



**CAHIER 7**  
novembre 2018

# Casa Viva

# Casa Viva



CAHIER 7  
novembre 2018

Luc Lampaert  
Stefaan Vermeulen

- 4** La genèse du projet
- 6** Casa Viva est un quartier bienveillant à micro-échelle
- 7** Pour les habitants, cela a duré trop longtemps. Pour nous, c'est parfois allé trop vite.
- 10** Composition du groupe
- 12** Un tel projet n'est possible qu'avec la collaboration de différentes autorités
- 14** *C'est un projet social et ça m'a tout de suite plu*
- 16** *Il fait calme ici, les gens ne font pas de vacarme*
- 17** Avant il avait une belle vue, maintenant il a des voisins qu'il connaît
- 18** Le nom 'Casa Viva' en dit long
- 22** Il faut apprendre à vivre dans une nouvelle maison
- 24** *Je laisse toujours ma porte ouverte*
- 25** *Ici, tout le monde respecte tout le monde*
- 26** *J'attache une grande importance à l'ordre, à la propreté et à la sécurité*
- 27** *J'ose beaucoup plus facilement nouer des contacts*
- 28** *Nous avons de bons contacts avec tous nos voisins*
- 30** Pour les espaces collectifs, il faut davantage de moyens
- 33** Casa Viva a été pour nous un projet complexe, mais vraiment passionnant
- 34** Du rêve à la réalité
- 36** 2 jeux



**Luc Lampaert**  
collaborateur formes  
de logement alternatives  
Kenniscentrum WWZ

Casa Viva, rue des Mouchérons à 1000 Bruxelles, est un projet d'habitat solidaire destiné à des seniors fragiles et à de jeunes familles aux origines diverses. Il accueille 25 habitants, dont 6 seniors et 11 enfants, dans 12 logements. Le prix des loyers est adapté aux personnes à faible revenu. Un jardin commun est installé sur le toit de l'immeuble. Sept logements sont accessibles aux habitants en fauteuil roulant. Au rez-de-chaussée se trouvera le centre de services local Forum. LivingStones scrl est propriétaire du bâtiment, l'agence immobilière sociale Baita gère les locations.

Ce projet d'habitat bruxellois a été développé, étape par étape, en collaboration avec les habitants. Durant deux ans, l'asbl LD<sup>3</sup> asbl et Samenlevingsopbouw Brussel ont travaillé avec des habitants du quartier Annessens. Ils ont réfléchi ensemble à leurs besoins, leurs attentes et possibilités et comment ils souhaitaient vivre ensemble. Une fois les logements attribués, cette vision a été mise en pratique. À la rue des Mouchérons, les habitants mènent leur propre vie, chacun dans son propre logement. Mais ils vivent aussi ensemble, avec l'intention, en tant que bons voisins, de prendre soin les uns des autres et de constituer un « filet de sauvetage social » les uns pour les autres.

Début 2018, les premiers habitants ont pris leurs quartiers dans le bâtiment rénové, qui a été inauguré officiellement le 9 mai. Les habitants sont accompagnés pour vivre en tant que groupe et prendre eux-mêmes des initiatives. Dès que le centre de services local aura été aménagé, les habitants pourront utiliser cet espace pour les activités communes.

# La genèse du projet

## 2013

- La société coopérative LivingStones acquiert l'immeuble de bureaux de la rue des Mouchérons 3-7 à 1000 Bruxelles.
  - Le propriétaire précédent, l'asbl la Centrale Jociste, devient coopérant.
  - LivingStones décide de transformer le bâtiment en projet résidentiel.

## 2014

- La première demande de permis pour rénovation est introduite, mais refusée.
- Le Kenniscentrum WWZ suggère d'en faire un projet destiné aux personnes âgées et aux personnes requérant des soins.

## 2015

- L'asbl LD<sup>3</sup> développe le concept d'un projet d'habitat intergénérationnel et solidaire, en collaboration avec Samenlevingsopbouw Brussel.
- On cherche des moyens financiers
  - pour l'infrastructure des parties communes auprès de Céline Fremault, ministre bruxelloise du logement, de la qualité de vie, de l'environnement et de l'énergie.
  - pour l'accompagnement social auprès de Bianca Debaets, membre du Collège de la Commission communautaire flamande (VGC), chargée du bien-être, de la santé, de la famille et de l'égalité.
- Deuxième demande de permis approuvée - transformation d'un bâtiment de bureaux en logements (mars 2015).
- Modification des plans.
  - L'idée d'aménager l'espace polyvalent du rez-de-chaussée en centre de services local germe dans l'esprit de LD<sup>3</sup> asbl et de LivingStones.
  - La maison attenante sur le coin est cédée à LivingStones par l'asbl la Centrale Jociste. Le rez-de-chaussée devient ainsi suffisamment spacieux pour accueillir le centre local de services Forum.

## COMITÉ DE PILOTAGE 'RUE DES MOUCHERONS'

- **Kenniscentrum WWZ** initie et soutient le développement du projet d'habitat.
- **LD<sup>3</sup> asbl** s'engage à développer et réaliser le projet d'habitat solidaire, compose les groupes d'habitants et suit le parcours avec eux, garantit la continuité à long terme.
- **Samenlevingsopbouw Brussel** développe et réalise les trois premières phases du projet d'habitat solidaire, en duo avec LD<sup>3</sup> asbl.
- **Convivence asbl** informe et accompagne les habitants sur les sujets liés au logement en général, et plus spécifiquement au fait d'habiter dans une maison passive.
- **Bravvo asbl - Bruxelles Avance/ Brussel Vooruit** soutient le projet grâce à sa connaissance du quartier
- **Martine, collaboratrice au CPAS de Bruxelles** soutient le projet grâce à sa connaissance du quartier et de projets participatifs.

## PARTENAIRES DE PROJET

- **LivingStones** est, en tant que propriétaire, responsable de la rénovation.
- **Agence immobilière sociale Baita** s'engage pour la location, l'entretien et la gestion journalière des logements.
- **Emancipatie Via Arbeid (EVA)** soutient les collaborateurs du projet via du coaching.

## 2016

- Les plans évoluent, et un troisième permis adapté est introduit.
  - Le rez-de-chaussée est adapté aux besoins du centre de services local.
  - Toutes les places de parking prévues disparaissent.
  - Un jardin commun sera aménagé sur le toit. Il faut amener l'ascenseur jusque là.
- Début des travaux en avril.
- Le lancement du projet communautaire est lancé, accompagnée par LD<sup>3</sup> asbl et Samenlevingsopbouw Brussel.
  - Recherche de candidats, via des contacts avec une dizaine d'organisations sociales et d'asbl dans le quartier Anneessens. Une cinquantaine de candidats potentiels répondent aux critères.
  - Première rencontre avec les candidats intéressés, sondage de leur motivation. Recherche continue de nouveaux candidats pour occuper tous les logements disponibles.
  - Début du processus d'accompagnement avec les participants : rencontre, informations sur le projet, réflexion collective sur le concept d'habitat solidaire.
  - Première sélection des locataires : sept familles et sept seniors.

## 2017

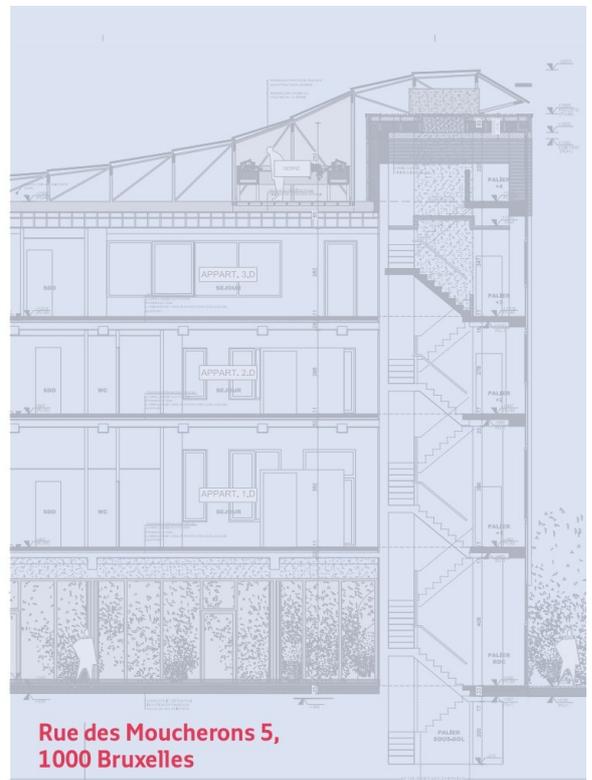
- Composition du groupe d'habitants.
  - Sélection dans le groupe de personnes intéressées, moments passés en groupe.
  - Les locataires choisissent leur logement.
  - Ils choisissent ensemble le nom Casa Viva.
- Rénovation.
  - Retard dans les travaux de construction, recherche des solutions temporaires pour les nouveaux habitants.
  - Demande de subsides au VIPA pour le financement de la rénovation du centre local de services au rez-de-chaussée.
  - Demande de modification de permis pour le rez-de-chaussée et le jardin sur le toit.
  - Demande de moyens d'investissement auprès de Sven Gatz, ministre flamand en charge du Fonds bruxellois.

## 2018

- Les logements sont prêts, les habitants déménagent.
- Inauguration officielle le 9 mai 2018.
- Préparation du jardin sur le toit.

## 2019

- Rénovation du rez-de-chaussée.
- Déménagement du centre de services local Forum.



### Rue des Mouchérons 5, 1000 Bruxelles

- Un ancien immeuble de bureaux a été rénové en 12 logements économes en énergie :
  - 3 studios
  - 4 appartements 1 chambre
  - 3 appartements 2 chambres
  - 2 appartements 3 chambres
- 7 logements ont été adaptés pour les personnes en fauteuil roulant.
- Le rez-de-chaussée deviendra un centre de services local, avec un espace collectif pour les habitants.
- Une terrasse avec jardin sera aménagée sur le toit.

Propriétaire : SCRL LivingStones  
Gestion : Agence immobilière sociale Baita asbl  
Accompagnement des habitants : LD<sup>3</sup> asbl

## Casa Viva est un quartier bienveillant à micro-échelle



Karen De Clercq  
Directrice LD³ asbl

**LD³ est une asbl composée de trois centres de services locaux : LDC Forum et LDC Het Anker à Bruxelles-Ville et LDC Miro à Forest. L'asbl défend également un projet d'économie sociale. L'association de quartier de Casa Viva à la rue des Moucherons a été lancée par LDC Forum. Nous avons demandé à Karen De Clercq comment son organisation s'est retrouvée impliquée dans ce projet.**

« Les centres de services sont financés en vertu du décret sur les soins et le logement datant de 2009. Nous organisons principalement des services et des activités pour aider les seniors à rester le plus longtemps possible à leur domicile et pour renforcer leur réseau social. En 2017, nous avons réécrit notre mission en mettant davantage l'attention sur l'aide de proximité et le développement des quartiers bienveillants. Il s'agit de quartiers où les gens prennent soin les uns des autres, où les habitants sont de bons voisins et où ils peuvent faire appel aux autres pour des petits dépannages, pour veiller les uns sur les autres, pour une papote ou une course. Nous ne visons pas uniquement les seniors, mais toute personne qui a besoin de soins.

Lorsqu'en 2015, le Kenniscentrum WWZ nous a demandé si nous étions intéressés de développer un projet rue des Moucherons, nous avons répondu présents parce que cela s'inscrivait parfaitement dans notre mission. Pour nous, il est important que les personnes à revenus faibles ou modérés puissent, même en vieillissant, continuer à vivre dans leur quartier. Rapidement, l'idée nous est venue d'en faire un projet intergénérationnel, pour les seniors, mais aussi les jeunes familles. En tant que centre de services, nous travaillons essentiellement avec des seniors, mais nous nous adressons également à d'autres groupes fragiles. Nous avons considéré ce nouveau projet d'habitat comme un quartier bienveillant à une micro-échelle, un quartier où les habitants s'aident les uns les

autres à sortir une poubelle, à nettoyer des vitres, à recoudre un bouton, où les enfants reçoivent de l'aide pour leur devoir de néerlandais, où l'on rajoute de temps en temps une assiette à table... Sur la base de cette vision, nous nous sommes engagés en avril 2016 à accompagner le groupe d'habitants, en collaboration avec Samenlevingsopbouw Brussel. Nous étions par ailleurs à la recherche d'un nouvel endroit pour le centre de services local. À l'époque, les plans du bâtiment étaient déjà signés, avec au rez-de-chaussée un espace polyvalent et un garage. Cet aménagement ne convenait pas à un centre de services local et l'espace disponible était insuffisant. Le bâtiment juste à côté était vide et appartenait à la même organisation. Après que LivingStones ait discuté avec l'investisseur, une demande de permis de bâtir modifiée a été introduite pour l'aménagement d'un centre de services local au rez-de-chaussée. Un point positif pour le projet d'habitat, car les habitants souhaitaient avoir un espace commun, mais il n'y avait pas assez de place pour l'aménager dans les étages. L'objectif à terme est que le rez-de-chaussée soit occupé en journée comme centre de services local, le soir et le week-end par les habitants et les résidents du quartier. Notre choix de déménager rue des Moucherons est en quelque sorte un coup de chance. En effet, nous apprenions moins de 6 mois plus tard dans les médias que le bloc d'appartements dans lequel LDC Forum a ses locaux, serait démoli en 2020. Avant même de le savoir, nous avons donc déjà une solution. »

Angela van de Wiel  
Coordinatrice  
Samenlevingsopbouw  
Brussel



Pour les habitants, cela a duré trop longtemps. Pour nous, c'est parfois allé trop vite

**Dès qu'est née l'idée de lancer un projet d'habitat solidaire à la rue des Mouchérons, LD<sup>3</sup>s'est associée à Samenlevingsopbouw Brussel pour développer le projet. Ce furent deux années intenses.**

**Karen :** « En tant que centre de services local, nous avons de nombreux contacts avec des seniors socialement fragilisés. Savoir que de nombreuses personnes vivent dans de piètres conditions a été l'une des motivations à notre engagement dans un projet d'habitat solidaire. Mais le logement et les formes d'habitat alternatif ne sont pas vraiment notre spécialité, alors que Samenlevingsopbouw a une grande expérience de la participation des habitants. En travaillant main dans la main, nous devrions pouvoir mieux accompagner les habitants. »

**Angela :** « Cela fait déjà très longtemps que nous travaillons sur le thème du logement. Depuis plusieurs années déjà, nous tapons sur la table pour plus de logements sociaux et tirons souvent la sonnette d'alarme. Mais le besoin en logements à Bruxelles reste gigantesque. Pour les personnes à faibles revenus, les logements abordables et décents sont très peu nombreux. La demande de Karen est donc arrivée au bon moment. Nous venions de rédiger un plan pluriannuel qui mettait davantage l'accent sur de nouvelles formes de logement et nous voulions surtout créer notre propre offre de logements. Nous n'avions pas la prétention de résoudre ainsi la crise du logement, mais nous voulions tout de même concrétiser quelques exemples significatifs. Tenter des expériences avec des réseaux de solidarité à petite échelle fait partie de notre mission. Quand nous avons eu la chance de collaborer à ce projet, nous n'avons pas eu besoin d'y réfléchir très longtemps. »

**Karen :** « Outre le thème du logement, il y a une deuxième question : comment organiser les soins des seniors dans une société ultra diversifiée. Aux Pays-Bas, par exemple, il existe des centres de soins de santé séparés pour la communauté surinamienne. À Bruxelles, on plaide pour des infrastructures de soins de santé où séjourneraient uniquement des personnes d'origine maghrébine. Je ne suis pas pour. Dans ce projet, nous choisissons de réunir des personnes de générations et de cultures différentes.

**Angela :** « Nous avons tout de suite adhéré à cet intérêt pour la diversité. C'est une ambition louable, mais pas vraiment évidente à mettre en place. Nous avons puisé beaucoup d'inspiration dans la Maison BILOBA dans le quartier Brabant, où cohabitent des seniors de diverses origines. Les initiateurs de ce projet ont coaché nos collaborateurs pour composer le groupe d'habitants et constituer un groupe de résidents solidaire. »

**Karen :** « Nous avons prévu trois grandes phases dans le projet. Une première phase pour faire connaître le projet dans le quartier. Une deuxième phase pour constituer le groupe, et une troisième phase pour le déménagement et la formation ultérieure du groupe. En moins de deux ans, nous avons réussi à créer un groupe d'habitants fortement connectés les uns aux autres. Le bon voisinage est déjà visible. »

**Angela :** « Rétrospectivement, nous aurions aimé avoir plus de temps. Nous avons dû à court terme imaginer le projet, engager des collaborateurs, chercher les habitants vulnérables du quartier, créer la confiance, constituer un groupe, réfléchir ensemble sur l'habitat solidaire, et tout cela en étant pressé par le temps. Pendant



ce temps, rien n'allait assez vite pour les habitants, ils voulaient déménager le plus rapidement possible. Les travaux ont pris du retard, le planning a dû être modifié, cela n'a pas été bon pour la confiance. Nous pouvions difficilement, au départ, estimer tout ce qui serait nécessaire pour mener à bien un tel projet. Ce qu'il faut avant tout, c'est assez de temps et un accompagnement suffisant. »

**Karen** : « Il n'est pas très étonnant que tout ne se soit pas déroulé comme prévu. Nous avons peu d'exemples auxquels nous référer. Dès son lancement, ce projet a été une expérience dans laquelle toutes les pièces devaient s'imbriquer : le maître d'ouvrage, l'entrepreneur, l'autorité finançante, l'agence immobilière sociale, les services d'accompagnement, le groupe d'habitants... Tous ces acteurs devaient jouer leur propre rôle et se retrouver dans cette fonction. Quand les choses étaient plus compliquées, nous avions toujours à l'esprit que tout cela était nouveau, pour tout le monde. Et que nous pouvions beaucoup apprendre de nos erreurs. »

**Angela** : « Plusieurs choses auraient certainement pu mieux se passer. Beaucoup de seniors ont fait marche arrière devant le montant du loyer. Même s'ils recevaient une réduction via l'agence immobilière sociale en raison de leurs faibles revenus, ils devaient quand même déboursier 100 à 150 euros de plus par rapport à leur loyer actuel. Sur une pension de survie de 800 euros, cela représente une fameuse somme. En plus de cela, on a annoncé durant l'été que le montant des loyers allait augmenter. Heureusement, un plafond légal était d'application pour les personnes pouvant prétendre à un logement d'une agence immobilière sociale et finalement une solution a pu être trouvée pour chaque personne. Mais tous

les locataires ont été informés qu'ils devaient payer une garantie locative de trois mois au lieu de deux. Certains économisaient depuis longtemps déjà pour ça, et ont dû en plus faire face à ce contretemps. Pour notre collaboratrice, cela n'a pas été une période facile. »

**Karen** : « Une partie de nos participants réfléchissaient plutôt à court terme. Ils réfléchissent surtout à ce qu'ils vont manger et comment ils vont devoir payer leur loyer à la fin du mois. Alors qu'un tel projet d'habitat repose sur une perspective très éloignée qui peut encore être reportée et n'offre aucune certitude. Nos collaborateurs ont extrêmement bien réagi à cette situation, même s'ils ont souvent été confrontés à des situations pénibles. Comme nous avons été intégrés plus tard dans le projet, nos habitants n'ont pas eu voix au chapitre pour les plans de construction, avec tous les problèmes que cela implique après le déménagement. Rétrospectivement, de nombreux désagréments auraient pu être évités. Nous espérons pouvoir partager notre expérience avec d'autres initiateurs, pour qu'ils puissent en tirer des leçons et améliorer leur approche. »

**Angela** : « Le but initial était que le groupe, une fois installé dans les logements, puisse fonctionner de manière autonome. Nous avons toutefois sous-estimé cet aspect. Il y a eu de nombreux contacts mutuels, mais peu d'initiatives de groupe. Le contact avec le quartier doit encore être développé. Nous allons devoir être vigilants pour que tous les habitants reçoivent les soins dont ils ont besoin. Que se passera-t-il si, à terme, de nouveaux habitants arrivent ? Il y a encore, sur ce point, de nombreuses questions sans réponse. »



**Karen :** « Nous tenons à continuer à accompagner cette évolution, ne serait-ce que pour préserver les valeurs propres au projet. Les personnes qui vivent aujourd'hui à Casa Viva ont eu énormément de patience et y ont investi beaucoup de temps. Ils personnifient les valeurs propres au projet et la philosophie qui y règne. Les futurs habitants seront directement plongés là-dedans, et nous espérons que tout se passera bien. Entretiens, nous avons engagé une personne à mi-temps pour accompagner le groupe. »

**Angela :** « La chose la plus importante que nous avons réalisée jusqu'ici, c'est que les gens aiment vivre là-bas et qu'il y règne une dynamique saine. Bien évidemment, nous voulons voir plus loin. La solitude reste l'un des principaux problèmes des seniors à Bruxelles. Les gens

n'ont pas de réseau social, ils n'y connaissent personne, la capitale est anonyme. Cela semble être un cliché, mais c'est la réalité quotidienne. Les gens ne se connaissent pas ! Ce projet d'habitat et le nouveau centre de services local vont pouvoir jouer un rôle important à cet égard. »

**Karen :** « Pour moi c'est une réussite d'être parvenu à réunir des personnes d'origines et d'âges différents. L'étape suivante est de créer un effet boule de neige et réussir à toucher le quartier. Nous voulons que cela aille plus loin que ces 12 logements et ces 25 habitants, nous voulons nous raccrocher à d'autres initiatives dans le quartier. Par exemple, il y a une antenne de Pens(i)ons-Quartier pas très loin de là. Nous pourrions travailler sur ce point. Avec ce projet d'habitat, nous voulons contribuer à la cohésion sociale du quartier. »



## Composition du groupe

« Ce projet innovant avec pour but la mise en place d'un projet d'habitat solidaire, intergénérationnel et interculturel au cœur de Bruxelles, s'adresse à des seniors et des jeunes familles socialement fragiles, issus de divers horizons ethniques et culturels. » C'est ainsi que commencent les rapports de la Commission communautaire flamande dans lesquels est décrite l'évolution du projet. La recherche de ces candidats-locataires a duré deux ans. Il ne s'agissait pas seulement d'atteindre le bon groupe cible, les candidats-locataires devaient également constituer un groupe avant d'habiter ensemble. Et cela prend du temps.



### La recherche de candidats

En avril 2016, le projet a été présenté à des partenaires sociaux, des associations et des asbl dans le quartier Anneessens. La recherche portait sur des candidats potentiels, en tenant compte de leurs revenus, de leur motivation et de leur état d'esprit. Une cinquantaine de candidats ont été présentés par LDC Forum, De Buurtwinkel, CPAS Bruxelles, La Buanderie, Maison Médicale de la Senne, LDC Het Anker, Habitat & Rénovation, Amis du Béguinage et Vrienden van 't Huizeke.

Entre juin et septembre 2016, un premier entretien a été organisé avec toutes ces personnes, pour en savoir plus sur leur situation familiale, leur logement, leurs besoins, ce qu'ils pensaient du quartier Anneessens et s'ils aimeraient y vivre, leur réseau social et leurs attentes à l'égard de l'habitat solidaire. À l'issue de ces entretiens, bon nombre de candidats ont fait marche arrière, surtout des seniors. Et ce, pour plusieurs raisons : l'engagement demandé était trop intense, ils étaient effrayés à l'idée de déménager dans un nouvel environnement, vivre en groupe ne leur plaisait pas, etc. Durant l'automne, la recherche de candidats s'est poursuivie.

### Le processus participatif

En septembre 2016 ont commencé les premières réunions avec toutes les personnes intéressées. Elles ont appris à se connaître, ont reçu des informations sur le projet et ont réfléchi ensemble au concept d'habitat solidaire. Elles ont été informées du planning, découvert le bâtiment et fait connaissance avec l'agence immobilière sociale Baita. Des activités comme un atelier cuisine ont permis de créer une plus grande cohésion et une meilleure ambiance dans le groupe. À partir de novembre, le groupe s'est réuni toutes les deux semaines. Des habitants vivant dans des projets similaires sont venus partager leur expérience, le groupe a réfléchi ensemble sur des valeurs et des normes communes et sur les attentes de chacun. Les idées principales étaient les suivantes : respect du groupe et de ses décisions et règles ; respect de chaque individu et de ses choix, de ses idées et de ses différences ; aide mutuelle et empathie ; dialogue, écouter sans juger et pouvoir se pardonner ; sympathie envers les autres et envers leurs familles et leurs enfants. Ces idées peuvent sembler idéales, mais elles étaient partagées par chaque membre du groupe.

## La procédure de sélection

En novembre 2016, tous les candidats intéressés ont reçu une visite à domicile accompagné d'un entretien approfondi sur leur situation de logement, leur planning financier, leur ressenti envers le groupe et l'évolution de leur motivation. Huit seniors et huit familles ont été interviewés. Deux candidats se sont encore retirés. Au final, quatorze dossiers complets ont été élaborés pour douze logements disponibles.

En janvier 2017, un jury composé de trois personnes a annoncé son choix. Les deux candidats non retenus ont été reçus individuellement par le jury afin de recevoir les explications de leurs refus. Les autres ont organisé ensemble une petite fête pour célébrer ce nouveau départ. La certitude d'en faire partie et d'avoir une vision d'avenir a contribué à améliorer l'ambiance.

## La composition du groupe

À ce moment-là, le groupe était composé de six seniors, huit adultes et quatorze enfants.

Trois seniors et deux familles d'origine marocaine. Deux seniors belges et un senior ouzbek. Une famille originaire du Congo, trois autres familles de Guinée.

- Deux familles monoparentales.
- Tous les âges étaient représentés, de nouveau-né à 87 ans.
- Autant d'hommes/garçons que de femmes/filles.

Tous les candidats étaient mal logés et avaient de faibles revenus. Certains, socialement fragiles, avaient besoin de beaucoup de soins, d'autres étaient plus solides et pouvaient offrir un plus grand engagement.

## Dans la perspective du déménagement

Les habitants ont choisi leur appartement sur la base d'une maquette. Ils ont imaginé ensemble le logo et le nom Casa Viva : « Une maison vivante, où chacun trouve sa place, avec son passé spécifique et son caractère, où chacun entre en dialogue avec l'autre, et où tous forment ainsi un groupe. »

Progressivement, ils se sont approprié le projet.

Un petit noyau de quatre personnes s'est spontanément constitué pour prendre les choses en main. Ils ont encouragé les autres. Les seniors qui vivaient isolés depuis longtemps ont eu quelques difficultés à trouver leur place dans le groupe. Les choses ont évolué lentement, mais favorablement. Il y avait une grande ouverture à l'autre, même si les personnes de même origine culturelle avaient spontanément tendance à se rapprocher.

Avant le déménagement, les habitants ont organisé des discussions sur les thèmes de solidarité, médiation des conflits, activités communes et aménagement du jardin sur le toit. Ils ont réfléchi à leur manière de se réunir, ils ont visité plusieurs fois le chantier et se sont préparés à leur déménagement. De quels documents avez-vous besoin ? Qu'est-il indiqué dans le contrat de location ? De quelle aide avez-vous besoin pour votre déménagement ? Comment vivre en économisant l'énergie ? Après toutes ces réunions d'information, l'ambiance du groupe a été renforcée par des sorties au bowling ou à la foire.

En raison de retards sur le chantier, la date du déménagement a été reportée plusieurs fois. La motivation des candidats a été tellement mise à l'épreuve que certains se sont retirés. Il a fallu chercher de nouveaux candidats qui à leur tour devaient être intégrés dans le groupe.

Finalement, début 2018, six seniors, sept adultes et 11 enfants ont emménagé à Casa Viva.



## Un tel projet n'est possible qu'avec la collaboration de différentes autorités

Casa Viva, c'est du logement, c'est du bien-être, c'est Bruxelles. Des ministres de trois gouvernements différents ont collaboré pour que ce projet voie le jour. Lors de l'inauguration de Casa Viva, ils ont expliqué pourquoi ils avaient soutenu ce projet dès le départ.



12

### Céline Fremault

Ministre bruxelloise du logement, de la qualité de vie, de l'environnement et de l'énergie

« En tant que ministre du logement, je ne m'attache pas seulement au logement traditionnel, mais je m'intéresse également à des projets d'habitat innovants. Une maison, c'est bien plus que quatre murs et un toit, c'est un endroit où les gens vivent ensemble. Dans un habitat collectif, les gens partagent leur vie avec les autres, chacun ayant ses propres valeurs, mais ils le font ensemble. Cela me tient à cœur et c'est pour cela que je souhaitais soutenir ce projet. Mais Casa Viva c'est bien plus qu'un projet social. C'est un bâtiment économe en énergie, ce qui permet de diminuer la facture énergétique pour les locataires. Le bâtiment est accessible aux personnes à mobilité réduite. La présence d'un centre de services local est un atout.

En réalité, ce bâtiment est un bel exemple de notre nouvelle vision sur l'habitat social. Nous choisissons des projets à petite échelle, chacun ayant sa propre identité. Le premier objectif est toujours que les habitants s'y sentent bien. On n'atteint toutefois pas cet objectif au départ d'une vision uniforme de l'habitat social, mais en développant de la variété. Chaque projet est différent et a ses propres spécificités. Dans notre vision, la complémentarité est essentielle. Les habitants de Casa Viva ont été impliqués dès le début dans le développement de leur forme d'habitat. Je crois fortement dans l'approche participative. »

## Bianca Debaets

Commission communautaire flamande, membre du collège, en charge du bien-être, de la santé, de la famille et de l'égalité des chances

« Ce qui m'a décidée à soutenir ce projet, c'est la solidarité entre les habitants d'origines et d'âges différents. S'il y a bien une chose qu'il faut faire à Bruxelles pour mieux vivre ensemble, c'est ramener dans la ville le sentiment d'appartenance : aider (financièrement) les autres, rester vigilant, faire les courses pour un voisin malade, faire des choses ensemble. Les pouvoirs publics ne peuvent pas réguler cela, mais peuvent apporter leur soutien. Et je le fais avec plaisir, pour ce projet en permettant un parcours préparatoire pour chercher des habitants et les réunir. Grâce à l'enthousiasme des gens sur le terrain, cela s'est merveilleusement bien passé.

Bruxelles est souvent un laboratoire pour des projets innovants. Le projet Casa Viva a été construit avec une grande expertise, de la passion et de l'enthousiasme. En tant que pouvoir public, nous aimons donner une chance de réussite à de tels projets, même s'il n'y a pas encore de cadre réglementé ou légal. Quand un projet est bien étayé, les cloisons entre les niveaux de pouvoir et les communautés linguistiques disparaissent, et nous parvenons à le mener à bien. À Bruxelles, la flexibilité, c'est notre force. Beaucoup de projets qui naissent ici sont caractéristiques d'une capitale. Nous remarquons d'ailleurs que de nombreuses initiatives bruxelloises sont par la suite reprises par d'autres autorités. Nous aimons jouer ce rôle de précurseur. »

## Sven Gatz

Ministre flamand de la culture, des médias, de la jeunesse et de Bruxelles

« La raison principale pour laquelle nous avons pu nous associer relativement rapidement à ce projet est que le dossier était très bien préparé. On ne peut pas donner d'argent pour un rêve, mais on peut le faire s'il est bien développé. Le Kenniscentrum WWZ n'est venu nous voir qu'après de nombreux entretiens préparatoires et casse-têtes avec des partenaires privés et d'autres ministres. Le Kenniscentrum WWZ savait ce qu'il voulait, comment il voulait approcher les choses, avec quels partenaires il voulait travailler, combien cela coûtait ... Il y avait de nombreux points à examiner. Il est parfois frustrant pour les initiateurs de devoir aller frapper chez différents ministres. Mais si, en tant que ministre, vous recevez un dossier aussi bien étayé - un projet d'habitat solidaire à petite échelle dans un quartier fragile - il est difficile de dire non.

À Bruxelles, il est rarement possible de réaliser un projet tout seul en tant que ministre. On s'appuie en premier lieu sur le savoir-faire et l'initiative de la société civile. Les gens de terrain savent souvent mieux que les pouvoirs publics comment ils vont pouvoir donner corps à un projet. Avec le Fonds flamand bruxellois, qui existe depuis une quinzaine d'années, nous soutenons essentiellement des projets dans des domaines comme le bien-être, la culture et le logement. Nous sommes souvent la pièce finale qui permet de boucler un projet. En fin de parcours, la question n'est pas de savoir s'il s'agit d'un projet du domaine de politique bien-être ou logement du Fonds bruxellois, mais ce qui compte c'est qu'il ait été réalisé en unissant les forces. »

**'Chaque projet immobilier est différent et a ses propres spécificités. Cette complémentarité est essentielle.'**

## C'était un projet social et ça m'a tout de suite plu



Marie-Madeleine, 38 ans avec un fils de Fatoumata

« Quand j'étais enceinte de mon troisième fils, mon mari a voulu que je fuie pour accoucher ailleurs. C'était la guerre en Guinée et je n'avais aucun hôpital où aller. Mon mari travaillait dans une ONG et c'est comme cela que je suis arrivée ici. C'était il y a dix ans. Depuis lors, je n'ai plus jamais revu mes deux fils aînés. Entre-temps mon mari a épousé la nounou, il ne veut plus que je revienne. En Guinée, on n'a aucun droit en tant que femme, les enfants appartiennent au père. Si je retournais en Guinée, je risquerais que l'on me prenne mon troisième fils. Ma vie en Guinée, c'est du passé. La vie de mon fils, elle est ici, là-bas il ne connaît personne. En tant que femme répudiée, je n'aurais plus de vie. Notre avenir est ici.

Quand je suis arrivée en Belgique, je me suis rendue au Petit-Château. Je ne connaissais rien ni personne, j'étais très stressée et complètement perdue. Je venais de terminer mes études de gynécologue, mais je n'ai jamais pu exercer cette profession. J'ai essayé de suivre une formation d'infirmière ou d'aide à domicile, mais ma candidature n'a pas été retenue. Je devais d'abord avoir des papiers en règle, mais après toutes ces années, cela n'a toujours pas marché. Même mon fils n'a toujours pas de papiers, même s'il est né ici.

Après trois ans passés au Petit-Château, ma demande d'asile a été rejetée. Du jour au lendemain, je me suis retrouvée dans la rue. Je n'avais aucun revenu, je n'avais rien, juste un jeune enfant. Je suis allée dans une église où je connaissais quelques personnes. J'ai pu loger quelques semaines chez une religieuse, faire des ménages pour gagner un peu d'argent, et avec cet argent j'ai pu louer un petit appartement. Cela a été très difficile pour moi de trouver ma place dans ce monde qui m'était totalement inconnu. Heureusement, j'avais mon fils, il était ma consolation.

Plus tard, j'ai pu vivre dans un appartement plus grand avec une personne dans une situation similaire à la mienne. Nous déboursions chacune 250 euros, le contrat de location était à mon nom. Au bout de quelques années, la jeune fille ne payait plus et faisait venir des tas de gens à la maison. Et les choses ont commencé à dérapier. Pour une raison que j'ignore, j'ai perdu mon permis de travail durant cette période, et je me suis retrouvée sans revenus. Puisque je ne pouvais plus payer mon loyer, le propriétaire m'a fichue à la rue. C'était en 2013, j'ai dû à nouveau repartir de zéro.

Cette fois encore je suis allée dans une église et j'ai pu habiter chez le Père Daniel, avec un groupe de personnes de nationalités diverses - des Belges, des Marocains, des Libanais et des Chinois. J'étais la seule femme. J'y suis restée deux ans. À la fin du mois, chacun donnait ce qu'il pouvait pour contribuer, et on vivait de cela. À l'époque je gagnais 300 euros par mois et je lui donnais 250 euros. Les 50 euros restants servaient aux frais scolaires de mon fils. Après deux ans, le Père Daniel m'a proposé d'aller vivre chez des religieuses. J'y vivais depuis deux ans quand j'ai entendu parler du projet de la rue des Mouchurons. Le fait que ce soit un projet social pour tous m'a plu directement. Je n'aime pas vivre seule, je préfère me sentir entourée. Comme au Petit-Château et chez le Père Daniel, il y a ici de nombreuses nationalités.

Nous vivons à douze familles. Avant de nous installer, nous avons eu beaucoup de réunions et participé à de nombreuses activités. Tous ceux qui vivent ici se connaissent. Casa Viva dépasse mes attentes. Nous savons ce que les autres aiment ou pas, de quoi nous devons tenir compte, nous connaissons les limites des uns et des autres. C'est agréable de se saluer, mais il ne faut pas trop embêter ses voisins ou faire du bruit. Là où je vivais avant, les gens ne disaient jamais bonjour. La cage d'escalier était toujours sale, mes voisins faisaient comme si je n'existais pas,

**'Je n'aime pas vivre seule,  
je préfère me sentir entourée.'**

on me lançait des regards racistes ... c'était blessant. Ici, c'est totalement différent. Ici, je sens que je fais partie d'une famille où chacun aide les autres. Je vais régulièrement dire bonjour à ma voisine marocaine, et de temps en temps je l'aide pour sa cuisinière au gaz ou quand elle ne se sent pas bien, et elle me fait du café. Elle aime les visites.

Il y a pas mal de nationalités qui habitent ici : des Marocains, des Congolais, des Tunisiens, des Rwandais et quelques Guinéens. Au-dessus c'est une jeune maman originaire de Guinée, que je ne connaissais pas.

Entre-temps, nous sommes devenus comme des sœurs l'une pour l'autre. Elle suit une formation pour devenir aide soignante, et quand elle a cours, je garde son bébé. La femme congolaise est comme une mère pour moi, je peux parler avec elle de mes problèmes. De temps en temps, nous mangeons ensemble. Chacune cuisine selon ses traditions et nous partageons le repas.

Lorsque mon fils était encore bébé, je le déposais dans une crèche néerlandophone. Ensuite j'ai voulu l'envoyer dans une école francophone, pour pouvoir l'aider pour ses devoirs. Mais je n'ai trouvé de place nulle part, et il est donc allé dans une école néerlandophone. Maintenant il est bilingue, et parle très bien le néerlandais ! Avec le recul, j'ai réalisé que j'avais fait le bon choix. Il était content quand il a appris que Baita était un organisme néerlandophone. Il est très heureux ici, tout comme moi. Je vais nettoyer à plusieurs endroits, de temps en temps je garde des enfants et je tiens compagnie à des personnes âgées. Je gagne suffisamment pour payer le loyer. Les gens de chez Baita disent qu'ils ont mis en place ici des logements sociaux, mais ils ont fait bien plus que cela. Ici, je considère tous les habitants comme ma famille. Nous nous connaissons très bien, nous formons une communauté. Nous partageons nos vies. »



Il fait calme ici,  
les gens ne font pas  
de vacarme



16

Jean, 70 ans

« Avant, j'habitais place Rouppe, mais je ne trouvais pas l'endroit agréable. Il y avait beaucoup de sans-abri et d'ivrognes qui se réfugiaient dans le parking. Il y avait toujours du bruit et du raffut.

J'ai connu l'agence immobilière sociale Baita par l'intermédiaire de la responsable de Familiehulp. Elle connaissait ce projet et m'a demandé si cela m'intéressait. Il y avait beaucoup de réunions, souvent le soir. Mon aide familiale m'y emmenait, et une personne présente à la réunion me ramenait chez moi. Je ne parle pas beaucoup. J'ai eu un cancer de la gorge et je ne parle qu'avec un petit appareil, mais c'est difficile. En revanche, je comprends tout.

Les habitants ici sont très gentils. Quand j'ai besoin de quelque chose, ils m'aident. Juste après le déménagement, tout n'était pas encore au point. Il manquait encore les câbles pour la tv. La porte sécurisée n'était pas encore en ordre. Les portes de l'ascenseur ne fonctionnaient pas bien. La pommeau de douche était tombé. Ce sont des 'maladies de jeunesse', mais entre-temps tout est résolu. Je suis content d'être ici.



Avant il avait une belle vue, maintenant il a des voisins qu'il connaît

Je trouve que c'est un groupe très sympathique. Les gens sont calmes et ne font pas de vacarme. Je peux sortir sans aucun problème, contrairement à avant. Quand il y a une activité dans l'immeuble, je descends. Des gens m'aident pour l'ascenseur. On m'apporte un repas chaud tous les jours, et mon aide familiale vient deux fois par semaine. Elle m'accompagne à l'hôpital. C'est une personne très agréable, elle rit tout le temps. »

**Sifa Muhannano**, Service infirmières à domicile du CPAS de la ville de Bruxelles.

« Cela fait plus ou moins huit ans que nous connaissons Jean. Son médecin traitant nous avait contactés, parce qu'il avait besoin de soins quotidiens importants. Une infirmière se rend chez lui deux fois par jour pour des soins médicaux. Il en aura besoin jusqu'à la fin de sa vie. Notre aide à domicile passe chez lui deux fois par semaine. Elle l'aide pour sa toilette, sa lessive, ses courses, l'entretien de sa maison, et si nécessaire elle l'accompagne à la maison communale pour des papiers, ou à l'hôpital. Il doit faire contrôler sa gorge régulièrement parce qu'il n'arrive plus à parler. Nous communiquons par langue des signes, et quand c'est trop difficile nous utilisons un crayon et du papier. Jean se fait volontiers aider et se montre toujours bienveillant.

Cela faisait longtemps qu'il souhaitait déménager. Il se rendait souvent en visite dans une maison de repos pour

se familiariser. Mais il disait toujours que si une place se libérait, il ne voudrait pas y aller. Quand il a eu l'opportunité de déménager à Casa Viva, il a longuement hésité. Mais finalement il a quand même franchi le pas. La raison principale est que le coût de son ancien logement était devenu trop élevé, il n'arrivait plus à le payer. Aujourd'hui il a un bien meilleur logement et moins de frais, ce qui est un beau progrès. Mais son ancien logement de la place Rouppe avait quand même certains avantages. Il avait une belle vue sur la rue avec beaucoup de passage, alors que maintenant il n'a plus de vue du tout. Après le déménagement, il a eu un peu de mal à s'habituer à son nouvel environnement, mais cela n'a duré qu'un mois ou deux. Grâce aux contacts avec les autres habitants de Casa Viva, il vit maintenant beaucoup moins isolé qu'avant. Et il en est enchanté. »

## Le nom 'Casa Viva' en dit long



Solène Deraisse  
LD<sup>3</sup> asbl - LDC Forum

**Il était clair dès le départ que le projet d'habitat de la rue des Mouchérons était destiné à des seniors et de jeunes familles socialement fragiles. Mais comment trouve-t-on ces habitants ? Comment sélectionne-t-on les candidats ? Comment forme-t-on un groupe de voisins qui veulent prendre soin les uns des autres ? Pendant deux ans, Solène et Hanna se sont investies corps et âme pour les futurs habitants.**



**Solène** : « La première chose que nous avons faite, c'est de découvrir le quartier Anneessens. Nous avons parlé avec des gens dans les cafés, les magasins, à la pharmacie et sur les places, et contacté des organisations de quartier. Nous avons fait connaissance avec beaucoup de gens, qui eux aussi ont appris à nous connaître. Nous avons distribué des dépliants dans les familles avec enfants et chez les plus de 55 ans pour leur demander s'ils étaient intéressés par un projet d'habitat solidaire. Au début nous sommes restées assez vagues pour ne pas provoquer une affluence de gens uniquement à la recherche d'un logement à bas prix. Nous voulions des gens qui soient intéressés par le projet. »

**Hanna** : « Le quartier Anneessens est un quartier de transit. Celui qui peut ne pas y rester s'en va. Le quartier a une mauvaise image, les infrastructures sont peu nombreuses et l'on y investit peu. Un projet d'habitat solidaire allait certainement faire du bien à ce quartier et contribuer à une dynamique positive. Mais il faut avoir envie d'y habiter. C'est ce genre de personnes que nous recherchions. Après tous ces contacts dans le quartier, une cinquantaine de candidats se sont présentés. »

**Solène** : « En premier lieu les candidats devaient répondre aux critères d'une agence immobilière sociale, c'est-à-dire les revenus,

la composition de famille, l'âge, etc. Nous nous sommes rendues au domicile de chaque candidat, car les personnes mal logées avaient la priorité. Nous voulions aussi un groupe d'habitants suffisamment varié, et donc pas uniquement des seniors, des personnes sans réseau social ou des personnes ayant des besoins de soins importants. Il fallait que ce soit un mélange de personnes complémentaires. Nous avons donc assez rapidement réduit ce groupe à plus ou moins le nombre de logements disponibles. »

**Hanna** : « Dès le départ, nous demandions un engagement important. Nous avons organisé de nombreuses réunions, généralement le soir, chaque fois dans un endroit différent. Cela a demandé beaucoup d'énergie et d'enthousiasme, surtout parce que les gens ne se connaissaient pas encore et que le projet était encore très incertain. C'est surtout pour les seniors que ce n'était pas évident. Certains d'entre eux sont très fragiles et ont besoin de beaucoup de soins. Nous en avons informé leurs services de soins comme Familiehulp ou le CPAS, pour qu'il puissent suivre eux aussi l'évolution du projet. Certains seniors n'ont absolument aucun réseau, leur famille ne se préoccupe pas d'eux. En principe, chaque individu devait être suffisamment autonome pour pouvoir participer, mais sans un soutien supplémentaire cela n'était pas toujours

Hanna Clarys  
Samenlevingsopbouw  
Brussel



« Lorsque nous avons rassemblé des idées pour choisir un nom, les thèmes de la famille, l'amour, la maison, l'origine et le mélange des cultures sont venus sur le tapis. »

possible. En outre, de nombreuses personnes étaient effrayées par l'idée de déménager ailleurs. Pour de nombreux seniors, envisager un déplacement de 7 minutes depuis les immeubles de logements sociaux de la rue du Grand Serment jusqu'à la rue des Mouchérons près de la place Fontaines, était mentalement trop loin. De ce fait, cela n'a pas toujours été simple d'impliquer des seniors dans le processus. »

**Solène** : « Nos premières réunions étaient principalement informatives, et portaient par exemple sur le fonctionnement de l'agence immobilière sociale ou sur le calcul du prix des loyers. Nous devions expliquer clairement que dans une agence immobilière sociale le loyer est plus élevé que pour les logements sociaux. Quand vous avez une petite pension ou quand vous devez vous en sortir, en tant que maman célibataire avec 1000 €, et que le prix de votre loyer passe de 300 à 400 €, cela fait une grande différence. Nous avons aussi réfléchi ensemble sur ce que veut dire précisément l'habitat solidaire : les espaces communs, l'intention d'être plus que de simples voisins et de prendre soin les uns des autres. Pour pouvoir décider s'ils avaient envie de déménager

dans un projet d'habitat solidaire, il fallait qu'ils soient bien informés. »

**Hanna** : « De nombreuses activités avaient pour but d'apprendre à mieux se connaître. En cuisinant ensemble, par exemple, chacun a pu trouver sa place dans le groupe. On décide du menu ensemble, on va ensemble faire les courses, on détermine qui cuisine et on répartit les tâches... Cela a été très enrichissant pour la cohésion du groupe. Sans oublier qu'en mangeant on dépasse toutes les cultures. Ils ont goûté des plats venus d'ailleurs, ont échangé des recettes, c'était une façon informelle de se découvrir les uns les autres. »

**Solène** : « En 2017, nous avons sélectionné les candidats. Il y avait quatorze personnes intéressées pour seulement douze logements. La décision a été prise par un jury neutre. L'un des candidats s'est finalement aperçu que la vie en groupe ne lui conviendrait pas - il avait vécu longtemps dans la rue et préférerait habiter seul. En fin de compte, seule une famille a été mise de côté. Mais elle a compris la décision du jury. »

**Hanna** : « Le planning prévoyait un déménagement en juillet. Il a été une

première fois reporté à septembre, puis novembre, février, ... Cela n'a pas été facile. Mais c'est ce qui se passe parfois avec les rénovations, il y a souvent du retard. Heureusement, le groupe a compris que c'était indépendant de notre volonté. »

**Solène** : « Il y a eu un autre moment difficile : le risque d'augmentation des loyers de base engendré par un coût de travaux plus élevé que prévu. Les personnes sans papiers ne pouvaient pas prétendre à une réduction légale de loyer dans l'agence immobilière sociale. Ils ont appris qu'ils allaient devoir payer plus - jusqu'à 100 euros. Par la suite, Baita a trouvé une solution à ce problème, mais deux familles se sont désistées parce qu'elles n'avaient plus confiance dans le bon déroulement du projet. Quand on promet des choses que l'on ne peut pas tenir, cela ternit la confiance. Surtout chez les personnes qui ont beaucoup de problèmes. »

**Hanna** : « Les sans-papiers n'ont pas de revenu fixe, c'est tous les jours qu'ils doivent chercher du travail, ils vivent en permanence dans l'angoisse d'être arrêtés. Pour leur procédure de naturalisation, ils doivent avoir une adresse fixe, et faire une demande de domicile est risquée car alors la commune sait où vous habitez. Ce sont des situations très compliquées qui demandent beaucoup de concertation. »

**Solène** : « Chaque fois que quelqu'un se retirait du projet, cela avait un impact important sur le groupe. Celui qui abandonnait pour raisons personnelles ou financières n'osait pas toujours le dire. Mais à la longue, le groupe a commencé à se sentir coupable, parce que les gens pensaient que c'était leur faute. Un candidat s'est désisté un mois à peine avant le déménagement. Le projet devenait subitement trop concret, et il a eu peur de franchir le pas. Chaque fois que quelqu'un quittait le groupe, nous devons accueillir de nouveaux candidats pour qui tout était nouveau. Grâce à l'ouverture d'esprit des habitants, ils ont heureusement toujours trouvé leur place dans la petite communauté.

**Hanna** : « Tous les habitants parlent un peu le français, mais parfois nous devons reformuler pour supprimer la barrière de la langue, surtout quand les sujets étaient difficiles. Je pense à un exercice de réflexion sur l'habitat collectif sans mots ni parole. Nous leur avons montré une centaine de photos, en leur demandant de choisir les trois photos qui leur parlaient le plus. Ils ont souvent choisi des photos d'activités de groupe, comme manger ensemble ou une fête au jardin, mais aussi des photos de personnes qui se disputent, d'argent ou de jardin sur le toit. En utilisant des images à la place des mots, les gens ont vu clairement ce qui était important pour chacun. Nous avons alors pu continuer notre travail de réflexion. »

**Solène** : « Nous avons réalisé une maquette du bâtiment et les avons laissés

choisir leur appartement. Ainsi les habitants pouvaient aussi choisir leurs voisins directs. Une profonde réflexion a précédé ce choix de chacun, après quoi les habitants ont proposé spontanément « qu'il valait mieux que Fattouma habite au premier étage, car si l'ascenseur est en panne, elle ne pourra pas prendre l'escalier ». Un autre candidat voulait bien un appartement au dernier étage, parce qu'il arrive à monter facilement à pied. Une autre personne voulait habiter à côté du jardin sur le toit. Il y a parfois eu quelques discussions, mais nous nous en sommes sortis. Au final, chacun était satisfait de son choix. »

**Hanna** : « Nous avons organisé plusieurs ateliers pour choisir le nom. Ils trouvaient que c'était difficile d'expliquer à leur famille ou à des étrangers en quoi consistait précisément le projet. Lorsque nous avons rassemblé des idées, les thèmes de la famille, l'amour, la maison, l'origine et le mélange des cultures sont venus sur le tapis. Nous avons ensuite cherché des notions-clés et nous sommes arrivés à des mots comme casa, villa, maison, soleil, amis, etc. Le nom 'Villa Vivante' est sorti, mais les habitants trouvaient le mot « villa » trop chic. Quand quelqu'un a dit « Casa Viva », tout le monde est tombé d'accord. On sent tout de suite ce que ce nom dégage, il résonne avec le même dynamisme dans toutes les langues. »

**Solène** : « Nous voulions aussi créer un chouette logo. Tout le monde a pu faire ses commentaires sur les propositions

du graphiste. Le logo a une signification symbolique. Les couleurs rouge, jaune et vert représentent l'amour, la paix et l'espoir. Casa Viva est composé d'individus qui forment, ensemble, un groupe et qui dialoguent les uns avec les autres. Tout le monde est content du nom et du logo, car ils incarnent tout ce qui fait leur nouvelle vie. »

**Hanna** : « Fin janvier 2018, les premiers habitants ont déménagé et en mars tout le monde était installé à Casa Viva. »

**Solène** : « Les débuts se sont très bien passés. Les gens sont contents, à chaque étage il règne une bonne ambiance, les habitants se parlent régulièrement et sont présents les uns pour les autres. Larisa et Fattouma prennent un café ensemble tous les jours, c'est agréable et ainsi elles se sentent moins seules. Quelques habitants plus jeunes font régulièrement des courses pour les moins mobiles, descendent leurs poubelles et vont voir s'ils n'ont besoin de rien. Les enfants sont tout le temps les uns chez les autres, ils s'amuse et sont devenus amis. »

**Hanna** : « Bien évidemment, tout le monde n'est pas satisfait de tout. Les gens se plaignent parfois des enfants qui jouent dans l'ascenseur, des couloirs qui ne sont pas nettoyés ou des odeurs de cuisine qui persistent. Nous en discutons lors des réunions des habitants - elles sont chaque fois organisées dans un appartement différent. Rapidement, les habitants ont désigné

Zora comme représentante. Elle est le premier point de contact des habitants en cas de conflits, de questions ou de problèmes. Elle est aidée dans ce rôle par Maxime, 21 ans. Abdoulaye est la personne de contact pour les problèmes techniques ou les petites réparations, il est toujours prêt à donner un coup de main comme un « Mr. Répare-tout ».

**Solène:** « L'objectif est qu'à terme les habitants prennent tout en main. Pour un certain nombre de choses, ce n'est pas un problème, mais il faut encore attendre un peu pour voir s'ils pourront régler toutes les difficultés eux-mêmes. Nous supposons qu'un soutien professionnel restera nécessaire. Un groupe de personnes qui cohabitent en bon voisinage, ce n'est pas la même chose qu'un projet d'habitat solidaire.

**Hanna:** « Deux années de préparation, c'est long, pourtant nous avons manqué de temps pour tout préparer soigneusement. Avec le recul, nous nous rendons compte que nous aurions dû avoir plus de concertation avec les architectes. Nous n'avons pas pu assez réfléchir à la rénovation, à quoi ressembleraient les appartements, le choix des matériaux, etc. Certains problèmes auraient pu être évités, en impliquant les habitants dès le départ. »

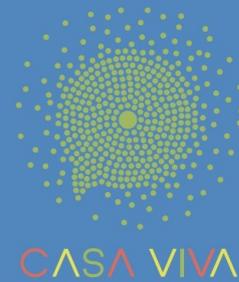
**Solène:** « Tous les appartements de Casa Viva sont des logements basse énergie. Les tuyaux du système de chauffage et d'aération traversent tous les appartements. Quand quelqu'un cuisine, la chaleur est aspirée et distribuée dans les autres pièces de l'immeuble. Grâce à une isolation performante, la chaleur reste à l'intérieur. Seuls le salon et la salle de bain disposent d'appa-

reils de chauffage séparés que l'on peut allumer et éteindre manuellement. Le système se règle en principe automatiquement, les habitants ne doivent pas intervenir, mais après le déménagement, il ne fonctionnait pas de manière optimale et il faisait particulièrement froid dans certains appartements. »

**Hanna:** « Les problèmes ont traîné presque trois mois, au grand mécontentement des habitants. Une maison basse énergie exige toute une adaptation, qu'ils n'avaient pas choisie, alors que chacun voulait régler lui-même le chauffage. Nos habitants vivaient auparavant dans des maisons sans chauffage, avec de l'humidité et des moisissures. Ils étaient impatients d'habiter dans ces appartements, où il ferait toujours chaud, mais ils ont un peu déchanté au début. »

**Solène:** « Parlons des sols. Les sols sont en béton lissé, que l'on ne peut nettoyer qu'avec un produit à base d'huile de lin. Quand vous avez toujours nettoyé avec de l'eau de javel, il faut s'habituer et les produits coûtent plus cher. Ces sols sont aussi très fragiles. La moindre petite goutte se transforme en grosse tache. Plusieurs familles avec enfants ont directement placé du vinyle pour protéger le sol, au grand dam des architectes. Un sol comme ça, c'est bien beau et très moderne, mais il ne répond pas aux besoins des habitants. »

**Hanna:** « Même si tout ne s'est pas toujours passé comme prévu, les habitants sont très heureux d'habiter à Casa Viva. Ils ont aménagé leur appartement selon leurs propres goûts et s'y sentent bien. Et c'est bien ce qui importe ! »



## Il faut apprendre à vivre dans une nouvelle maison

Convivence est une asbl bruxelloise qui aide les locataires sur le marché privé. Ils offrent une assistance sociale, une aide pour les contrats de location, les paiements ou les affaires juridiques, une assistance en cas de conflits, des conseils techniques en cas de problèmes, des astuces pour améliorer sa maison, une aide pour chercher un nouveau logement, des conseils aux propriétaires-bailleurs, etc. Leur objectif est d'améliorer la qualité de l'habitat pour les locataires fragiles.



Séverine Rubatto  
Convivence - Samenleven

« Les locataires viennent chez nous pour demander conseil et si nécessaire nous les accompagnons pour visiter les logements. Nous donnons des formations, par exemple dans un groupe d'alphabétisation, pour que les gens apprennent à lire un contrat, pour qu'ils sachent ce qu'est une garantie et quels sont les droits. Nous donnons des conseils sur la façon de consommer raisonnablement l'énergie, car beaucoup de logements sont mal isolés. Bon nombre de locataires déboursent la moitié de leur revenu pour leur loyer et les frais fixes. Casa Viva étant dans notre périmètre, nous nous sentons très impliqués dans ce projet. Dès le début, nous avons proposé aux nouveaux habitants une aide pour leur déménagement, nous les avons également aidés pour les démarches administratives financières comme la domiciliation ou le paiement automatique du loyer, et nous avons aidé dans leur demande ceux qui pouvaient prétendre à une allocation au logement. Une personne qui quitte un logement insalubre et non adapté pour un meilleur logement y a droit.

Par expérience, nous savons que les gens qui laissent derrière eux un piètre logement ont des difficultés, au début, pour s'adapter à un immeuble comme Casa Viva. Il faut par exemple aérer ou chauffer un logement humide tout à fait différemment qu'une

maison basse énergie - cela s'apprend. Les nouveaux occupants n'ont plus dû ouvrir leurs fenêtres à tout bout de champ. L'immeuble Casa Viva est très bien isolé et dispose d'un double système de ventilation qui amène de l'air frais dans les espaces de vie, et évacue l'air de la cuisine et de la salle de bain. L'air plus frais qui pénètre à l'intérieur est réchauffé par l'air évacué, la construction du bâtiment assure donc une circulation optimale de l'air. Mais lorsque les habitants ouvrent leurs fenêtres - ce qu'ils ont fait toute leur vie - le système se déséquilibre. De plus, ils ne peuvent pas trop chauffer, alors que les personnes âgées aiment bien avoir chaud. Nous leur avons très bien expliqué ce système d'énergie au préalable, pour éviter par exemple qu'ils ne bouchent les grilles de ventilation pour éviter l'air froid. Cela serait néfaste pour tout le monde.

Après le déménagement, nous sommes passés chez les locataires pour vérifier si tout le monde avait tout bien compris. Nous leur avons alors montré toutes les installations du bâtiment et expliqué à quoi servaient tous ces tuyaux. Ils attendent maintenant de voir quelle sera leur facture d'énergie pour cette première année, ce qui sera peut-être l'occasion de rectifier certains points. Leur dire maintenant de mettre un pull en plus ne servirait pas à grand-chose. Nous leur avons également donné quelques

**Les gens qui laissent derrière eux un piètre logement ont des difficultés, au début, pour s'adapter à un immeuble comme celui-là.**

conseils de base pour économiser l'énergie, sur la façon d'entretenir les robinets ou la douche, quels produits utiliser, etc. Ils ont trouvé cela très intéressant.

Vivre dans un bâtiment de ce genre demande toute une adaptation. Ne pouvant plus ouvrir leurs fenêtres, bon nombre d'entre eux ont ouvert leur porte pour aérer, de sorte que les odeurs de cuisine se sont échappées dans le hall. Tout le monde n'a pas apprécié. Ils ont dû adapter leur façon de cuisiner, et apprendre par exemple aussi à ne pas jeter de graisse dans les évacuations, cela bouche tout. Il était prévu à l'origine de trier ensemble les déchets, mais tout le monde ne le faisait pas avec le même soin. À présent, chacun se charge de son tri. Tous ces changements sont nouveaux pour eux, il faut leur laisser du temps. Les habitants ont besoin de quelqu'un qui les aide pour toutes ces choses pratiques, qui leur apprend comment on vit dans un immeuble de ce type. Cela ne s'apprend pas par soi-même, surtout dans une maison passive. Ils doivent aussi apprendre à vivre avec des personnes de générations et de cultures différentes, et ce dans un contexte solidaire où ils prennent soin les uns des autres. Les attentes sont énormes ! Alors que pour eux, au départ, la seule chose qui comptait c'était d'avoir un meilleur logement. Quoi qu'il en soit, ils peuvent toujours nous contacter en cas de problème, et si nécessaire, nous irons voir sur place. »



Fattouma, 87 ans

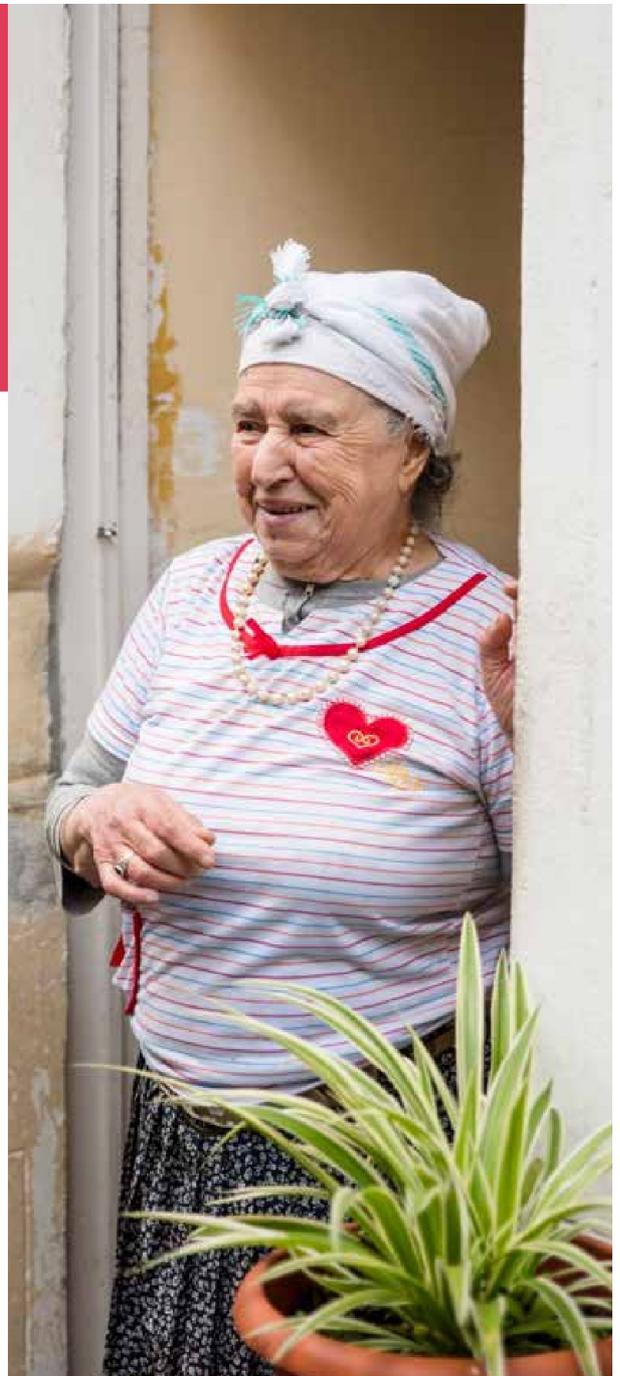
## Je laisse toujours ma porte ouverte

« Cela fait 18 ans que j'habite à Bruxelles, toujours dans ce quartier. Mon mari est décédé, j'habite toute seule. Mon fils vit au Maroc avec sa femme et ses enfants. Ils ne viennent jamais me rendre visite. Si je veux les voir, je pars un mois ou deux en vacances à Tétoutan. Parfois je pense retourner vivre au Maroc, parce qu'ici je suis seule. Mais j'aime aussi la Belgique. Quand je suis arrivée ici, j'ai travaillé quelque temps au Bon Marché, puis à l'Innovation, jusqu'à ma pension. J'aurais aimé obtenir la nationalité belge, mais cela n'a pas marché. Je mourrai en tant que Marocaine.

J'ai toujours vécu à quelques rues d'ici. Lorsque le propriétaire a voulu vendre sa maison, il y a eu une discussion et j'ai dit « je m'en vais ». Je veux m'entendre avec tout le monde. Une personne du centre de santé du quartier connaissait ce projet, et c'est comme ça que j'ai atterri ici. Il y a d'abord eu des réunions, mais je ne me souviens pas de tout ce qui a été dit. J'y suis allée avec ce jeune camerounais, qui m'aidait. J'avais aussi quelqu'un qui allait au magasin pour moi, pour faire mes courses de la semaine. Si j'ai besoin d'autre chose en plus, je vais le chercher moi-même. Je cuisine encore, je ne veux pas que quelqu'un décide pour moi ce que je vais manger. Lorsque le médecin m'a dit que je ne pouvais plus manger certains aliments, je lui ai dit qu'il pouvait partir et qu'il devait me laisser tranquille. (rires)

Est-ce que je suis contente ? Je suis contente de tout le monde. Quand je ne reçois pas de visite, je suis triste. Je laisse toujours ma porte ouverte, tout le monde peut entrer. Je ne la ferme que quand je vais dormir. »

24





Zora, 59 ans

## Ici, tout le monde respecte tout le monde

Zora a été choisie par les habitants de Casa Viva pour être leur porte-parole dans les contacts avec l'agence immobilière sociale Baita. Elle est marocaine, célibataire, et active depuis plusieurs années dans le quartier Anneessens. Elle milite pour que les habitants du quartier aient un meilleur logement et elle assure un accompagnement extrascolaire pour les enfants du quartier. Six mois après le déménagement, nous avons discuté avec elle des bons et des mauvais côtés de Casa Viva.

« Je connais ce quartier depuis très longtemps et j'aime y vivre, au cœur de Bruxelles, mais au calme quand même. Le but de Casa Viva est de former une grande famille et de s'aider les uns les autres dans la vie quotidienne. Maintenant que nous vivons véritablement ensemble, il faut un peu de temps pour que tout se mette en place. La solidarité règne dans le groupe, mais les premiers mois c'était quand même un peu chacun pour soi. Entre-temps, chacun s'est installé dans son logement, mais nous n'avons pas encore d'espace commun adapté aux réunions, aux activités et à la détente. Cela nous manque pour le moment. J'ai déjà invité quelques habitants chez moi pour le thé et j'ai organisé une fête de baptême avec un couscous, pour les trois bébés qui sont nés ici. Presque tout le monde était présent. Il faudrait faire ça plus souvent, autant pour la convivialité que pour l'occasion de discuter ensemble. Il faut continuer sur cette voie.

Même si peu de temps avant le déménagement de nouveaux candidats se sont joints au groupe, la plupart des habitants se connaissent. Bien évidemment certains sont plus souvent avec certaines personnes que d'autres et les familles avec enfants cherchent plus facilement les contacts entre elles. On peut dire que c'est surtout le contact entre habitants d'un même étage qui fonctionne bien. Quand vous demandez

quelque chose à quelqu'un, il est toujours prêt à aider. Il y a un respect mutuel. Aucun problème avec le bruit des voisins par exemple, il fait toujours très calme ici. On entend parfois les enfants jouer, mais c'est normal. Il y a un parc tout près d'ici, mais il était en travaux cet été, et les enfants n'ont pas pu y aller.

Depuis que nous habitons ici, j'ai déjà dû signaler plusieurs problèmes à Baita. Il y avait une tache d'humidité dans deux appartements, ils sont venus voir tout de suite. Nous avons aussi eu de l'eau dans la cave, ce qui a bloqué l'ascenseur, mais le problème est maintenant résolu. En cas de souci technique avec l'électricité ou la machine à laver, nous pouvons appeler Abdoulaye, il arrive toujours à résoudre le problème. Entre-temps il a fallu faire quelques mises au point entre les habitants, parce que tout le monde ne triait pas soigneusement ses déchets. Si nous ne faisons pas tous le tri, cela nous coûte plus cher à tous. Tout le monde doit sortir sa poubelle à temps, mais pas trop tôt, sinon le couloir est plein. Nous avons également convenu que la porte d'entrée doit toujours être fermée le soir, et tout le monde respecte la consigne. Mais il faut quand même faire attention, parce que tous les visiteurs ne le savent pas. Benny y veille, et heureusement nous n'avons pas eu de problème jusqu'ici. »

# J'attache une grande importance à l'ordre, à la propreté et à la sécurité

Othman, 75 ans



« Je suis content d'habiter ici. Je suis près de Jean et je l'aide régulièrement. Je sors ses sacs poubelle, je frappe régulièrement à sa porte pour demander s'il a besoin de quelque chose et j'ai déjà plusieurs fois fait ses courses. À Casa Viva, il est important de bien mettre les choses au point sur les aspects pratiques. Je vais toujours aux réunions quand il y en a. J'attache une grande importance à l'ordre, à la propreté et à la sécurité. Cela me dérange que tout le monde ne trie pas correctement ses déchets. Il est important aussi pour moi que la porte d'entrée soit toujours fermée le soir et la nuit. Je contrôle souvent qu'elle est bien fermée, car il y a pas mal de sans-abri dans le quartier. Imaginez qu'ils viennent dormir ici ? Je ne veux pas de gens qui consomment ou vendent de la drogue ici, c'est courant dans le quartier. Donc chacun doit fermer la porte d'entrée, et

je sais qu'elle est parfois restée ouverte la nuit. Une fois, j'ai trouvé quelqu'un qui était rentré, et je l'ai gentiment reconduit à la sortie. J'aimerais aussi que la fente de nos boîtes aux lettres ne soit pas aussi large. On arrive à y rentrer la main... Qu'est-ce qui se passerait si quelqu'un venait y cacher de la drogue ?

Ce qui me dérange quand même parfois, c'est quand les enfants crient dans la cour ou jouent au foot. Il y a beaucoup de personnes âgées qui vivent ici, et pour elles, le bruit, ce n'est pas toujours agréable. Mais quand on leur dit quelque chose, ils n'écoutent pas toujours. Il faudrait qu'on en discute une fois et qu'on prenne des mesures. J'aime beaucoup les enfants. J'ai été boxeur et je donnais des cours de boxe à des enfants à Anderlecht. Aux enfants d'ici, j'apprends la discipline, je trouve que c'est important. »

## J'ose beaucoup plus facilement nouer des contacts

Maxime, 22 ans



« J'ai grandi dans le quartier Anneessens, pas très loin d'ici. Nous vivions dans un appartement avec deux petites chambres pour lequel nous payions 850 euros par mois. Ma mère avait sa propre chambre, mes deux sœurs - qui ont 8 et 10 ans aujourd'hui - partageaient la deuxième chambre, et moi je dormais dans le séjour. Le chauffage ne marchait pas bien, il faisait toujours très froid. C'est beaucoup plus agréable ici, et on paye moins cher pour un appartement de meilleure qualité. Il fait très calme aussi, on entend même la pluie de l'intérieur. Mais mes sœurs sont pas toujours calmes, elles font beaucoup de bruit. Ma mère travaille à l'extérieur, et quand elle rentre à la maison elle est souvent fatiguée. Donc je m'occupe beaucoup de mes sœurs pour les calmer un peu, mais ce n'est pas toujours facile. Cet été, certains voisins en avaient marre de leur boucan dans la cour. Mais c'était les vacances, elles n'avaient pas d'autre endroit pour jouer, je ne pouvais pas faire grand-chose. J'ai expliqué à mes petites sœurs que nous n'habitons pas seuls ici et qu'elles doivent tenir compte des autres, mais elles ont tendance à vite l'oublier.

Après le divorce de mes parents, j'ai traversé une période difficile et je me suis beaucoup isolé. Mais au fil du temps, j'ai appris à vivre avec ; maintenant, j'aime bien rencontrer des gens et j'ose beaucoup plus facilement nouer des contacts. J'essaie en tout cas de donner le bon exemple à mes sœurs. C'est avec les habitants de notre étage que j'ai le plus de contacts. Ma tante habite juste à côté, elle est très souvent à la maison avec son bébé. L'appartement suivant, c'est celui de Fattouma, quand je passe devant chez elle je dis toujours bonjour. Au-dessus de chez nous, au deuxième, c'est un couple un peu plus âgé que moi, c'est chouette et en plus ils sont toujours très sympas. Je vois régulièrement Zora, qui habite juste à côté. Elle a des contacts avec tout le monde. Je suis aussi allé plusieurs fois chez Jean. Les autres habitants, je ne les vois pas très souvent, parce que je travaille et qu'en dehors de cela, je suis pas mal occupé aussi. C'est le cas de beaucoup de gens, d'ailleurs. Je trouverais chouette qu'il y ait à nouveau des réunions comme celles que nous avons eues avant le déménagement, même si ce n'est pas facile à organiser. Car quand on fait des choses ensemble ou qu'on mange ensemble, on apprend à mieux connaître les autres, et c'est ça que je trouve passionnant. »

Nous avons  
de bons  
contacts  
avec tous  
nos voisins



Hajar, 23 ans  
Aisha, 6 mois

« J'étudie à la haute école Odisee, pour devenir professeur de français et d'économie. Cette année, je suis en stage, il me reste juste à rédiger mon travail de fin d'études. Un soir par semaine, je suis une formation en pâtisserie - c'est ma passion - et le samedi je travaille chez Ikea. Hamza, mon mari, est chauffeur de bus.

Avant de nous marier, nous avons cherché longtemps après un logement, même jusqu'à Alost et Denderleeuw. Finalement, nous avons atterri à Kraainem dans un petit appartement de 40 m<sup>2</sup>, avec pour seul chauffage un brûleur à gaz dans le salon. Ma mère habite juste à côté du LDC Forum. Son amie s'était portée candidate pour Casa Viva et c'est par elle que ma mère a appris qu'il restait une place libre pour un appartement deux chambres. Nous venions de nous installer à Kraainem, mais nous nous sommes quand même inscrits sur cette liste d'attente. Il fallait respecter certains critères

pour vivre à Casa Viva : devenir meilleur en déménageant, et avoir un lien avec ce quartier. C'était le cas pour tous les deux. Mon mari est né dans le quartier Anneessens, et sa famille tout comme la mienne y vivent. Ma principale motivation était d'habiter plus près de chez ma mère. Mais lorsque le jury a annoncé la liste des habitants de Casa Viva, nous n'en faisons pas partie. Nous n'avions pas encore d'enfants ; il était donc logique que d'autres aient la priorité pour un appartement 2 chambres.

Lorsque j'ai découvert, lors de nos vacances au Maroc, que j'étais enceinte, j'ai commencé à me faire du souci pour notre logement. Il y faisait beaucoup trop froid pour un bébé. C'est alors que la chance a tourné. J'avais fait mon test de grossesse à dix heures du matin, et à midi trente mon mari a reçu un e-mail l'informant qu'il restait une place à Casa Viva. On était super contents. Nous avons rejoint le groupe en septembre, nous nous sommes

tout de suite sentis les bienvenus. Quelques mois plus tard, on nous a demandé d'échanger notre appartement deux chambres pour un appartement trois chambres. Je n'avais pas encore d'enfants, mais ils s'étaient souvenus que j'avais envie d'en avoir. Entre-temps, Aisha est venue au monde, et notre deuxième enfant est pour bientôt.

Je suis très heureuse que nous habitons ici. On payait 530 euros à Kraai-nem, notre appartement ici que nous payons 618 euros est plus de deux fois plus grand. Quand j'irai travailler en septembre, le revenu de notre ménage sera plus important et nous devrons déboursier 150 euros de plus. Mais pour un appartement meublé avec trois chambres, cela reste un prix raisonnable. Personne ne peut se plaindre ici du rapport qualité/prix. Mais il faut tout de même encore s'habituer à ce système de chauffage. En été, c'était très agréable, il faisait même plus frais dedans que dehors. Je suis curieuse de voir ce que ça donnera en hiver. Il n'y a pas d'appareils de chauffage dans les chambres, juste dans le salon. On verra bien. En tout cas, les appartements sont bien isolés. Je n'entends jamais les voisins, sauf peut-être quand la voisine du dessus porte des chaussures à talons. Mais cela ne me dérange pas. J'entends aussi l'ascenseur s'ouvrir et se mettre en marche, mais ce n'est pas grave. Quand Aisha pleure, les voisins heureusement ne sont pas dérangés.

Cela fait près d'un an que nous habitons ici et nous sommes très contents. J'ai principalement des contacts avec les gens de notre étage. Ma voisine a deux fils. Jean nous donne parfois une liste de courses à faire. Benny s'entend bien avec mon mari, et je connais sa fille. Mais je connais aussi les locataires des autres étages. Je papote de temps à autre avec Zora. Je croise parfois Marc, il est content d'avoir trouvé du travail. Larissa qui habite en dessous dessine très bien. Je vois régulièrement Fatoumata et son mari, ainsi que Sylvie et son mari, et Maxime a pratiquement notre âge. On ne se voit pas tous toutes les semaines, mais les contacts sont bien là et nous nous entendons très bien. C'est parce que nous nous connaissons que nous supportons plus de choses les uns des autres. Ainsi, l'été dernier, une de nos voisines a reçu souvent des amis, ils s'asseyaient dehors et parlaient fort jusque tard dans la soirée. Si je ne les connaissais pas, je me serais énervée, alors que maintenant je me dis « ce n'est que de temps en temps ». Nous nous faisons confiance aussi. Un jour, j'avais oublié mes clés et Marie-Madeleine m'a laissé entrer. Elle m'a autorisé à laisser mon caddie chez elle jusqu'au soir et m'a dit « viens le chercher quand tu veux, la porte est ouverte ». Ou cette fois où j'avais besoin d'un médicament pour mon bébé. Son fils est venu me l'apporter, car elle en avait chez elle. Il y a donc des avantages. Cette aide mutuelle est très présente entre nous.

J'espère rester ici le plus longtemps possible. Casa Viva est très bien situé, avec tout ce qu'il faut dans le coin : un supermarché, des restaurants, des magasins, une pharmacie, un kiné et un médecin, on ne manque de rien. La seule chose qui me manque, c'est la verdure. Ma belle-sœur a déménagé à Temse. Elle a une grande maison avec un jardin et ne paie pas plus que nous. J'aimerais que quand mes enfants grandiront, ils puissent aller jouer dans la verdure. »



## Pour les espaces collectifs, il faut davantage de moyens

L'immeuble Casa Viva appartient à LivingStones scr1. C'est l'agence immobilière sociale Baita qui s'occupe de la location des appartements. Gert Van Snick joue un rôle de premier plan dans ces deux organisations. Il est l'un des inspirateurs qui a permis la réalisation de ce projet d'habitat solidaire. En cours de route, il a fallu surmonter de nombreux obstacles.



**Gert Van Snick**  
président de LivingStones scr1  
directeur de l' AIS Baita

### L'achat du bâtiment

« Les bâtiments de la rue des Mouchérons appartenaient à l'asbl la Centrale Jociste et n'étaient pas à vendre. L'asbl y avait même installé ses bureaux, le reste était loué. Le bâtiment étant vide depuis un certain temps, ils lui cherchaient une nouvelle destination. Après quelques contacts pour mieux se connaître, nous avons décidé de nous lancer. En échange d'actions de LivingStones scr1, ils nous ont proposé le bâtiment, et plus tard la maison sur le coin également. Ils sont ainsi devenus les plus grands actionnaires de LivingStones.

La Centrale Jociste s'est sentie concernée par l'objectif social de cet investissement et par la création de nouveaux logements sociaux. Ils ont au départ envisagé de vendre leur immeuble à LivingStones et d'investir l'argent dans la SCRL. Sur un plan fiscal, il était cependant plus intéressant de faire cela en une seule opération, ce qui pour nous était aussi une formule intéressante. Nous sommes prêts, à l'avenir, à réitérer l'expérience. Les propriétaires qui proposent leur immeuble dans la SCRL reçoivent en échange un dividende annuel, avec un rendement plus élevé que dans une banque. Pour les propriétaires qui n'ont pas besoin tout de suite de leur argent et qui veulent quand même une certaine sécurité, c'est une formule intéressante.

### Trois demandes de permis

« Notre première demande de permis pour la rénovation de l'immeuble de bureaux a été introduite en 2014, mais a dû être adaptée. La deuxième demande de permis a été approuvée en 2015. Mais peu après, nos plans ont changé. Les espaces communs sont essentiels dans un projet d'habitat collectif, mais d'un point de vue économique ce n'est pas un investissement rentable. C'est un coût supplémentaire avec un faible rendement. Le rez-de-chaussée de Casa Viva disposait à l'origine d'espaces séparés à louer à une ou plusieurs organisations. Lorsque LD<sup>3</sup> asbl a accepté notre proposition d'y installer le centre de services local LDC Forum, il a fallu obligatoirement prévoir quelques adaptations conformément à la réglementation. Pour répondre aux critères demandés, il fallait que tous les espaces forment un ensemble et soient agrandis en reliant le bâtiment principal et la maison sur le coin. La Commission communautaire flamande (VGC) souhaitait octroyer des moyens, en plus des montants qu'elle avait déjà donnés pour l'accompagnement du groupe d'habitants. Cet investissement dans un centre de services local, rendu également possible par l'intervention financière de la VIPA (Vlaams Infrastructuurfonds voor Persoonsgebonden Aangelegenheden), a directement résolu, pour Casa Viva, le problème de l'espace collectif. Au lieu d'aménager une salle séparée pour les habitants, ils





pourront à terme utiliser les espaces collectifs du centre de services local.

Nous avons également soumissionné pour un appel à projets d'habitat inter-générationnel de la Région de Bruxelles-Capitale. Le Kenniscentrum WWZ nous avait proposé d'introduire un projet pour le financement d'un jardin collectif en toiture, ce qui représentait un gros investissement. Pour cela, l'escalier et la cage d'escalier devaient être rehaussés d'un étage. Grâce à ces subsides, il a été possible de réaliser une grande terrasse sur le toit, avec des bacs à plantes, et de créer un jardin qui est aussi ouvert aux habitants du quartier.

L'aménagement du rez-de-chaussée et la construction de l'ascenseur ayant été complètement modifiés, nous avons été contraints d'introduire une nouvelle demande de permis de bâtir. Et nous l'avons fait, car c'était l'option la plus rationnelle. Avec le recul, nous pensons qu'il n'est pas souhaitable de reproduire cette façon de travailler. Nous avons dû renégocier l'adjudication approuvée, alors que les travaux avaient déjà commencé. Cette nouvelle demande aurait pu tout bloquer, mais heureusement cela n'a pas été le cas. Merci à notre entrepreneur, qui s'est montré particulièrement constructif. Suite à toutes ces modifications, les coûts ont grimpé, il y a eu du

retard dans les travaux et nous avons dû attendre les premiers revenus locatifs. LivingStones n'a donc plus pu maintenir le rendement prévu. En conséquence, Baita, chargée de gérer les logements au titre d'agence immobilière sociale, a dû payer un loyer plus élevé. Pour les habitants, cela n'a heureusement pas eu d'impact sur le prix des loyers. Pour les personnes qui ont droit à un logement proposé par une agence immobilière sociale, les loyers sont plafonnés légalement ; pour les sans-papiers nous avons également trouvé une solution. Aucun locataire n'a vu son loyer augmenter. »

### Construire de manière écologique

« À la rue des Mouchérons, LivingStones a choisi de rénover en veillant autant que possible à réduire la consommation d'énergie. Nous voulions faire encore mieux que les exigences déjà strictes des pouvoirs publics. Quand vous demandez un permis, vous devez aussi satisfaire à des normes énergétiques strictes, aussi bien en nouvelle construction qu'en rénovation. Le bâtiment Casa Viva est équipé de pompes à chaleur qui chauffent les logements via un système de ventilation. Ces pompes fonctionnent à l'électricité et sont alimentées par les panneaux solaires sur le toit. La consommation d'énergie diffère d'un appartement à

l'autre, en fonction de la situation dans le bâtiment, de la façade, de l'orientation, de l'ensoleillement, etc.

Nous ne voulions pas seulement rénover en réalisant des économies d'énergie, mais également rendre le bâtiment durable. Le plus simple, c'est de démolir et de reconstruire, mais nous avons choisi de conserver le plus possible d'éléments du bâtiment et de récupérer des matériaux. Nous avons préféré récupérer une poutre en bois plutôt que d'installer une nouvelle poutre en béton. Nous avons choisi des architectes qui ont une grande expérience de la construction écologique et qui étaient disposés à rénover durablement, et d'y consacrer le temps nécessaire.

Si nos habitants avaient eu le choix, certains auraient sans doute plutôt choisi un logement traditionnel qu'un appartement basse énergie. Ils sont habitués à se chauffer en ouvrant ou en fermant un radiateur et à aérer en ouvrant une fenêtre, mais pas à se reposer sur un système de ventilation pour tout aérer et tout chauffer. Les gens sont un peu réticents face aux nouvelles technologies ; il fallait donc qu'ils apprennent comment cela fonctionne et adapter leur comportement. Et ce n'est facile pour personne. C'est pour cela que l'accompagnement de Convivence a été tellement important, 31

pour que les locataires apprennent comment marchait ce système. Il n'est pourtant pas exact que dans une maison basse énergie votre consommation diminue automatiquement. Vous devez d'abord apprendre à tout utiliser correctement et à assurer un bon entretien. Certains habitants le retiennent bien, d'autres n'y arrivent tout simplement pas. »

### Louer des logements collectifs

« Tous les locataires de l'agence immobilière sociale Baita sont des Bruxellois fragiles. Nous travaillons donc toujours avec des organisations sociales qui assurent l'accompagnement de ces habitants et les connaissent bien. Cela fait longtemps que Baita choisit des formes d'habitat groupé. Sur une dizaine de sites, nous louons des chambres dans des maisons collectives - il s'agit toujours d'appartements de plusieurs chambres. Chaque habitant a un contrat de location séparé. Avec en plus le traitement des frais, cela demande pas mal d'administration. Depuis le début 2018, il existe un nouveau cadre

légal pour l'habitat collectif, ce que l'on appelle le contrat de colocation. Cela nous donne de nouvelles possibilités pour la location de logements groupés ; entre-temps nous avons déjà appliqué une fois cette réglementation. Nous avons ensuite établi un contrat de location par logement, au lieu d'un contrat séparé par habitant. Les habitants doivent ensuite conclure un accord entre eux sur les points principaux, comme l'entrée et la sortie de locataires, la répartition des tâches et les coûts, etc. Ces règles sont établies en concertation avec les services d'accompagnement.

Le fait que des habitants puissent constituer un groupe de colocataires nous ouvre de nouvelles perspectives pour l'habitat collectif. Nous pourrions louer des logements groupés plus grands, sans que cela demande plus d'administration. Casa Viva ne s'inscrit pas dans ce nouveau système de logements groupés avec contrat de colocation. Il s'agit bien d'un projet d'habitat solidaire, mais les logements sont loués en tant que logements familiaux individuels. »

32





## Casa Viva a été pour nous un projet complexe, mais vraiment passionnant

Gaël Cernocky  
architecte - [www.lavertevoie.be](http://www.lavertevoie.be)

« Transformer un ancien immeuble de bureaux en projet d'habitat collectif ... Une mission de rêve pour nous ! Nous avons carte blanche pour une rénovation aussi écologique que possible. Vu le budget, nous avons toujours recherché des solutions réalisables et abordables », explique Gaël Cernocky du collectif d'architectes La Verte Voie.

« La première chose que nous avons proposée était d'ouvrir la cour arrière et d'en faire un jardin intérieur. Ce qui était auparavant un entrepôt déprimant est aujourd'hui un endroit agréable. Nous optons toujours résolument pour une approche écologique et des matériaux naturels. Nous voulons aussi que les logements soient à la mesure des habitants, mais quand nous nous sommes lancés dans ce projet, des habitants il n'y en avait pas encore. Heureusement, nous avons pu nous reposer sur l'expérience de l'agence immobilière sociale Baita. Nous avons longuement parlé avec eux du profil des futurs habitants, comment ils se positionnent face aux nouvelles techniques de construction, combien de places de parking étaient nécessaires, combien de chambres par appartement, etc. On aurait pu diviser ce bâtiment en 25 petits studios, mais ce n'était pas cela que l'on voulait. On voulait des appartements de tailles différentes, du petit studio au logement 3 chambres, et toutes les variantes entre les deux.

Les travaux battaient déjà leur plein quand nous avons rencontré pour la première fois les candidats-locataires. Mais comme nous ne savions pas encore à ce moment-là avec certitude qui viendrait finalement y habiter, nous avons difficilement pu tenir compte de tous les souhaits individuels. Rétrospectivement, nous aurions dû plus souvent les concerter pour expliquer certains choix, comment nous voulions résoudre certains problèmes techniques, pourquoi nous avons choisi certains matériaux, etc.

En mettant en place un dialogue, nous aurions sans doute pu ajuster quelque peu leurs idées et leurs attentes. Quoiqu'il en soit, les logements sont tous lumineux, avec une température agréable et sans matériaux toxiques. C'est important pour tous, quelle que soit la classe sociale, l'origine, le sexe ou les préférences individuelles.

Casa Viva a été pour nous un projet captivant, parce qu'il impliquait un grand nombre de partenaires différents. Comme LivingStones et Baita, les maîtres d'ouvrage. Nous avons eu de fréquents contacts avec les pouvoirs publics pour les demandes de primes à la rénovation, les primes énergie, le financement, etc. Autres partenaires : les services d'accompagnement et les habitants. Les ouvriers qui ont effectué les travaux n'avaient aucune expérience en construction écologique, nous avons donc dû les former. La rénovation était assez complexe, et on a décidé en cours de route d'aménager un jardin sur le toit et de modifier l'aménagement du rez-de-chaussée. Au départ, il y avait deux locaux séparés avec un espace ouvert entre les deux, mais la réglementation pour les centres locaux de services ne permet pas cette disposition. En raison de ces adaptations, les travaux ont duré plus longtemps que prévu, mais au final tout s'est bien passé. Pour mener à bien un tel projet, il faut sacrément y croire, et c'était effectivement le cas ici. Cela n'a pas toujours été simple, mais très enrichissant. L'implication de chacun a été très motivante. »

## Du rêve à la réalité

Développer un projet d'habitat dans le quartier Anneessens était un saut dans l'inconnu pour LD<sup>3</sup> asbl et Samenlevingsopbouw. C'est pour cette raison qu'ils ont cherché un soutien auprès du promoteur social bruxellois EVA asbl. EVA avait déjà été impliquée dans des initiatives similaires en tant que développeur de la Maison Biloba dans le quartier Brabant et en tant que partenaire dans plusieurs projets de Community Land Trust Bruxelles. C'est sur la base de cette expérience que Simon Verstraeten a pu soutenir l'évolution du projet Casa Viva.

34



**Simon Verstraeten**  
Collaborateur d'équipe et  
accompagnateur de processus Eva asbl

« Hanna et Solène, qui accompagnaient les habitants, pouvaient toujours venir me trouver avec leurs questions et leurs réflexions, des choix qui s'imposaient ou des problèmes dans la dynamique du groupe. Dès le départ, l'objectif majeur était de réaliser un projet d'habitat solidaire intergénérationnel. Mais cela veut dire quoi au juste ? Que signifie le concept 'solidaire' ? Ce sera différent pour chaque personne. Cela demande du temps pour créer un groupe avec tous ces individus, un groupe qui est plus ou moins sur la même longueur d'onde. Le fait que l'un soit plus engagé qu'un autre est souvent dû aux circonstances. Une personne qui vit seule peut investir plus de temps dans un tel projet qu'une mère qui travaille et s'occupe de ses enfants, mais est-elle pour autant moins engagée ? Comment rendre le concept 'solidaire' explicite pour qu'il soit plus qu'une déclaration d'intention ? Quand on aborde ce sujet, on lance souvent des mots savants et des attentes démesurées. On y a consacré beaucoup d'attention pour le projet Casa Viva, bien avant le déménagement. Les membres du groupe ont fait des sorties ensemble, cuisiné ensemble, ils ont appris à mieux se connaître. Et on se rend soudain compte que celui qui parle le plus de solidarité en réunion n'est pas le plus solidaire quand il s'agit de peler les pommes de terre. C'est cela qui rend tout d'un coup le concept 'solidaire' très concret.

Du côté des initiateurs du projet, on a également noté une évolution du rêve à la réalité. Ce projet est essentiellement destiné à des gens dans une situation de pauvreté et à des seniors en précarité de logement. Des personnes fragiles, très faibles sur le plan socioéconomique. L'ambition du projet était aussi qu'après le déménagement, le groupe puisse fonctionner de manière indépendante. On s'est vite rendu compte que c'était un peu trop ambitieux. Les habitants demandaient toujours ce qui se passerait si Hanna et Solène n'étaient plus là... Cette question a obligé les initiateurs à réfléchir à nouveau sur leur engagement futur. Ils avaient conçu le projet, cherché des locataires, constitué un groupe, fait finalement une sélection et concentré ensuite leurs efforts sur le déménagement. Mais en réalité, tout allait seulement commencer. La vie en communauté devenait soudain une réalité, avec les écueils et les conflits nécessaires. Ainsi, dès le départ, il y a eu beaucoup de ressentiment pour diverses raisons : parce que la machine à laver commune tombait souvent en panne à cause d'une mauvaise utilisation, parce que les enfants jouaient souvent dans l'ascenseur qui est de ce fait tombé en panne, parce que la porte d'entrée restait trop souvent ouverte. Lorsque de telles discussions surviennent, un soutien est essentiel pour éviter que les choses ne se dégradent. Les populations vulnérables, surtout elles, ne peuvent pas être abandonnées à leur sort.

## 'C'est toujours une histoire de succès, de difficultés, de pièges et de solutions'

LD<sup>3</sup> asbl s'est alors engagée moralement à chercher des moyens pour poursuivre l'accompagnement et a promis aux habitants de ne pas les laisser tomber, quoi qu'il se passe. Heureusement une solution a pu être trouvée après le déménagement via la Commission communautaire flamande. À terme, lorsque le centre de services local Forum aura déménagé à la rue des Mouchérons, le soutien aux habitants sera assuré par leurs collaborateurs et leurs bénévoles. Chaque habitant a, en premier lieu, besoin d'une aide à domicile, d'une infirmière, de soins médicaux, d'une aide pour les démarches administratives, etc. Il faut assurer un suivi pour vérifier si tous les besoins sont satisfaits. Ce n'est que lorsque cette aide quotidienne sera disponible et que chacun aura une personne de contact à qui s'adresser, qu'il sera possible de penser à l'aspect communautaire. L'expérience nous a appris qu'il faut une personne pour accompagner et soutenir ce processus. Cela peut prendre plusieurs formes : un employé rétribué, un concierge social, une collaboration entre différentes organisations ou un groupe de bénévoles. Ce qui compte, c'est un engagement durable envers ces habitants. Avoir cette certitude génère un sentiment de sécurité, ce qui fait baisser

le stress de vivre ensemble. La rapidité de progression est un point noir important dans le développement d'un tel projet d'habitat. On compte au moins 5 ans pour un projet immobilier - obtenir le permis de bâtir dure déjà près d'un an. Pour des personnes fragiles, un tel délai de 5 ans est difficilement envisageable. En tant qu'initiateur, on n'a pas toutes les cartes en main : le planning qui dure, le financement qui doit être accepté, le prix des appartements, etc. Une association caritative, par exemple, a voulu collecter de l'argent pour pouvoir payer le loyer de sans-papiers durant un an. Six mois plus tard, l'idée n'était plus à l'ordre

du jour et il a fallu imaginer une autre solution.

Un tel projet est toujours une ébauche de rêve qu'il faut traduire en réalité. Le rêve de chaque partie impliquée est différent, et l'on n'a pas de prise sur toutes les dynamiques. C'est également une histoire de succès, de difficultés, de pièges et de solutions, et c'est normal. Et même si la préparation ne s'est pas toujours passée comme on l'aurait voulu, tous les habitants sont mieux logés que jamais auparavant. L'objectif d'offrir un meilleur cadre de vie et un meilleur logement aux habitants est certainement atteint. »



## 2 jeux

### Dans les pas de Casa Viva

#### Un jeu pour les initiateurs

Ce jeu de coopération s'adresse aux professionnels et aux personnes qui ont envie de mettre sur pied un projet similaire. Pendant le jeu, vous entrez dans la peau de personnages comme un habitant, un collaborateur de projet, un responsable d'organisation, une agence immobilière sociale ou un ministre. Chaque personnage a ses propres objectifs et reçoit une quantité de temps à investir dans le projet. Chaque implication est différente, avec comme but commun la réussite, ensemble, d'un projet d'habitat solidaire intergénérationnel.

Chaque joueur doit investir son temps de manière stratégique. Certaines actions sont indispensables à la réalisation d'un tel projet. Pour chaque mission, il y a trois possibilités. Quand un joueur investit suffisamment de temps dans les bonnes actions, cela rapporte des points. Si ce n'est pas le cas, le groupe ne gagne aucun point. Le but est que tant le groupe que chaque individu progressent sur le tableau des points, vers la réussite du projet. Il y a bien évidemment une limite au temps disponible pour chacun, et de nombreuses circonstances imprévues vont croiser le chemin des joueurs.

Vous souhaitez emprunter ce jeu ?  
Contactez le Kenniscentrum WWZ.



### Viva Casa Viva !

#### Un jeu éducatif pour les habitants

Viva Casa Viva ! combine un quizz et une Roue de la Fortune. Les habitants jouent en petites équipes, tournent la roue à tour de rôle et répondent à une question. S'ils répondent correctement, ils peuvent avancer leur pion d'une case. La roue s'arrête parfois sur un bonus ou un malus, ou il faut réaliser un défi. Le premier à atteindre la case 'arrivée' a gagné.

Tout en jouant, les habitants discutent de ce qu'ils pensent de cette vie en groupe. Mais le jeu contient aussi beaucoup d'informations, par exemple sur les objectifs de Casa Viva, les devoirs en tant que locataire et l'entretien d'une maison passive. Il encourage les habitants à organiser des activités ensemble et à s'entraider dans la vie quotidienne.

Avec des questions simples comme « Quand dois-je payer mon loyer ? » ou « Puis-je ouvrir ma fenêtre pour aérer ? ». Ou des questions plus complexes comme « Que faire si je ne m'entends pas avec mon voisin ? » ou « Comment utiliser au mieux les espaces collectifs ? ». Le jeu donne la possibilité d'aborder régulièrement et de façon informelle en groupe ce genre de thème, ou d'initier de nouveaux habitants à la vie à Casa Viva.





**WELZIJN  
WONEN  
ZORG**

- zet zich in voor een beter welzijn, vernieuwende woonvormen en toegankelijke zorg voor alle Brusselaars, met extra aandacht voor kwetsbare bewoners. Het vrijwilligerswerk krijgt hierin een bijzondere plaats.
- bouwt expertise op en stelt die ter beschikking van het werkveld en het beleid, stimuleert innovatie en projectontwikkeling, ondersteunt welzijnswerkers, initiatiefnemers en zorgvoorzieningen en investeert in de uitbouw van een toekomstgericht beleid.
- werkt steeds samen met en in opdracht van organisaties.
- stimuleert verbinding tussen doelgroepen en werkvormen, tussen sectoren en beleidsdomeinen, tussen Welzijn, Wonen en Zorg.

[www.kenniscentrumwwz.be](http://www.kenniscentrumwwz.be)

#### Dit is een uitgave van

Kenniscentrum WWZ vzw  
Lakensestraat 76 bus 2  
1000 Brussel  
tel. 02 211 02 40  
[www.kenniscentrumwwz.be](http://www.kenniscentrumwwz.be)  
[luc.lampaert@kenniscentrumwwz.be](mailto:luc.lampaert@kenniscentrumwwz.be)

#### v.u.

Herwig Teugels  
D/2018/13.222/7  
ISBN-NUMMER: 9789082826067  
november 2018



CASA VIVA

**Titel** Casa Viva  
Cahier 7, november 2018

**Auteurs** Luc Lampaert, Stefaan Vermeulen

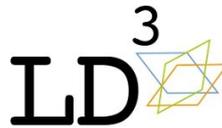
**Redactie** Luc Lampaert, Karen De Clercq, Angela van de Wiel, Hanna Clarys

**Opmaak** [www.hetgeelpunt.be](http://www.hetgeelpunt.be)

**Foto's** Isabelle Vanassche p. 3, 6, 7, 8, 9, 12, 18, 19, 22, 25, 27, 28, 29, 30, 33, 36  
Layla Aerts p. 17, 34  
Raisa Vandamme p. 8, 9, 10, 11, 16, 18, 21, 24, 26, 35, 28

**Druk** Mirto

Het project Casa Viva kwam tot stand in samenwerking met



Met dank aan alle bewoners, initiatiefnemers en begeleiders voor hun medewerking.

Met steun van



**Vlaanderen**  
verbeelding werkt

- Overname van de tekst is toegestaan, mits bronvermelding.
- Gebruik van foto's kan, mits toestemming en vergoeding.
- Er bestaat ook een Franstalige versie van dit cahier.

Casa Viva in de Muggenstraat, 1000 Brussel, is een solidair woonproject voor kwetsbare ouderen en jonge gezinnen met en zonder migratieachtergrond. Er wonen 25 bewoners, waarvan 6 ouderen en 11 kinderen, in 12 woningen. Zeven woningen zijn toegankelijk voor bewoners in een rolstoel. De huurprijzen zijn aangepast aan mensen met een laag inkomen.

LivingStones cvba is eigenaar van het gebouw, sociaal verhuurkantoor Baita staat in voor de verhuur. Op het dak komt een gemeenschappelijke tuin. Op het gelijkvloers komt een lokaal dienstencentrum waar de bewoners terecht kunnen voor gemeenschappelijke activiteiten.

Dit Brussels woonproject is samen met de bewoners ontwikkeld, stap voor stap. Gedurende twee jaar gingen LD<sup>3</sup> vzw en Samenlevingsopbouw Brussel aan de slag met bewoners uit de Anneessenswijk. Ze dachten samen na over hun noden, verwachtingen en mogelijkheden en over hoe ze wilden samenleven. In Casa Viva leiden de bewoners hun eigen leven, ieder in zijn eigen woning. Tegelijkertijd leven ze er samen en worden ze begeleid om als groep zelf initiatieven te nemen. De intentie is om als goede burens voor elkaar te zorgen en een sociaal vangnet te vormen.

Dit cahier biedt inspiratie voor iedereen die op zoek is naar nieuwe woonvormen voor kwetsbare huurders.

