

# RAPPORT D'ACTIVITÉ 2020



“

*L'épargne solidaire témoigne  
de la responsabilité des inclus  
par rapport aux exclus.”*

Bernard Devert

### Remerciements

À toutes celles et ceux qui osent bouger les lignes,  
À toutes les personnes mal logées ou sans toit qui persèverent à trouver des solutions,  
À tous les bénévoles qui consacrent du temps pour accompagner des familles  
à revenus modestes dans leurs projets,  
À tous les bénévoles qui investissent leur temps et leurs compétences pour  
réfléchir au développement d'H&H au sein des conseils d'administration,  
À toutes les personnes qui souhaitent donner sens à leur argent et investissent  
pour loger des familles précarisées,  
A H&H France qui nous fait confiance,  
À nos mécènes,  
À nos partenaires,



À nos organismes subsidants,



# Le mot de Clé Causin,

Directrice de Habitat et Humanisme Belgique



L'année **2020** est derrière nous au moment où j'écris ces lignes... Je me retourne et je regarde son paysage. Il est marqué des traces de cette vague virale qui a mis à mal notre équilibre physique, émotionnel, économique. Qui est venue fragiliser nos repères. Nos certitudes aussi.

Une année qui vient nous questionner sur nos besoins « essentiels » et renforcer ceux du lien et de la sécurité.

La sécurité commence là où nos besoins fondamentaux sont rencontrés, comme celui d'avoir un toit, un lieu de vie. Un lieu de vie, c'est un lieu vivant, qui nous ressemble, dans lequel on se sent bien ; un lieu qui nous protège, un abri.

Le lien commence là où s'arrête l'instabilité, l'inquiétude ; là où je suis bien ancré, capable de recevoir et de donner.

Une année qui vient donc consolider, conforter, appuyer l'urgence toujours renouvelée de poursuivre les missions de notre mouvement : loger et humaniser. Faire le lien entre l'habitat et l'humain. Mettre de l'humain dans l'habitat et l'habitat au cœur d'un projet humain.

Je me retourne et je regarde le paysage de cette année 2020... Elle réveille et vient stimuler envies et perspectives... Remettre les pensées en chantier, pour continuer d'innover, de se développer, d'asseoir nos forces. Mais aussi révéler le potentiel qui dort et ouvrir les possibles.

Fermons la porte de 2020 et regardons à l'horizon...  
... Il y a trois beaux projets en devenir qui arrivent avec l'année 2021.  
Et avec vous ! Merci !

CLÉ CAUSIN



# Sommaire

<b>Quelques mots sur Habitat et Humanisme</b>	<b>06</b>
<b>Rétrospective 2019: les temps forts</b>	<b>08</b>
<b>Créer du lien</b>	<b>12</b>
> HHAB, L'asbl Accompagnement d'Habitat et Humanisme	14
> Notre coeur de métier	15
> Le locataire, au centre du projet	16
> Le rôle des bénévoles et l'équipe d'accompagnement	17
> GECS « tous pour l'achat » 2020	18
> Projet Leclercq	24
> Projet « La Perle de Molenbeek »	27
<b>Bâtir</b>	<b>32</b>
> Des logements où l'on aimerait vivre	34
> Les agences immobilières sociales partenaires	35
> Les projets en cours	36
<b>Soutenir</b>	<b>44</b>
> Les 2 outils d'investissement	47
> Les profils de nos investisseurs	48
> Ils nous soutiennent	48
> Comment nous aider?	48
<b>Mieux comprendre le Mouvement</b>	<b>52</b>

# Quelques mots sur Habitat et Humanisme

Trop de personnes n'ont pas de toit.  
Trop de personnes sont mal logées dans des endroits précaires, surpeuplés, insalubres.  
Trop de quartiers concentrent l'exclusion et la violence.  
Habitat et Humanisme entre en résistance afin de proposer un autre modèle de société, plaçant l'être humain et la solidarité au centre avec pour socle le logement.

Depuis plus de 30 ans en France et 16 ans en Belgique, pour répondre à l'exclusion et à l'isolement des personnes en difficulté, Habitat et Humanisme agit en faveur du logement, de l'insertion et de la création de liens sociaux.

*Notre Mission: Humaniser la société par le logement*

## > Loger un maximum de familles précarisées

C'est-à-dire construire ou rénover des logements favorisant le bien-être des personnes. Nos logements sont neufs ou rénovés à neuf, à loyer adapté, situés dans des quartiers bien desservis par les transports en commun. A haute performance énergétique, ils favorisent les économies d'énergie pour nos familles.

## > Créer du lien avec les familles logées

Nous constatons que la pauvreté matérielle est énorme (dans notre pays 40% des ménages sont sous le seuil de pauvreté) mais il y a aussi une pauvreté substantielle de liens humains. Nous avons chacun dans nos vies besoin d'un réseau de personnes qui nous valorisent et nous donnent envie d'aller de l'avant. Pour les plus précaires souvent ce réseau a été mis à mal. H&H propose d'en reconstituer les prémices grâce à des bénévoles dont la seule mission est de créer ce lien. Afin que le logement devienne habitat.

## > Sensibiliser

Pour que notre société soit plus solidaire, plus en liens, il nous faut sensibiliser un maximum de personnes à la cause du mal logement. Les compétences, le temps, l'argent doivent être des vecteurs de solidarité. Nous nous efforçons donc chaque fois que possible de créer des ponts entre des mondes qui habituellement ne se rencontrent pas.

## QUELQUES CHIFFRES CLÉS

**16** ANS  
d'existence en Belgique

**4** STRUCTURES

**6** salariés

**20** bénévoles administrateurs

**24** familles accompagnées dans l'achat de leur logement

**94** logements sur 10 immeubles



**100%**

de logements neufs ou rénovés à neuf

**32** bénévoles accompagnateurs de famille



**68**

personnes logées et accompagnées par HH accompagnement

## La sensibilisation, un triple engagement chez H&H

### > Sensibiliser des professionnels

afin de donner du temps bénévole créant au sein d'H&H un bénévolat de compétences vital à notre action ;

### > Sensibiliser des bénévoles

à accompagner les familles logées ;

### > Sensibiliser des investisseurs

pour financer la cause soit en acquérant un logement soit en prêtant à H&H pour multiplier notre impact.

## LIGNE DU TEMPS :

2007 à 2010



**CHAUSSÉE D'ANVERS**

4 logements & 2 locaux associatifs

2009 à 2011



**SAMBRE**

24 logements

2012 à 2013



**MELREUX**

6 logements & 1 local CPAS

2013



**MAISONS POTAGÈRES Hautrage**

12 logements

2013 à 2016



**LECLERCQ**

10 logements

2014 à 2021



**BÂTIS-TOIT Hautrage**

8 maisons

## Nos structures\*

### La fondation d'utilité publique Habitat & Humanisme

qui est garante de la philosophie, de la mission  
et de la bonne gouvernance  
du Mouvement

- > LOUIS DE BEAUVOIR Administrateur et Président
- > BENOÎT VELGE Administrateur secrétaire
- > ALESSANDRO ALBANI
- > AMANDINE ENGLEBERT
- > CHARLOTTE LHOIST
- > BERNARD DEVERT
- > FÉDÉRATION H&H FRANCE,  
représentée par Françoise Delvoye

### L'asbl Accompagnement

qui est en charge du suivi des personnes.  
Elle bénéficie de l'agrément en tant  
qu'association d'insertion par le logement

- > ALESSANDRO ALBANI Président
- > FUP H&H BELGIQUE,  
représentée par Louis de Beauvoir
- > FRANCINE BUI
- > FÉDÉRATION H&H FRANCE,  
représentée par Claude Marchal
- > STÉPHANE TCHUENTE
- > LAURENCE DE MEULDER

### L'asbl Habitat & Humanisme Development Belgium

qui construit et rénove  
les immeubles de logement

- > FUP H&H BELGIQUE,  
représentée par Louis de Beauvoir, président
- > GHISLAIN MOREL DE WESTGAVER
- > MIGUEL DE SCHAEZTEN, TRÉSORIER
- > BENOIT WILLOCX
- > PHILIPPE HUYBRECHTS

### La SA Habitat & Humanisme Investment Belgium

qui œuvre comme fonds immobilier social  
pour constituer un patrimoine durable au sein  
du Mouvement

- > FUP H&H BELGIQUE,  
représentée par LdB Président
- > 4 WINGS FOUNDATION,  
représentée par Virginie Samyn
- > H&H DÉVELOPPEMENT (SCA),  
représentée par Philippe Forgues
- > ENTREPRENDRE POUR  
HUMANISER LA DÉPENDANCE (SCFA),  
représentée par Bernard Devert

2015 à 2017



**PALAIS**

7 logements  
& 1 local  
communautaire

2018



**PERLE**

17 logements &  
1 local associatif

2018 à ...



**BETHLÉEM  
Charleroi**

2019



**VAN HAMME  
UCCLE**

PERMIS DE LOTIR  
OBTENU ET  
PU DÉPOSÉ

2019



**JOLLY  
SCHAERBEEK**

DÉMARRAGE DU  
CHANTIER JOLLY EN  
NOVEMBRE 2020

2019



**COSMOS  
ANDERLECHT**

PERMIS DÉPOSÉ

# Rétrospective 2020, Les temps forts



**FÉVRIER**  
**ARRIVÉE DE FABIAN,**  
consultant pour le pôle gestion  
immobilière



**AOÛT**  
**ARRIVÉE DE CLÉ**  
**À LA DIRECTION**

**JUIN**  
**MISE AU VERT DES**  
**ADMINISTRATEURS**





5

SEPTEMBRE  
MISE EN PLACE  
PROJET ACTION VIVRE  
ENSEMBLE  
qui démarrera en 2021



6

NOVEMBRE  
MISE EN ROUTE  
D'UN PARTENARIAT  
AVEC SMES

AOÛT  
PERMIS DÉPOSÉ POUR  
COSMOS

4



7

**NOVEMBRE ET DÉCEMBRE  
VENTE DES DEUX  
DERNIERS STUDIO**

des maisons potagères à  
Hautrage



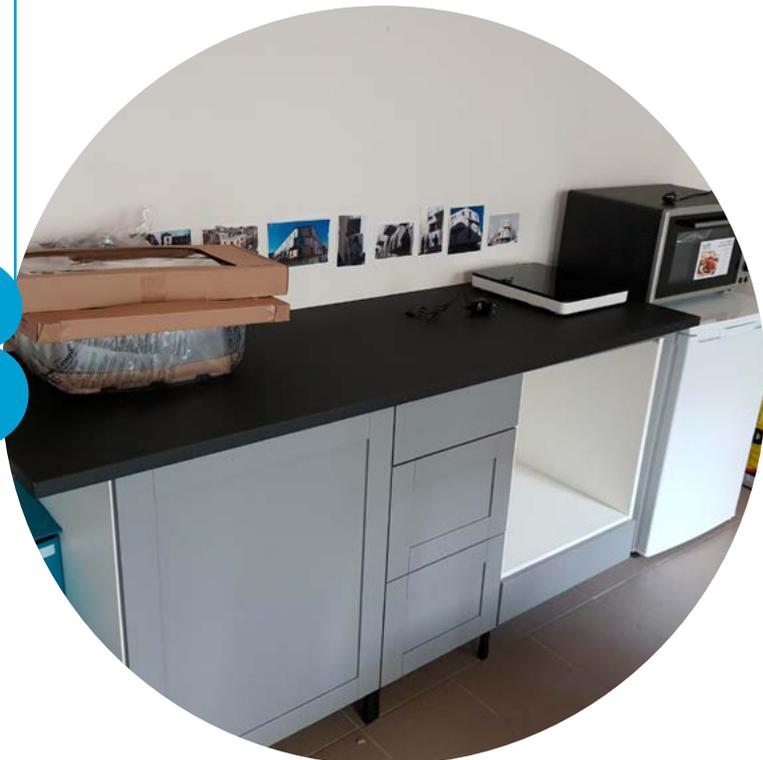
9



**DÉCEMBRE  
LANCEMENT  
DU CHANTIER  
JOLLY**

**DÉCEMBRE  
COMMANDE D'UNE  
CUISINE À PERLE**

8



11

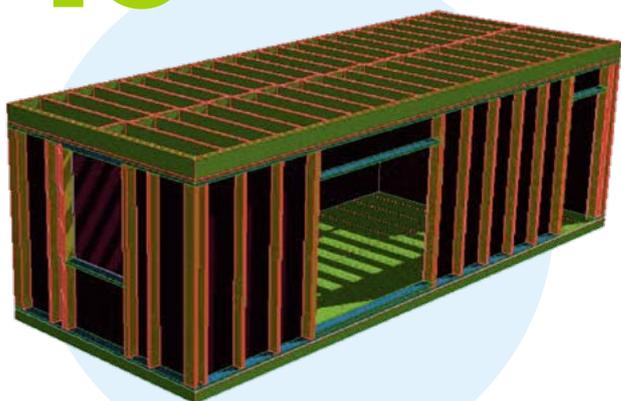


FÉVRIER  
**FINALISATION DE  
L'ORGANISATION** de la  
livraison des 2 modules Moving  
Nest pour début 2021

**CONSTITUTION  
DE LA MALETTE**  
pour construction des  
modules Moving Nest

et poursuite de notre  
collaboration avec l'Asbl  
Infirmiers de Rue, dans le  
cadre de la Campagne 400  
Toits

10



12



TOUT AU LONG  
DE L'ANNÉE  
**PROSPECTION  
POUR LE  
DÉVELOPPEMENT**  
de nouvelles  
constructions, y compris  
sur le terrain wallon.

# Créer du lien



## La résilience et la force de chaque parcours de vie



*« J'habite dans le bâtiment Perle depuis un an. J'étais l'un des premiers locataires de ce bâtiment ensemble avec 2-3 autres familles. Avant j'habitais dans un endroit inhabitable, qui se ressemblait plus à une petite cave. Malgré que la commune avait fermé ce logement, le propriétaire continuait à le louer. C'était une petite cave humide où tu pouvais faire deux pas pour aller cuisiner et deux pas pour aller dormir. En plus j'y cohabitais avec pleins de souris.*

*J'habitais dans le quartier et je voyais ce bâtiment se construire, mais je ne savais pas que c'était Habitat et Humanisme. Avant c'était un grand garage. Chaque fois que je passais par ici j'en rêvais, je me disais peut-être que j'habiterais un jour dans un bâtiment comme celui-ci.*

*Et à ma très grande surprise et grâce au service social qui m'accompagne, j'ai reçu cet appartement. Mon rôle aujourd'hui dans ce bâtiment c'est aussi de soutenir mes nouveaux voisins, comme je peux, en tant que bénévole. Je fais également l'effort de garder cette belle maison propre et agréable pour tout le monde. Ici, dans mon bel appartement, je respire ! Maintenant j'ai envie même de me marier, ce qui n'était pas imaginable dans les conditions de mon ancien logement. J'ai envie de vivre maintenant !»*

Témoignage d'une locataire du projet d'accompagnement  
Leclecrq paru dans l'e-news de la fondation Roi Baudouin.

# HHAB,

L'asbl Accompagnement  
d'Habitat et Humanisme



# Notre cœur de métier : créer du lien, une force invisible mais puissante

HHAB propose un accompagnement de proximité aux personnes pour pallier à l'isolement, valoriser les capacités, renforcer l'autonomie et ainsi favoriser l'insertion sociale. L'association s'entoure de partenaires ancrés dans le quartier afin d'entourer les familles dans leurs besoins.

## Un double but mais une même finalité: humaniser par le logement

Le Mouvement, par l'engagement de ses salariés et de ses bénévoles et par la recherche et création d'outils innovants, se donne pour objectifs (extrait de la charte):

### **Pour les familles ou les personnes seules, en situation de perte d'autonomie :**

- > Vivre dans un quartier socialement équilibré
- > Bénéficier d'un accompagnement de proximité favorisant une insertion.

### **Pour les bénévoles rejoignant le Mouvement**

- > Prendre conscience de la dimension transformatrice qui est associée à la rencontre de l'autre
- > En acceptant les conséquences ; c'est dans la mise à jour de sa propre fragilité que la rencontre de l'autre devient possible.
- > Se sentir partie prenante du rôle d'interpellation que le Mouvement joue lui-même vis-à-vis de l'opinion publique et de participer ainsi, spécifiquement, à la transformation de la Cité.

## Notre stratégie : une approche centrée sur le projet de vie du locataire

L'accompagnement de proximité se concentrait principalement sur un accompagnement individuel. Dès lors, un bénévole soutenait une famille. Suite à une évaluation des besoins des familles locataires, il s'est avéré que peu de demandes individuelles étaient constatées. Le « matching » un bénévole/une famille trouvait de moins en moins sa place. Nous avons alors entamé une réflexion approfondie qui nous a conduit vers l'accompagnement collectif qui répond tout à fait à notre mission de bâtir du lien.

## Notre objectif: Favoriser l'insertion durable de chaque locataire

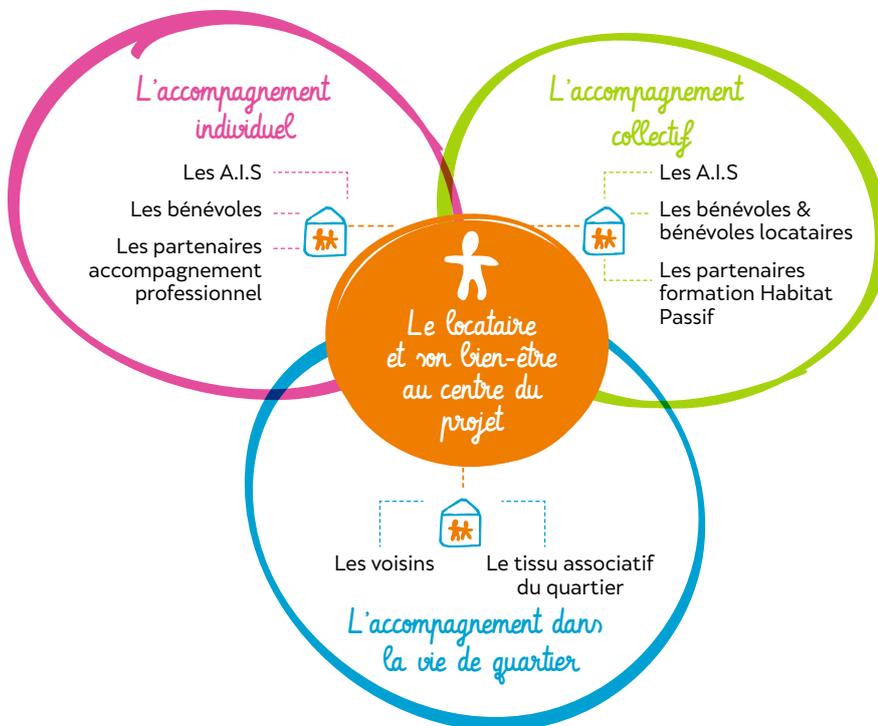
Partir des personnes logées, créer les conditions favorables à l'expression de leurs forces, de leurs talents, de leurs aptitudes. Comprendre ce qui les fait vibrer et leur proposer de construire quelque chose à partir de cela.

- > **Lutter contre le sentiment de solitude** en faisant de chacun des locataires un acteur du « vivre ensemble ».
- > Permettre à chaque locataire de **partager et s'enrichir des compétences et expériences de vie**, générateur de lien social.
- > Permettre à des personnes rejoignant le projet de **prendre conscience de la dimension transformatrice** qui est associée à la rencontre de l'Autre.

# Le locataire, au centre du projet

Le locataire, son intégration dans le quartier et son bien-être sont au centre de nos projets. Pour l'accompagner au mieux dans son projet de vie, plusieurs partenaires sont présents tant au niveau individuel que collectif. L'intégration dans la vie de quartier est essentielle. Pour que cet accompagnement et ce « vivre-ensemble » soient possibles, Habitat et Humanisme en est le chef d'orchestre.

## Les 3 niveaux d'accompagnement du locataire



## Les locataires

Tissu associatif du quartier	A.I.S	Bénévoles	Les partenaires accompagnement professionnel
<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Aide à l'insertion dans le quartier</li> <li>&gt; Création de liens</li> <li>&gt; Activités et aides aux familles</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Gestion locative</li> <li>&gt; Attribution des logements</li> <li>&gt; Accompagnement individuel et collectif</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Accompagnement individuel et collectif</li> <li>&gt; Personnes ressources</li> <li>&gt; Création de liens</li> <li>&gt; Aide à l'insertion dans le quartier</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; Accompagnement individuel</li> <li>&gt; Psycho-medico-social et administratif</li> </ul>

 **Habitat et Humanisme coordonne le projet, les bénévoles et les partenaires**

## Comment se déroule l'accompagnement?

- > H&H s'entoure d'une **équipe de bénévoles** pour accompagner les locataires dans leur nouvel habitat (aide au déménagement, visite du quartier, évaluation des besoins à venir etc...). Le logement est un **tremplin** qui permet à l'individu, la famille de recommencer à penser sa vie et se projeter vers un avenir meilleur.
- > HHAB aura au préalable pris les contacts et monter les **partenariats** nécessaires à l'ancrage des locataires. C'est ainsi que l' AIS, le tissu associatif du quartier et d'autres partenaires sont mis à contribution (gestion locative, démarches administratives, recherche d'écoles, gestion du budget, soins médicaux de proximité...).
- > **Le responsable accompagnement** en charge du projet coordonne les partenaires et les bénévoles autour d'un accompagnement d'abord **individuel**. Les bénévoles sont présents pour accueillir les locataires dans leur nouveau quartier et créer du lien.
- > L'accompagnement se fait **sur la durée**, les familles ne sont pas logées pour un temps déterminé, elles sont soutenues jusqu'à ce qu'elles expriment ne plus en ressentir le besoin et se sentir pleinement autonomes.
- > Toujours dans un rapport d'**équité**, l'épanouissement personnel des familles se compose tout au long de la vie. Il s'agit de **former sa conscience politique en prenant conscience de la place qu'on occupe dans la société**, apprendre à se constituer collectivement en contre-pouvoir et expérimenter sa capacité et son pouvoir d'agir.

*Tout le monde possède un talent, il suffit de le révéler.*

## Le rôle des bénévoles : susciter des rapprochements entre locataires/familles

Les bénévoles répondent à certains besoins individuels et accompagnent les familles dans l'autonomie et l'estime de soi en proposant, stimulant, soutenant des activités de nature variée (fête des voisins, troc, cuisine, jardinage, papote, marche, visites, aide à la recherche de logement, conseils...).

27  
FAMILLES  
LOCATAIRES

24  
FAMILLES DU GECS\*  
ACCOMPAGNÉES  
PAR HHAB.



2

### NOUVEAUX BÉNÉVOLES

recrutés en 2020 sur tous ses différents projets pour un total de 33 bénévoles.

## Les bénévoles, qui sont-ils?

- > Ils peuvent venir de l'extérieur ou être locataires d'un bâtiment H&H et bénévole pour l'association.
- > Les bénévoles viennent de milieux sociaux différents ou similaires à ceux des familles, la rencontre permet l'ouverture, l'altérité, l'altruisme et la transformation personnelle.
- > Ils sont eux-mêmes accompagnés par le responsable accompagnement et la coordination afin d'assurer un suivi.

\*Groupe d'Épargne Collective et Solidaire

## Les partenaires ou comment rallier les acteurs locaux autour d'un projet solidaire

Nous ne sommes pas compétents sur tous les sujets et ce n'est pas possible de l'être. Or, nous avons une approche globale de l'accompagnement, systémique et transversale. Pour être pertinent, le travail en partenariat avec d'autres acteurs public et associatifs compétents sur des sujets spécifiques (addictions, fragilités psychiques, insertion professionnelle, aides administratives, etc....) s'impose donc.

## L'équipe d'accompagnement sur Bruxelles

| Lydia Baziz, coordinatrice

L'équipe de responsables d'accompagnement est composée de Karine Anakhasian qui coordonne le projet Perle, Jérémy Favreau qui coordonne le projet Leclercq et le GECS.

## Financement et demande de subvention

Trois dossiers ont été envoyés en 2019, deux n'ont pas abouti et le dernier est en attente de réponse. L'asbl est soutenue en 2019 par le subside triennal AIPL et un subside de la RBC pour l'habitat intergénérationnel.



## Réseaux

HHAB fait partie des réseaux du RBDH et de la Plateforme Volontariat.

## GECS « tous pour l'achat » 2020

Ce Groupe d'Épargne Collective et Solidaire a débuté dans le dernier trimestre de l'année 2019. Nous pouvons affirmer qu'il favorise la levée des obstacles tels que l'accessibilité au crédit, la qualité des logements, la rarification des logements avec un bon rapport qualité/prix, le montant élevé des fonds propres demandés, la compréhension des procédures d'achat en incluant leurs implications légales et financières ainsi que le versement de l'acompte pour la signature d'un compromis.

### Les objectifs qu'Habitat & Humanisme se donne pour les GECS :

Loger durablement des familles à revenus modestes.

Créer de l'entraide et un partage d'expérience dans l'acquisition de logements.

Développer de la solidarité entre familles grâce à l'épargne et aux échanges.

Ouvrir un pot commun permettant aux familles de payer l'acompte lors de l'achat.

Conseiller dans la recherche de logements et informer de la procédure d'achat et post-achat.

Aider les familles à réaliser leurs projets (sensibiliser, informer et accompagner).

Créer des liens durables entre tous les acteurs du groupe (bénévoles, familles).

Offrir un accompagnement de qualité par un bénévole.

Favoriser l'implication des familles et des bénévoles dans les réunions et la procédure d'achat.

Favoriser des passerelles entre des personnes provenant de milieu différents.

## L'association de fait « tous pour l'achat » :

Nous avons démarré le groupe actuel « Tous pour l'achat » en 2019 avec la mise en place de l'association de fait, de réunions informatives ainsi que la création d'un évènement festif pour créer des liens entre chaque membre.

Ceci nous permet de nous rappeler au processus du projet. En ce sens, nous pouvons remarquer que le projet a commencé à l'été 2019 avec la sélection des familles et le recrutement de nouveaux bénévoles. Ainsi nous avons profité de l'été pour effectuer des visites dans des logements achetés par des membres du GECS précédent « La détermination ». Puis, des réunions d'organisations pour

créer l'association de fait ont commencé à l'automne 2019. Enfin, le comité de sélection, composé du coordinateur, de bénévoles et de familles de l'ancien groupe, a pu retenir les candidats pour la création de ce groupe.

En comparaison avec l'année 2019, l'année 2020 regroupe des familles dont le profil n'a pas énormément changé. Vous lirez, dans les lignes qui suivent les caractéristiques de ces familles. À la fin de l'année 2020, nous avons 24 familles présentes mais nous avons comptabilisé la présence de 25 familles puisque le seul membre qui a quitté le groupe est parti au cours du dernier trimestre.

Épargne la plus importante pour une famille

**30 000** euros

Épargne la moins importante pour une famille

**500** euros

**11**

FAMILLES DE TROIS ENFANTS ET PLUS

Âge moyen des familles du GECS =

**39.2**

**12**

FAMILLES MONOPARENTALES

Plus petit revenu

**1250** euros

Plus gros revenu

**4000** euros

**3**

PERSONNES SEULES

**10**

couples avec enfants

**11**

NATIONALITÉS REPRÉSENTÉES

Plus petit bilan au FDL

**125 000** euros

Plus grand bilan au FDL

**290 000** euros

Lors de cette année 2020, nous avons accueilli trois nouvelles familles au sein du GECS « Tous pour l'achat » et une famille a quitté le groupe.

## Les réunions du GECS « Tous pour l'achat » :

Voici les thématiques des AG, des réunions que nous avons organisées, que ce soit en présence ou par visioconférence.

- Information sur le budget familial ; sur les rêves VS réalité du marché immobilier ; sur la visite des logements ; sur le parcours d'achat juridique ; sur le régime matrimonial ; sur l'offre d'achat ; sur le Fonds du Logement Wallon et la Société Wallonne du Crédit Sociale ; et un quizz de l'année 2020 ; Envois colis surprise

Nous avons pu remarquer que le second confinement, à l'automne, a eu pour conséquence de créer une réelle démotivation et un réel besoin d'être en lien. Alors pour marquer notre présence à notre façon, nous avons décidé d'envoyer des colis avec des thèmes différents. Chaque membre a reçu un colis sanitaire (avec masque, gel, précaution nécessaire et une plante). Nous avons aussi

envoyé d'autres colis sur le thème de la st Nicolas, de Noël, avec des lectures et aussi un colis spécifique à l'attention des bénévoles lors de la journée internationale des volontaires, le 5 décembre

Les AG festives de juin et de fin d'année ont été, logiquement mais malheureusement, annulées. Elles ont pour objectifs de cimenter le lien collectif, de proposer des témoignages d'anciens membres, d'apprendre à se connaître autrement que lors des réunions et enfin de sensibiliser les membres d'H&H, du GECS, de nos partenaires à l'importance du lien humain dans ce parcours d'achat si difficile. Nous avons de l'espoir pour qu'en 2021 nous nous retrouvions en présence. C'est clair que la convivialité de nos rencontres, de nos réunions et de nos fêtes en groupe nous manquent bien qu'au début de l'année 2020, nous avons invité chaque membre à venir aux réunions avec de quoi partager un repas.

## Les bénévoles :

*Nous avons,  
en 2020,  
13 bénévoles  
accompagnement  
et 6 bénévoles  
« visites  
techniques ».*

Leur présence de proximité est toujours aussi importante même dans un contexte de crise actuelle. Avec et grâce à eux, nous avons pu maintenir le lien pour que chaque famille membre ne se sente pas seule. Ils ont été toujours disponibles, flexibles pour permettre aux familles qui sont en parcours d'achat d'être accompagnées au plus proche. Ils ont aussi adhéré au lien proposé par visio, pour montrer leur présence dans une période où le lien humain est primordiale.



Laurence, bénévole, informe les familles sur comment visiter un logement.



Michelle Parmentier offre un outil de gestion de budget aux membres de « Tous pour l'achat »

## Les résultats du GECS « Tous pour l'achat »

Présentation des acheteurs :

**La première famille** qui a acheté au début de l'année 2020 est une maman monoparentale. Elle vivait dans un petit appartement avec une chambre et un couloir où était déposé des lits superposés pour ses 5 enfants. Avec l'aide de sa bénévoles, elle a pu trouver une maison 5 chambres pour accueillir toute sa famille.



**La deuxième famille** est composée d'un jeune couple avec un enfant. Ils vivaient chez les parents de l'un d'entre eux. Ils ont acheté après avoir visité de nombreux logements avant le début et pendant le projet. Leur situation leur a permis d'acheter une petite maison deux chambres qu'ils vont rénover.



**La troisième famille** a pu trouver aussi rapidement que les deux premières. Mais cette fois-ci, le couple et leurs trois enfants qui vivaient dans un appartement deux chambres ont eu l'opportunité d'acheter à City Dev. Au vu de la crise actuelle, le chantier a pris du retard et donc leur emménagement sera prévu en mars 2022.



Pour **la quatrième famille**, il s'agit d'une personne seule qui, grâce à un changement de travail, a pu augmenter ses revenus et donc augmenter son bilan au Fonds du Logement. Grâce à sa motivation et ses meilleures conditions de vie, elle a réussi à trouver une petite maison à rénover avec trois chambres, ce qui lui assure un avenir serein.



**La cinquième famille** a une symbolique particulière pour H&H. En effet, c'est une famille qui loue dans un immeuble construit par H&H et dont l'équipe de travailleurs et bénévoles ont suivi le parcours entre l'aménagement début 2017, l'insertion dans le quartier et l'aide à la gestion de budget dans le but de devenir propriétaire. Cette famille avec trois enfants a trouvé une maison avec trois chambres et deux aménageables dans l'avenir.



Enfin **la sixième famille** a réussi à acheter durant l'été. Cette maman monoparentale avec ses deux enfants vivait dans un petit appartement et craignait de ne pas voir son bail reconduit. Avec l'aide précieuse de son bénévoles, elle a réussi à trouver un bel appartement proche du canal d'Anderlecht.



Le résultat de ces six achats a été très encourageant d'autant que la majorité de ceux-ci a été faite durant les six premiers mois de l'année. Six premiers mois, où nous avons vécu un confinement strict pendant

trois mois. Ces résultats, malgré les circonstances, nous ont donné beaucoup d'espoir pour la suite du projet, même si le second trimestre a été plus démobilisant.

### Partenaires :



CIRÉ



ACTALYS



Fonds du Logement Bruxellois

“

Lorsque nous nous sommes lancés dans cette belle aventure qu'est l'acquisition de notre première maison avec le GECS, nous étions loin de nous imaginer que nous tomberions sur des personnes aussi dévouées.

En effet Laurence, notre bénévole, et Jeremy, nous ont apporté non seulement soutien, mais aussi nous ont appris à reconnaître une maison ou un appartement avec vices. Ils nous ont appris à choisir un bien en fonction de nos réalités plutôt qu'avec le cœur, ce qui nous a évité beaucoup de tourments.

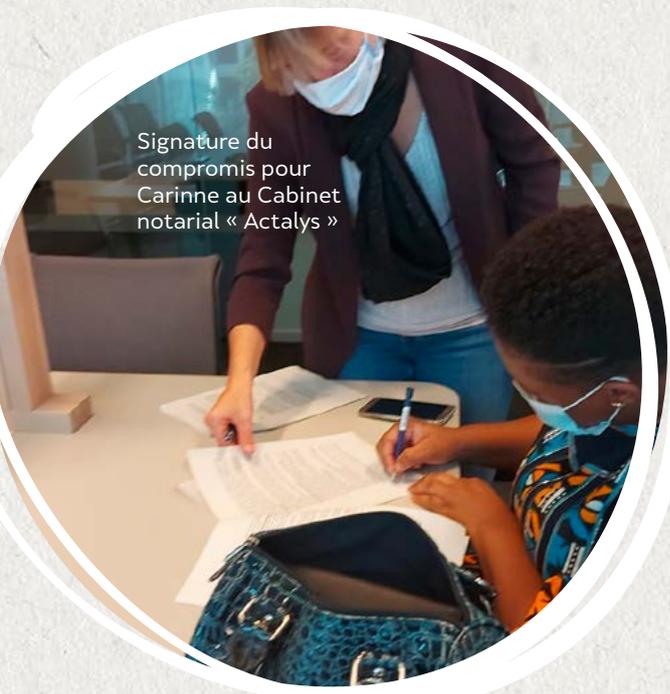
Lorsqu'on trouvait un bien, nous pouvions compter sur le soutien de Laurence pour le visiter et nous aider dans toutes les démarches administratives.

Lorsqu'on avait un refus ou d'autres aléas dans l'acquisition nous pouvions compter sur Jeremy pour nous remonter le moral et nous encourager à poursuivre les recherches.

Loin d'être une association, nous avons trouvé au GECS un soutien indéfectible, une appartenance à une communauté, une seconde famille. Notre famille est reconnaissante pour tout ce qu'ils nous ont apporté.

Nous remercions Habitat humanisme pour sa belle initiative d'aider les familles, le GECS, tous les bénévoles, et en particulier Laurence et Jeremy qui ont été d'un grand soutien pour nous. Aujourd'hui notre famille connaît le bonheur d'un beau foyer. »

Témoignage d'un couple membre du GECS  
« Tous pour l'achat »



Signature du compromis pour Carinne au Cabinet notarial « Actalys »



Les réunions ont été des moments de partage et de convivialité



Signature de l'acte de vente d'Anasthasie

Allen est fier de cette étape importante dans l'acquisition de son logement



“

*Cela fait un peu plus d'une année que j'accompagne, en tant que bénévole au GECS, des familles dans le cadre de leur parcours d'achat.*

*J'ai pu me rendre compte que d'une famille à une autre, les besoins en accompagnement ne sont pas les mêmes : si certaines peuvent être assez autonomes dans leur parcours d'achat (ne revenant vers moi que pour les conforter dans leur choix), d'autres au contraire nécessitent une assistance systématique pour chaque visite d'appartements ou de maisons, ce qui n'est pas toujours évident lorsqu'il faut concilier vie professionnelle et extra-professionnelle.*

*Si je devais résumer mon expérience, je dirais que c'est une aventure humaine très enrichissante à différents points de vue :*

- Elle me permet de me mettre au service d'une belle cause : aider des familles dans le besoin à concrétiser leur rêve de devenir propriétaire, en leur apportant un accompagnant tant dans le cadre des visites d'appartements ou de maisons que dans les différentes étapes du processus de vente (ex : rédaction des offres d'achat, relecture des projets de compromis etc.);*
- C'est également l'opportunité de vivre une expérience multiculturelle (les familles venant de cultures différentes).*

*Enfin, j'apprécie également le soutien/le dynamisme du responsable d'accompagnement (Jeremy Favreau) toujours à l'écoute lorsqu'on le sollicite ainsi que les marques d'attention des administrateurs d'Habitat & Humanisme (Laurence et Sandro) pendant la crise sanitaire. »*

Témoignage de L. bénévole pour la première fois au GECS d'Habitat et Humanisme

# Projet Leclercq

## Le programme d'accompagnement

### Activité collective :

Comme nous l'avions prévu en début d'année 2020 nous avons l'intention d'organiser des activités collectives de manière trimestrielle soit devant le bâtiment, soit dans le hall d'entrée.

Dans le cadre de notre partenariat, nous avons accès, en fonction des disponibilités, à une salle à la Maison de quartier, Une Maison En Plus. Cependant, pour faciliter la proximité, pour permettre de nouvelles rencontres en tant que locataires et de rendre vivant les liens à l'intérieur et devant le bâtiment, Nous avons décidé en début d'année d'organiser des activités collectives avec la plus grande proximité physique possible. Alors quoi de mieux, que d'investir le hall d'entrée pour y faire cuire des crêpes et de les distribuer aux locataires

qui rentrent ou sortent du bâtiment ou de leur apporter chez eux. C'est ce que nous avons proposé en février 2020. Avec l'aide de deux locataires, qui ont préparé la pâte (dont une ne n'en n'avais jamais fait), d'une bénévole qui a organisé l'activité, nous nous sommes installés un samedi matin pour y préparer ce repas gourmand qui a pu ravir enfant et adultes.

Malheureusement, coupé dans notre élan et l'évaluation très positive de cette 1ère, la situation sanitaire et les différents mesures prises en adéquation avec la crise ne nous ont pas permis d'organiser d'autres activités collectives durant l'année. Comme vous pourrez le lire ci-dessous, nous avons tenté mais les mesures, la méfiance et les conditions ne nous l'ont pas permis.



Jenny et sa sœur nous aident à faire cuire les crêpes



Sandrine, bénévole depuis le début du projet Leclercq

### Les bénévoles :

*Nous avons pu compter sur 4 bénévoles en 2020 dont 3 sont restés.*

Nous tenons à remercier l'une de nos bénévoles historique du projet Leclercq, qui, pour des raisons personnelles, a décidé de stopper son implication dans le projet durant l'année. Caroline a été dans les premières arrivées qui a suivi des familles, a été aussi responsable « bénévole », qui a offert de son temps, de son cœur et de son énergie pour ce à quoi elle croyait. Nous lui souhaitons bonne route.

Entretemps, nous avons pu accueillir de nouveaux bénévoles qui seront avec Sandrine. IL s'agit de Luc et de Jolyne. Luc étant arrivé avant le 1er confinement et, à cause de certains risques, a pris du recul dans l'accompagnement qu'il proposait à une famille. Néanmoins, il est resté en contact téléphonique. Enfin, la dernière personne arrivée est Jolyne.

Une nouveauté aussi est apparue en fin d'année malgré les difficultés et le contexte actuel. En effet, Sandrine, bénévole depuis 2016 dans le projet sera responsable de l'équipe bénévole. Nous allons lui permettre de trouver sa place en étant proche d'elle, lui offrant la possibilité d'avoir des outils pour qu'elle puisse faire de son mieux dans ce nouveau rôle.

### Projet photos :

Lors d'une activité de décoration du hall d'entrée pour Noël 2019, nous avons pris connaissance de l'envie d'une adolescente du bâtiment, de développer son intérêt pour la photo et d'en recevoir un pour les fêtes. Dans le même temps, une bénévole avait émis l'idée de créer une exposition photo dans ce même hall sur le thème « vivre ensemble ».

Nous avons donc commencé à regarder et discuter sur les possibilités que nous pourrions avoir pour répondre aux besoins de l'adolescente et de mettre en avant l'idée de la bénévole. Dans cette quête d'idées et de moyens, nous avons demandé un fonds au subsidé « vivre ensemble » et nous avons invité l'adolescente à prendre des cours de photos dans le cadre du contrat de quartier Wiels en Senne. Nous avons établi et planifié un projet qui durerait sur quelques ateliers. Nous avons rencontré la photographe du contrat de quartier, qui a créé un beau lien avec l'adolescente du bâtiment, pour lui proposer d'accompagner le groupe et nous suivre dans ce projet.

Tout était en place et grâce au subsidé obtenu de « Vivre Ensemble », nous avons été proche de commencer le projet par deux fois en 2020. Malheureusement, nous avons dû autant de fois le repoussé pour les raisons que tout le monde connaît. 2021, sera-t-elle la bonne année ? Nous le souhaitons pour l'adolescente et tous les futurs participants à ce magnifique projet.

Objectifs du projet « Photos Solidaires »

- 1 Développer l'intérêt à la photographie pour l'adolescente
- 2 Créer une exposition sur le thème « vivre ensemble »
- 3 Permettre à d'autres locataires de découvrir la photographie
- 4 Rendre visible des liens de voisinage locataires.

## Garder et soutenir le lien :

Comme nous le savons tous, les liens humains ont été mis à rude épreuve à cause du virus, des confinements et des mesures prises. Nous avons, tant bien que mal, essayé de faire perdurer le lien que nous avons d'une manière transversale, en proposant des appels téléphoniques réguliers. Ses appels ont été fait à la fois par le responsable accompagnement aux familles locataires et bénévoles et aussi par les bénévoles auprès de leurs familles.

Quand il a été possible de se déplacer, dans le respect des mesures sanitaires, le responsable et les bénévoles qui le souhaitaient, nous sommes allés régulièrement frapper aux portes pour prendre des nouvelles mais aussi proposer une présence. Puis, nous avons, au début du confinement de l'automne, mis en place des petites notes d'informations. Elles avaient pour but d'informer les locataires des différentes aides possibles auprès de partenaires, d'ASBL ou d'institutions locales.

Enfin, en fin d'année, nous avons souhaité déposer des colis surprises toutes les semaines durant un mois et en mains propres. Il s'agissait d'apporter un peu de lumière dans un quotidien gris par le temps, par le manque de perspective et par l'isolement pour certains. Nous avons offert, des plantes, produits d'hygiène pour la crise, des chocolats, des gâteaux et un colis avec plein de petites attentions. Nous avons pu offrir un colis spécial à une famille qui venait de s'agrandir.

### Un logement, des liens, une transformation :

En 2020, nous avons eu l'agréable surprise de pouvoir accompagner Anasthasie et sa famille dans son projet d'achat. En effet, sa famille et une autre famille locataire du bâtiment Leclercq sont membres actifs du GECS « Tous pour l'achat » qui a débuté à l'automne 2019. Anasthasie a eu la possibilité avec l'aide de son bénévole référent de trouver une maison pour lui permettre à elle et sa famille, de continuer son chemin. Nous sommes fiers d'avoir pu contribuer à ce que son parcours du logement soit en adéquation avec l'amélioration de ses conditions de vie. Belle continuation à elle dans sa nouvelle vie et dans son nouveau logement.



### Perspectives :

Pour l'année 2021, nous allons mettre les moyens pour fidéliser nos bénévoles et continuer la formation de Sandrine pour lui permettre d'acquérir une plus grande autonomie. Nous souhaiterions que les conditions sanitaires nous permettent de nouveau, d'organiser des activités collectives qui nous permettrons de nous réunir.

## Partenaires :



Logement pour tous



Maison en Plus



Vivre ensemble



Infirmier de rue

## Projet « Perle de Molenbeek »

Cette année 2020 a été marquée par l'engagement et la solidarité sans failles de nos locataires, nos bénévoles et nos partenaires. Un engagement d'autant plus important que nous avons vécu tous ensemble une année particulière, voire très atypique.

Alors que le début 2020 était très prometteur avec le lancement de « l'atelier informatique », la planification participative d'aménagement de la cour et l'engagement de nouveaux bénévoles, ces perspectives ont été floutées par la situation sanitaire, ses règles et ses restrictions.



“

### Un habitat qui facilite le lien :

La conception même de l'habitat, censé être facilitateur de lien, avec des espaces privatifs agréables, adaptés et de bonne qualité, une cour interne sécurisée pour les enfants et une salle associative a joué un grand rôle pour vivre un confinement de façon la plus sereine possible.

« Je ne sais pas comment allait-on survivre tout en étant enfermé dans notre ancien logement insalubre de 2 chambres avec mes 4 enfants. Ici, ma fille aînée a pu se préparer aux examens dans sa chambre. Les petits ont pu jouer dans la cour avec leurs amis du bâtiment. Et même moi, j'ai pris le plaisir de mettre mes mains dans la terre et créer mon petit potager devant ma porte...

M.B. Locataire

## Les mains dans la terre...

Les habitants se sont très vite approprié les six bacs à potager installés pour créer leurs petits potagers, échanger des graines, des expériences de jardinage et un petit mot en plein air avec ses voisins, essayer de faire pousser des légumes du pays et surtout d'en être fier.

### La fracture numérique :

Lorsque l'atelier informatique pour adultes de niveau débutant a été lancé en janvier 2020, animé par un locataire-bénévole et soutenu par deux autres bénévoles de HH, la fracture numérique parmi les habitants de Perle a été frappante avec 11 personnes inscrites à cet atelier. En raison des restrictions pour les activités collectives, certains locataires et bénévoles étant eux-mêmes des personnes à risque, les ateliers n'ont pas pu se poursuivre. Ainsi certains ordinateurs, reçus en don pour l'atelier, ont été mis à disposition des locataires qui n'en avaient pas pour pouvoir poursuivre leur cours et rester en contact avec la famille. Et très rapidement, le locataire-bénévole a été sollicité par ses voisins pour un soutien technique concernant le numérique. Un engagement très précieux et largement apprécié par ses voisins...



### Lettre d'information pour faire le lien avec le quartier :

Trois lettres d'information avec différents types de soutien existant dans le quartier : colis alimentaires, ordinateurs pour les enfants scolarisés, comment chercher une composition de ménage...

## Rester en contact – réinventer l'accompagnement !

La création de liens étant inscrit dans l'ADN de HH, le défi fût ainsi de rester aux côtés de nos locataires tout en restant à une distance sanitaire acceptable. Le présentiel, le face-à-face et la chaleur d'une rencontre humaine dans la vraie vie nous auront fort manqué, mais nous ont aussi poussé à réinventer et redécouvrir le lien via d'autres moyens de communication.

### Appel /contact hebdomadaire :

L'équipe HH, les bénévoles et les locataires-bénévoles ont très vite compris l'importance de contacter régulièrement tous les locataires (surtout les personnes habitant seules et les ménages à risque de conflit familial) pour prendre des nouvelles et aider à ne pas sentir seul.

“

*J'avais planifié 30 minutes de conversation téléphonique par personne, mais quand j'ai appelé Monsieur K., qui habite seul, on est resté à parler 1h30... Je le connaissais déjà un peu des ateliers informatiques. Je n'avais pas de réponse à ses questions concernant sa santé ou ses démarches administratives. Je lui ai conseillé de contacter son assistant social, mais à la fin de notre discussion, il m'a remercié et m'a dit que ça lui a fait du bien de parler à quelqu'un. J'avoue, que ça m'a fait un grand plaisir de lui entendre dire ça. Je vais probablement le contacter encore cette semaine.... »*

S.W. bénévole

### Colis surprise :

Quoi de plus agréable que de recevoir un « colis surprise ». Ainsi, six colis ont été déposés chez les habitants de Perle. La distribution des colis a été aussi un moment de rencontre avec les habitants pour prendre et donner des nouvelles. Parfois, ces rencontres se sont transformées en « petites réunions » improvisées avec 3-4 voisins dans la cour. Plusieurs voisins ont proposé leurs services pour transmettre les colis aux voisins qui étaient absents.

- > Des chocolats de Pâques,
- > Des masques et du gel désinfectant,
- > Une petite plante,
- > Un panier de naissance (complété par les voisines) pour la naissance d'une petite fille à Perle ;
- > Spéculoos de Saint-Nicolas pour toute la famille et du coloriage pour les plus petits
- > Des cakes de nouvel an.



## Voisins solidaires :

Dans cette période plus que particulière, la solidarité est de rigueur à Perle, dont les exemples sont nombreux : accueil d'un nouveau voisin, attention particulière pour les voisins avec des fragilités habitant seuls (un petit papier à la fenêtre pour dire qu'ils ont besoin de soutien), compréhension pour les familles qui se trouvent avec 4-5 enfants enfermés dans cet espace pendant des mois, reconforter sa voisine après sa séparation...

“

*Je suis arrivé dans ce logement juste avant le confinement. J'habite seul, je ne parle pas français ni néerlandais et je ne connais personne en Belgique. Je connaissais déjà M. R., mon nouveau voisin, qui est aussi bénévole et qui a déjà traduit pour moi une fois. J'étais heureux de le retrouver ici. Il m'a présenté aussi à une autre famille qui habite au rez-de-chaussée. Ils viennent souvent me voir, ils m'ont apporté des meubles et m'ont aidé pour faire des courses. Je n'avais pas de téléphone, donc c'est Monsieur R. qui téléphone à mon assistant social quand j'ai besoin de quelque chose. »*

M.M. Locataire

## Le bon voisinage et la vie en couple à l'épreuve du Covid-19...

La Perle de Molenbeek n'a pas été non plus épargnée par les effets néfastes que le confinement a eu sur la vie des couples et les relations entre voisins : un divorce (sur cinq couples mariés) et des conflits de voisinage. Ce n'est que grâce aux voisins vigilants qui ont soulevé ces problèmes à temps et à une collaboration entre HH et ses partenaires sociaux, qu'une médiation adaptée a été mise en place et a permis d'éviter une dégradation plus importante des relations entre voisins.

## Quelques chiffres



## Locataire



## Partenaires sociaux :

AIS – Baita asbl, Infirmiers de Rue asbl, Maison de quartier Bonnevie asbl, Puerto asbl, les associations de fait « Café la Paix » et « Les Amis du Béguinage », Puerto asbl.

## Subside :

SPRB développement de logement intergénérationnel 2018-2020



## L'importance d'avoir un local communautaire, ce que le projet Perle nous a appris...

La création de liens est le coeur de notre association:

C'est à travers ces liens que se révèlent les dons personnels de chaque être humain, ce sont eux qui nous permettent de nous enrichir de l'expérience et du regard de l'autre.

Grace au soutien du *Fonds Henri et Ghislaine*, nous avons pu construire un local communautaire dans notre immeuble de la rue de la Perle, après de nombreuses tentatives, c'est le premier espace que nous avons pu consacrer totalement à la rencontre, à la découverte par chacun des dons cachés des autres, habitants de l'immeuble ou d'ailleurs.

En effet dans ce local communautaire se rencontrent les habitants de l'immeuble entre eux, des voisins de quartier, des associations voisines, c'est finalement la rencontre de chacun avec lui-même sous le regard bienveillant de ses voisins, de sa rue, de son quartier. Une ouverture sur soi et sur le monde.

En pratique, pour favoriser le vivre-ensemble, des occasions de rencontres sont offertes entre locataires en proposant des activités collectives (pour mieux se connaître, il faut faire ensemble) et en organisant des Conseils de Maison (le bon voisinage passe par un dialogue dans une ambiance conviviale).

Si en 2020 le local n'a pu accueillir autant d'activité que nous l'aurions souhaité, cette année nous aura permis de créer une nouvelle collaboration avec le SMES qui organisera régulièrement des ateliers accessibles à leurs membres mais également à nos locataires.



### L'atelier couture de Sonia à Perle

“

« Sonia vivait dans la rue, avec son mari et leurs 4 enfants. Chaque jour, elle se demandait comment elle allait nourrir ses enfants. On a réussi à reloger la famille. Peu après, grâce à Sonia et sa passion pour la couture, on a lancé, un atelier « couture » dans le bâtiment Perle à Molenbeek. Avoir un toit au-dessus de sa tête, et des personnes bienveillantes à qui parler, cela permet de passer du mode survie à la vraie vie. De jouir du présent, et de se projeter dans l'avenir »

# Bâtir



“

*Un logement durable  
pour chacun, des  
liens de proximité  
pour tous ”*

## Des logements où l'on aimerait vivre

Habitat & Humanisme construit ou rénove des logements qui sont vendus à des investisseurs privés ou à la société foncière Habitat & Humanisme Investment Belgium. Ils sont à haute performance énergétique : sur les 71 unités neuves, 27 répondent aux normes du passif et

44 unités sont à basse énergie. Ils se situent dans des endroits bien desservis par les transports en commun. Ils sont sobres et beaux. Un des critères pour s'engager sur un projet est que les membres de l'équipe doivent avoir envie d'y vivre. Aucun de nos logements ne déroge à cette règle.

*100% des familles logées dans nos appartements sont dans les conditions de revenus sociaux. !*

Certaines sont dans la frange basse et d'autres dans la haute en fonction des AIS desquelles nous dépendons territorialement.!

### Répartition des logements H&H par région

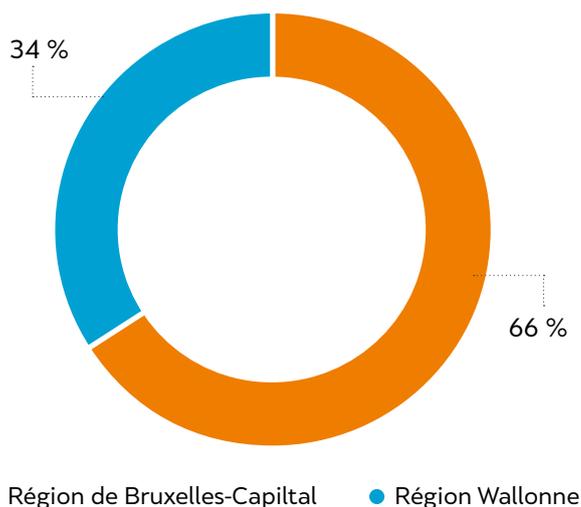
Au 31 décembre 2020, nous avons produit:

**94** logements sur 10 immeubles.

**62** logements en Région de Bruxelles-Capitale

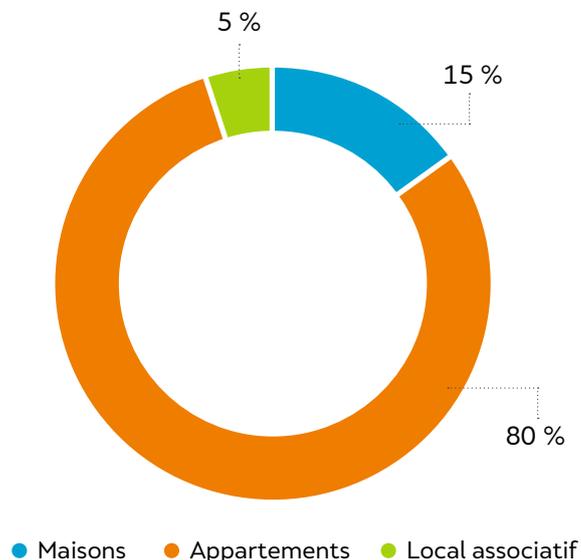
**32** en Région Wallonne

Dans le cas de bâtiments existants nos travaux consistent à la remis à neuf des logements aux normes en vigueur lors de l'obtention du permis d'urbanisme.



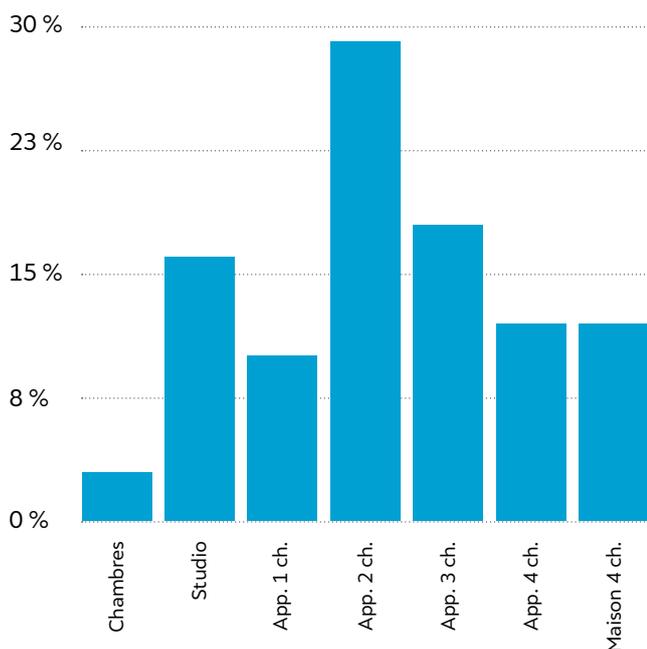
### Répartition maison / appartements / local associatif

Jusqu'à présent, H&H a construit majoritairement des appartements. Il nous arrive néanmoins de construire des maisons. Nous essayons autant que possible de réaliser un local associatif afin, d'une part, qu'une association du quartier puisse s'y installer et d'autre part, d'avoir un espace où réunir les locataires pour développer des activités communes.



## Taille des logements H&H au 31/12/2020

H&H intervient sur toute la gamme des besoins en logements.



### Notre offre de logements est actuellement de :

**10**  
immeubles

**5**  
locaux associatifs

**94**  
logements  
(15 maisons et 79 appartements)

**71**  
logements neufs  
et 23 logements  
rénovés

**19**  
logements sont la  
propriété d'Habitat  
et Humanisme

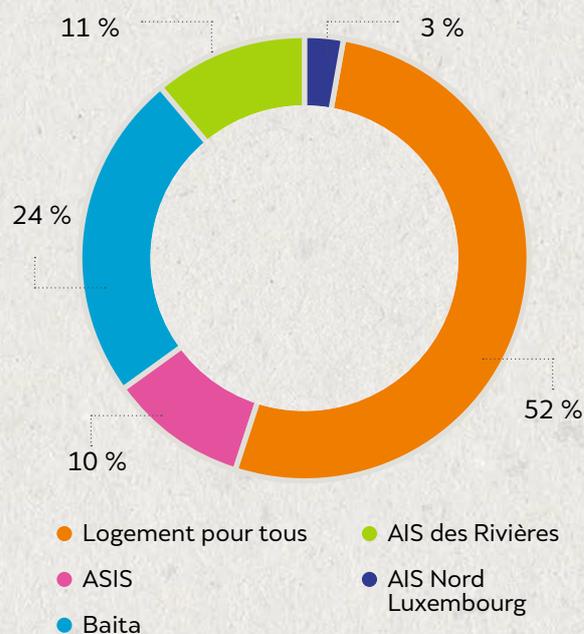
## La collaboration avec les AIS (Agences immobilières Sociales)!

Nous travaillons avec trois Agences Immobilières Sociales (AIS) à Bruxelles, «Logement pour Tous», «Baita» et «ASIS» et deux en Région Wallonne «l'AIS Nord Luxembourg» et «l'AIS des Rivières».

La législation tant urbanistique que des AIS différer d'une Région à l'autre:»

En Région Bruxelloise, le choix de l'AIS est libre. Grâce à une subsidiation régionale le loyer perçu par le propriétaire est indépendant du loyer payé par le locataire.

### Les agences Immobilières sociales avec lesquelles nous travaillons

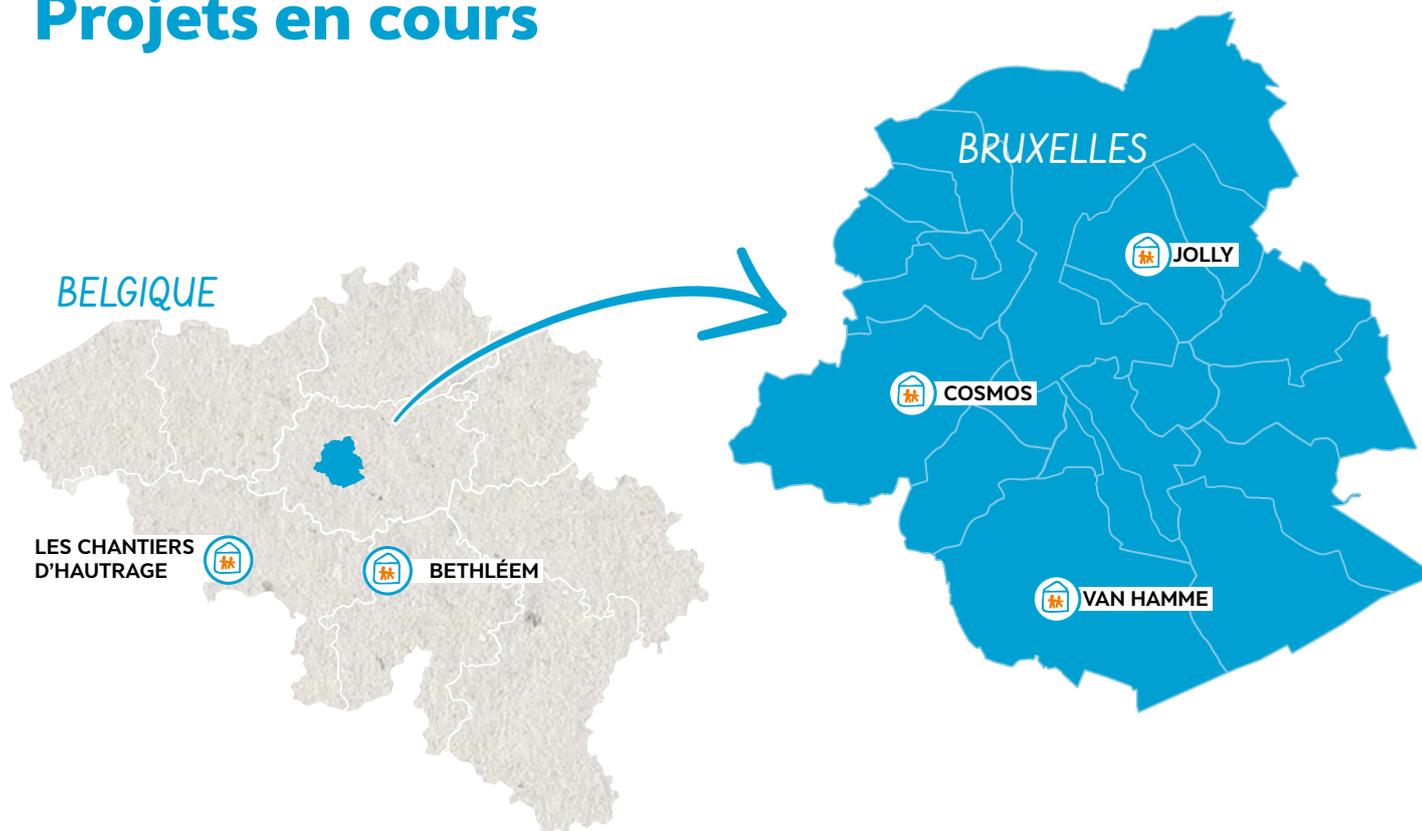


En Région Wallonne, nous dépendons territorialement d'une AIS par projet et les grilles loyers peuvent diSérer de manière importante.

Par exemple, le loyer mensuel d'un appartement trois chambres est de 450 ( sur notre site d'Hautrage, alors qu'il est de 350 ( sur le site de Melreux.»

Cette différence est directement liée à la politique des AIS locales qui répercutent sur le propriétaire le loyer réel. Sur ce dernier site l'AIS ne s'adresse qu'à des personnes très précarisées et fixe les loyers à 30% du revenu des personnes alors que sur le premier site l'AIS; touche une tranche plus haute de la population qui a accès au logement social.

## Projets en cours



### LES CHANTIERS D'HAUTRAGE

#### Les Maisons potagères

Fin 2019, nous avons planté en équipe les abords et les plantations dans les jardins.

L'ensemble immobilier est réussi. Il est composé de 12 logements basse énergie (studios/ appartements 2 chambres et maisons).

Le chantier des maisons potagères est donc totalement clôturé avec la vente des deux derniers studios fin 2020.

#### Bâtis toit

Le projet Bâtis toit comprend deux phases : la première comprend les 4 maisons qui sont louées via l'AIS des rivières et dont les familles habitantes sont ravies. La phase 2 comprend la construction de quatre maisons en ossature bois isolation paille. Cette phase s'est terminée fin de l'année 2019 avec l'aide de l'asbl Contrepoint.

Le gros-œuvre fermé est donc disponible pour accueillir de futurs projets d'aménagement intérieur.

Fin 2020, nous avons décidé d'embellir les maisons et de réaliser les travaux de parachèvement. Ceux-ci seront réalisés durant le printemps 2021 afin d'être proposé à la vente à des familles.





**BÂTIS TOIT**





## JOLLY

### Construction d'un projet de 9 logements à Schaerbeek

Dans le cadre du Contrat de quartier « Reine-Progrès », Habitat & Humanisme s'est porté acquéreur en 2018 d'un terrain, rue Jolly, à Schaerbeek, à proximité immédiate de la gare du Nord de Bruxelles.

Ce projet a été désigné comme Lauréat de l'appel à projet be.exemplary en 2019.

Un prix qui récompense les projets de construction et de rénovation exemplaires à 4 niveaux : architectural & urbanistique, environnemental, social et favorisant l'économie circulaire.

La commune a officialisé la désignation d'Habitat & Humanisme en octobre 2018. Les études ont été lancées pour un objectif de dépôt de permis d'urbanisme en avril 2019.

Celui-ci a fait l'objet de remarques de la Région et a dû être modifié en vue de l'obtention du permis.



Le bâtiment sera composé de neuf logements et d'un local communautaire : trois studios, deux logements 2 chambres, deux logements 3chambres, deux logements 4 chambres. Ce projet a été désigné comme Lauréat de l'appel à projet Be.Exemplary en 2019. Un prix qui récompense les projets de construction et de rénovation exemplaires à 4 niveaux : architectural & urbanistique, environnemental, social et favorisant l'économie circulaire.

L'ensemble des logements sera géré par une AIS, les trois studios seront réservés prioritairement au public cible de la Campagne 400Toits.

Le permis d'urbanisme a été obtenu fin avril 2020, les soumissions ont été lancées et nous avons conclu la signature de l'achat du terrain dans le courant du mois de juillet. Une fois cette étape franchie, nous avons commencé la préparation des signatures des actes avec les investisseurs impliqués dans le projet. Les actes auront été signés fin 2020 et le lancement du chantier à la mi-novembre. Le projet devrait être finalisé pour le 1er trimestre 2022



## BETHLÉEM

### Transformation d'un immeuble de 12 unités à Charleroi

En 2017, Habitat & Humanisme a capté un bâtiment de +/- 1000m<sup>2</sup>. Cet ancien couvent en briques des années 60, dispose d'une structure de bonne qualité permettant le développement d'un projet qualitatif de rénovation-transformation

#### Les grandes étapes du projet

##### Le permis d'urbanisme

En juillet 2018, le permis d'urbanisme a été déposé pour la création de 12 logements répartis comme suit : trois logements 4 chambres, un logement 3 chambres, deux logements 2 chambres, trois logements 1 chambre et deux logements studios. Un espace collectif de 75m<sup>2</sup> est aménagé en rez de jardin. Milieu de l'année 2019, le permis a été octroyé.

##### L'Asbl Consoude

En septembre 2018, l'Asbl la Consoude a remis un projet sur mesure pour le bâtiment et la ville de Charleroi, en totale adéquation avec les objectifs et aspirations sociales d'Habitat et Humanisme.

La convention d'occupation temporaire a été signée en décembre 2018 et a été renouvelée pour 2020. « La Consoude », qui est aussi l'autre nom d'une plante aux mille vertus, a emménagé en 2019 dans le souci de créer du lien et dynamiser le quartier.

Le projet de rénovation de ce bâtiment a fait l'objet de discussion et d'incertitude en 2020 quant à sa finalité. Une orientation définitive sera prise en mise en œuvre début de l'année 2021. Ce temps de réflexion aura permis à l'Asbl La consoude de prolonger son bail locatif et de poursuivre ses activités citoyennes et socioculturelles jusqu'en 2021.

## VAN HAMME

### Construction d'un immeuble de 11 unités à Uccle

Grâce à un partenariat avec le groupe Colruyt, une opération de 10 logements avec un local commercial est développée rue Baron Guillaume Van Hamme, à Uccle.

La parcelle à front de rue permet de développer un bâtiment trois façades en Rez + 3 niveaux, Rez + 4 niveaux. Fin 2019, le permis de lotir a été déposé. Celui-ci est en cours d'analyse à la région.

Le bâtiment sera composé de quatre studios,

deux logements de 2 chambres et un logement 3 chambres.

En décembre 2020 nous avons obtenu le permis de lotir, ce qui nous a permis de déposer le Permis d'urbanisme dans les jours qui ont suivi à la commune de Uccle.

Les signatures des conventions avec le groupe Colim sont en cours et nous sommes d'ores et déjà à la recherche de nos nouveaux investisseurs brique sur ce projet.





COSMOS

## COSMOS

### Etude de transformation d'un bâtiment de 12 logements à Anderlecht

L'année 2019 a permis également d'étudier le développement d'un projet rue Docteur De Meersman à Anderlecht. Ce projet consiste à transformer en logements le bâtiment qui accueille une restaurant social et une salle de spectacle.

Un bureau d'architecture a été désigné et travaille sur le projet pour déposer un permis dans le courant du 1er semestre 2020.

Ce projet comprend une rehausse en ossature légère de deux étages, en vue de créer quatre 4 appartements duplex de 3 chambres. La volonté est de transformer les étages existants en logements en modifiant le moins possible le gros œuvre existant. Ce rez-de-chaussée et 1er étage accueilleront 4 studios, 2 appartements 2 chambres et 2 appartements 3 chambres ainsi qu'un local communautaire.

Le permis d'urbanisme a été déposé en août 2020 et les conventions avec l'Association des Œuvres Paroissiales propriétaires du terrain sont maintenant signées. Une fois le permis obtenu, nous mettrons le cahier des charges en soumission et nous sommes d'ores et déjà à la recherche « d'investisseurs brique » pour ces logements.



## MOVING NEST

Les Deux Moving Nest construit en 2019 et en attente d'un terrain pour installation éliront domicile rue de Barcelone début 2021. Une fois installé, les derniers travaux d'aménagements y seront effectués.

Ce terrain peut accueillir jusqu'à 8 modules, et nous finalisons une maquette de construction pour ces modules, ce qui permettra a des entreprises, de préférence de formation par le travail, de se lancer dans la construction de module de ce type.



# Soutenir



“

*Réconcilier  
l'économique et le  
social en agissant  
en véritable  
entrepreneur  
d'économie sociale,  
un vaste programme  
qui passe par la  
création d'outils  
permettant un  
investissement à fort  
impact sociétal.*”

Bernard Devert



## Les 2 outils d'investissement

### 1 S'engager en devenant propriétaire solidaire

L'achat immobilier social clé sur porte, sûr, tranquille et solidaire

Il s'agit d'acheter un ou plusieurs appartements construits par H&H et de s'engager dans le programme social pendant une durée minimum de 20 ans. Ce programme est double : accepter la mise en place d'un accompagnement par H&H et confier le bien en gestion d'une agence immobilière sociale.

Pour les acquéreurs de logements à vocation sociale, l'avantage est triple :

- > le projet est livré clé sur porte : ils ne doivent donc pas se soucier des aspects constructifs, ni du risque financier lié à la construction, ni de l'élaboration du programme social
- > la gestion du bien est totalement prise en charge par l'agence immobilière sociale
- > ils reçoivent des avantages financiers : paiement garanti du loyer même en cas de vide locatif, réduction de la tva de 21 à 12% sur les biens neufs et exonération complète du précompte immobilier.



2020 vente des deux derniers studios du projet « maisons potagères »



Fin 2019, notre fonds est propriétaire de trois duplex 4 chambres dans le projet Perle de Molenbeek, du bâtiment Bethléem à Charleroi (potentiel de 13 logements), d'une maison Bâtis-toit et de 3 appartements deux chambres dans le projet

Maisons Potagères. en 2020 nous avons ajouté à notre parc immobilier l'achat de 3 logements dans le projet Jolly, et ce toujours dans le même objectif d'assurer la pérennité de l'attribution sociale, au-delà de 20 ans, d'un tiers des logements que nous construisons.

### 2 S'engager à donner du sens à son argent en le prêtant à la Fondation d'Utilité Publique Habitat & Humanisme ou une autre de nos structures

La plus grande difficulté pour H&H est son besoin en trésorerie.

En effet, une partie substantielle de nos projets (30 à 40%) doit être mobilisée en fonds propres. Nous récupérons bien sûr ces fonds propres lorsque nous vendons les projets mais cela intervient souvent plusieurs années après. Nous proposons donc aux personnes désireuses de nous aider financièrement mais qui n'ont pas le souhait d'acheter un appartement de nous prêter la somme qu'elles souhaitent, ce qui nous permet de réduire la part de nos fonds propres à mobiliser dans nos projets. Les prêts sont souscrits auprès d'une des 4 structures d'Habitat et Humanisme, pour une durée déterminée à un taux d'intérêt plafonné à 1% (laissé au choix du prêteur).

## Ils nous soutiennent...

### Un partenariat privilégié avec 4 Wings

La fondation 4 Wings continue de nous soutenir comme l'année précédente.

Grâce à elle, nous avons pu continuer le renforcement de nos contacts avec d'autres nouveaux partenaires.

Nous avons pu ainsi renforcer notre collaboration via les plateformes ou nous sommes engagés comme SoHoNet et la Campagne 400 toits.

### Le Fonds Venture Philanthropy

En 2020, le soutien octroyé par le Fonds Venture Philanthropy nous aura permis de poursuivre la consultance avec la société Manacoach sur les questions de gouvernance et ce pendant la période d'absence de la directrice et préparer la transition avec l'arrivée de la nouvelle directrice en août 2020.

Le travail sur la mesure de l'impact a lui aussi été lancé et les données administratives ont été encodées.

Enfin, la consultance en communication s'est poursuivie en 2020 et nous aura permis de refonder totalement la présentation de notre rapport d'activité 2019 et d'établir ainsi la ligne directrice pour les communications futures. De nouveaux projets ont été amenés fin 2020 sous l'imput de la nouvelle direction.

## Comment nous aider ?

Prendre part à notre Mouvement peut se faire de différentes manières:

- > Devenir bénévole accompagnateur d'une famille locataire ou d'une famille candidate à l'acquisition: nous cherchons des bénévoles pour notre projet Leclercq mais également des bénévoles pour l'accompagnement individuel ou collectif sur le projet Perle et le futur projet Jolly en cours de construction ;
- > Devenir sympathisant du mouvement (cotisation annuelle de 5€);
- > Parler d'Habitat et Humanisme autour de vous ;
- > Devenir membre effectif d'une de nos structures, pour cela il faut être bénévole actif et introduire une demande auprès du conseil d'administration de l'entité choisie jusqu'en mars de chaque année ;
- > Faire un don sur le compte de la Fondation Roi Baudouin de la fondation H&H (BE10 0000 0000 0404 communication structurée : 128/1449/00042). Une déduction fiscale est octroyée pour tout don égal ou supérieur à 40€ ;
- > Prêter pour permettre à H&H de développer du logement ;
- > Acheter un appartement ou une maison clé sur porte.

## Le fonds VOTO

Le fonds Voto, de son nom complet van Oldeneel tot Oldenzeel (Fonds Baronne Monique van Oldeneel tot Oldenzeel) est un fond de la Fondation Roi Baudouin.

Ce Fonds apporte un soutien structurel et financier à des organisations qui oeuvrent à l'amélioration des conditions de logement et de vie des personnes précarisées en Belgique.

C'est dans ce cadre que nous avons répondu à l'appel à candidature pour obtenir le soutien à la création du projet Moving Nest, studio

déplaçable à destination des personnes sans-abri. Le soutien du Fonds VOTO s'est terminé début de l'année 2020 par la finalisation de la « malette technique » permettant la construction de nouveaux modules pour tous les acteurs de la construction qui souhaite se lancer dans la création de logements de transit et/ou légers à finalité sociale C'est le cas de l'Asbl Infirmiers De Rue qui est notre partenaire privilégié sur ce programme, avec l'objectif de faire construire 4 modules de ce type dans les mois à venir.



### **Sohonet : explication du partenariat**

« A pour but de promouvoir, stimuler et soutenir la conception, le financement, la création ou la captation et la gestion de logements situés en Belgique afin de contribuer à l'amélioration de l'accès à un logement digne et durable pour les publics fragilisés. »

« SoHoNet est le résultat d'une co-crédation entre acteurs issus d'horizons divers, mais tous motivés par une même finalité » « Représentants du monde de l'immobilier, entrepreneurs et investisseurs à vocation sociale se sont joints aux professionnels de l'accompagnement des publics précarisés pour imaginer ensemble d'autres voies pour la création de logements accessibles, durables et favorisant l'inclusion de publics mixtes. » Les différents terrains d'action de Sohonet sont :

- > Construire des logements neufs
- > Rénover des logements existants
- > Transformer des lieux en logements
- > Utiliser des lieux vides pour des occupations temporaires
- > Captage de logements sociaux ou privés
- > Aider à l'acquisition

### **Asbl Infirmiers De Rue : explication du partenariat**

Le partenariat avec IDR est intrinsèquement lié au projet de la Campagne 400 Toits. IDR est un des moteurs de ce projet dans le cadre de l'accompagnement de toutes les personnes qui sont logées dans les projets modulaires et du public sans abri de Bruxelles en général, qu'il soit en transition vers le logement ou pas.

Dans le cadre de tous nos projets immobiliers, l'Asbl est un de nos partenaires privilégiés, avec des logements réservés au public qu'ils accompagnent. Et ce toujours, avec un 3ème partenaire, toujours présent lui aussi, les Agences Immobilières sociales, au travers de convention de collaboration pour chacun de nos immeubles.

### **AIS**

Notre action est menée en étroite collaboration avec les AIS bruxelloise d'une part et en Wallonie dans les régions où nous avons implémenté du logement.

Nous travaillons en partenariat avec les AIS suivantes :

### **400 toits : explication du partenariat**

400 toits : explication du partenariat

En 2016, Infirmiers de rue ASBL a organisé une conférence intitulée « La fin du sans-abrisme : du rêve à la réalité ». À la suite de cette conférence, la Campagne « 400Toits » a vu le jour en mai 2017 avec l'objectif de mettre un terme au sans-abrisme de rue dans la Région de Bruxelles-Capitale. Il s'agissait de créer, d'ici fin 2020, 400 logements stables pour les personnes sans-abri les plus vulnérables en termes de risque de mortalité, mais aussi de faire un travail de sensibilisation du grand public et des pouvoirs politiques sur la question du logement et l'urgence d'en faire une priorité d'action.

Cette thématique rejoignait les préoccupations d'Habitat et Humanisme, et c'est donc assez naturellement que nous avons intégré La Campagne « 400Toits » en temps que partenaire. C'est ainsi qu'en 2018, nous sommes devenu acteur de la construction de logements modulaires de transit appelés « Moving Nest », des constructions en bois de 26m2 et déplaçables à destination de personnes sans abri.

Dans ce cadre, notre directrice s'implique au sein du groupe de pilotage de la campagne 400 Toits qui va se poursuivre au-delà de l'année 2020.

### **Smes**

« Le Smes est issu de la collaboration des acteurs des secteurs de la santé mentale et du social. Son objectif est de favoriser un meilleur accès aux soins de santé et à l'aide sociale pour les personnes cumulant grande précarité et souffrance psychique.

Les trois piliers de l'association (Connect, Support, Housing First) travaillent à l'élaboration de solutions durables, transversales et innovantes afin de répondre aux grands défis des secteurs socio sanitaires. Plus précisément, le Smes cherche à faciliter une prise en charge globale des publics présentant des troubles liés à la précarité sociale, à la santé mentale et aux addictions, ainsi qu'à aider les professionnels du social-santé à trouver les ressources nécessaires à cette fin. En 2020, nous avons établi les bases d'une collaboration avec cette asbl dont l'objectif serait de mettre le local communautaire de l'immeuble Perle à disposition pour l'organisation d'ateliers à destination du public de l'asbl ET accessibles à nos locataires. Une collaboration qui répondrait à nos missions de création de liens, d'intégration ou d'ouverture vers le quartier et de mixité sociale et culturelle.

- > Logement pour Tous (pour le projet Leclercq et projet Sambre)
- > Asis ( pour le projet Palais)
- > Baita ( pour le projet Perle et le Moving Nest)
- > Comme chez Toi (pour le projet Jolly)
- > AIS des Rivières (pour le projet à Hautrage)
- > AIS Nord Lux (pour le projet Melreux)



# MIEUX COMPRENDRE LE MOUVEMENT HABITAT & HUMANISME EN BELGIQUE

4 structures spécialisées,  
Humaniser la société par

## LA FONDATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

*HHB*

La FUP, Fondation d'utilité publique assure la mise en œuvre et la pérennité de l'action d'Habitat et Humanisme. Elle est garante de la gestion et de l'affectation des dons.

## LE CONSTRUCTEUR SOCIAL

*HHDB asbl*

HHDB, développeur immobilier social prend les risques du métier de constructeur, avec l'aide de professionnels (financiers, bureaux d'études et constructeurs), et vend des logements sociaux durables (servitude d'affectation sociale de 20 ans) à des investisseurs.

Les bénéfices des ventes sont totalement destinés à financer la fondation et les accompagnements.

Ces logements sont mis en location par des agences immobilières sociales.

## 4 FAÇONS DE SOUTENIR LE MOUVEMENT

*S'engager en faisant  
un don à la Fondation*

*S'engager en devenant  
propriétaire solidaire*

au service d'une même mission  
le logement!



## LE FONDS D'INVESTISSEMENT SOCIAL

### HHIB SA

La SA HHIB, investit sur le long terme dans de l'immobilier social sans risque, sur base de capitaux privés (50%) et de financements bancaires (50% à taux fixe sur 25 ans).

Ces logements sont mis en location par des agences immobilières sociales.

Elle a pour objectif de constituer un patrimoine durable au sein du Mouvement en vue de pérenniser l'affectation sociale sur le long terme.

## L'ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

### HHAB ASBL

HHAB, acteur social, composée de salariés et de bénévoles, construit la création de liens entre les habitants et leur quartier et favorise l'inclusion, l'autonomie et l'épanouissement des locataires par un accompagnement personnalisé.

Elle accompagne en outre des familles à revenus modestes pour devenir propriétaire de leur logement.

S'engager en devenant prêteur  
solidaire d'Habitat et Humanisme

S'engager bénévolement  
dans l'accompagnement



EDITEUR RESPONSABLE :  
Fondation d'utilité publique Habitat & Humanisme

📍 Quai du Hainaut, 29 (boîte 5) - 1080 Molenbeek

☎ 02 / 486.82.30

Louis de Beauvoir

✉ office@habitat-humanisme.be

🌐 www.habitat-humanisme.be

