



LES LOGEMENTS À TIVOLI : DE LA DIVERSITÉ AVANT TOUT !

Compte-rendu de la séance d'information du 18 octobre 2012

Logements sociaux, logements conventionnés, habitats solidaires, habitats groupés... Les formes de logements seront variées à Tivoli. Lors de cet atelier, nous avons pu présenter les différents types de logements prévus dans le quartier ainsi que les conditions d'accès et le fonctionnement de ceux-ci. La deuxième partie de la soirée a été consacrée à la présentation d'expériences innovantes en matière d'habitat dans la perspective d'un appel à projet qui devrait être lancé prochainement !

1/ DES LOGEMENTS VENDUS À PRIX RÉDUIT

On le sait, il est très difficile de devenir propriétaire à Bruxelles, tant les prix sont élevés. Pour pallier à ce problème, la Région de Bruxelles-Capitale injecte, par le biais de la SDRB, un subside de plus de 30% pour la construction de logements conventionnés. Grâce à un prix de vente inférieur à celui du marché (1200 euros/m² hors frais), les logements conventionnés donnent la possibilité à des ménages aux revenus moyens de devenir propriétaires moyennant certaines conditions.

Dans le cas de Tivoli, près de 260 habitations seront des logements conventionnés, et pour moitié des appartements de deux chambres. Chaque logement disposera d'une terrasse ou d'un jardin.

Quelles sont les conditions pour pouvoir prétendre à l'achat ?

- ne pas être propriétaire ou usufruitier (personne qui dispose d'un bien sans pouvoir le vendre, ni le modifier) - en Belgique à la date de l'achat;
- être soumis à l'impôt des personnes physiques en Belgique;
- s'engager à se domicilier dans le logement acheté dans les six mois de la remise des clés et à y résider durant une durée minimum de dix ans;
- ne pas avoir bénéficié, seul ou avec son conjoint ou cohabitant, d'un revenu imposable globalement

supérieur à € 57.683,82 par an pour le ménage (pour déterminer le revenu d'un couple, on prendra en considération la moitié du revenu du conjoint disposant du revenu le moins élevé et la totalité du revenu de l'autre conjoint).

Pour connaître plus en détails les conditions, rendez-vous sur le site de la SDRB (www.sdrb.be) ou prenez contact avec le service commercialisation (02/422.50.50).

Quelles sont les démarches pour acheter un logement conventionné ?

La première étape à suivre est de s'inscrire dans le registre des candidats acquéreurs par le biais d'un formulaire - disponible sur internet ou auprès du département «Commercialisation» de la SDRB. Par la suite, la SDRB informe les candidats acquéreurs, dans l'ordre de leur inscription dans cette liste, que les logements d'un projet sont mis en vente en spécifiant la situation du bien, les types de logements, les prix, délai de réalisation... Les candidats acquéreurs qui confirment leur intérêt sont ensuite invités par la SDRB à une journée de mise en vente.

Quand pourra-t-on consulter les plans des logements à Tivoli ?

Le permis d'urbanisme devrait être déposé fin 2013 et en principe délivré en 2014. La vente des logements pourrait alors commencer et les premiers logements seraient accessibles fin 2015. Les plans seront consultables dans le dossier de permis d'urbanisme qui sera accessible dès le début de l'enquête publique (vraisemblablement début 2014).

2/ UNE CENTAINE DE LOGEMENTS SOCIAUX

En tant que quartier durable et dans un souci de mixité sociale, Tivoli consacrera près de 30% des logements pour des personnes à (très) faibles revenus. Gérés par Assam-Sorelo, l'une des 33 sociétés d'habitations sociales de la Région, les logements sociaux seront répartis sur plusieurs îlots dans le quartier.

Conditions d'accès

Le revenu maximum pour pouvoir prétendre à un logement social se situe, pour une personne isolée, à 20.591, 63 euros (montant indexé chaque année). Ce plafond peut varier en fonction de la composition du ménage, le nombre d'enfants à charge et le nombre de revenus. Il est obligatoire de n'avoir aucun contentieux (paiement du loyer, entretien du logement...), d'avoir au moins un membre du ménage inscrit au registre de la population ou au registre des étrangers et enfin de ne pas être propriétaire d'un autre bien. Pour obtenir les conditions précises, rendez-vous sur le site www.slr.b.irisnet.be ou prenez contact avec une société de logement social.

Démarche à suivre

L'inscription doit obligatoirement se faire dans l'une des 33 sociétés immobilières de service public (SISP) de son choix par le biais d'un formulaire d'inscription (disponible via les [SISP](http://www.slr.b.irisnet.be) ou la SLRB (www.slr.b.irisnet.be)). Ce formulaire doit être accompagné de plusieurs documents tels que la preuve des revenus des membres du ménage, une composition du ménage, une attestation de l'organisme de paiement des allocations familiales (etc.,) et envoyé par lettre recommandée à la société immobilière de service public choisie comme société de référence.

Attribution des logements sociaux

Les listes d'attente en matière de logements sociaux sont longues, très longues... On compte à l'heure d'aujourd'hui pas moins de 33.000 personnes en attente d'un logement social ! Il faut compter entre 5 et 7 ans pour un appartement une chambre, et ajoutez 1 à 2 ans par chambre supplémentaire... L'attribution des logements se fait en fonction des points de priorité auxquels vous avez légalement droit (2 points pour préavis anticipé, pour une reconnaissance d'handicap, 1 point pour un membre du ménage de plus de 60 ans, etc...) et l'ancienneté (date de votre inscription).

Une première à Tivoli : 600 m² d'habitat solidaire pour une formule locative pionnière

Assam-Sorelo (www.assam-sorelo.be) a prévu de mettre sur pied un projet d'habitat solidaire, non repris dans les logements sociaux. Ce projet consiste en la création d'un espace « solidaire » de 600 m² regroupant 2 familles (2 appartements 3-4 chambres), un appartement communautaire pour 5 personnes déficientes mentales

et un second pour 5 personnes âgées, deux studios et un espace commun avec « l'idée de privilégier le vivre ensemble sur un mode locatif. » Cet « espace communautaire » est le passage central et même le passage obligé pour accéder aux 6 logements qui composent l'habitat groupé ! Il comprend la porte d'entrée/de sortie de l'habitat groupé, il est composé d'un séjour avec cuisine équipée, d'un espace salon, d'une toilette et il pourrait disposer d'une terrasse. L'essence du projet est de vivre ensemble !

Les conditions d'accès restent encore à établir et se feront probablement sur base de nouveaux critères de revenus, en prenant en compte notamment la « fragilité » des locataires.

Il y a de plus en plus de demandes qui émergent de la société civile qui revendique : 'on veut vivre ensemble et autrement'. »

3/ HABITER AUTREMENT

Et si face à la crise du logement, il était possible d'envisager des alternatives ou d'autres manières de concevoir du logement ? Certains estiment qu'il est possible de vivre ensemble autrement et c'est pourquoi de nombreuses expériences voient le jour actuellement à Bruxelles et ailleurs.

A Tivoli, deux parcelles situées du côté de la rue du Tivoli seront destinées à un ou plusieurs projets d'habitats alternatifs pour l'équivalent de trente ou quarante logements. Dans cette perspective, trois expériences ont été présentées en vue d'alimenter la réflexion.

Un appel à projets pour développer des nouvelles formes d'habitats

La SDRB a annoncé son souhait de lancer un appel à projets pour développer les logements alternatifs sur les deux lots : l'idée serait, moyennant une formule de mise à disposition des terrains actuellement à l'étude (ex. emphytéose), de permettre à un groupe d'habitants ou deux de concevoir et d'imaginer les formes de logements, l'agencement des espaces, le mode de gestion. L'accompagnement et les modalités restent encore à définir, mais il va de soi que les porteurs de projet devront remplir certaines conditions quant à la viabilité financière du projet, à sa construction, sa gestion... Nous en reparlerons donc très prochainement !

TROIS PROJETS POUR ALIMENTER LA RÉFLEXION

La Maison BILOBA : vieillir dans son quartier

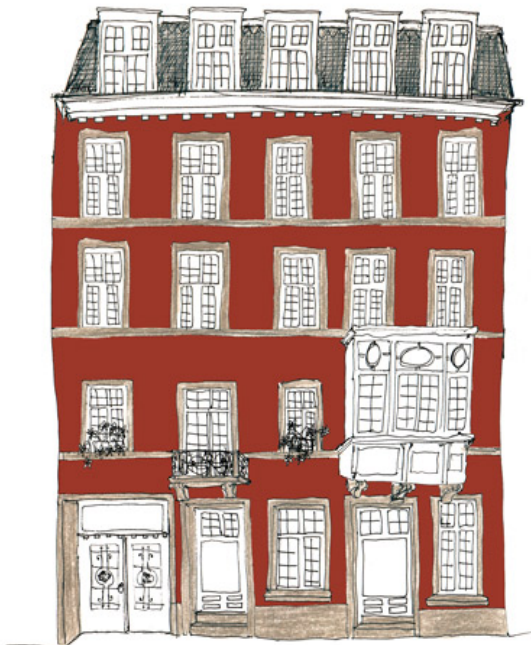
Quartier Brabant à Schaerbeek

<http://www.maisonbilobahuis.be>

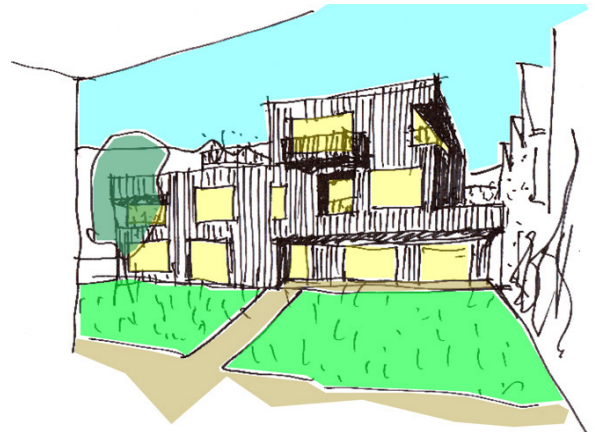
Ce projet initié par l'asbl EVA en partenariat avec la maison médicale du Quartier Nord et Aksent offre des logements individuels à des personnes âgées, issues majoritairement de l'immigration, tout en leur permettant de continuer à être actives dans leur quartier et de garder un lien étroit avec leur famille. La Maison Biloba est une alternative entre la prise en charge complète par la famille et la maison de repos, un entre-deux qui permet à tout le monde de s'y retrouver.

Comment ça marche ?

Une coopérative à finalité sociale a été créée lors de l'achat d'un bâtiment de 1800m². Réparti en trois zones avec chacune une fonction propre: une zone d'habitat de 15 logements, couplés avec 8 logements adaptés aux personnes à mobilité réduite. Une zone collective comprenant une zone de silence, un espace de premiers secours, une buanderie, une cour, une cuisine équipée et un grand salon. Et enfin, une zone de rencontre pour les seniors et les personnes qui leur apportent de l'aide dans le quartier. Ces différents lieux, tous essentiels, sont le fruit d'un long processus de réflexion comprenant l'élaboration d'une charte, puis la construction commun entre les usagers et les habitants des alentours.



Copyright: EVA vzw



Copyright: stekke + frans architecte

L'échappée : en route vers un habitat groupé

Rue Drootbeek - Laeken

<http://www.echappee.collectifs.net>

Réunissant un peu moins de 30 adultes et une bonne dizaine d'enfants, l'Échappée est un groupe de particuliers réunis par le souhait de créer un habitat « alternatif » prenant en compte les préoccupations environnementales et sociales des futurs habitants. Démarré en 2011 à l'initiative de quelques personnes inspirées par ce qui se faisait dans les pays nordiques, le projet est aujourd'hui en bonne voie: le groupe a trouvé un terrain à deux pas du quartier Tivoli et planche désormais sur les plans du bâtiments, accompagné par un architecte. 18 unités de logements, un jardin commun de 400 m² et des espaces collectifs (salle commune, salle pour les enfants, chambre d'amis, buanderie, atelier...).

Un apprentissage collectif

« C'est un processus long et complexe, au cours duquel de nombreuses personnes se sont retirées en cours de route. » Alors que le projet n'en est encore qu'à ses débuts (la demande de permis d'urbanisme va être déposée prochainement), le chemin parcouru est déjà long : mettre sur pied un groupe, s'accorder sur la philosophie du projet, créer une charte, un site internet, faire les démarches auprès des banques, trouver un terrain... Développer un projet d'habitat groupé demande beaucoup d'énergie et de temps, et c'est un réel apprentissage pour le groupe. Ici, plusieurs groupes de travail se sont mis sur pied pour traiter les différents aspects (communication, urbanisme, architecture, lien avec le quartier...)

Community Land Trust (CLT)

<http://communitylandtrust.wordpress.com>

La crise des subprimes de 2007 aux USA a fait sortir de l'ombre cet autre forme d'habitat qui avait curieusement épargné par la crise. La plateforme bruxelloise « Community Land Trust » (CLT) qui regroupe une vingtaine d'association a vu le jour en 2010 afin de transcrire les CLT dans le contexte belge.

Mais qu'est ce qu'un Community Land Trust ?

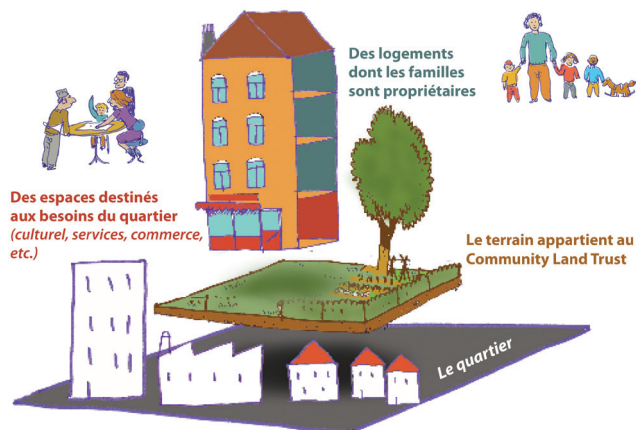
Un CLT repose sur cinq grands principes:

1. Le sol est la propriété du CLT
2. On établit une séparation entre la propriété du sol et celle du bâti (via une emphytéose sur le sol)
3. On rend ainsi possible l'accessibilité du bâti pour des personnes à faibles revenus
4. Le sol devient un bien commun géré de manière innovante (le CA comporte 1/3 d'habitants du CLT, 1/3 de représentants du quartier, 1/3 de représentants de l'intérêt public)
5. On crée de la mixité de fonction au-delà du logement (volonté de créer des petits morceaux de ville où on retrouve une diversité de fonctions)

Les bâtiments d'un CLT peuvent comprendre des logements, mais généralement ils intègrent d'autres dimensions, telles que des activités économiques (ateliers, commerces), des activités pour le quartier (école de devoir, salle de réunion, place publique...) ou encore des activités culturelles ... C'est donc plus que du logement, c'est aussi une nouvelle manière d'envisager le quartier. Enfin, c'est surtout un moyen de permettre à des familles à faibles revenus de devenir propriétaires tout en luttant contre la spéculation immobilière.

Bientôt des CLT en Région Bruxelloise!

Sans rentrer la complexité des aspects juridiques, le CLT en Région Bruxelloise se développera au travers d'une fondation d'utilité publique associée à une asbl. Cette double structure couvrira l'ensemble de la Région et soutiendra le développement de projets immobiliers dans différentes communes, en collaboration avec les familles impliquées dans les démarches. Elle les accompagnera dans la réflexion autour de leurs besoins personnels, tout autant que dans les aspects collectifs du projet immobilier, notamment en se basant sur des groupes d'épargnes. A l'heure actuelle, plusieurs projets sont en cours d'élaboration à Bruxelles et les premiers CLT devraient voir le jour dans le courant 2013 !



Plus d'infos

Pour en savoir plus sur l'habitat groupé, n'hésitez pas à consulter le site très complet <http://www.habitat-groupe.be>. Ou encore à vous procurer 'Le Cohabitat - reconstruire des villages en ville', un livre + un dvd coordonné par Matthieu Lietaert.

Contacts

SDRB: tivoli@sdrb.be - T 02 422 50 85

Periferia: tivoli@periferia.be - T 02 544 07 93

Toutes les informations sur: www.tivoli2015.be