



RAPPORT D'ACTIVITES

2019

LivingStones

SOMMAIRE

ENJEUX ET MISSIONS

EQUIPE ET ADMINISTRATEURS

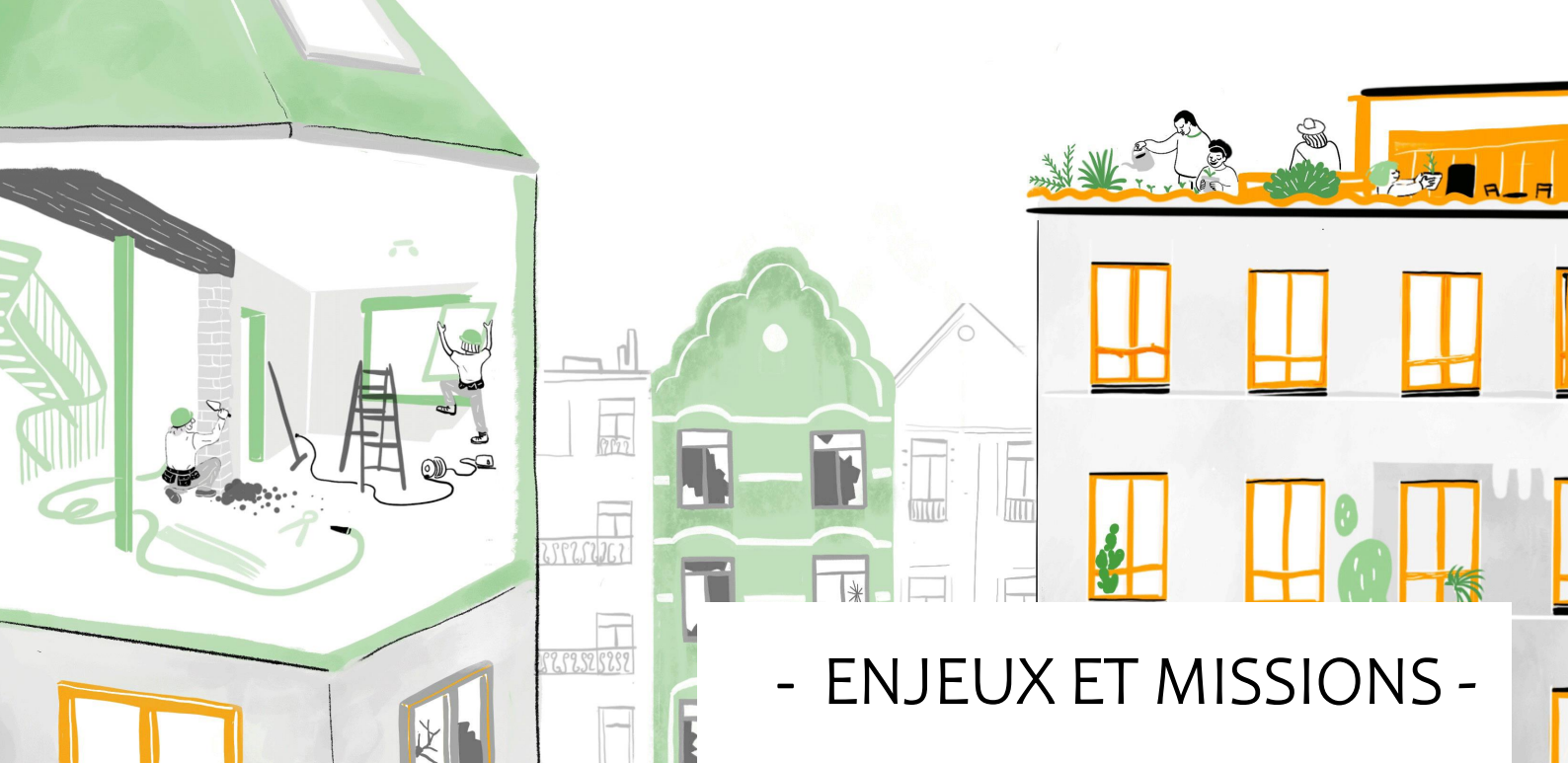
PATRIMOINE DE LIVINGSTONES

PATRIMOINE EXISTANT

PROJET EN COURS - MOUCHERONS

PROJET EN COURS - NINOVE

CHIFFRES CLES ET PERSPECTIVES



- ENJEUX ET MISSIONS -

LivingStones est une coopérative immobilière à impact social qui a été fondée en 2005 par les Agences Immobilières Sociales (AIS) Baita, Iris et Quartiers afin de lutter contre le manque de logements abordables dans la région de Bruxelles. La mission première de LivingStones est donc la création de logements de qualité à loyer modéré.

Pour répondre à cette problématique, LivingStones se donne pour mission d'acquérir et de rénover durablement les bâtiments abandonnés ou vétustes. Nous pouvons y parvenir notamment grâce aux financements coopératifs d'investisseurs privés et d'associations. Nous acquérons généralement nos bâtiments via des propriétaires privés ou via les Contrats de Quartiers (Durables) mis en place par les différentes communes de Bruxelles. Nous mettons un point d'honneur à créer des projets de qualité et à échelle humaine pour les publics précarisés que nous visons. LivingStones veut donner à ces personnes la possibilité de retrouver une stabilité sociale et financière tout en étant dans un lieu agréable à vivre.

Quand les lieux s'y prêtent, LivingStones analyse les opportunités de développer des espaces partagés entre habitants et des espaces communautaires ouverts sur les quartiers qui les font revivre. Nous sommes désireux de participer à la revitalisation du tissu urbain et social bruxellois. LivingStones se fait épauler par les trois AIS fondatrices et également d'autres associations spécialisées dans l'accompagnement social individuel ou collectif pour mettre en place ces espaces dédiés à la rencontre et aux liens sociaux. Nous abordons également la question de l'accès de ces espaces et de nos logements aux personnes à mobilité réduite.

Quand le budget le permet, LivingStones est attentif à apporter un confort énergétique et acoustique pour les occupants tout en accordant une grande importance au respect de l'environnement. Cela se traduit dans notre philosophie de rénovation, nos choix de matériaux, notre étude sur la performance énergétique, notre approche d'économie circulaire, notre intégration de la faune et la flore dans nos projets, etc.

Nous cherchons la cohérence dans chacun de nos projets autant d'un point de vue social qu'environnemental que ce soit à l'échelle des logements, du quartier ou de la ville.



- EQUIPE ET ADMINISTRATEURS -

EQUIPE

L'ASBL LivingStones est gérée par un ou une Responsable de Projet qui remplit plusieurs tâches, dont la prospection pour de nouveaux projets de logements, le suivi de toutes les phases de rénovation ou de construction d'un projet, la gestion administrative, l'analyse financière des projets, les relations avec les AIS et les investisseurs, etc.

Les frais de personnel et de fonctionnement de LivingStones sont financés grâce aux subsides AIPL (Associations d'Insertion par le Logement) accordés par la Région bruxelloise.

Afin de développer LivingStones et de mieux nous faire connaître auprès des partenaires potentiels, de nouveaux supports de communication ont été réalisés : site internet (www.livingstones.be), page LinkedIn, livret explicatif, etc. LivingStones s'implique également dans plusieurs groupes de travail en collaboration avec SoHoNet et d'autres acteurs du secteur du logement.

Tableau récapitulatif du personnel de LivingStones ASBL :

Fonction	Prénom Nom	Date in - Date out	Temps de travail
Responsable de projet	Emmanuel Legros	18/06/2012 - 31/08/2019	4/5 ETP
Responsable de projet	Stijn Bex	15/10/2018 - 31/03/2019	4/5 ETP
Responsable de projet	Louise Claerbout	01/05/2019 - en cours	5/5 ETP

CONSEIL D'ADMINISTRATION

LivingStones est composé de deux structures : l'ASBL et la coopérative. Cette dernière est un outil financier afin de pouvoir acquérir les bâtiments tandis que l'ASBL est la structure indispensable au bon fonctionnement et à la gestion de l'organisation.

Le Conseil d'Administration de l'ASBL LivingStones est composé des représentants des trois Agences Immobilières Sociales fondatrices qui pour l'année 2019 sont :

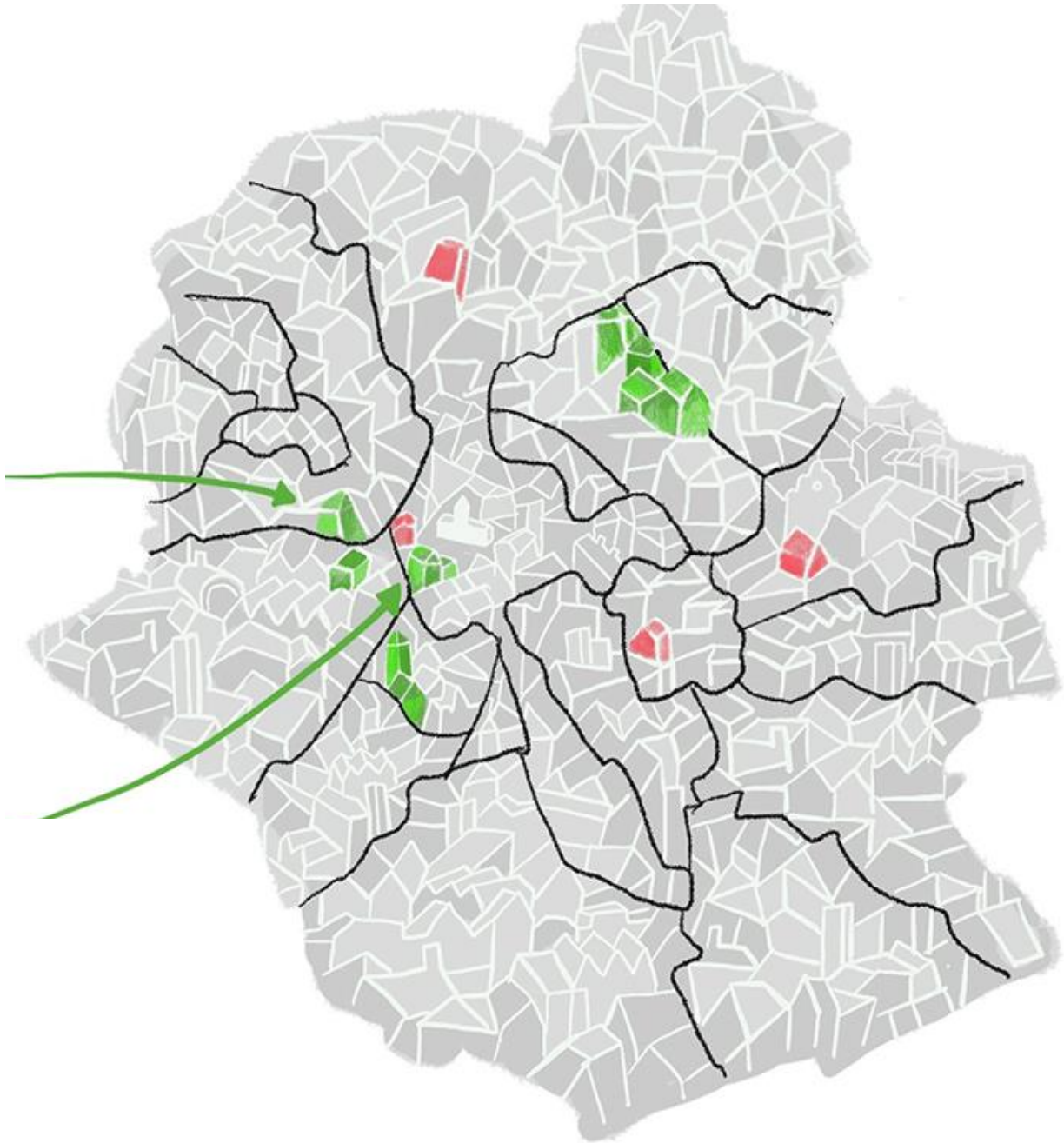
- Gert Van Snick, Président (AIS Baita)
- Isabelle Jennes (AIS Iris)
- Béatrice Culot (AIS Quartiers)

Le Conseil d'Administration de la coopérative LivingStones est composé des représentants de certains coopérateurs :

- Gert Van Snick, Président (AIS Baita)
- Isabelle Jennes (AIS Iris)
- Béatrice Culot (AIS Quartiers)
- Piet Colruyt
- Jacques Spelkens (ENGIE-RE)
- Patrick Nell (La Centrale Jociste)

- PATRIMOINE DE LIVINGSTONES -

28 logements réalisés et 6 logements en cours de réalisation



1. Chaussée d'Helmet – Schaerbeek – Politique des grandes villes– 3 logements – AIS Quartiers - 2008
2. Rue du Danemark – Saint-Gilles – Contrat de Quartier – 5 logements – AIS Baita - 2011
3. Rue Portaels – Schaerbeek – Contrat de Quartier – 6 logements – AIS Iris - 2013
4. Rue des Mouchérons – Bruxelles – Privé – 12 logements intergénérationnels – AIS Baita - 2018
5. Rue d'Anderlecht – Bruxelles – Privé – 2 logements – AIS Baita - 2019
6. Chaussée de Ninove – Molenbeek – Contrat de Quartier – 6 logements intergénérationnels – AIS Quartiers - en cours



- PATRIMOINE EXISTANT -

HELMET

Ce projet a été réalisé sur un terrain appartenant à la commune de Schaerbeek avec qui nous avons conclu un bail emphytéotique. Il a pu être mené à bien grâce à d'importants subsides octroyés dans le cadre de la Politique des Grandes Villes. Les premiers locataires ont pu s'installer en 2008. Désormais, quelques travaux d'entretiens et de réparations sont nécessaires afin de maintenir une certaine qualité dans ces logements. Ce projet est géré par l'AIS Quartiers.

DANEMARK

Ce projet consiste en la rénovation d'une maison à Saint-Gilles et de la construction de 6 appartements sur un terrain voisin. Quatre des six appartements ont été revendus à des particuliers afin d'assurer une mixité au sein du projet. L'acquisition du bâtiment et du terrain a été effectuée dans le cadre du volet II du Contrat de Quartier Verhaegen. Ce projet est géré par l'AIS Baita et trois locataires sont également accompagnés par l'ASBL De Lariks qui permet à des personnes souffrant de maladies psychiques de conserver leur autonomie.

PORTAELS

Ce projet consiste en la rénovation de trois maisons à Schaerbeek. L'acquisition des bâtiments a été concrétisée dans le cadre du volet II du Contrat de Quartier Navez-Portaels. Nous avons pu réaliser une maison unifamiliale de 3 chambres, deux studios duplex et trois appartements 1 chambre.

Un des studios a nécessité d'être rénové à cause de malfaçons de construction. De ce fait, aucun locataire n'a pu occuper les lieux. Fort heureusement, depuis le mois d'août 2019, le logement a pu être remis en location.

ANDERLECHT

Ce bâtiment voisin au bâtiment de la rue des Mouchérons a été acquis par LivingStones dans le but d'agrandir le rez-de-chaussée de Casa Viva. Aucun des travaux de rénovation prévus n'a encore commencé à l'heure actuelle mais deux familles ont pu s'installer en septembre 2019 dans un appartement 1 chambre et un duplex de 4 chambres.



- PROJET EN COURS – MOUCHERONS -

Grâce à un apport en nature au sein de la coopérative, LivingStones a pu acquérir ce bâtiment de plus de 500 m². Auparavant, ces lieux abritaient les anciens bureaux de La Centrale Jociste. Par ce transfert de bien, La Centrale Jociste est devenue un membre important de la coopérative.

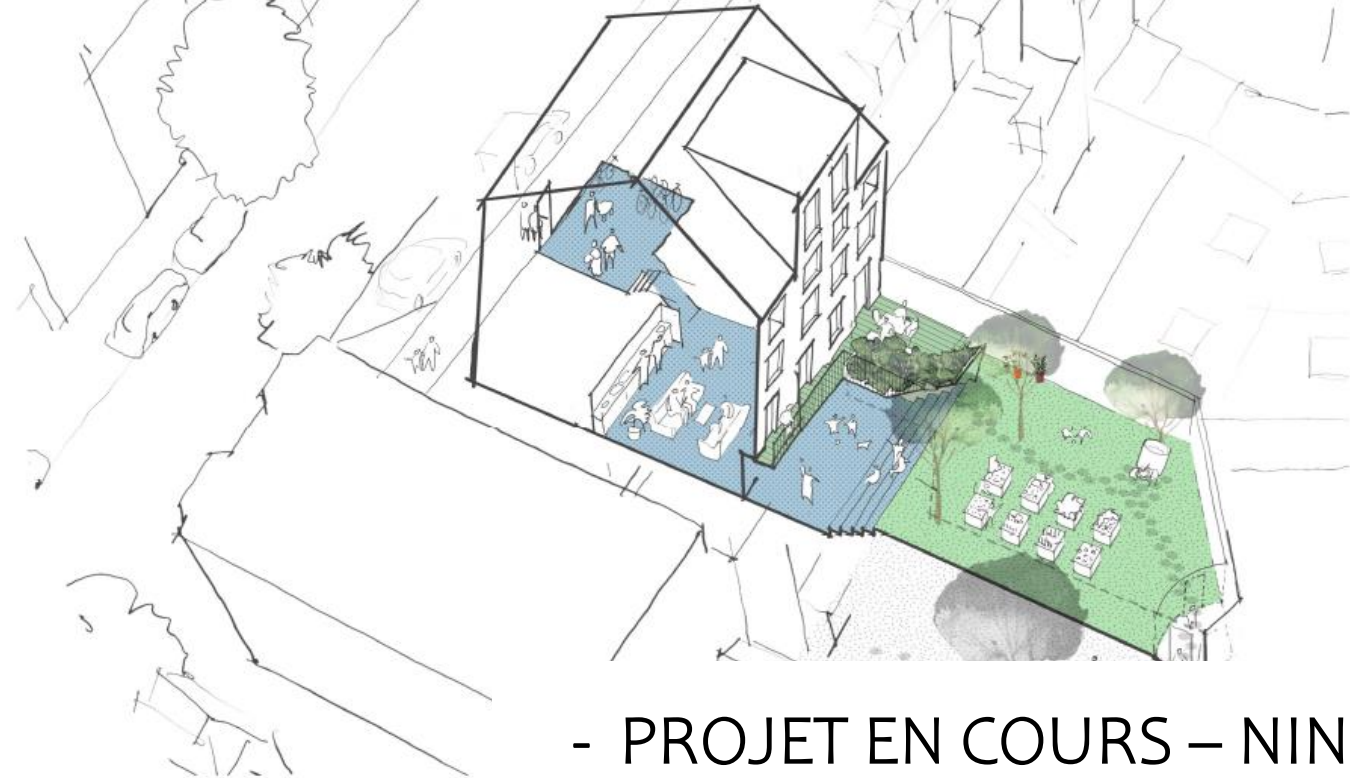
Le projet qui en résulte est la création d'un habitat solidaire destiné à des seniors fragiles et à des jeunes familles aux origines diverses. Il accueille 25 habitants, dont 6 seniors et 11 enfants dans 12 logements. Sept de ces logements ont été conçus pour des personnes à mobilité réduite.

Ces habitants ont été sélectionnés et accompagnés collectivement en amont de leur entrée dans les lieux notamment, par le Kenniscentrum, LD3 Forum et Samenlevingsopbouw et l'AIS Baita en charge de la gestion locative des appartements. Ensemble, ils ont décidé de nommer ce lieu de vie « Casa Viva ».

Les habitants ont pu s'installer dès le 1^{er} janvier 2018 mais quelques travaux restaient encore à finaliser, notamment la toiture terrasse-potager, l'installation des panneaux photovoltaïques et les travaux du rez-de-chaussée destiné à LD3 Forum.

En septembre 2019, les panneaux photovoltaïques ont put être installés. Ceux-ci alimenteront principalement la production centralisée de chauffage et d'eau chaude réalisée par une pompe à chaleur. Ils devraient permettre de pouvoir réduire d'un tiers la consommation des locataires et ainsi diminuer leurs factures énergétiques. Dans ce même but, LivingStones a réalisé durant le chantier d'importants travaux énergétiques tout en respectant l'environnement : isolation en liège et cellulose, châssis double et triple vitrage en bois labellisé, pompe à chaleur, ventilation double flux avec récupération de chaleur, panneaux photovoltaïques, récupération des eaux de pluie, etc.





- PROJET EN COURS – NINOVE -

LivingStones a acquis cette ancienne poste située Chaussée de Ninove par l'intermédiaire du Contrat de Quartier Ecluse-St-Lazare. Le projet consiste en la création de 6 logements conventionnés et intergénérationnels. L'agence immobilière sociale Quartiers prendra en gestion ces appartements.

L'immeuble mitoyen d'environ 640m² proposera trois studios groupés au rez-de-chaussée, un appartement 3 chambres au 1^{er} étage et deux duplex de 3 chambres au deuxième étage. L'idée est de créer un lien type kangourou entre un studio et un grand appartement, de sorte à créer du lien social entre les familles et les aînés. Le programme prévoit également un local vélo, des rangements en cave, des locaux techniques, une buanderie mutualisée et une salle polyvalente communautaire s'ouvrant sur une cour aménagée (65 m²) et un jardin partagé (127 m²).

Ces espaces partagés sont au cœur des discussions du comité de pilotage. Celui-ci est composé de l'AIS Quartiers, de la Fédération Bruxelloise Unie pour le Logement (FeBUL), de l'Union des locataires du Quartier Nord (ULQN) et de LivingStones. Il a pour but d'encadrer la création d'un groupe solidaire entre habitants et d'adapter le projet à une telle démarche. Ainsi, il n'est pas rare que l'architecte de LivingStones (Cristian Crisan) soit invité lors des

réunions de ce comité afin de cocréer les espaces partagés et de concevoir un projet architectural qui conviendra aux publics ciblés.

LivingStones a déjà travaillé sur le projet Mouchérons avec l'architecte choisi pour Ninove. Forts de leurs expériences communes, ils ont pour ambition de reproduire les réussites du chantier précédent et d'aller un peu plus loin dans leurs réflexions pour ce projet à venir.

Pour concrétiser ses ambitions, LivingStones a décidé de participer au concours Be exemplary 2019. Grâce à la cohérence sociale du projet, couplée avec des ambitions énergétiques et écologiques exemplaires (panneaux photovoltaïques, récupération des matériaux existants, intégration de la faune et la flore, isolation en liège, etc) ce projet relevant également d'une architecture de qualité a été récompensé en se voyant nommé lauréat de cet appel à projet.

Voici ce que le jury de Be exemplary a apprécié dans le projet Ninove : « Le projet vise l'amélioration du confort thermique, la stabilité et la résistance aux intempéries d'un patrimoine existant. Le point positif est qu'après avoir supprimé l'annexe, le projet n'a pas été de s'empresser de reconstruire pour remplacer les m² déconstruits. [...] Le projet respecte

l'environnement et l'édifice existant. Le projet montre que l'on peut faire beaucoup avec très peu. [...] Le quartier a besoin d'un projet de la sorte. [...] Le jury souligne le respect du patrimoine, le projet nettoie l'édifice et le remet en valeur avec une grande efficacité et avec un plan remarquable. Un maximum de l'édifice est conservé tout en apportant une intelligence architecturale et une belle répartition des pièces. En économie circulaire, le projet est exemplaire, l'approche sur les matériaux est excellente. En outre, le volet social est bien développé : mixité intergénérationnelle, diversité des espaces partagés, accompagnement participatif des habitants, ... La mise en place de logements pour seniors, pour familles nombreuses et d'espaces communs propices aux rencontres est particulièrement intéressante au regard de la solitude de certaines personnes âgées, mais aussi des potentiels de solidarité que le projet sous-tend. La démarche est efficace et a du sens. »

Pour aller plus loin dans sa démarche, LivingStones souhaite ouvrir le projet au quartier et envisage une collaboration avec la crèche voisine afin que les enfants puissent profiter de manière encadrée du jardin tout en organisant des activités avec les personnes plus âgées du bâtiment. Voici quelques scénarios imaginés pour organiser et faire vivre cet ensemble : un potager, une fête de voisins, une fête privée pour une famille, le visionnage d'un match de football, etc.



Actuellement et jusqu'au début des travaux, le collectif « Woningen 123 Logements » occupent les lieux de manière temporaire afin de proposer des logements d'urgences et solidaires aux personnes dans le besoin. Le début des travaux devrait être prévu pour la fin de l'année 2020. Nous attendons l'octroi du permis d'urbanisme qui a été introduit fin 2019.





- CHIFFRES CLES ET PERSPECTIVES -



28

LOGEMENTS



3

NOUVELLES
FAMILLES EN 2019



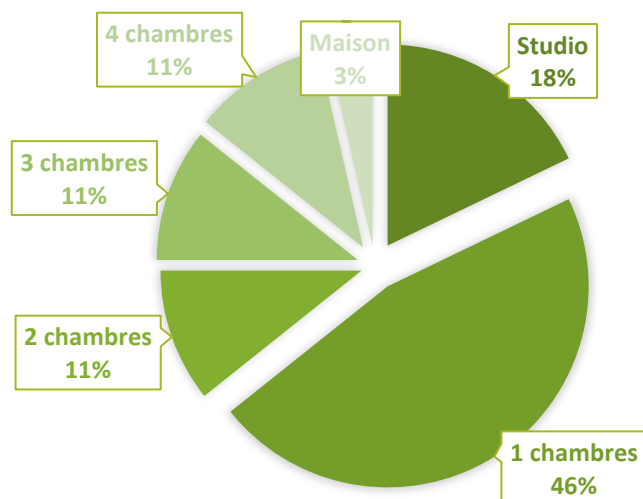
6

LOGEMENTS
EN CREATION

L'année 2019 a permis de loger deux nouvelles familles au sein du projet Anderlecht et une personne âgée seule dans un studio rénové rue Portaels. Afin de pouvoir accomplir les missions que nous nous sommes données, il est impératif d'acquérir de nouveaux bâtiments et de créer de nouveaux projets de qualité et à échelle humaine. Ainsi, LivingStones continue de prospecter auprès des communes et bureaux d'études pour s'impliquer dans différents Contrats de Quartier mais aussi auprès de propriétaires privés ou institutionnels. Fin 2019, LivingStones négociait l'acquisition d'un immeuble de bureaux à Anderlecht afin de le transformer en un minimum de 7 logements. Grâce au projet Ninove et potentiellement à cet immeuble de bureaux, nous pourrions ainsi proposer une quinzaine de logements aux publics plus précarisés par le biais des trois Agences Immobilières Sociales de LivingStones.

Nous voulons amener une solution pérenne et non spéculative pour le secteur. Pour cela, nous multiplions les rencontres et les partenariats. Ensemble, nous voulons lutter contre ce manque de logements abordables, la vacance des bâtiments et l'insalubrité énergétique !

REPARTITION DES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS

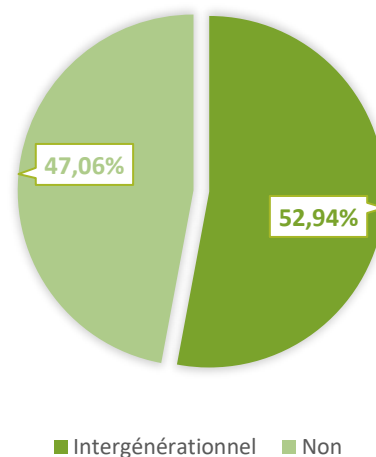


LivingStones souhaite réaliser des projets divers et variés afin de pouvoir répondre à la demande. Nous savons que les grands logements sont très recherchés par les AIS et nous essayons d'intégrer dès que possible des logements destinés aux familles nombreuses.

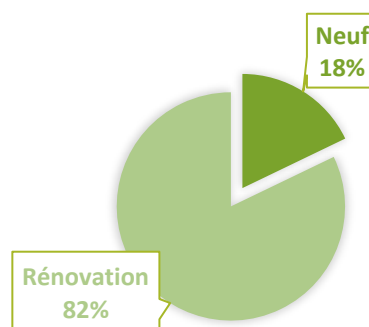
Aussi, nous pensons qu'il est important d'offrir une mixité de typologies de logements au sein d'un même bâtiment afin de permettre la rencontre de plusieurs publics.

Dans nos projets, plusieurs sortes de publics fragilisés sont visés. Dans le projet rue des Mouchérons, nous avons insisté sur la problématique de logements destinés aux personnes à mobilité réduite (PMR). 7 logements respectant les normes PMR ont alors été créés, ce qui correspond à 25% de notre portefeuille.

Lorsque le projet Ninove sera achevé, nous pourrions affirmer que plus de la moitié de nos logements seront intergénérationnels.



LivingStones a eu l'occasion de pouvoir concrétiser aussi bien des constructions neuves que des rénovations. Il est intéressant de présenter ci-dessous le pourcentage que représente l'expertise en rénovation acquise par LivingStones. Nous sommes fiers d'affirmer que les projets précédents nous ont permis d'améliorer nos réalisations tant d'un point de vue social qu'environnemental !



La maîtrise d'ouvrage est une de nos activités clés et nous sommes sans cesse à la recherche d'améliorations. Notre but est d'offrir aux habitants des lieux de vie de qualité. Cela passe notamment, par une étude acoustique et énergétique surtout en rénovation.

Nous sommes désireux de continuer à avoir plus d'impact et sommes en train d'étudier un changement d'échelle pour notre structure. Cependant, nous souhaitons toujours créer des projets à taille humaine qui se limiteraient à grand maximum 30 logements par bâtiment.



Crédit des projets architecturaux illustrés,
La verte voix – Gael Cernocky et Cristian Crisan

Crédit photos et illustrations,
Isabelle Vanassche, Raisa Vandamme cover,
David Jorge, Layla Aertset et Manon Brûlé.

Merci à nos coopérateurs qui nous permettent
de concrétiser nos projets immobiliers
et ainsi augmenter notre impact social.

Baita,
Iris,
Quartiers,
Piet Colruyt,
Engie Rassembleurs d'énergie,
La Centrale Jociste,
La Fondation Roi Baudouin,
Fairfin,
Hefboom,

