



PROJET L'ESPOIR 2004-2010

Construction de 14 appartements pour des familles à faibles revenus rue Fin à Molenbeek-Saint-Jean.

Projet en partenariat entre l'Association de Fait l'Espoir, les associations Bonnevie et le Cire, le Fonds du Logement de la Région de Bruxelles – Capitale

Auteur du projet : Damien Carnoy

Entreprise : association momentanée Degraeve – Entre-bois

PREAMBULE

L'objectif de ce travail est de décrire comment les associations Bonnevie et Le CIRE ont concrètement amené les familles à être impliquées dans le projet et comment cette participation a été organisée.

Vu l'étendue de ce sujet, ce travail va se limiter à rapporter comment les familles ont participé à l'aspect architectural du projet.

Il comporte l'historique des démarches, la méthodologie adoptée, ainsi qu'une évaluation de cette expérience.

Ce travail est un outil destiné à informer tous ceux qui sont intéressés par cette approche, dans l'espoir de voir des projets similaires voir le jour.

Actuellement le chantier en est au stade de la réception provisoire. Sauf imprévus les familles pourront s'installer définitivement dans leurs logements dans le courant du mois d'août 2010.

La Maison de Quartier Bonnevie est régulièrement sollicitée par différentes instances pour présenter le projet. L'association se penchera très prochainement sur l'élaboration d'un site internet reprenant toutes les particularités du projet L'Espoir, consultables et téléchargeables à partir du site <http://www.bonnevie.vgc.be>

Entretemps, de plus amples informations et/ou consultations de documents de référence peuvent être obtenues à la Maison de Quartier Bonnevie.



La participation dans l'aspect architectural d'un projet à caractère social

Expérience du projet l'Espoir

INTRODUCTION :

Le projet l'Espoir a pour but la construction d'un immeuble comportant 14 appartements, destinés à la vente.

Ce projet a pu voir le jour grâce à la collaboration innovante entre le Fonds du logement, les associations Bonnevie, le CIRE et les futurs habitants réunis dans l'association de fait l'Espoir. Cette collaboration s'est officialisée par la signature d'une convention définissant le rôle respectif des partenaires :

- Le Fonds du logement, porteur financier du projet jusqu'à la vente, en temps que maître de l'ouvrage et souscripteur des prêts hypothécaires,
- les associations Bonnevie et le CIRE assurant l'accompagnement de l'Espoir dans leur participation au projet.
- Les futurs acquéreurs, regroupés dans l'association de fait « l'Espoir » (juin 2006)

L'aspect participatif est défini dans la convention, de la manière suivante :

« Un accent tout particulier sera mis sur ...- l'implication des ménages cibles dans les différentes étapes de la conception et de la réalisation des logements au travers de l'Espoir. .. ».(Extrait de la convention Art 26 paragraphe J. mai 2007)

Les futurs acquéreurs de ces appartements sont des familles de 1 à 6 enfants, avec de faibles revenus, provenant de différents pays (Maroc, Somalie, Lybie, Rwanda..). Le groupe de familles candidats a été constitué par les deux associations. La priorité a été donnée aux ménages les plus mal logés, connus par Bonnevie ou le CIRE, et intéressés à s'impliquer dans un processus participatif et collectif.

Contrairement aux opérations immobilières sociales conventionnelles en Région de Bruxelles Capitale , les familles ont participé depuis le début au montage et à la réalisation du projet.

Pour l'association Bonnevie l'aspect participatif permet aux membres de s'approprier le projet et de s'impliquer dans sa bonne fin.

Ce type d'approche favorise notamment

- le développement personnel et la mise en confiance dans la prise de parole de chacun
- une cohabitation solidaire, une gestion de copropriété réussie.
- l'implication dans la vie de quartier par des initiatives d'intérêt collectif. Les familles sont conscientes des répercussions positives de ce projet dans le quartier. Elles se veulent

porteurs d'une dynamique de revalorisation de leur rue et de la défense d'une cohésion sociale des habitants, basée sur le respect et la solidarité citoyenne. Elles se feront ambassadeurs de ce type de projet pour les opérations à venir et sont déjà actives dans le quartier pour sensibiliser et informer les habitants à l'utilisation rationnelle d'énergie.

- la qualité architecturale et la richesse du projet. L'apport des candidats – acquéreurs a été essentiel, tant en ce qui concerne l'aspect général du projet qu'en ce qui regarde leur propre appartement. A la demande spécifique des futurs propriétaires, le projet devait répondre également à des enjeux environnementaux et durables. Les volontés et les besoins des familles ont été joints au cahier des charges d'adjudication et respectés autant que possible.

Le projet l'Espoir figure parmi les projets lauréats dans le cadre des projets exemplaires de Bruxelles-environnement édition 2008.

METHODOLOGIE.

1. Ateliers et documents de synthèse :

Les membres de l'Espoir se sont réunis plusieurs fois. Lors des ateliers les familles ont exprimé leurs besoins et leurs souhaits.

L'objectif final de ces ateliers était de constituer une série de recommandations pouvant orienter les architectes dans l'élaboration du projet.

a. 1er atelier, le 22 décembre 2005 animé par Elodie Degavre

Objectifs :

- présentation du projet, de l'opération en général, des possibilités et des limites concernant le terrain.
- familiarisation des futurs habitants aux thématiques nécessaires à établir un programme architectural.
- ouverture du débat sur des questions concernant l'habitat collectif

En prenant comme point de départ le logement occupé par les membres du groupe et en discutant des aspects négatifs et positifs de ces logements, quatre thèmes ont été dégagés, qui ont servi d'axe de réflexion pour les ateliers suivants :

- le confort dans le logement
- l'organisation du logement
- l'impact sur l'espace public
- ce qu'on partage avec les voisins (copropriété).

A l'intérieur de chaque thème des préoccupations très concrètes ont été évoquées. Certains de ces sujets ont été repris par plusieurs membres et considérés comme prioritaires.

b. Visites et 2ème atelier, le 13 janvier 2006.

Objectifs :

- Visite de réalisations récentes en matière de logement collectif ou à caractère social. Ces visites ont permis d'illustrer les thèmes dégagés lors du premier atelier : la notion de confort, de l'organisation, de l'image et de la cohabitation.
- Discuter des observations faites au cours des visites et donner suite aux préoccupations restées en suspens lors du 1er atelier. Atelier animé par Elodie Degavre

Les différents projets visités :

- Immeuble située rue de Cureghem 41/43 à 1000 Bruxelles. Rénovation d'un bâtiment

industriel et de construction neuve transformé en lofts par le Fonds du Logement. Appartements destinés à la vente. Visite d'un loft.

- Rue Verrept de Keyser 43 à 1080 Bruxelles. Un projet de nouvelles maisons unifamiliales en front de rue, réalisé par la SDRB. Visite d'une maison unifamiliale rez+2 avec jardin, entre mitoyen.
- Rue des Quatre Vents 186 à 1080 Bruxelles. Immeuble à appartements réalisé par la commune de Molenbeek dans un contrat de quartier. Visite d'un appartement 4 chambres de plein pied.

Le projet des petites maisons rue Verrept de Keyser a reçu le plus grand nombre de commentaires positifs.

c. 2ème atelier le même jour

Objectifs :

- réflexion sur les choix généraux en partant des visites effectuées et des conditions de logement actuelles de chacun.

d. 3ème atelier, 17 janvier 2006

Objectifs :

- Présentation et discussion autour du matériel apporté par chaque famille.
- Lors de l'atelier précédent il avait été demandé aux familles de réfléchir à leurs souhaits en matière de programme et organisation. Chaque famille avait préparé des dessins ou des textes pour mieux expliquer au groupe comment il voyait son futur logement.
- discussion sur les conclusions des ateliers et les recommandations à formuler dans le rapport finale « Participation : le projet rue Fin et ses futurs habitants. ».

Les recommandations relatives aux préoccupations principales des familles à l'attention de l'auteur de projet ont été énoncées comme suit dans le rapport finale :

COHABITATION :

« Limiter l'espace des communs à deux entrées, facilite la gestion » PV atelier 13/1/2006.

L'architecture contribue sans conteste au bon déroulement de la cohabitation. L'architecte est donc responsable d'une entente durable dans un cadre de vie adapté. Il faudra donc tenir compte de :

Accès Entrées assez spacieuses pour poussettes et vélos.

Rangements L'impossibilité de réaliser des caves (qualité du sol, réalisation trop coûteuse) amène à chercher une solution alternative pour poussettes, vélos, stocks, qui permettent d'éviter un encombrement des espaces de circulation. A répartir dans les appartements et dans les communs.

Jardins l'existence d'un jardin commun est rejetée.

Entrées individuelles à rue C'est la configuration considérée comme idéale pour la majorité. Un accès à rue pour une partie des logements pourrait être imaginé

Cage d'escalier commune Les futurs habitants présentent la solution de la cage d'escalier commune extérieure comme avantageuse du point de vue des nuisances sonores (pas de résonance), de l'entretien (matériaux plus résistants, moins salissants) et de l'éclairage et de la ventilation.

Isolation acoustique La présence de nombreux enfants en bas âge au sein du groupe implique une insonorisation efficace entre les unités de logement.

Local de réunions/de fêtes C'est un souhait exprimé par la majorité, sous réserve de son coût de réalisation et de l'espace disponible ».

TYPOLOGIE

« Le duplex une petite maison » PV atelier 13/1/2006

« Un duplex : les enfants peuvent dormir tranquilles en haut. PV atelier 13/1/2006

« Au vu des aspects spécifiques du projet rue Fin (économie, présence de familles nombreuses, recherche d'une qualité de l'habitat...), le duplex est une solution prioritaire. Neuf familles sur seize en ont fait la demande expresse : cette demande forte est à prendre en compte dans le projet d'architecture. »

LUMIERE

« Beaucoup de grandes fenêtres » PV atelier 13/1/2006

« Le logement doit avoir de la lumière, être ouvert sur la rue et à l'arrière ». PV atelier 13/1/2006.

A travers les souhaits qui ont été émis en matière de luminosité dans le logement, c'est une situation pénible, celle du logement actuel des familles, qui se lit en négatif : « Les chambres doivent avoir des fenêtres ». Il est indéniable que la qualité des espaces est aussi liée à l'éclairage et à la ventilation du logement. L'architecte devra également répondre à un souci très présent : celui des déperdition d'énergie.

LES ESPACES EXTERIEURS :

« Terrasse ou jardin peu importe, mais il faut pouvoir mander dehors » Pv atelier 13/1/2006

Les espaces extérieurs privés sont à la fois un filtre potentiel entre le logement et la rue, et un prolongement du logement vers l'extérieur (à l'avant ou à l'arrière). Ils permettent d'accueillir des activités diverses, et leur présence paraît indispensable à la vie en ville.

ECONOMIE :

« Matériaux « normaux » surtout économique » PV atelier 13/1/2006

« Ma priorité : l'économie d'énergie » PV atelier 13/1/2006

Le projet rue Fin constitue une alternative nouvelle aux logements sociaux locatifs (voir introduction). Pour que cette alternative respecte ses objectifs, et que le groupe qui a été constitué ait bien accès à ces logements, le coût de la réalisation doit rester économique. Les matériaux, le mode de réalisation, la compacité du bâtiment à réaliser sont des choix d'architecture, choix qui participent à la réussite du projet et influencent les coûts. Des inventions en la matière seraient les bienvenues.

IMAGE :

« C'est un bon quartier, encore à embellir » PV atelier 13/1/2006

« Le logement doit donner une bonne image » PV atelier 13/1/2006

Le bâtiment à concevoir n'assure pas uniquement le confort de ses habitants: il a aussi un rôle de signal urbain, et son impact sur l'espace public est à prendre en considération. L'identité du bâtiment, en accord avec celle du groupe, est déterminante pour la rue Fin.

Extraits du rapport final «La participation : le projet rue Fin et ses futurs habitants »

Le résultat de ces différents ateliers a été rapporté dans les documents de synthèse tels que:

- les Pv de réunions reprenant les remarques énoncées par une majorité de candidats.
- un tableau récapitulatif par famille « Organisation et configuration de l'appartement »
- le rapport final « La participation : le projet rue Fin et ses futurs habitants », transmis au fonds du logement en mars 2006 en vue de l'intégrer dans le dossier de base d'adjudication.

2. Séance d'information sur la construction passive

L'Espoir avait exprimé le souhait que des solutions soient recherchées pour faire des économies d'énergie.

A ce propos, les familles ont notamment visité une maison passive à Zemst. Séduits par les explications reçues lors de la visite, la majorité des membres se sont prononcés favorablement pour ce type de construction.

D'autres séances d'information ont suivi afin d'approfondir ce nouveau concept .

Définitivement convaincus par la performance et les bienfaits d'un tel ouvrage ils ont fermement défendu ce concept auprès du Fonds du Logement.

Les critères relatifs aux performances énergétiques de la construction passive ont été ainsi repris dans le cahier des charges.

Le Fonds du Logement n'avait, à ce jour, jamais expérimenté ce type de construction.

Chronologies des visites et séances d'informations :

- a. 11 janvier 2007 assemblée générale de l'Espoir, explications sur la construction passive, questions –réponses présenté par la Maison de Quartier Bonnevie
- b. 12 janvier 2007 visite d'une maison passive à Zemst
- c. 16 février 2007 séance d'information sur la Construction Passive – présenté par Sebastian Moreno – Vacca du bureau d'architecture A2 M
- d. présentation du concept au Fond du Logement

3. Cahier des charges pour l'attribution du marché conception-exécution en procédure négociée.

Pour l'appel d'offre public le Fond du Logement a adapté son cahier des charges et les critères l'attribution aux volontés des familles de l'Espoir et a joint au dossier de base le rapport « la participation : le projet rue fin et ses futurs habitants ».

Le cahier des charges a été constitué en étroite collaboration avec tous les partenaires.

On y stipulait que les logements devaient répondre aux normes de la maison passive, les architectes ont été encouragés à proposer des mesures permettant des économies en termes de consommation d'eau et d'électricité et à utiliser des matériaux écologique.

Ce projet était le premier projet répondant aux normes passives ou basse énergie, traité par le Fonds du Logement.

Le marché a été publié au Moniteur Belge le 11 juin 2007. Les inscriptions étaient possibles jusqu'au 14 septembre 2007.

4. Choix du projet

« Le fonds désigne l'auteur du projet. ... Bonnevie et le CIRE délèguent chacun une personne et l'Espoir deux personnes qui participent avec voix consultative à la désignation de

l'auteur du projet. » Accord de collaboration Art 1.

Le 9 octobre 2007, sept associations momentanées architecte - entreprise ont, tour à tour, présenté leur projet. La plupart des familles de l'Espoir assistaient à cette présentation, en présence du Fonds du Logement, de Bonnevie et du Cire. Suite à cette rencontre tous les projets ont été étudiés en détail pour que chaque ménage puisse se prononcer sur la qualité architecturale de chaque projet.

Le Fonds du Logement a complété ces analyses avec les données relatives aux prix par m², critère principal d'attribution, ainsi que le résultat d'analyse du calcul du PHPP, tâche confiée par la Région au bureau d'étude Ecorce.

En concertation avec tous les partenaires, trois projets ont été présélectionnés sur base des critères d'évaluation. Dans le cadre de la procédure négociée, les auteurs sélectionnés ont été amenés à compléter, voire adapter ou améliorer, leur projet.

En mars 2008 le Fonds du Logement a signé la convention de collaboration avec l'architecte D. Carnoy et l'association momentanée Entre-Bois - De Graeve.

Ce projet répondait favorablement à la plupart des critères d'attributions et plus précisément :

- Le coût de construction, inférieur au prix maximum fixé à 1200 euro / le m² brut.
- Respect du programme, nombre de chambres, équipements sanitaires...
- Construction répondant au standard maison passive
- Utilisation de matériaux à faible impact environnemental
- Délai de construction limité à 24 mois
- Construction compacte
- L'image des petites maisons, exprimé dans le traitement des façades et personnalisé par un enduit de couleur différent.
- Organisation et qualité spatiale des logements rappelant une petite maison (duplex).
- Qualité des espaces privatifs composé par un niveau jour et un niveau nuit. Niveaux traversant. Espaces très lumineux et spacieux.
- Jardins ou terrasse pour chaque logement.
- Traitement végétal des abords
- Récupération des eaux de pluie
- Autres dispositifs visant la réduction de consommation d'eau tel que limiteur de débit, douchette économe, chasse «économe »
- Toiture verte
- Panneaux solaire pour la production d'eau chaude sanitaire.

Durant la période précédant l'introduction du permis d'urbanisme l'architecte a rencontré à plusieurs reprises les familles. Lors de ces rencontres les familles ont pu se prononcer sur les plans et apporter leurs suggestions.

5. Séance d'information sur la construction en ossature bois

Pendant la période d'analyse et d'évaluation des différents projets, les familles ont été informées sur la construction en ossature bois. Parmi les trois sélectionnés, le projet de l'architecte D. Carnoy proposait d'utiliser ce type de structure.

Des spécialistes ont été invités pour donner les explications nécessaires et répondre aux questions des futurs propriétaires. Une visite a également été organisée pour visualiser ce type de construction. Finalement les familles se sont prononcées favorablement quant à cette solution. Ce choix été aussi conditionné par le coût au m², qui était le plus intéressant.

6. Suivi de chantier

Le chantier a démarré en janvier 2009. Pour que les familles puissent être impliquées dans la phase de réalisation du projet, le Fonds du Logement a accepté, sous certaines conditions, que les familles assistent aux réunions de chantier. Leur présence, ainsi que celle de l'association Bonnevie, aux réunions techniques en présence de l'architecte, du maître de l'ouvrage et de l'entreprise s'est limitée à un rôle d'observation. L'implication des familles avait été prévue dans la convention d'accord de collaboration mais la participation effective de celles-ci à la phase de chantier n'avait pas été précisée. Les familles ont suivi les travaux à tour de rôle et ainsi pris connaissance des techniques de construction et de mise en œuvre des matériaux.

Les familles ont été ponctuellement consultées lors des réunions d'information au siège du Fonds, notamment lors des choix des équipements, de certains parachèvements et des adaptations techniques entraînant des suppléments financiers.

7. Communication et contacts

Depuis début 2009 l'informatique est devenue un moyen de communication possible avec la plupart des familles, qui disposent désormais d'un ordinateur. Les invitations, les communications urgentes, la transmission de documents s'effectuent en grande partie par e-mail.

Ce développement nous a également permis de mettre en place un blog permettant aux familles de suivre, de chez eux, l'évolution du chantier et d'être informées sur les dernières activités. Cet outil est également un moyen pour les familles de faire suivre le projet à leurs proches, depuis leur pays d'origine. Le blog espoirmolenbeek.blogspot.com existe depuis janvier 2009.

8. Comment habiter une « éco-construction »

Sur demande des membres de l'Espoir, des informations seront données quant à l'utilisation correcte et l'entretien des équipements, l'entretien des matériaux et les gestes à proscrire dans une construction passive.

Les familles ont demandé de pouvoir visiter un autre logement passif. La visite a eu lieu en septembre 2009. La propriétaire – concepteur du projet Ines Camacho a commenté la visite et répondu à toutes les questions très pratiques des membres.

Un guide de bon usage sera rédigé par l'architecte et transmis à chaque propriétaire.

Une séance d'information générale sera donnée par l'architecte avant l'emménagement.

Des fiches explicatives simplifiées, ainsi que des modes d'emploi, seront rédigés par les associations dans le but d'aider les familles et tous ceux qui seront amenés à s'occuper de l'entretien du bâtiment.

9. Conclusion :

Une évaluation sur le projet avec les partenaires et le bouwteam est prévue dès que les familles seront installées.

Cependant, quelques conclusions peuvent déjà être tirées de cette expérience:

- la participation des futurs habitants au projet représente un franc succès. Les familles de l'Espoir se sont très vite approprié le projet et en sont devenues une des forces motrices.

- cette expérience a contribué à l'épanouissement personnel de chaque membre du groupe l'Espoir et a consolidé celui-ci. Les membres estiment avoir acquis de l'expérience et de la confiance personnelle. Le groupe estime aussi avoir noué de bonnes et profondes relations, gages d'une gestion de copropriété réussie.
- l'implication des familles a été déterminante dans le développement du projet. C'est grâce à leur détermination que le projet répond au standard passif et autres critères d'éco-construction.
- la formule innovante de partenariat (un partenaire public, deux associations et des futurs acquéreurs habitants, fortement impliqués) et la collaboration peu ordinaire qui en a découlé ont mené à des choix hors du commun, qui n'auraient probablement jamais été faits, tels que, par exemple, la formule d'adjudication.
- le rôle des associations dans l'ensemble du processus n'a pas toujours été bien reconnu.
- on aurait pu espérer avoir plus d'échange avec l'auteur du projet. Il n'est pas évident d'organiser la participation dans une procédure classique d'attribution et la configuration maître de l'ouvrage-architecte-entreprise.
- nous sommes convaincus que des projets comme celui-ci peuvent contribuer à la résolution de la crise du logement pour une population qui a beaucoup de difficultés à trouver un logement décent en Région de Bruxelles Capitale. En outre, grâce à la participation active des habitants, ils présentent une plus-value considérable par rapport aux projets classiques de logement social.