *«Dans tous les projets que nous nous construisons, nous créons du lien avec les habitants, explique Julie Rondier. Un membre de notre équipe coordonne, recrute, forme et suit une équipe de bénévoles qui entrent en contact direct avec eux pour organiser des ateliers, révéler les talents.»*

En pratique, l'association met en place une sorte d'écosystème. Dès la conception ou la rénovation de ces logements, un espace est réservé à l'action communautaire dont les bénévoles sont les vecteurs pour établir des liens avec et entre les familles logées. *«Nous souhaitons valoriser les compétences, les talents des habitants. Notre angle d'attaque, c'est d'organiser des ateliers collectifs sur la base des propositions des familles, de ce qu'elles ont envie de faire ou d'apporter. Elles peuvent aussi les animer elles-mêmes. Les gens s'y rencontrent, on discute avec ses voisins... Cet accompagnement collectif peut aussi conduire à un accompagnement individuel en cas de besoin.»*



À Bruxelles, ce fonctionnement est bien rodé. L'asbl dispose d'une équipe, d'un réseau associatif très dense et d'un groupe de bénévoles. Des partenariats sont établis avec des associations qui travaillent avec des personnes sans abri ou dans l'accueil des migrants (Infirmiers de rue, des maisons de quartier, des maisons d'accueil). À Hautrage, ce pan du projet reste à construire. *« C'est vrai que ça tarde un peu à se concrétiser, reconnaît la directrice, mais c'est aussi beaucoup plus difficile à mettre en route depuis Bruxelles. Nous allons créer une antenne d'Habitat et Humanisme en Région wallonne, ce qui permettra à un animateur d'assurer cette action communautaire locale et de recruter localement des bénévoles. On espère aussi créer un GECS, un groupe d'épargne collective et solidaire, qui fait partie de nos outils habituels et qui permet à des locataires d'accéder à la propriété. »* L'un des freins au lancement de ce programme d'accompagnement est le recrutement de bénévoles locaux pour animer le site et faire le lien avec les activités associatives déjà à l'œuvre dans le couvent (une école d'alphabétisation, des ateliers créatifs, etc.), mais actuellement sans coordination avec Habitat et Humanisme. *« En attendant, on constate que quelque chose de très spontané se met en place entre les habitants. Il y a beaucoup de familles monoparentales, les gens communiquent, ils se rendent service. Avant de se lancer, on aimerait aussi que tous les habitants soient installés, pour qu'ils puissent décider ensemble de ce que l'on fera des espaces qui restent à développer. »*

« Ce n'est pas facile d'expliquer ce que créer du lien signifie », précise Julie Rondier. Le projet La Perle, à Molenbeek, est composé de 17 appartements. Des familles nombreuses,

des personnes migrantes et d'autres anciennement sans abri y vivent. Parmi elles, Célestine. Expulsée de son logement avec son mari et ses enfants, elle a passé plusieurs mois à la rue et dormi au Samusocial « quand il y avait de la place ». *« Célestine est la première à s'être installée dans le bâtiment une fois terminé, et lorsque les bénévoles lui ont demandé à quoi elle avait envie de voir affecter le local communautaire, elle leur a parlé de couture. Après tout ce temps à ne penser qu'à sa survie, elle a commencé à rêver d'autre chose... Et nous avons évidemment lancé un atelier de couture. »*

Un autre projet de rénovation est en train de germer à dix minutes du centre de Charleroi. Habitat et Humanisme s'est porté acquéreur des bâtiments de la congrégation Saint-André. L'association tire profit de l'expérience d'Hautrage et certains critères ont gagné en importance, notamment la mobilité. *« Hautrage était une occasion à ne pas manquer, mais, si c'était à refaire, on veillerait à ce que le site choisi soit mieux desservi par les transports en commun. Pour les habitants les plus précarisés, et donc souvent sans voiture, c'est un peu compliqué là-bas pour faire les courses, c'est compliqué pour aller chez le médecin... À Charleroi, on prend le temps de connaître les acteurs locaux avant d'entamer les premiers travaux. Ainsi, le bâtiment est occupé temporairement – pour deux ans – par une association, la Consoude, qui y organise des activités culturelles et tisse du lien dans le quartier; tout un réseau anime les lieux. Il y a un potentiel de treize logements et on réfléchit également à créer un GECS pour promouvoir le logement acquisitif. »*

MAINTENIR UNE AFFECTATION SOCIALE

À ses débuts, Habitat et Humanisme disposait d'un capital de 10.000 euros. Insuffisant évidemment pour couvrir toute opération immobilière. Son positionnement de promoteur immobilier social a permis, au terme des premiers projets bruxellois, d'affecter des fonds propres complétés par des emprunts hypothécaires à la rénovation des premiers logements à Hautrage. La mise en vente d'une partie d'entre eux a renfloué les caisses et permis d'amorcer la pompe pour la phase de construction. *« On vise l'équilibre pour chacun de nos projets et ils se soutiennent mutuellement »,* dit la directrice.

Le modèle d'affaires d'Habitat et Humanisme est assez simple. La partie immobilière s'autofinance (les ventes permettent d'équilibrer les dépenses). La partie sociale est partiellement subsidiée par la Région bruxelloise et le Maribel social pour le moment. Elle boucle son budget grâce à des dons, dont une partie vient aussi du volet immobilier.

Depuis 2016, Habitat et Humanisme a créé un fonds d'investissement afin de rester propriétaire de 30% des logements produits afin de maintenir une affectation sociale à long terme. À Hautrage, l'association est propriétaire du couvent, de l'école et de neuf logements sur les 26 produits. *« De la sorte, nous sommes aussi impliqués dans chaque copropriété, »* dit Julie Rondier. *Maintenir une affectation sociale est capital à nos yeux étant donné les énormes besoins en logements à vocation sociale en Belgique. »*

Jusqu'à présent, ce modèle a l'air de plutôt bien fonctionner, et chaque partie semble en tirer bénéfice. *« Notre idée est de passer de la création de dix logements par an à une cinquantaine »,* annonce-t-elle. Ce ne sont pas en effet les candidats locataires qui manquent. •