

Rendre les logements communautaire accessibles à la diversité des personnes âgées

HOMeAGE Policy Brief Series

No. 1

Cette note politique utilise l'exemple de la Région de Bruxelles-Capitale pour illustrer **comment le logement communautaire peut créer des villes plus égalitaires pour des personnes âgées diverses.**

Il offre des conseils aux sociétés de logements sociaux, promoteurs immobiliers, organisations communautaires et représentants des autorités locales qui souhaitent développer des solutions inclusives répondant aux besoins des personnes âgées à Bruxelles et ailleurs.

Logement communautaire à Bruxelles

Depuis des décennies, les acteurs publics tels que les sociétés de logement social, les organismes de gestion foncière et de services publics (CPAS) fournissent des logements aux personnes en situation précaire sur le marché du logement. Souvent, ces projets offrent un soutien social mais manquent d'espaces collectifs où les résidents peuvent se connecter.

Pour combler cette lacune, **les logements communautaires offrent des espaces de vie indépendants mais visent également à créer une communauté entre les résidents en mettant à leur disposition des espaces collectifs et des ressources partagées** (par exemple: partage de voiture, partage de nourriture).

Un tel environnement peut également favoriser le soutien par le biais de liens intergénérationnels et de voisinage. Ce type de logement est particulièrement intéressant **pour les personnes âgées qui vivent seules et qui apprécieraient d'être intégrées dans une communauté où l'interaction sociale, mais aussi le soutien pratique, sont encouragés.** À Bruxelles, des projets de logements communautaires sont développés par des acteurs privés et publics.

Les messages clés

1. Le logement communautaire **n'est pas réservé aux personnes aisées et en bonne santé.**
2. Lors de l'élaboration d'un projet de logement communautaire, les promoteurs doivent se poser les questions suivantes: à qui s'adresse le projet? quelle est la part des futurs résidents dans son élaboration et à quel moment sont-ils impliqués? **Comment leurs modes de vie peuvent-ils être pris en compte dans la conception du logement et la gestion de la communauté?**
3. Les logements communautaires destinés à des groupes spécifiques **doivent inclure les futurs résidents dans le processus de planification afin de s'assurer que le logement leur permettra de se sentir chez eux.**
4. Si les futurs résidents ne peuvent pas être impliqués dans les premières étapes du développement d'un projet de logement communautaire, **des représentants d'une communauté particulière peuvent être consultés.**



Développements privés

Les initiatives privés (groupes de résidents, ASBL, fondations et acteurs commerciaux) sont à l'origine de la croissance du logement communautaire. Une étude réalisée en 2020 a recensé 49 projets d'habitats groupés dans la Région de Bruxelles-Capitale, totalisant 1 000 logements (Lenel et al., 2020). Grâce à ces exemples, de plus en plus de citoyens cherchent à créer des projets de cohabitation. Ces types de projets de cohabitation fonctionnent souvent sous **la forme juridique de la copropriété**. Cependant, la plupart des projets ne ciblent pas spécifiquement les groupes en situation précaire sur le marché du logement, tels que les personnes âgées ou les groupes à faibles revenus.



Développements (semi-)publics

En revanche, les acteurs publics ou semi-publics se sont concentrés sur la création d'une offre de logements communautaires **locatives** (Lenel et al., 2020). Cela peut se faire par le biais d'une agence immobilière sociale (AIS)[1], d'une coopérative ou d'une organisation à but non lucratif. Ces projets s'adressent souvent à des groupes cibles spécifiques et se concentrent sur le logement abordable.

Le **CLTB (Community Land Trust Brussels)**, un opérateur de logement reconnu dans la région bruxelloise, en est un exemple marquant. Le CLTB cible explicitement les citoyens à faibles revenus avec le soutien financier de la région. En séparant le terrain de la propriété, il rend le logement abordable. Le terrain est la propriété du CLTB, tandis que les logements sont la propriété des résidents et ne peuvent pas être revendus aux conditions du marché privé. Le CLTB insiste également sur l'importance de créer une communauté parmi les résidents: le groupe est formé à un stade précoce, souvent des années avant que les résidents ne puissent emménager dans leur logement. Durant cette période, ils participent à des réunions, des ateliers et des activités sociales organisées par le CLTB. A l'heure actuelle, le CLTB a réalisé 115 logements (7 projets) et 77 autres (7 projets) sont en cours de construction (Community Land Trust Bruxelles, 2024).

La forte demande pour les logements du CLTB et les listes d'attente pour les logements sociaux montrent que divers projets de logements communautaires, principalement sous forme locative, sont nécessaires pour répondre à une demande croissante de logements abordables et au désir de vivre au sein d'une communauté.

Vieillissement et logement communautaire

Pour les personnes âgées qui souhaitent ou doivent déménager plus tard dans leur vie, le logement communautaire peut constituer un endroit idéal pour vieillir. Le fait d'être intégré dans une communauté tout en vivant dans un espace indépendant peut offrir de l'autonomie ainsi qu'un soutien par le biais de services de soins informels. Les voisins peuvent cuisiner les uns pour (et avec) les autres, participer à des activités sociales au sein du projet, faire les courses ou conduire quelqu'un chez le médecin. En outre, lorsqu'il est associé à des soins plus formels, le logement communautaire peut offrir un lieu de vieillissement pour ceux qui ont besoin d'un soutien plus important à un âge avancé.

Le logement communautaire pour les personnes âgées dans une perspective de justice

Dans cette note politique, nous soutenons que le logement communautaire peut être une solution viable pour les groupes confrontés à des situations de logement précaires. **Cependant, il est important de réfléchir à la manière dont ces projets peuvent être attractifs pour divers groupes et répondre efficacement à leurs besoins.** Pour guider cette réflexion, nous nous appuyons sur les théories de la justice (voir par exemple Fainstein, 2010; Harvey, 1973; Knijn et al., 2020; Soja, 2013), qui fournissent des lignes directrices pour l'évaluation des politiques actuelles et l'élaboration des développements futurs. On peut distinguer trois principes de justice pertinents:

Redistribution

Toute personne doit avoir accès à un logement approprié.



Représentation

Toute personne a son mot à dire lorsqu'il s'agit de façonner le cadre de vie.



Reconnaissance

Toute personne a le droit d'être reconnue pour ce qu'elle est et veut être.



Ces principes de justice invitent les opérateurs de logements sociaux, les promoteurs immobiliers, les organisations communautaires et les représentants des autorités locales à réfléchir:

- Qui a accès à quels types de logements ?
- Qui a son mot à dire dans l'aménagement de l'environnement dans lequel il/elle vit ?
- Qui peut être soi-même dans l'endroit où il/elle vieillit ?

Le logement communautaire peut être une alternative qui met l'accent sur l'accessibilité financière, sur la participation des personnes âgées, ainsi que sur la reconnaissance des personnes âgées pour ce qu'elles veulent être dans une communauté. Depuis des décennies, des initiatives offrant une alternative aux maisons de repos existent dans la région de Bruxelles-Capitale, mais leur disponibilité reste extrêmement limitée. Maintenant que de plus en plus de projets se réalisent, il est important d'examiner **pourquoi, où et pour qui ils sont développés**. Pour comprendre l'importance de réfléchir aux questions de justice, nous appliquons les trois principes à l'exemple du projet Rue du Compas dans les pages suivantes.



Exemple: Projet Rue du Compas dans la Région de Bruxelles-Capitale

Rue du Compas, un nouveau projet de logement communautaire à Anderlecht, dans la Région de Bruxelles-Capitale, illustre un développement visant des objectifs de justice dans sa mise en œuvre. Ouvert en 2023, il propose **12 appartements (de 35m² à 100m²) et des espaces communs destinés à des personnes âgées, des mères célibataires et des familles**. L'initiative émane du centre communautaire local Cosmos, partant du constat que les logements étaient trop petits et trop chers pour de nombreux habitants du quartier.

Le concept a été développé par différentes organisations, telles que Cosmos, Kenniscentrum WWZ - une association qui s'engage pour un meilleur bien-être, des logements innovants et des soins accessibles pour tous les habitants bruxellois - et De Overmolen - une association qui développe des logements pour des publics vulnérables (par exemple, les personnes nécessitant de soins ou atteintes de handicaps mentaux). **Les résidents n'ont pas été impliqués dans l'architecture du projet mais ont collaboré à la conception du «Comment vivre ensemble».** Depuis leur emménagement, ce sont eux qui gèrent les espaces communautaires.

Les résidents ont été choisis en fonction de leurs besoins en matière de logement et de leur capacité à participer à la vie de la communauté. **L'idée est que, au fur et à mesure que les personnes âgées vieillissent, les plus jeunes pourront les aider à accomplir de petites tâches.** De même, les générations plus âgées s'occupent des enfants. Tous les appartements sont accessibles ou peuvent être adaptés pour convenir, par exemple, aux personnes à mobilité réduite. Les principes de justice illustrent la manière dont le projet rue du Compas vise à être un projet de logement communautaire inclusif.

Données principales

- **12 appartements abordables** pour des personnes âgées, des familles et des mères célibataires
- Salle communautaire
- **Maison flamande-africaine Kuumba** dans le même bâtiment (rez-de-chaussée)
- **Propriétaire:** De Overmolen
- **Gestion locative:** AIS Baita
- **Accompagnement:** LDC Cosmos
- **Attribution des appartements et conseils:** Kenniscentrum WWZ



Photos: projet Rue du Compas (Région Bruxelles-Capitale)

Redistribution

Le projet Rue du Compas illustre la justice redistributive en **fournissant un logement aux personnes en situation précaire** - principalement des adultes à faibles revenus et issus de l'immigration - grâce à une collaboration avec l'agence immobilière sociale Baita.



Représentation



Le projet montre que la participation des habitants à un logement communautaire peut se faire de différentes manières. Bien que les résidents n'aient pas été impliqués dans la conception initiale du projet, **ils sont invités à façonner les espaces communs et la vie communautaire**. En outre, le centre communautaire **Cosmos a représenté les intérêts des futurs résidents dès le départ**.

Cosmos promeut des soins interculturels pour les personnes âgées à Anderlecht, visant à fournir un logement et des soins appropriés à tous les ainés.

Reconnaissance

La maison flamando-africaine Kuumba est située dans le même bâtiment que le projet de logement communautaire. Kuumba, une association où les bénévoles d'origine africaine jouent un rôle important, encourage l'échange entre les cultures africaines et la culture flamande. Toutes les personnes âgées participant au projet sont issues de l'immigration, la plupart d'entre elles venant de la République démocratique du Congo. C'était un choix délibéré : les organisations collaboratrices reconnaissent **l'importance de loger des personnes ayant une histoire similaire. Pouvoir communiquer et ressentir un sentiment de similitude rend le vieillissement plus confortable pour les résidents**.



Les défis du logement communautaire

Lors du développement de logements communautaires pour des personnes en situation précaire sur le marché du logement, les principes de justice peuvent se contredire. Par exemple, dans le cas du projet Rue du Compas, les futurs résidents n'étaient pas connus lors de la phase de développement, et leurs préférences en matière d'espaces construits n'ont pas pu être prises en compte. Conformément aux tendances architecturales actuelles, les appartements sont dotés d'une cuisine ouverte - le salon et la cuisine se trouvent dans la même pièce. Cependant, certains résidents auraient préféré un espace séparé pour vivre et pour cuisiner. Ceci est particulièrement important pour les femmes musulmanes qui souhaiteraient enlever leur foulard dans la cuisine - un facteur important pour se sentir chez soi. De plus, de nombreux résidents cuisinent avec des aliments surgelés pour lesquels il n'y a souvent pas suffisamment de place dans une cuisine intégrée. C'est pourquoi des congélateurs sont installés dans le salon ou la chambre à coucher. Alors que dans de nombreux projets privés de logements communautaires, les résidents peuvent participer à l'architecture de leur propre espace, ce n'était pas le cas dans ce projet. Ce faible niveau de participation a permis un développement plus rapide, des espaces abordables et moins de temps et d'énergie nécessaires de la part des résidents. Cependant, cela a également empêché les résidents de façonner leur propre environnement.



Les auteurs et leurs données de contact

Luise Stoisser, HOMeAGE, SARLab luise.lilo.stoisser@vub.be

Luc Lampaert, Kenniscentrum WWZ, luc.lampaert@kenniscentrumwwz.be

An-Sofie Smetcoren, HOMeAGE, SARLab an-sofie.smetcoren@vub.be

Comment cette note politique a-t-elle vu le jour?

Cette note politique est le fruit d'une collaboration entre le Kenniscentrum WWZ et les chercheurs de HOMeAGE. Grâce à des discussions régulières pendant près d'un an, nous avons combiné la perspective théorique de la justice spatiale avec l'expérience de Kenniscentrum WWZ dans le développement de logements communautaires pour les personnes confrontées à des situations précaires sur le marché du logement à Bruxelles.

À propos de HOMeAGE



HOMeAGE est un réseau de formation doctorale Marie Skłodowska Curie sur le thème «Advancing Research and Training on Ageing, Place and Home» (Faire progresser la recherche et la formation sur le vieillissement, le lieu de vie et le domicile). Il vise à mettre en place un programme interdisciplinaire, intersectoriel et international de formation doctorale et de recherche qui favorise le développement de nouveaux leaders d'excellence pour l'avancement de l'innovation fondée sur des données probantes en matière de vieillissement sur place.

Plus d'info : <https://homeage-dn.eu>

À propos de Kenniscentrum WWZ



Le Kenniscentrum Welzijn, Wonen, Zorg (un centre d'expertise pour le bien-être, le logement et les soins) est un centre d'appui et d'expertise actif sur Bruxelles dans le domaine du bien-être, du logement et des soins. Le centre offre du soutien, des connaissances, du savoir-faire et de l'inspiration aux organisations du secteur social afin de promouvoir la qualité de vie des Bruxellois.

Plus d'info : www.kenniscentrumwwz.be

À propos de SARLab



Le Society and Ageing Research Lab (un laboratoire de recherche sur la société et le vieillissement) de l'Université Libre de Bruxelles/Vrije Universiteit Brussel (VUB) mène des recherches sur le thème «bien vieillir au bon endroit» et répond aux nouveaux défis critiques en matière de politique et de pratique concernant les personnes âgées.

Plus d'info : <https://en.sarlab.be>



Notes

[1] Les agences immobilières sociales (AIS) sont reconnus par la Région de Bruxelles-Capitale et sont des associations sans but lucratif subventionnées. Leur mission est de socialiser une partie du marché locatif bruxellois. Elles gèrent la location de biens appartenant principalement à des propriétaires privés et les mettent en location à des prix abordables pour des familles à faibles revenus. Les critères d'éligibilité sont les mêmes que pour la location sociale. Contrairement aux logements sociaux, les prix sont fixés par le gouvernement en fonction du nombre de chambres (et non en fonction des revenus). Aujourd'hui, les AIS sont responsables de la gestion locative de plus de 7 800 logements réparties sur l'ensemble de la Région de Bruxelles-Capitale. Ce secteur est reconnu par la Région de Bruxelles-Capitale depuis 1998.

Sources

- **Community Land Trust Bruxelles. (n.d.).** Community Land Trust Bruxelles. Retrieved December 13, 2024, from <https://cltb.be/en/>.
- **Fainstein, S. S. (2010).** The Just City. Cornell University Press.
- **Harvey, D. (1973).** Social justice and the city. Edward Arnold.
- **Knijn, T., Theuns, T., & Zala, M. (2020).** Redistribution, recognition and representation: Understanding justice across academic disciplines. In T. Knijn & D. Lepianka (Eds.), Justice and Vulnerability in Europe. Edward Elgar Publishing.
<https://doi.org/10.4337/9781839108488.00011>.
- **Lenel, E., Demonty, F., & Schaut, C. (2020).** Hedendaagse cohousingexperimenten in het Brussels Hoofdstedelijk Gewest (B. Winant, Trans.). Brussels Studies. La revue scientifique pour les recherches sur Bruxelles / Het wetenschappelijk tijdschrift voor onderzoek over Brussel / The Journal of Research on Brussels. <https://doi.org/10.4000/brussels.4231>.
- **Soja, E. W. (2013).** Seeking Spatial Justice. U of Minnesota Press.



Funded by
the European Union

Ce projet a reçu un financement du programme-cadre de recherche et d'innovation de l'Union européenne (EU pour la recherche et l'innovation de l'Union européenne Horizon Europe (HORIZON) Marie Skłodowska-Curie Actions Doctoral Networks (MSCA-DN) dans le cadre de la convention de subvention 101073506.