



# RAPPORT D'ACTIVITÉ 2021



“

*Il n'existe pas d'autre voie  
vers la solidarité humaine  
que la recherche et le respect  
de la dignité individuelle.”*

Pierre Lecomte du Noüy

### Remerciements

À toutes celles et ceux qui osent bouger les lignes,  
À toutes les personnes mal logées ou sans toit qui persévèrent 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 Louis de Beauvoir,

Fondateur de Habitat et Humanisme Belgique



Plus le monde se referme et se durcit, plus nous avons besoin de relations et de douceur.

La peur gagne nos sociétés sur fond de menaces sanitaires, d'intimidation militaire, d'inflation, et de radicalisation. Conjointement, le besoin de liberté, l'audace, le respect de la vie, grandissent. C'est pour cela que nous oeuvrons.

Notre humanité se fragilise, jusqu'à mettre en danger notre capacité à rester humains. Il est bon que nous projetions du logement (Habitat) mais demeurions à l'écoute de chacun, au rythme lent de l'ouverture du coeur (Humanisme). Face au protectionnisme ou à l'activisme salvateur, nous sommes appelés à prendre un chemin de résistance dans la rencontre et le partage.

Associions « Habitat » et « Humanisme » comme « amour et vérité se rencontrent, justice et paix s'embrassent » ( Ps 84).

De nouvelles solutions se cachent à portée de main pour lutter contre l'exclusion. Un regard inventif et déterminé peut nous conduire à agir ensemble. Des solutions collectives de co-habitation, co-gestion, sont à mettre en place pour répondre aux crises énergétiques et à l'inflation.

L'année **2021** aura été une année de restructuration et de consolidation pour notre mouvement belge. Un allègement des dépenses a réduit l'équipe de salariés mais solidifie ses liens.

Notre bureau se limite à une table et quelques étagères en cohabitation avec les habitants de la rue de la Perle. Cette dynamique nous enseigne les bienfaits d'une présence bienveillante, devenue quotidienne et ordinaire au coeur même d'un de nos projets d'habitation.

Notre objectif pour 2022 est d'étendre notre action :

- > en offrant davantage de logements aux migrants, aux personnes sans domicile, et aux familles mono-parentales.
- > en établissant des liens sincères, de façon inclusive.

Nous vous encourageons à risquer avec nous le saut de la vie en y apportant l'élan du coeur, votre créativité ou tout simplement un peu de ce temps ordinaire qu'il est bon de partager.

Sachez combien nous avons besoin de vous !

**Louis de Beauvoir**



# Sommaire

<b>Quelques mots sur Habitat et Humanisme</b>	<b>06</b>
<b>Rétrospective 2021: 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 » 2021	18
> Projet Leclercq	24
> Projet « La Perle de Molenbeek »	27
> Projet « Jolly»	31
<b>Bâtir</b>	<b>32</b>
> Des logements de qualité et innovants	34
> Les agences immobilières sociales partenaires	35
> Les projets en cours	36
<b>Soutenir</b>	<b>44</b>
> Les 3 outils d'investissement	47
> Ils nous soutiennent	48
> Comment nous aider?	48
> Nos partenaires	50
<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 lien, il nous faut sensibiliser un maximum de personnes aux causes 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

**17** ANS  
d'existence en Belgique

**4**  
STRUCTURES

**3**  
salariés

**14** bénévoles administrateurs

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

**94** logements sur 10 immeubles



**100%**

de logements neufs ou rénovés à neuf

**35** bénévoles accompagnateurs de famille



**300**

personnes logées dont 68 accompagnées par nos bénévoles

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

### > Sensibiliser des professionnels

à donner du temps bénévole créant au sein d'H&H un bénévolat de compétences, vital pour notre action (architecte, financier, du bâtiment, de l'immobilier,...);

### > 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 à 2014



**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 Président
- > BENOÎT VELGE
- > ALESSANDRO ALBANI
- > CHARLOTTE LHOIST
- > PHILIPPE FORGUES
- > PHILIPPE HUYBRECHT
- > 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

## L'asbl Habitat & Humanisme Development Belgium

qui construit et rénove  
les immeubles de logement

- > FUP H&H BELGIQUE Présidente  
représentée par Philippe Huybrechts
- > GHISLAIN MOREL DE WESTGAVER
- > MIGUEL DE SCHAETZEN, TRÉSORIER
- > BENOIT WILLOCX
- > LOUIS DE BEAUVOIR

## 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 Présidente  
représentée par Benoît Velge
- > H&H DÉVELOPPEMENT (SCA),  
représentée par Philippe Forgues
- > ENTREPRENDRE POUR  
HUMANISER LA DÉPENDANCE (SCFA),  
représentée par Bernard Devert
- > LOUIS DE BEAUVOIR

2015 à 2017



**PALAIS**

7 logements  
& 1 local  
communautaire

2016 à 2018



**PERLE**

17 logements &  
1 local associatif

2018 ...



**BETHLÉEM**  
Charleroi

OCCUPÉ PAR L'ASBL  
LA CONSOUDE

2019 à 2023



**VAN HAMME**  
UCCLE

PU OBTENU  
DÉMARRAGE DU  
CHANTIER EN 2022

2019 à 2022



**JOLLY**  
SCHAERBEEK

CHANTIER EN COURS  
FINALISATION EN  
MARS 2022

2019 à 2023



**COSMOS**  
ANDERLECHT

PU OBTENU

# Rétrospective 2021, Les temps forts



JANVIER  
FONDATION DU PROJET  
JOLLY



AVRIL  
RÉUNION  
INTER CA



MARS  
FIN DU MONTAGE DE LA  
STRUCTURE JOLLY



5

*JUIN*  
**MISE EN PLACE D'UNE  
NOUVELLE ÉQUIPE  
DE BÉNÉVOLES SUR  
PERLE**  
avec Stéphane, Sophie, Hélène  
et Isabelle

*MAI*  
**ENCLÈCHEMENT  
DU PROJET VIVRE  
ENSEMBLE**

4



6



*JUILLET*  
**LANCEMENT DES  
TRAVAUX DE FINITIONS  
DES 4 MAISONS BATIS-  
TOIT 2 QUI SERONT EN  
VENTE EN 2022**

7

AOÛT  
DÉMÉNAGEMENT DU MOVING  
NEST INSTALLÉ RUE NAVEZ  
VERS LE SITE DE LA RUE DE  
BARCELONE



9



OCTOBRE  
DÉMÉNAGEMENT  
DU SIÈGE SOCIAL  
DE HH

Installation de nos  
bureaux dans une partie  
du local communautaire  
de Perle

SEPTEMBRE

RÉCEPTION DES  
PERMIS D'URBANISME  
POUR VAN HAMME ET  
COSMOS

8



11



NOVEMBRE

**2E INTER CA DE L'ANNÉE**  
et présentation des nouveaux  
candidats administrateurs pour  
2022

DECEMBRE

**VISITE AUX  
LOCATAIRES DE PERLE  
ET LECLERCQ**

10



**FIN DU GECS  
2019-2021**  
qui sera célébré en mars  
2022 suite aux restrictions  
sanitaires.

12



# Créer du lien



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

A. a emménagé dans le bâtiment Leclercq, en 2012, et a apprivoisé le nouveau quartier en créant rapidement des liens dans le voisinage grâce aux activités organisées par le responsable accompagnement d'H&H et ses bénévoles. H&H se veut bâtisseur de liens parce que s'il est évident qu'un logement est fondamental pour se construire, il n'est pas suffisant. Pour de nombreuses personnes, la précarité c'est aussi une question de manque de liens humains.

Au fil des activités, le responsable accompagnement d'H&H a pu partager avec A., les autres missions d'H&H. Ainsi, outre l'accompagnement des locataires, H&H accompagne également à l'acquisition d'un logement à travers le Groupe d'Épargne Collective (G.E.C.S.), en partenariat avec le CIRE et le Fond du Logement.

En effet, H&H permet aux ménages à bas revenus d'acheter leur propre logement, encadrés par des bénévoles qui les accompagnent à travers chaque étape du processus d'acquisition.

A. et son époux ont commencé par épargner grâce au loyer modéré de leur logement avant de décider d'intégrer, en 2020, un G.E.C.S.

“

*«Au début, on a commencé à chercher sur Bruxelles et grâce au GECS, on nous expliqué les rouages de l'achat, comment visiter, les démarches administratives que l'on ne connaissait pas. Il y a eu des logement de qualité et de moindre qualité. Quelques fois ça dépassait notre budget. Pendant le 1er confinement en 2020, nous avons commencé à réfléchir et à chercher en dehors de Bruxelles.*

*Après avoir cherché et cherché, je suis tombé sur ma maison et on a flashé sur celle-ci et il fallait que j'appelle H., mon bénévole, et Jérémie [responsable accompagnement H&H]. Même la femme de H., L., s'est intégrée dans mon projet car à un moment donné, j'ai eu la pression surtout avec les papiers administratifs. Et par la grâce des choses et la force du groupe, le Fonds du Logement Flamand m'a octroyé mon crédit en novembre 2020.*

*Nous sommes dans notre belle maison et franchement, c'est la maison de notre rêve. On est très fier de notre maison, de notre chemin et des personnes qui nous ont accompagnés sur celui-ci.»*

Témoignage d'une ancienne locataire de Leclercq, bâtiment exemplaire à vocation sociale. Ce bâtiment à énergie passive est géré par l'Agence Immobilière Logement pour Tous, partenaire d'H&H.

# 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 conduits vers l'accompagnement collectif qui répond tout à fait à notre mission de bâtir du lien, tout en gardant la possibilité d'un accompagnement individuel si demandé par le locataire.

## 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 insertion dans le quartier</li> <li>&gt; Création de liens</li> <li>&gt; Activités, aides aux familles dans le local communautaire</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 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 monté 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

Grâce à leur présence, ils suscitent un lien de confiance auprès des locataires ce qui facilite l'orientation auprès des partenaires, la participation aux activités et leur création. Les bénévoles sont essentiels dans l'écosystème de l'accompagnement des familles locataires pour qu'elles restent au cœur de notre accompagnement.

27

FAMILLES LOCATAIRES

25

FAMILLES DU GECS\* ACCOMPAGNÉES PAR HHAB.



3

NOUVEAUX BÉNÉVOLES

recrutés en 2021 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: comment rallier les acteurs locaux autour d'un projet solidaire

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. Les locaux communautaires s'avèrent essentiels dans cet écosystème de partenaires qui proposent des accompagnements individuels et collectifs

### L'équipe d'accompagnement sur Bruxelles

A la fin du printemps 2021, Karine Anakhasyan, présente depuis le départ du projet Perle, a quitté H&H à l'arrêt du subsidé du SPRB. Nous la remercions vivement pour son implication et son professionnalisme. Actuellement, Jérémy Favreau assure l'accompagnement avec l'aide précieuse de bénévoles. Début 2022, nous accueillerons une stagiaire, Isabelle Aumont, dont nous espérons que son expérience puisse nourrir son envie de rester avec nous .

### Financement et demande de subvention

Confirmation du subsidé AIPL (région Bruxelles-Capitale) qui financera les activités du GECS jusqu'à la fin 2023. Le subsidé Maribel nous permet d'assurer la coordination et l'accompagnement locataire.



### Réseaux

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

## GECS « Tous pour l'achat » 2021

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 milieux différents.

## L'impact de la crise sanitaire sur « 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.

La crise sanitaire a eu un impact important sur le GECS. L'augmentation de la demande par rapport à l'offre et du prix de l'immobilier dans la région bruxelloise, les difficultés de visites, des réunions en visioconférence et la prise de conscience de certaines familles de ne pas avoir de revenus suffisamment importants pour acheter à Bruxelles ont, quelques fois, donné raison à une démotivation

certaine. Il a fallu s'adapter à toutes les règles changeantes durant la durée de cette crise et entretenir la flamme d'un espoir pour chaque membre et bénévole. Car si la force de la rencontre et du lien permet de développer un cercle vertueux, nous avons été attentifs pour que ce cercle ne devienne pas vicieux et entraîne avec lui, l'ensemble des membres.

70 % des membres du GECS disent que le covid a impacté leur projet d'achat et surtout dans la recherche de logements. Beaucoup de familles ont modifié leurs rêves pour atteindre leurs objectifs et ont poussé leur recherche de logements en dehors de Bruxelles.

Épargne la plus importante pour une famille

**30 000** euros

Épargne la moins importante pour une famille

**1000** euros

**11**

FAMILLES DE TROIS ENFANTS ET PLUS

Âge moyen des familles du GECS =

**39**

**13**

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

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

Nous avons été dans la continuité de l'année précédente en ce qui concerne les thématiques proposées aux membres et nous nous sommes adaptés au mieux à la réalité du contexte économique et sanitaire.

Nous avons donc organisé des réunions pour sensibiliser chaque membre à cette nouvelle réalité. Avec l'aide des bénévoles, le coordinateur du projet a organisé et co-animé des réunions sur les différentes assurances, sur la copropriété, les rénovations, sur des échanges d'expériences des membres et un bilan collectif. Maison en Plus, partenaire sur un projet immobilier à Forest, nous a présenté toutes les primes énergies accessibles ainsi que les procédures pour y accéder.

Autant que possible, lors de chaque réunion, nous invitons une famille du groupe précédent ou une famille membre de « Tous pour l'achat » à témoi-

gner de leurs expériences, leurs difficultés et leurs réussites. Ces témoignages ont permis de pouvoir créer une simulation positive dans un contexte de recherche de logement difficile.

Avec et grâce aux bénévoles, nous avons pu maintenir le lien pour que chaque famille membre du GECS ne se sente pas seule. Ils ont toujours été disponibles, flexibles pour permettre aux familles qui sont en parcours d'achat d'être accompagnées dans les moments difficiles et dans leur réussite. Ils ont aussi adhéré au lien virtuel proposé grâce à la technologie informatique, pour garantir leur présence dans une période où le lien humain est primordial.

Au-delà, d'un projet d'achat, un Groupe d'Epargne Collective et Solidaire c'est aussi et surtout la création de liens humains qui fait partie de la marque de fabrique d'H&H.

## Les bénévoles :

*Nous avons,  
en 2021,  
13 bénévoles  
accompagnement  
et 4 bénévoles  
« visites  
techniques ».*

Nous souhaitons exprimer notre reconnaissance aux bénévoles, qui ont su se montrer présents auprès des familles dans la mesure de leurs possibilités. Une fois de plus, cette année nous a permis de remarquer que la réussite dépend beaucoup des contacts, de la communication et du lien entre une famille et son bénévole accompagnement. Leur proximité est toujours aussi importante, surtout dans le contexte de crise actuelle.

Deux familles vont devenir bénévoles accompagnement dans un prochain GECS.



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 »

## L'évaluation du GECS « Tous pour l'achat » :

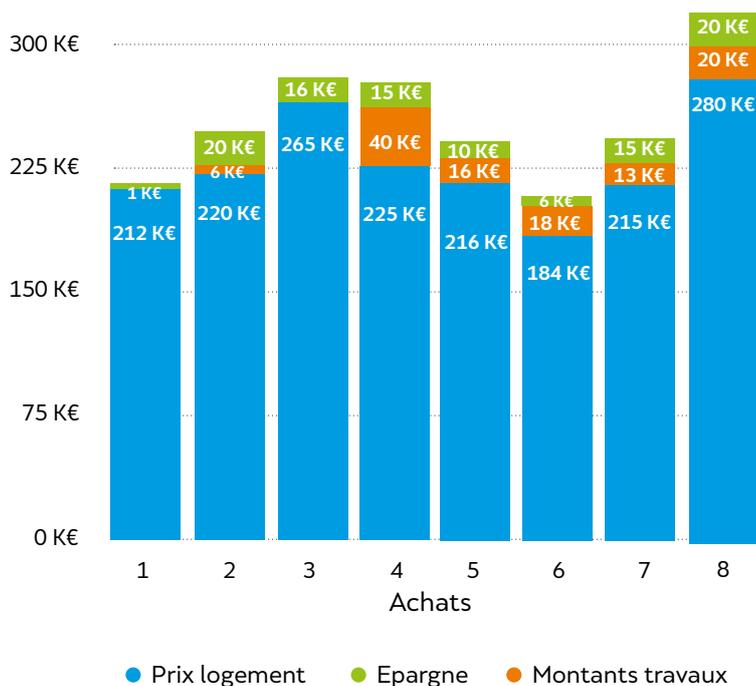
Une enquête auprès des familles et des bénévoles nous permet de mieux comprendre les impacts du GECS lors d'un parcours d'achat et de répondre aux exigences du subsidé AIPL de la région Bruxelles Capitale.

Nous avons établi un questionnaire et 6 bénévoles, intéressés par la démarche d'évaluation, ont rencontré les familles et les bénévoles accompagnement pour leur poser les questions inhérentes à leurs parcours d'achat.

Le but étant de rendre les réponses les plus détachées et permettre à de nouveaux bénévoles, d'entendre parler de ce projet par les principaux acteurs pour ensuite leur proposer d'intégrer le groupe suivant. D'ailleurs, 3 d'entre-eux vont s'engager dans le prochain GECS qui commencera au 1er trimestre 2022! Grâce à leur implication, nous avons commencé à récolter les données qui nous permettront de répondre aux questions de la région Bruxelles Capitale et de pouvoir adapter notre dispositif aux nouveaux défis.

*10 familles  
sur 25  
ont acheté*

Tableau pour 8 achats



## Les résultats :

Malgré des circonstances exceptionnelles, des réunions par visio, des obstacles pour visiter et faire une offre d'achat, 10 familles ont pu profiter de l'expertise de nos bénévoles et de l'équipe d'H&H pendant tout leur parcours d'achat. Elles ont pu aussi réaliser leurs rêves grâce à leur persévérance, leur détermination et notre soutien de tous les instants.

Le tableau des 8 achats montre que le profil des acheteurs est identique. Un seul achat, une maison deux chambres, s'est fait en dessous de 200.000 euros et ceci avant la crise de mars 2020. Puis, le montant des épargnes est somme toute importante pour la grande majorité des familles qui ont acheté. Voici une donnée, qui nous pousse à vouloir sensibiliser les futures familles candidates du GECS 2022-2023 à cette notion d'épargne, primordiale pour y arriver.

## Partenaires :



CIRE



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 au Cabinet notarial « Actalys »



Signatures d'actes de vente



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 au GECS d'Habitat et Humanisme

# Projet Leclercq

## Le programme d'accompagnement

### Activité collective :

Nous avons souhaité que le projet d'accompagnement de Leclercq prenne une direction plus collective. Cependant les traces de la crise sanitaire laissent leur empreinte sur des liens et des contacts sociaux.

Nous avons mis les moyens pour garder le lien le plus régulièrement possible auprès des locataires avec le soutien des bénévoles et du responsable accompagnement. Néanmoins, les différentes règles édictées et la méfiance de certaines personnes concernant les rassemblements ont rendu extrêmement difficile l'organisation des activités collectives au sein

du bâtiment. De plus, notre bénévole historique du projet a trouvé un emploi, ce qui va lui permettre d'intégrer notre Groupe d'Épargne Collective et Solidaire en 2022, mais rend un peu plus difficile la proximité, la visibilité de notre présence.

Malgré cela, nous avons souhaité garder un contact et un soutien aux familles quand elles en expriment le besoin. C'est en ce sens où nous avons rendu visite à l'une d'entre elles à l'hôpital ou que nous avons fait un suivi de proximité avec une autre qui a vécu des difficultés personnelles et familiales importantes.



Jenny et sa sœur

## Les bénévoles :

### *Sandrine devient bénévole référent.*

Notre équipe de bénévoles en début d'année était composée de trois personnes dont Sandrine, qui suit les locataires depuis le départ. L'un de nos bénévoles s'est petit à petit retiré au vu de son profil et des risques qu'il pouvait prendre pour sa santé. La troisième bénévole a été très présente auprès d'une famille (patients d'Infirmiers de Rue) avec laquelle, elle a tissé des liens forts et significatifs. Les visites régulières ont été l'occasion d'échanger sur leurs vies respectives, de l'aider dans la recherche de matériel pour son logement, de tenter de renouer des contacts avec la famille et de créer un pont intergénérationnel entre deux personnes d'âges bien distincts.



Sandrine, bénévole depuis le début du projet Leclercq

## Perspectives :

Cette année, nous avons instauré le concept de bénévole référent avec Sandrine. Elle a été en première ligne auprès des locataires en prenant de leurs nouvelles par tél ou en présence. Cette idée a pour but d'instaurer une équipe de bénévoles sur du long terme suivie par le responsable accompagnement.



## Projet photos :

Au départ de ce projet, une discussion entre une jeune locataire, une bénévole et le responsable accompagnement.

De cette discussion est née l'idée d'un projet photos avec la technique argentique. Pour nous permettre d'avancer, nous avons reçu le soutien financier et précieux du subsidé « Vivre Ensemble ». Puis, après de multiples tentatives, les ateliers ont démarré en avril 2021 et ont duré jusqu'à début juillet.

Trois adolescentes ont participé dont la jeune, qui est à l'initiative du projet et qui est locataire du bâtiment Leclercq. Les deux autres jeunes ont intégré le projet via « La Maison En Plus » et « la Maison Médicale des Primeurs ».

C'est Hélène Petite, photographe et animatrice, qui a coordonné et animé les ateliers dans le labo du Centre communautaire Ten Weyngaert à Forest.

Les objectifs du projet étaient de:

1

Découvrir et approfondir la technique photographique

3

Développer le regard photographique, la prise de vue

2

Favoriser l'émergence du lien « vivre ensemble » dans le processus du projet

4

Créer une production photographique en parallèle du projet



- > 6 ateliers programmés, une visite d'expo photos et une visite d'expo d'ateliers artistiques ont été programmés pendant le printemps 2021. Chaque participante a pu expérimenter des techniques de photos et parfaire son œil artistique à la pratique photographique.
- > Quelques temps après, nous avons reçu un don d'appareils photos que nous avons offerts aux participantes.
- > La jeune fille, maintenant ancienne résidente de Leclercq, a été conviée à participer à un nouveau projet pour 2022.

## Partenaires :



Logement pour tous



Maison en Plus



Vivre ensemble



Infirmiers de rue

## Projet « Perle de Molenbeek »

L'année 2021 a été marquée par l'engagement d'une équipe de bénévoles, par le souhait de retisser des liens au sein des locataires et des partenaires. Un engagement d'autant plus important que nous avons encore vécu tous ensemble une année particulière, voire très atypique.

Nous avons l'espoir que la situation sanitaire s'améliore en début de cette année pour que l'on puisse de nouveau se rassembler. En ce sens, certaines activités collectives ont pu reprendre durant l'été et l'automne. Grâce à cela, les difficultés, les émotions et les espoirs ont été exprimés pour que nous puissions déposer des fondations relationnelles équilibrées pour toutes et tous.



“

### L'année 2021

s'est terminée avec des envies, des espoirs et des souhaits qui nous offrent de l'enthousiasme quant aux réalisations individuelles et collectives de l'année à venir.

*« Je ne sais pas comment on allait survivre tout en étant enfermés 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

## L'équipe des bénévoles

Suite au départ de Karine à la fin du printemps, nous avons recruté une équipe de bénévoles pour assurer une présence visible et régulière au cœur du projet Perle.

C'est ainsi qu'une équipe de 4 bénévoles s'est constituée pour assurer une permanence auprès des locataires. Stéphane, Hélène, Isabelle et Sophie ont eu tous à cœur d'être à l'écoute des envies et des besoins exprimés par chacun. Cette nouvelle équipe, avec leurs compétences, leur savoir-être et leur engagement a contribué à créer un lien de confiance avec les habitants.

## Le lien de confiance :

La période actuelle a laissé des traces importantes dans le contact humain et par conséquent dans les liens de confiance.

Nous avons souhaité, avec les bénévoles, offrir un espace d'échanges et de rencontres dans le local communautaire durant la deuxième partie de l'année. Tout ceci pour nous permettre de se rencontrer et de tisser des liens à nouveau. La confiance se gagne petit à petit, au fur et à mesure du temps, de la présence et des actions posées. Avant de construire ce lien si important entre des locataires et une ASBL, une institution ou un partenaire, il se nourrit de rencontres, d'humanité. C'est exactement cela que nous avons voulu offrir aux résidents de Perle en créant une permanence où chacun pouvait venir rencontrer les bénévoles et échanger avec eux ce qui leur tient à cœur. Un café, un sourire, un jeu, une fête, peu importe le moyen pour réussir à s'approcher.

*Qu'est-ce qui a changé dans votre bien-être / condition de vie depuis que vous habitez à Perle?*

“

- > J'ai la tranquillité d'esprit car le quartier est bien
- > Je me sens plus en sécurité. Je me sens bien.
- > Je suis devenu plus social.
- > Je me sens valorisé
- > Je me sens plus tranquille.
- > Depuis mon arrivée en Belgique j'ai eu un mauvais parcours donc ce qui a changé, c'est que j'ai la paix et la joie de bonnes personnes
- > J'ai tout ce que j'avais besoin dans cette maison.

## 15 permanences des bénévoles pendant le deuxième semestre:

L'engagement et l'investissement s'est manifesté par des présences régulières dans le local, dans la cour et auprès de tous les locataires. Cette visibilité a permis d'ouvrir des rencontres entre tous et de créer de beaux liens avec certains d'entre eux. Les permanences nous ont aussi permis de comprendre que les besoins des enfants en terme d'activités sont grands. Nous chercherons pour 2022 un bénévole qui souhaite animer et coordonner des activités pour ceux-ci.

## 2 fêtes pour se rassembler :

Après une période d'évaluation et de mise en place d'une présence régulière dans le local communautaire, nous avons organisé une petite fête de la rentrée où tous les locataires, petits et grands, étaient invités à déguster des gaufres. Les sourires et la joie exprimée furent une source de motivation pour continuer à créer du rassemblement grâce aux fêtes.

La seconde fête a été modifiée suite au énième changement de règles liées à la pandémie. Nous avions prévu un repas partagé avec un petit spectacle de fin d'année et nous avons dû annuler. Cela nous a permis de rebondir sur les aptitudes d'une jeune locataire qui a confectionné des portes clefs pour l'ensemble des ménages de Perle. Nous avons pu récolter des dons qui auront permis à l'équipe d'offrir des petits colis de fête de fin d'année à chaque locataire. Cette attention et cette mobilisation a été appréciée de beaucoup.

## 2 conseils de maison :

Nous avons aussi organisé deux conseils de maisons durant l'automne. Cette planification avait pour but de permettre de recréer un espace de paroles collectif sécurisant et bienveillant. C'est à la fois un lieu d'échange et que nous voulons aussi de décision sur l'aspect du « vivre ensemble ». Nous avons commencé à travailler sur une charte et nous continuerons ce travail au printemps 2022. La moyenne des présences lors des conseils est de 12 logements sur 17.

## 1 évaluation :

Dans notre planification et dans le but d'instaurer ce lien de confiance, nous avons souhaité être à l'écoute des locataires dans toutes les dimensions qui touchent à l'habitat. C'est pourquoi, avec l'équipe d'H&H, nous les avons interrogés pour connaître leur avis sur leur perception du logement, sur l'accompagnement individuel et collectif.

Il était aussi important pour nous de savoir si les locataires savent vers qui aller, s'orienter en cas de besoin. Le graphique ci-dessous, nous offre une lecture sur ce questionnement.



## L'importance d'un local communautaire :

La création de liens est le cœur de notre association:

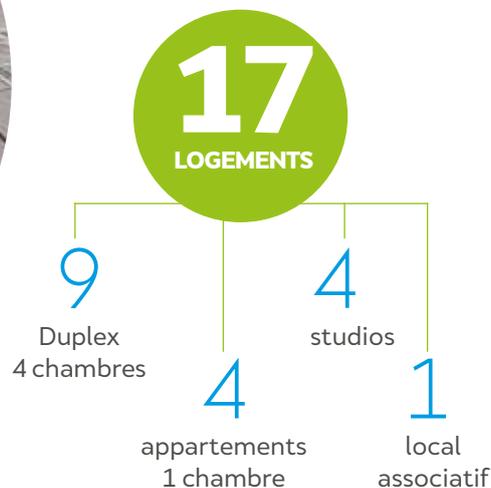
C'est à travers ces liens que se révèlent les aptitudes, les compétences et la force de chaque être humain, ce sont eux qui nous permettent de nous enrichir de l'expérience et du regard de l'autre.

Un local communautaire est, métaphoriquement, comme un pont, une passerelle entre deux monde. Celui de l'immobilier et celui du social, entre des locataires et le voisinage ainsi qu'entre des partenaires.

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 dans un espace neutre et en même temps sécurisant. Cela devient une ouverture sur soi et sur le monde.

En pratique, dans le programme social de nos projets immobiliers, c'est aussi l'opportunité de favoriser le vivre-ensemble, des occasions de rencontres sont offertes entre locataires en proposant des activités collectives et en organisant des Conseils de Maison qui ont pour objectif de créer un espace de dialogue et de décision en commun.

## Quelques chiffres



## Locataires



## 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 ». Une rencontre annuelle se déroule avec chaque partenaire pour nous ajuster aux demandes des locataires.

## Le service de médiation

Pour répondre à la problématique de voisinage, la Maison de quartier Bonnevie a proposé de collaborer avec le service de médiation de la commune de Molenbeek.

Ce partenaire de proximité qui s'ajoute au partenariat d'accompagnement est un soutien précieux dans l'écosystème créé autour des locataires.



## Projet Jolly

### Le «joli projet» de la rue Jolly : quand l'immobilier passe le relais au social.

2021 marquera pour l'accompagnement, le début de son implication, son engagement, dans le magnifique projet de la rue Jolly à Schaerbeek.

Notre travail cette année a été de rencontrer l'AIS « Comme chez Toi » pour construire la base de notre future collaboration. Celle-ci, s'est finalisée par la signature de nos engagements mutuels au travers d'une convention d'accompagnement. Grâce au précieux travail de l'équipe de « Comme chez Toi » et de notre équipe, nous avons prospecté dans le quartier du Gaucheret différents partenaires associa-

tifs potentiels. Ces différentes rencontres ont permis de construire un partenariat solide en vue d'accueillir les locataires en avril 2022.

Les partenaires choisis pour l'accompagnement individuel sont l'AIS « Comme Chez Toi », PAG-ASA et Convivial. Les partenaires de proximité sont Soleil du Nord, Le service communal des travailleurs de rue de la commune de Schaerbeek ainsi que les Amis d'Aladin.

Enfin, les partenaires d'accompagnement collectif sont Rénovas (sensibilisation à l'utilisation de logement passif), la ludothèque Sésame et l'Asbl Soleil Henri Evenepoel.

### Les perspectives pour l'année 2022 :

Nous construisons notre équipe de partenaires sociaux pour créer cet écosystème où le locataire sera au centre.

Planification de l'utilisation du local communautaire avec les partenaires et l'équipe de bénévoles.

Création d'une équipe de bénévoles pour accueillir et aider les locataires le jour de leur déménagement. Une autre équipe de bénévoles sera constituée pour être force de propositions dans les activités collectives à partir du printemps.

Sensibilisation à l'utilisation d'un logement passif par l'asbl Renovas.

Création d'un conseil de maison avec les locataires et une charte de vie commune.



Visite et inauguration du bâtiment le 29 mars 2022.

### Partenaires :



Comme chez Toi



Convivial



PAG-ASA



Ludothèque Sésame



Soleil Henri Evenepoel

# Bâtir



“

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

# Des logements de qualité et innovants

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. 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

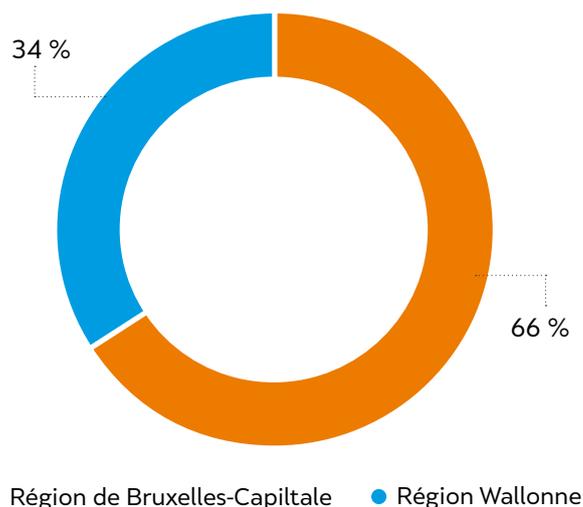
Au 31 décembre 2021, nous avons produit:

**94** logements sur 10 immeubles.

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

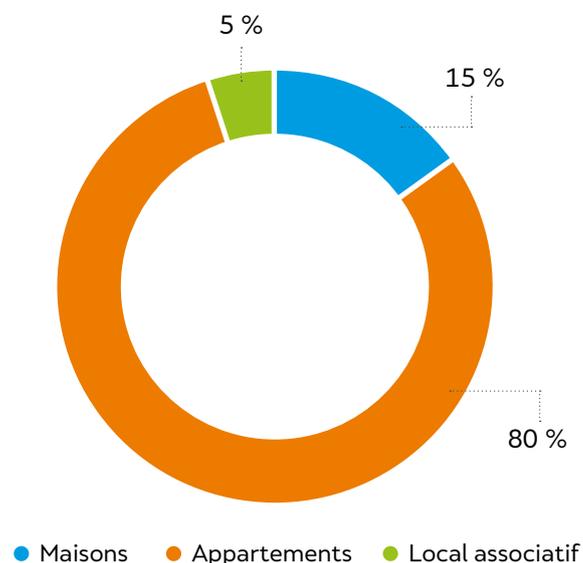
**32** en Région Wallonne

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



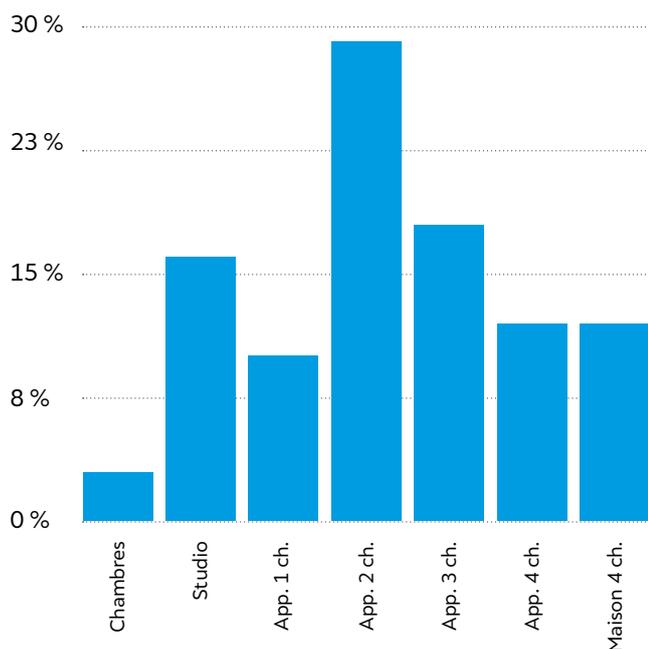
## Répartition maisons / appartements / local associatif

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 31/12/2021

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



### Notre offre de logements est actuellement de :

**10**  
immeubles

**5**  
locaux associatifs,  
dont 2 en propriété

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

**71**  
logements neufs  
et 23 logements  
rénovés

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

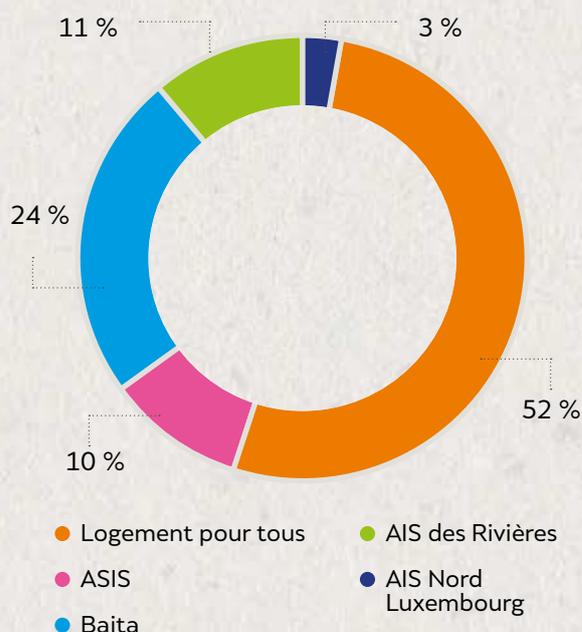
## La collaboration avec les AIS (Agences immobilières Sociales)!

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

La législation tant urbanistique que des AIS diffère 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

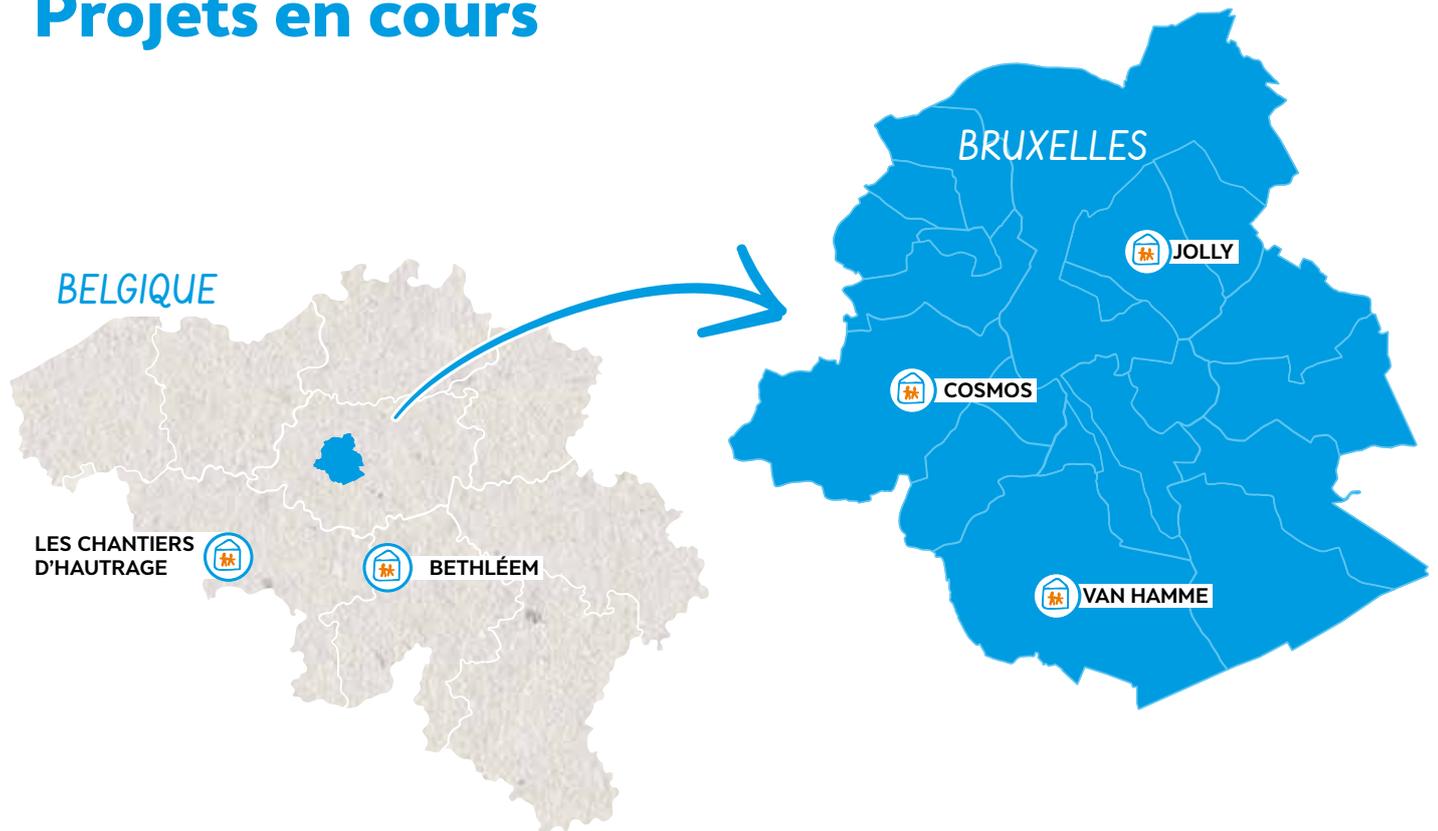


En Région Wallonne, nous dépendons territorialement d'une AIS par projet et les grilles loyers peuvent différer de manière importante.

Cette différence est directement liée à la politique des AIS locales qui repercutent 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.

Nouveau partenariat avec L'AIS «Comme chez Toi» pour le projet Jolly. Mise en place de la collaboration (convention, attribution, recherches partenaires associatifs).

## Projets en cours



### LE CHANTIER 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 a donc été 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 ont été réalisés durant le printemps 2021 afin de proposer les maisons 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.

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 discussions et d'incertitudes 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

### 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 construits en 2019 et en attente d'un terrain pour installation, ont élu domicile rue de Barcelone début 2021. Une fois installés, les derniers travaux d'aménagements ont été effectués.

Ce terrain peut accueillir jusqu'à 8 modules, et nous finalisons une maquette de construction pour ces modules, ce qui permettra à des entreprises, de préférence de formation par le travail, de se lancer dans la construction de modules 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 3 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.



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 Bâti-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

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).S

## 3 Devenir actionnaire dans la foncière d'Habitat et Humanisme

Une autre façon de soutenir et financer H&H est de devenir actionnaire au sein de la SA et ainsi lui permettre de poursuivre l'acquisition de 30% des logements produits par l'asbl HH Development Belgium. L'actionnariat est possible à partir de l'achat de 100 parts à 1.000€ soit un investissement minimum de 100.000€.

## Ils nous soutiennent...

### Un partenariat privilégié avec 4 Wings

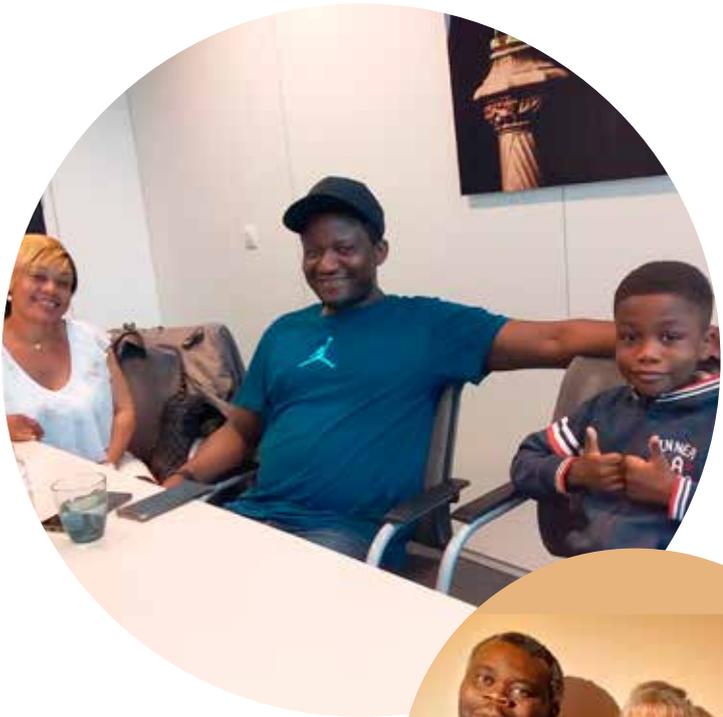
La fondation 4 Wings nous a octroyé une prolongation du soutien financier pour une durée totale de 1 an et demi et nous les en remercions.

### 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.

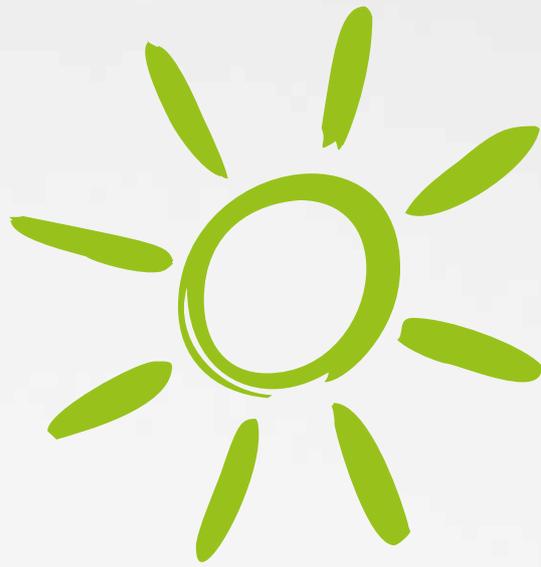
En 2021, un plan de communication stratégique a été réalisé avec notre consultante, un projet de capsule video axé sur les locaux communautaires est en cours depuis fin 2021. Une relance du développement de la mesure de l'impact est prévue début 2022.



## 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 notre compte de projet ouvert à la Fondation Roi Baudouin pour 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 ;
- > Devenir actionnaire dans la SA.



### **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 conventions de collaboration pour chacun de nos immeubles.

### **AIS**

Notre action est menée en étroite collaboration avec les AIS bruxelloises 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**

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 risques 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. La Campagne 400 Toits initiée pour 4 ans s'est clôturée en 2021.

### **Conseil résidentiel Puerto**

Orientation résidentielle Puerto aide les personnes sans abri, célibataires ou couples avec ou sans enfants, qui souhaitent vivre de manière autonome. Nous proposons pour cela des conseils de logement sur mesure. Si nécessaire, nous coordonnons les soins à domicile. Nous avons également un projet Zorgwonen et un projet Housing First est en cours de développement en collaboration avec Diogenes vzw.

Le conseil résidentiel Puerto est une collaboration entre CAW Brussels et Huis van Vrede vzw.

### **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 le 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

📍 Rue de la Perle, 3 (boîte 19) - 1080 Molenbeek

☎ 02 / 355.58.53

✉ office@habitat-humanisme.be

🌐 www.habitat-humanisme.be

