

TRAVAIL DE FIN D'ÉTUDES EN ET SUR L'ARCHITECTURE [LBARC2200]

DECLARATION DE DEONTOLOGIE à intégrer aux documents du TFÉ

Considérant que le plagiat est une faute inacceptable sur les plans juridique, éthique et intellectuel ;

Reconnaissant que le Règlement Général des Etudes et Examens de l'UCLouvain précise la notion de plagiat et décrit les procédures et sanctions liées à sa pratique : <https://uclouvain.be/fr/etudier/reglement-general-des-etudes-et-des-examens.html>

Notant que les étudiant-e-s sont sensibilisé-e-s aux questions d'intégrité intellectuelle durant leur parcours académique et que le site web de l'UCLouvain met à disposition des ressources spécifiques sur le sujet : <https://uclouvain.be/fr/etudier/lutter-contre-le-plagiat.html>

Je déclare sur l'honneur que ce travail de fin d'étude a été écrit et dessiné de ma plume, sans avoir sollicité d'aide extérieure illicite, qu'il n'est pas la reprise d'un travail présenté dans une autre institution pour évaluation, et qu'il n'a jamais été publié, en tout ou en partie. Toutes les informations (dessins, maquettes, idées, phrases, graphes, tableaux, ...) empruntées ou faisant référence à des sources primaires ou secondaires sont référencées adéquatement selon la méthode universitaire en vigueur.

Notant qu'un travail universitaire est le fait d'une production personnelle, réflexive et critique, je déclare en outre avoir fait l'usage suivant des outils d'intelligence artificielle de type agent conversationnel et/ou de production graphique :

	Oui	Non
J'ai utilisé l'IA	X	
J'ai utilisé l'IA pour produire/retravailler des images, auquel cas une mention explicite est indiquée en légende desdites images ;		X
J'ai utilisé l'IA pour retravailler/traduire mon texte, auquel cas une mention explicite est indiquée en préambule ;	X	
J'ai utilisé l'IA pour récolter/compiler des données, auquel cas une mention explicite des requêtes formulées et des réponses reçues de l'IA est indiquée dans la section présentant la méthode de recherche ;		X
J'ai utilisé l'IA pour synthétiser/analyser de l'information, auquel cas la réponse produite par l'IA est utilisée comme source secondaire faisant l'objet d'une analyse critique personnelle explicite, impliquant que je reconnais comme miens les éléments présentés dans le travail et prends toute responsabilité à leur égard.		X

Fait à **Bruxelles**

Le **31-05-2025**

Signature de l'étudiant-e



TFÉ 2024-2025 [LBARC2200] -LOCI Bruxelles

Le logement avant tout : l'architecture au service du public Housing First

Etudiant·e : DELHAYE Léa

Copromoteur-expert : VAN MOESEKE Geoffrey

Copromoteur 2 : THIELEMANS Benoît

Copromoteur 3 : MEYER Sandrine

Date de présentation : 17 juin 2025

RÉSUMÉ

Depuis une dizaine d'années, le nombre de personnes sans chez-soi dénombrées à Bruxelles ne cesse d'augmenter. Face à cette réalité progressivement banalisée, ce travail propose une lecture élargie des mécanismes structurels qui sous-tendent le sans-abrisme et le mal-logement. Guidée par les principes de l'éco-architecture dans ses dimensions sociale, environnementale et humaine, la recherche explore le potentiel d'une architecture régénérative sociale comme levier contre l'exclusion résidentielle. Le questionnement s'inscrit dans une approche interdisciplinaire, à la croisée de l'action sociale, de l'architecture et de l'urbanisme, à travers l'analyse d'expériences concrètes d'accompagnement du public Housing First menées par l'asbl Infirmiers de Rue. Le projet architectural issu de cette étude visera à expérimenter une forme d'habitat capable de devenir des supports de soin, de stabilisation et de dignité. Ce travail interroge ainsi la manière dont l'architecture peut contribuer à rendre la ville plus juste, en redonnant une place aux citoyens fragilisés dans la fabrique urbaine.

MOTS-CLEFS

Crise du logement, Intégration sociale, Construction modulaire, Logement social, Tissu urbain, Îlot, Bruxelles

Le logement avant tout : L'architecture au service du public Housing First

Léa Delhaye

Le logement avant tout : L'architecture au service du public Housing First

Travail de fin d'étude de
Léa Delbaye

Co-promoteurs
Benoît Thielemans
Geoffrey Van Moeseke
Sandrine Meyer

Co-promoteur Expert
Fiona Lecoc

Université catholique de Louvain
Faculté d'architecture, d'ingénierie architecturale, d'urbanisme (Site de Bruxelles)

Remerciements

Je tiens à exprimer ma profonde gratitude à mes promoteurs, Benoît Thielemans, Geoffrey Van Moeseke et Sandrine Meyer, pour leur encadrement rigoureux, la qualité de leurs conseils et leur engagement constant tout au long de cette année de recherche.

Je remercie également mon experte, Madame Fiona Lecocq, pour sa bienveillance, sa disponibilité et le partage précieux de son expérience de terrain, qui a constitué une véritable valeur ajoutée pour ce travail.

Je souhaite enfin adresser mes sincères remerciements à mes proches pour leur soutien indéfectible. Une mention particulière à Valérie Lenelle, dont la relecture attentive et les conseils avisés ont largement contribué à la finalisation de ce mémoire.

TABLE DES MATIERES

1	INTRODUCTION	9
1.1	Ambitions générales	9
1.2	Problématiques et questionnement	9
1.3	Méthodologie	10
2	ETAT DES LIEUX	11
2.1	Inégalités socio spatiales	15
2.1.1	Hausse démographique	
2.1.2	Revenus et pauvreté	
2.1.3	Nationalités	
2.2	Le logement comme produit de consommation	18
2.2.1	La loi de l'offre et la demande	
2.2.2	Le processus de gentrification	
2.2.3	La vacance immobilière	
2.3	Le logement social dans tout ça	23
2.3.1	Système locatif défaillant	24
3	HOUSING FIRST : UNE RÉPONSE AU SANS-ABRISME CHRONIQUE	27
3.1	Parcours d'un sans-abri : le système de la récompense	27
3.2	Le logement d'abord a fait ses preuves	31
3.3	Bâtiments vacants, terrains inoccupés et citoyens à la rue	33
3.3.1	Occupation temporaire	
3.3.2	L'habitat léger en ville	
4	RENCONTRE AVEC LE PUBLIC CIBLE	41
4.1	Leurs difficultés : assuétudes et troubles psychiques	42

4.2	La réinsertion par le logement : sociologie et urbanisme	44
4.2.1	Partenariat	
4.2.2	Analyses des cas d'étude	
5	ÉTAT DE L'ART	73
5.1	L'architecture comme levier d'action	73
5.2	Catalogues de références	73
6	RECHERCHE PAR LE PROJET	89
6.1	S'insérer dans le tissu urbain	89
6.2	Étude d'implantation dans l'îlot bruxellois	89
6.3	Projet d'architecture	103
7	CONCLUSION	111
8	BIBLIOGRAPHIE	113

1 INTRODUCTION

1.1 Ambitions générales

Bruxelles, 2025. Il n'est pas rare de croiser une personnes dormant sur un trottoir, c'est presque devenu un élément banal du paysage urbain. Il est difficile d'imaginer que notre société accepte consciemment que des citoyens vivent à la rue. On peut facilement penser qu'une association, ou une âme charitable, leur tendra tôt ou tard la main. Et si cette situation persiste, c'est que c'est elle qui a choisi cette vie. Ces raccourcis nous soulagent d'une part de la responsabilité commune. En réalité, à moins d'être directement impliqué de près ou de loin dans le monde associatif, il faut creuser pour savoir comment fonctionne l'aide aux plus précarisés, et comment la politique s'occupe de la problématique.

Cette recherche propose une vision globale du fonctionnement et des enjeux du système qui gravite autour de cette marginalité sociétale. À travers une enquête interdisciplinaire, il s'agira de mieux comprendre ce qui se cache derrière le sans-abrisme et le phénomène plus large du mal-logement. Est-ce un choix de vie ? La solution réside-t-elle dans les milliers de mètres cubes de bureaux vacants ? Peut-on réduire la crise du logement à un manque de logements ? La capitale fait-elle face à un « boom » démographique ? Nous interrogerons les dynamiques sociales, économiques et spatiales pour tenter d'y répondre.

1.2 Problématiques et questionnement

Le « Manifeste pour une santé commune » rappelle que les défis contemporains qu'ils soient médicaux, sociaux ou environnementaux, demande une approche intégrée, à la croisée des disciplines. (Hamant, 2023) Le sans-abrisme, en tant que manifestation extrême de l'exclusion urbaine, relève d'un faisceau de facteurs structurels tels que les déséquilibres fonciers, la précarisation ou encore la défaillance du système de santé mentale et des assuétudes. L'aborder depuis une posture d'architecte, c'est donc reconnaître que la production de l'espace n'est jamais neutre : elle façonne l'inclusion ou l'exclusion.

Ce travail a l'ambition d'interroger l'impact de l'architecture, de l'aménagement urbain et des réponses associatives dans le maintien ou la rupture du lien au logement. Il s'inscrit dans un atelier de recherche d'éco-architecture. La démarche de conception architecturale intégrera ses principes en conciliant performance environnementale, confort des usagers et intégration dans le contexte local. On cherche à minimiser

l’empreinte carbone, optimiser les consommations énergétiques, favoriser les matériaux biosourcés, améliorer la biodiversité urbaine, et créer un nouveau dialogue entre l’humain, le bâti et son environnement. L’expérimentation d’architecture régénérative sociale guidera également la réflexion spatiale. Une architecture qui vise à restaurer les liens sociaux et à revaloriser les individus fragilisés par des conditions d’exclusion, de précarité et de marginalité. L’espace bâti serait conçu comme un support physique et comme un cadre de soins, de stabilisation psychosociale et de justice spatiale verbe ? J’espère que ce regard croisant l’architecture, le social et la santé contribuera à enrichir les débats sur la fabrique de la ville et le droit au logement.

« Comment l’architecture durable peut-elle contribuer à stabiliser et soigner le sans-abrisme chroniques en renouant avec le tissu urbain ? »

1.3 Méthodologie

Après un état de lieux pour éclaircir la situation socio-économique de Bruxelles influençant l’évolution du nombre de sans-chez-soi dans la ville. Nous poserons notre question de recherche. Le développement de cette réponse architecturale se déroulera en trois étapes principales : l’analyse de cas d’étude, la réalisation d’un catalogue de références architecturales et la recherche par le projet.

Dans un premier temps, nous adopterons une démarche analytique fondée sur l’observation de terrain, l’analyse contextuelle pour une identification des conditions de stabilisation résidentielle, à partir d’un corpus de situations concrètes portées par l’ASBL Infirmiers de rue. Ces cas sont sélectionnés pour leur diversité typologie, programmatique et géographique. Cette analyse croisée permettra d’extraire des constantes, des leviers et des fragilités du processus de relogement.

Dans un second temps, l’analyse de plusieurs références architecturales nous permettra de constituer un maximum d’outils et d’innovations pour faire avancer la recherche en termes de conception et de mise en œuvre d’un projet durable, écologique et modulaire.

Enfin, la recherche par le projet viendra synthétiser l’ensemble des données recueillies tout au long de l’étude. Cette proposition architecturale s’appuiera sur une analyse urbanistique approfondie du potentiel des îlots bruxellois, afin de formuler une réponse spatiale en phase avec les enjeux environnementaux urbains.

2 ÉTAT DES LIEUX

Nous poserons ici un diagnostic socio-démographique de la situation du logement à Bruxelles, en croisant des données statistiques et des études sur le sujet. L’analyse portera plus particulièrement sur les enjeux spécifiques liés à la précarité, à la gentrification et aux dynamiques d’aménagement urbain. Ces phénomènes en constante évolution ont fait couler beaucoup d’encre dans la presse et dans la littérature académique. A partir de cette synthèse, nous pourrons y voir plus clair sur les multiples facteurs qui influencent la crise du logement et la croissance du sans-chez-soirisme dans la Capitale. Un article paru en 2016 posait un premier état des lieux sur la situation. Bien entendu, le contexte économique bruxellois a depuis été impacté par la crise sanitaire de 2020 et par les répercussions du conflit militaire en Ukraine à partir de 2022.

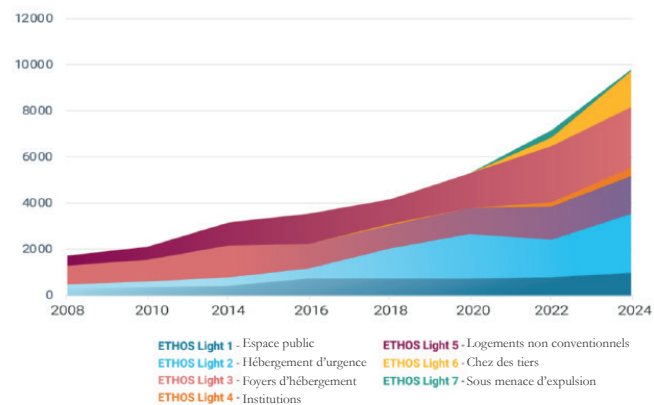
« La crise du logement abordable observée dans la Région de Bruxelles-Capitale trouve son origine dans la combinaison de plusieurs facteurs : la croissance démographique rapide, la pauvreté d’une part importante des habitants, les hausses importantes des prix des logements et des loyers et la faiblesse de la production de logements neufs, dont des logements sociaux (Dessouroux et al., 2016). »

À Bruxelles, on compte environ 500 000 ménages, dont plusieurs milliers de personnes vivent sans logement stable. Cela inclut des personnes vivant directement à la rue et celles séjournant temporairement dans des centres d’urgences, des squats ou chez des connaissances. Grâce aux opérations de dénombrement effectuées entre 2018 et 2024 en Région de Bruxelles-Capitale, il est possible d’être mieux renseigné sur ce phénomène souvent invisible et de suivre son évolution dans le temps.

Pour savoir qui chercher précisément, il était essentiel de définir la condition d’un « sans-abri ». Le rapport préliminaire du dernier dénombrement nous en propose plusieurs. En Finlande, le terme « demandeur de logement d’urgence » est préféré, de cette façon on met l’accent sur le droit au logement et sur le besoin d’une réponse rapide plutôt le simple manque du toit. Dans les pays anglophones, l’usage du mot « Homeless » évoque l’absence d’un ancrage affectif qu’offre une maison au-delà de la protection physique. En Belgique, le syndicat des Immenses promeut l’usage du terme « sans-chez-soi », cette définition inclut toutes les personnes privées d’un cadre de vie stable. Ce terme met le doigt sur des situations moins visibles mais toute aussi précaires telles que les personnes qui vivent en centre d’hébergement d’urgence ou celles qui logent temporairement chez des proches.

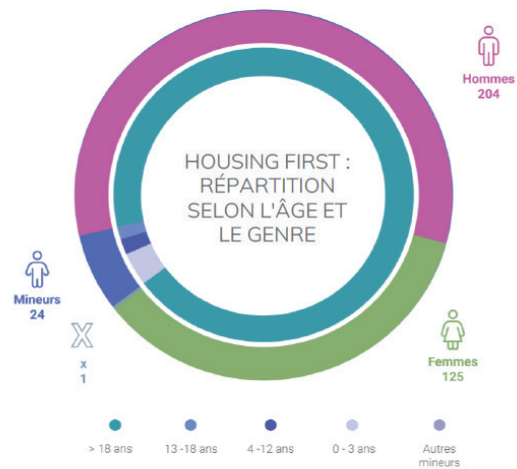
Les opérations de dénombrement bruxellois suivent la typologie ETHOS light développée par FEANTSA, cet outil de mesure permet de standardiser et faciliter la collecte des données. Cette typologie distingue six catégories de sans-chez-soi : les personnes vivant dans la rue, celles en hébergement d’urgence, les résidents

Évolution du nombre de personnes dénombrées par catégories de 2008 à 2024



Dénombrement des personnes sans-chez-soi 2024, Bruss'help

Répartition des personnes dénombrées par âge et par genre 2020

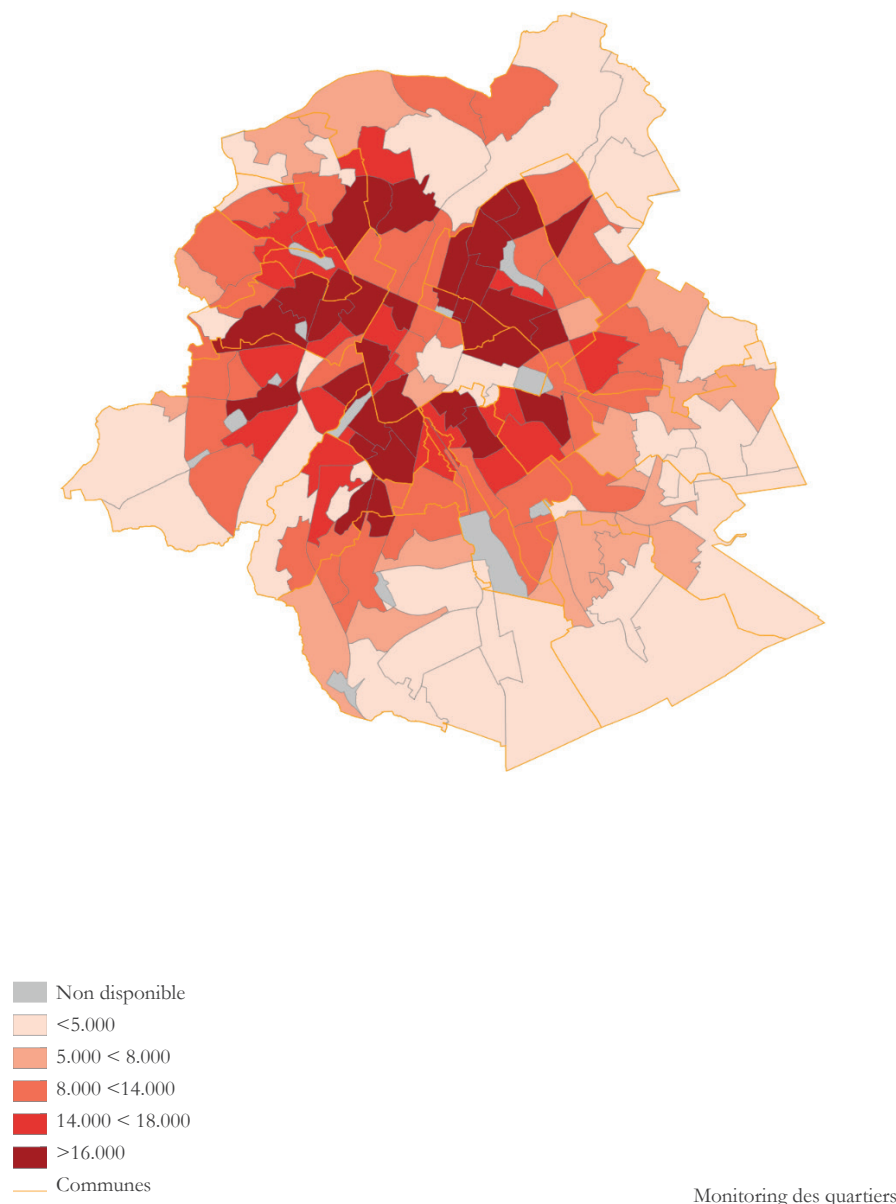


Dénombrement des personnes sans-chez-soi 2024, Bruss'help

structures pour sans-abri, les occupants de logements non conventionnels, les personnes hébergées temporairement
nt chez des proches et les personnes quittant une institution. En Belgique, une septième catégorie a été ajoutée : les personnes sous menace d'expulsion.
Les dénombrements réalisés en Région bruxelloise permettent de mettre en lumière la croissance annuelle du sans-abrisme, sur le court terme de 2022 à 2024 comme sur une période plus longue de 2008 à 2024. Entre 2022 et 2024, le nombre de personnes recensées a augmenté de 24,52% à méthodologie égale, soit 1585 personnes sans domicile fixe. L'hébergement d'urgence a progressé de 59,13%, traduisant une sollicitation accrue de ces dispositifs par les pouvoirs publics. Malgré l'élargissement de l'offre de foyers d'hébergement, le nombre de personnes vivant en rue continue de progresser. Les formes de logement non conventionnel demeurent fort représentées. L'occupation temporaire et les structures d'hébergements non agréées (SHNA) sont en hausse. On notera que le phénomène de squat est en baisse. Ces évolutions traduisent une aggravation de la situation du sans-abrisme à Bruxelles. En 2024, 9777 personnes ont été recensées, contre 1724 en 2008.

Ces chiffres s'expliquent par la détérioration de l'accès au logement, la multiplication des crises économiques et sociales, ainsi que des politiques publiques peu progressistes. Ces évolutions à long terme doivent être nuancées car la méthodologie de recensement s'est améliorée au fil du temps, ce qui rend les comptages plus précis d'année en année. Toujours en 2024, 992 personnes, soit 10% du total recensé, vivaient dans l'espace public de manière visible. Ces données sont sous-estimées, en raison de la difficulté de recenser une population en situation d'itinérance. Plusieurs études ont montré que les femmes sans abri adoptent fréquemment des stratégies pour dissimuler leur genre et leur emplacement lorsqu'elles dorment dans l'espace public pour se protéger des violences genrées et elles sont plus susceptibles de conclure des arrangements informels pour éviter de passer la nuit dehors (Reeve, 2008). Ces pratiques contribuent à leur sous-représentation dans les statistiques. La « politique du thermomètre » implique que la vie en rue devient dure et donc considéré comme inacceptable lorsque l'hiver arrive. Le reste de l'année, les personnes sans-logement sont souvent stigmatisées et perçues à travers un prisme répressif, accusées de générer des nuisances dans l'espace public. (Hadjj, 2019) Pourtant, la vie en rue implique un combat quotidien. Elle signifie l'absence d'un toit, la privation d'accès soins de santé, au revenu minimum, mais aussi l'impossibilité de subvenir à ses besoins vitaux tels que boire de l'eau potable, manger, se laver, changer de vêtements ou même aller aux toilettes. Sans compter le risque, très élevé lorsqu'on vit en rue, d'être battu ou attaqué.
Ces conditions de vie ont des conséquences lourdes sur la santé. L'espérance de vie d'une personne vivant dans la rue est bien en dessous de la moyenne générale. Elle ne dépasserait pas 39 ans en moyenne (Trypuc & al., 2009 ; Bourgeois-Guérin, 2015). D'autres études internationale rapportent un écart de 30 à 35 ans entre l'âge moyen des personnes sans-chez-soi et celui de la population générale (Girard & al., 2010).

Densité de population - habitants/m² - en 2024



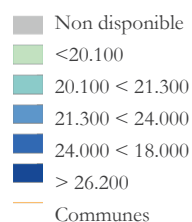
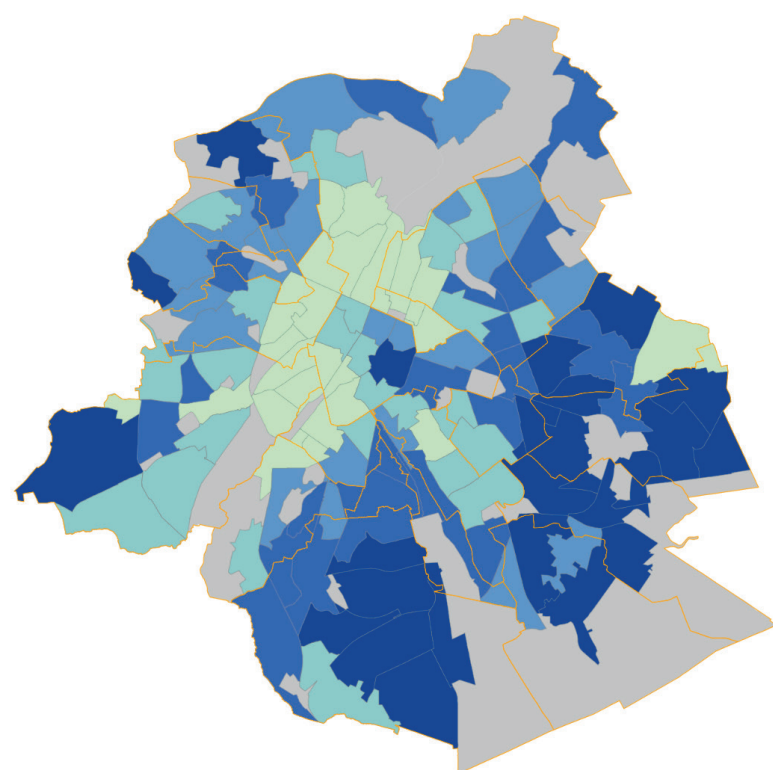
Cet écart s'explique en partie par les maladies liées à des conditions de vie précaires contractées extrêmes, blessures non soignées, marche prolongée, pathologies chroniques non traitées et manque d'hygiène en rue et dans les foyers surpeuplés. Cette précarité les expose à des situations à risques et à la violence quotidienne vécue dans la rue.

2.1 Inégalités socio spatiales

Depuis plusieurs années, Bruxelles est confrontée à une crise du logement, souvent désignée comme l'un des facteurs majeurs du mal-logement. Afin d'analyser les dynamiques de cette crise, nous mobiliserons des données issues de l'Institut belge de statistique (Statbel) et de l'Institut Bruxellois de Statistique et d'Analyse (IBSA), qui proposent des lectures territoriales plus fines. Nous mettrons ces sources avec un ensemble d'études institutionnelles et économiques produites notamment par l'Observatoire de la Santé et du Social de Bruxelles-Capitale, ainsi que par le Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat (RBDH). Cette approche croisée nous permettra de dégager des enjeux structurels liés à l'accessibilité au logement, à la précarité résidentielle et aux inégalités socio-spatiales. L'approche statique et qualitative de la situation actuelle soulèvera les réels enjeux de la crise qui relèvent ?? plus de l'iniquité sociale que d'un manque quantitatif.

2.1.1 Hausse démographique

En 2023, selon les données de Statbel, la région de Bruxelles-Capitale a connu une croissance démographique modérée, résultat d'un léger solde naturel positif de 5.404 habitants, bien qu'il baisse en raison d'un déclin de la natalité depuis 2008. Le solde migratoire international reste excédentaire de 21.443, avec 56.166 arrivées contre 34.723 départs. En revanche, le solde migratoire interne est négatif, -18.752 habitants, 43.775 départs de Bruxelles contre 25.023 arrivées. Cette tendance peut s'expliquer par un exode rural, principalement des ménages à revenus moyens ou supérieurs. (Statbel, 2024). Ce mouvement de sortie participe à renforcer les inégalités territoriales de la capitale. Dans les communes les plus densément peuplées telles que Saint-Josse-ten-Noode (23.173 habitants/km²), Saint-Gilles, Koekelberg, Schaerbeek et Molenbeek-Saint-Jean, les taux de pauvreté atteignent des niveaux élevés, allant jusqu'à 34,6 % à Saint-Josse. À l'inverse, les communes les moins densément peuplées, comme Watermael-Boitsfort (1.951 habitants/km²), Uccle, Auderghem, Woluwe-Saint-Pierre et la Ville de Bruxelles enregistrent les taux de pauvreté les plus faibles. L'écart de revenu médian illustre cette polarisation, 18.341 € à Saint-Josse contre 33.473 € à Woluwe-Saint-Pierre. Toutefois, un revenu médian élevé ne garantit pas à lui seul l'absence des risques de précarité, car il peut masquer des inégalités internes. Ces écarts confirment un clivage socio-spatial persistant entre le nord-ouest populaire et le sud-est plus aisé de la Région bruxelloise, où les ménages précaires



sont concentrés dans des logements plus modestes et surpeuplés que les logements confortables et spacieux. (IBSA, 2024)

2.1.2 Revenus et pauvreté

L'enquête EU-SILC 2022 sur les revenus et les conditions de vie constitue un outil important pour dresser un état des lieux de la pauvreté et de l'exclusion sociale, au niveau belge et européen. Ces données nous permettront de documenter l'appauvrissement progressif de la population bruxelloise. Selon l'enquête un tiers des habitants de la région (33%) vivaient, en 2021, avec un revenu inférieur au seuil de risque pauvreté contre 8 % en Flandre et 18 % en Wallonie. Bruxelles compte aussi les revenus les plus polarisés du pays, les 10 % les plus pauvres disposent d'un revenu mensuel inférieur à 985 €, tandis que les 10 % les plus riches perçoivent plus de 4 120 € par mois. Ces écarts de revenus accentués témoignent d'un niveau d'inégalité particulièrement élevé. Cette tendance peut s'expliquer en partie par le caractère urbain de Bruxelles en comparaison avec les 2 autres régions cependant elle se confirme face aux autres villes du pays. Ces statistiques sont cohérentes avec les données fiscales qui indiquent que les classes à faibles revenus sont sur-représentées en Région bruxelloise avec des communes aux revenus médians nettement inférieurs à la moyenne nationale.

Bien que le taux de risque de pauvreté dans la Région de Bruxelles-Capitale reste relativement stable, oscillant entre 25 % et 33 %, plusieurs indicateurs soulignent une dégradation continue de la situation sociale. En dix ans, le nombre de bénéficiaires du revenu d'intégration sociale a augmenté de 58 %, jusqu'à atteindre plus de 45 000 personnes en 2024. Ces difficultés sont renforcées par les évolutions démographiques récentes.

En 2024, on constate que la taille moyenne des ménages a diminué, tandis que leur nombre total a augmenté. Les ménages composés d'une seule personne représentent désormais 47,1 % du total, une part en constante hausse depuis 2021, et les ménages monoparentaux constituent 11,6 %. Ce qui signifie que près de 60 % des ménages bruxellois doivent assumer seuls leur coût lié au logement ce qui accroît leur vulnérabilité économique. (Statbel, 2024)

2.1.3 Nationalités

Les dynamiques de migrations étrangères participent en grande partie aux dynamiques de renouvellement de la population. Le phénomène de périurbanisation hors des limites régionales qui s'est intensifié depuis les années 2000 y participe également. Bruxelles attire toujours plus d'habitants mais peine à retenir durablement une part de sa population en ville, en particulier les ménages à revenus moyens ou supérieurs,

qui cherchent à s'établir en périphérie pour bénéficier de logements plus spacieux, voire accessibles à la propriété (De Valk & Willaert, 2012). Les flux migratoires entrants sont en augmentation et assez diversifiés. On observe l'arrivée de ménages à revenus élevés, souvent liés à des professions internationales, et des familles aux revenus modestes migrant à Bruxelles espérant trouver de meilleures conditions de vie.

On remarque également une différence marquée en terme d'origine selon le revenu. Si on prend les 20 % de Bruxellois avec les plus bas revenus, la grande majorité d'entre eux sont Belges d'origine ou de nationalité non européenne. Là où les 20 % les plus aisés, sont majoritairement des ressortissants d'un pays de l'Union européenne ou des Belges d'origine. A cela s'ajoute une population intermédiaire, composée de jeunes diplômés qui appartiennent sociologiquement à la classe moyenne dont les revenus sont moins élevés pendant la phase de stabilisation professionnelle et financière visiblement de plus en plus longue.

« Ce flux migratoire interne de Bruxelles vers d'autres régions se résultent par une stagnation du revenus bruxellois moyen dans un contexte de croissance des prix du marché immobilier. » (Dessouroux & al. 2016)

La cartographie du revenu imposable médian issue des déclarations de 2021 révèle que les ménages à très faible revenu restent en grande partie concentré dans ce qu'on appelle le «croissant pauvre» - zone urbaine formant un croissant à l'ouest du centre-ville de Bruxelles – ainsi que dans les quartiers à forte concentration de logements sociaux. Cette tendance s'oppose à la situation socio-économique du quadrant sud-est de la région où les revenus sont plus élevés particulièrement dans le seconde couronne. Ce qui marque clairement la scission Nord-Sud de Bruxelles. Les quartiers de seconde couronne ouest indiquent des revenus intermédiaires. Une étude longitudinale a enregistré l'évolution du revenu médian équivalent de la population selon les quartiers entre 2009 et 2019. Ce revenu, qui tient compte de la composition des ménages (selon Eurostat), permet une comparaison plus fine des niveaux de vie. Ils augmentent de manière significative dans la première couronne urbaine, le long du canal situé dans le croissant pauvre qui lui reste une des zones les plus précarisées de la ville. (Baromètre social, 2023)

2.2 Le logement comme produit de consommation

Les coûts d'acquisition d'un bien immobilier à Bruxelles ont augmenté de 30% entre 2009-2019 suivis d'une hausse supplémentaire de 22% en seulement 4 ans. Ce pic de croissance s'inscrit dans le contexte post-crise sanitaire qui a fait pression sur

l'économie du pays. Le marché locatif a lui aussi été influencé, 30 ans, le loyer moyen a augmenté de plus de 200 % dont une hausse de 85% entre 2010 et 2020, soit 5 fois plus que l'inflation générale. Depuis 1986, les loyers augmentent de 20% au-delà de l'inflation toutes les décennies (H. Périlleux, P. Marissal, 2021). Cette évolution est particulièrement marquée dans la RBC en comparaison avec les autres régions. Entre 2012 et 2022, le loyer moyen sur le marché privé a augmenté en termes réels de 15 % dans la Région, contre 7 % en Flandre et 1 % en Wallonie. Le caractère urbain de la région explique en partie cet écart, mais l'écart reste élevé lorsqu'on compare avec d'autres grandes villes belges (Baromètre social, 2023). Le soucis est que si un locataire n'est pas solvable parce que son loyer augmente plus vite que son salaire, il n'a plus le droit à un logement. C'est un bien matériel qu'il faut avoir les moyens de s'offrir pour en bénéficier. Le logement vu comme une marchandise n'a plus le titre de droit fondamental.

2.2.1 La loi de l'offre et la demande

Le Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat a identifié deux phénomènes majeurs à l'origine de la crise du logement abordable et tente d'explorer des pistes d'action. On distingue l'appauvrissement croissant de la population et l'augmentation du coût du logement. Selon leurs projections, il faudrait produire 1462 logements/an d'ici 2040 pour répondre à la demande. Pourtant, entre 3500 et 3800 logements sont en moyenne produits par an. Ces chiffres sont vérifiés par l'observatoire des permis logement en 2022, il y a en moyenne 4.000 logements construits chaque année sur le territoire de la Région, ce qui est suffisant pour absorber la croissance démographique qui tourne autour de 8.400 habitants en 2023 (IBSA, 2024). Le problème n'est donc pas quantitatif. Il réside dans l'inadéquation entre les types de logements produits (l'offre) et les besoins réels de la population (la demande). D'ailleurs, le nombre de demandes pour un logement social est en hausse avec une liste d'attente de 52 850 ménages fin 2022.

Cette évolution de la demande peut s'expliquer en partie par la hausse démographique de profils variés et l'attrait grandissant pour l'achat immobilier. Cette nouvelle population dispose majoritairement de faibles revenus qui nécessitent des logements modestes. Dans une moindre mesure, il y a de nouveaux arrivants au pouvoir d'achat élevé. Le marché est influencé par des stratégies d'investissement avantageuses. De nombreux propriétaires achètent des biens comme placement sécurisé et rentable notamment grâce aux aides publiques et à leur capacité d'emprunt.

« Notons que tout ce qui rend la demande en meilleure capacité d'acheter finit par faire augmenter les prix ! On peut citer comme exemple, les politiques publiques de soutien à l'achat [...] ou l'accroissement de la capacité d'emprunt hypothécaire. [...] » (Dupont, 2021)

De l'autre côté, l'offre de logement est aussi incohérente. Elle est caractérisée par des petits logements de haut de gamme peu adaptés à des familles nombreuses

modestes. La spéculation foncière aggrave cette situation par la rétention de terrains constructibles et de bâtiments vacants tandis que la hausse du coût des matériaux de construction diminue la production de logements abordables. La normalisation des baux à courte durée ainsi que l'augmentation des logements mis à disposition sur les plateformes d'hébergements touristiques qui sont retirés du marché locatif. Tous ces facteurs alimentent l'augmentation du coût global du logement, qui dépasse largement l'évolution des revenus.

Ce déséquilibre a un impact direct sur les ménages bruxellois. Les inégalités budgétaires se creusent. Les 10% des Bruxellois ayant les plus faibles revenus font partie des ménages qui consacrent plus de 45 % de leurs revenus aux dépenses de logement, là où les 10% avec les revenus les plus élevés y consacrent à peine plus de 10 %. Après les dépenses pour le logement, il restera 9 euros pour les ménages les plus pauvres contre 100 euros en moyenne pour les plus aisés par personne et par jour pour l'alimentation, les frais scolaires, les soins de santé, les loisirs, etc. (Baromètre social, 2023).

Le niveau élevé des loyers ne compromet pas uniquement le droit à un logement décent mais il entrave également l'accès à d'autres droits fondamentaux, comme l'accès aux soins de santé ou à une alimentation suffisante. (Périlleux & Marissal, 2021), les dépenses liées au logement sont aujourd'hui l'un des premiers facteurs de sur-endettement des ménages bruxellois. (Baromètre social, 2020).

2.2.2 Le processus de gentrification

Pourquoi les loyers évoluent-ils plus vite que l'inflation et l'indexation des salaires ? Le dispositif actuel se donne le marché comme repère et ainsi renonce à toute cohérence quant à la conception d'un loyer moyen juste. Il renonce en particulier à fixer une limite aux taux de rente exigés par les propriétaires bailleurs. Sur les 580 000 logements estimés que compte la région en 2023, seulement 38 % sont occupés par leur propriétaire. Les autres sont majoritairement loués à 62% sur le marché privé, 7 % par des sociétés immobilières de services publics (SISP) et 1 % par des Agences immobilières sociales (AIS). La répartition actuelle de cette offre ainsi que les loyers pratiqués, n'est pas en mesure de répondre à la demande en logements abordables (Focus n°62, IBSA, 2024).

Parmi les logements créés chaque année, deux tiers sont le fruit de sociétés privées dont l'ambition est de vendre les biens construits aux bailleurs, propriétaires occupants, ou investisseurs possédant le capital pour. (Romainville, 2015)

C'est dans les années 60 que le terme « gentrification » est utilisé pour la première fois par la sociologue Ruth Glass, réfugiée à Londres pendant la seconde guerre mondiale. Elle l'utilisait pour désigner les mutations sociales provoquées par l'arrivée d'une population plus aisée qui aménageait des habitations des quartiers ouvriers de Londres, modifiant leur tissu social.

« La gentrification est un concept qui permet de saisir certaines tendances macrosociales à partir de leurs expressions spatiales situées ». (Van Criekingen, 2021) Ce concept permet de mettre en lumière un type de transformation urbaine particulière, en apportant un regard critique sur les dynamiques urbanistiques et sociologiques qui traversent la ville. Nommer ce phénomène, c'est revendiquer collectivement le droit à la ville populaire. Promouvoir dans les politiques d'aménagement urbain, l'amélioration et le renforcement de tout ce qui constitue une ressource pour les classes dominées dans les quartiers populaires. La gentrification est une dérive de la revitalisation urbaine qui ne change pas la pauvreté en richesse mais qui renforce les inégalités sociales et territoriales. (Van Criekingen, 2022)

Depuis les années 90, la Région bruxelloise mène une politique de rénovation sous forme de contrats de quartier avec comme outil contre la dualisation sociale. Cependant, selon le plan régional de développement durable, le gouvernement fait le constat que malgré les améliorations apportées au bâti et aux espaces publics, l'écart de revenus entre les quartiers bruxellois continue de s'accroître notamment entre les zones précarisées (situées aux alentours du canal et à l'ouest) et les quartiers aisés (situés à l'est et au sud) (Schoier, 2016).

L'enquête de l'Observatoire des Loyers montre que les loyers les plus élevés sont enregistrés dans la deuxième couronne sud-orientale : Uccle, Auderghem, Watermael-Boitsfort, Woluwe-Saint-Pierre Woluwe-Saint-Lambert et. A ces communes, s'est ajoutée récemment Ixelles qui a connu une croissance significative des loyers dans certains de ses quartiers. La commune d'Etterbeek, située en première couronne orientale, rattrape progressivement cette hausse. (De Keersmaecker, 2018)

La production de logements neufs est fortement inégalitaire à l'échelle régionale. Le volume produit est concentré dans les quartiers centraux et de première couronne. Cette dynamique immobilière témoigne d'une réappropriation résidentielle, motivée par l'attractivité de ces quartiers populaires pour de nombreux petits ménages locataires (Van Criekingen, 2013). Par un recentrage de l'action publique sur ces espaces via des politiques de revitalisation urbaine (espaces publics, marketing urbain...) et par la recherche de plus-values foncières de la part des investisseurs dans ces quartiers auparavant dépréciés. Plusieurs promoteurs immobiliers investissent dans la reconversion d'espaces productifs, commerçants ou tertiaires sécurisés par l'intervention des pouvoirs publics. (Observatoire des permis logement, 2018)

Ceux-ci investissent à la fois les anciens quartiers centraux ainsi que les larges réserves foncières en périphérie. Parmi les logements publics construits, 15% peuvent être considérés comme du logement social, et 24% comme du logement à loyer modéré. Dans la couronne sud-est, le développement de l'immobilier semble réduit, malgré des réserves foncières encore disponibles.

Des freins sont exercés sur la dynamique de construction tels que les mécanismes de rétention foncière, les contestations citoyennes opposées à la densification du bâti, ainsi que les prix élevés pratiqués dans ces quartiers aisés (limitant le nombre d'acquéreurs ou de locataires potentiels) (PRDD, 2016).

2.2.3 La vacance immobilière

La question des logements inoccupés revient fréquemment dans les débats politiques liés à la crise du logement. Le contraste entre le nombre croissant de personnes à la rue et les milliers de logements laissés vides est fréquemment utilisé par les associations pour dénoncer l'injustice sociale et est perçu comme la solution à la crise. Certains discours y voient une alternative pour limiter l'urbanisation des espaces verts défendus par les riverains. Mais peut-on réellement envisager de loger toutes les personnes sans domicile dans tous les logements vides de Bruxelles ?

Essayons de comprendre pourquoi des propriétaires laissent leurs logements inoccupés en dépassant la posture morale qui y voit que de la simple cupidité. Que le propriétaire soit un acteur public ou privé, il n'a pas d'intérêt financier à laisser un bien vide. Il existe une période de transition entre la mise en location et l'occupation effective désignée comme une vacance « naturelle » ou « frictionnelle ». Cette vacance, tant qu'elle reste dans des délais raisonnables est nécessaire et indispensable pour assurer un bon roulement du marché du logement, pour permettre une mobilité des ménages et de la marge pour les déménagements.

Il y aurait 4.500 logements vides qui pourraient être remis sur le marché du logement, correspondant à 2 % du parc immobilier. Des chiffres bien en-dessous du taux raisonnable de logements vides, qu'on estime entre 6 % et 7%. Statistiquement le marché locatif bruxellois laisse peu de marge et la ville n'est pas atteinte d'une vacance problématique. Ces chiffres proviennent d'une étude réalisée par la plateforme de recherche de Bruxelles en 2021 qui compte entre 1000 et 9000 logements vides sanctionnables à Bruxelles soit une vacance résidentielle globale estimée entre 0,7 % et 4,6 %. (Wayens & al., 2024). Ces chiffres sont non-négligeables, cependant ils sont bien en dessous des 30.000 logements inhabités dont on entend parler depuis les années 90. En 2022, 267 amendes ont été infligées à des propriétaires de logements vacants.

« La lutte contre les logements vides gagnerait à se concentrer sur les promoteurs immobiliers qui possèdent des constructions neuves, qui restent vides plusieurs mois, en raison de leurs coûts prohibitifs, tout en refusant de baisser les prix préférant attendre l'arrivée d'un locataire parisien ou d'une eurocrate qui trouvera ce prix « bon marché ». » (CBCS Hadji, 2023)

Ces logements ne sont pas soumis à des amendes car en tant que constructions neuves, ils n'ont pas le statut légal de logement. Cette récupération politique des logements vides détourne l'attention des 4833 logements sociaux inoccupés en 2022. (SLRB, 2022). La majorité de ces logements sont vides en attente de rénovation ou de réaffectation, parfois pendant des années (exemple du Clos Saint-Martin à Ganshoren). La lutte gagnerait à se tourner davantage vers les propriétaires imposant des loyers aux montants abusifs plutôt qu'aux propriétaires de logements vides. La

politique du logement vide cacherait le manque de création de logements abordables et sociaux ou de l'absence de dispositif de régulation des loyers. (Hadji, 2023).

2.3 Le logement social dans tout ça

Le logement abordable se définit par la part que représente la dépense de logement dans le budget mensuel des ménages. Il est généralement considéré comme tel lorsque son coût ne dépasse pas 25 % à 30 % du budget d'un ménage, selon la définition de la Société canadienne d'hypothèque et de logement. Si on prend ce seuil de 25 %, en 2018, les locataires bruxellois appartenant aux quatre premiers déciles de revenu n'avaient accès qu'à 3 % du parc locatif privé (De Keersmaecker, 2019). Ce déséquilibre croissant entre l'évolution des loyers et les capacités financières des ménages contribue à exclure progressivement les plus modestes du marché locatif (Baromètre social, 2023).

Les données issues des CENSUS 2011 et 2021 montrent que le marché du logement contribue à creuser les inégalités sociales, notamment par un accès inégal à la propriété, qui accentue la fracture entre ménages aisés et précarisés. En mettant en concurrence des ménages aux capacités financières très disparates, le marché privé favorise un transfert de richesses des plus modestes vers les propriétaires, généralement, plus aisés. L'augmentation des valeurs foncières, plus élevées que la hausse des revenus, pousse les ménages populaires à s'endetter ou à réduire leurs dépenses essentielles. En revanche, les classes moyennes et supérieures absorbent plus facilement ces hausses.

A l'heure actuelle, le logement social est la seule véritable politique publique à visée sociale en matière d'habitat. Il permet de sortir de la logique du logement-marchandise. Mais également de prévenir l'appropriation des subsides publics par une minorité, de lutter contre les discriminations en matière d'immobilier, et d'assurer la justice sociale et le droit à la ville. Les aides au logement actuelles se traduisent par des aides directes aux personnes telles que les allocations « loyer » et les primes à la rénovation énergétique, mais aussi par des aides à la construction privée via des subventions d'investissement allouées notamment par citydev. Ces aides réduisent les coûts immédiats du logement mais elles alimentent l'inflation en l'absence de régulation des loyers. Elles génèrent aussi des plus-values pour les propriétaires sans pour autant créer de logements durables et financièrement accessibles. (Romainville et al., 2023)

« Contrairement à toutes les autres mesures qui impliquent un transfert définitif de moyens du public vers le privé, l'argent investi dans le logement social l'est dans un bâtiment qui appartiendra toujours à la collectivité. » (Romainville, 2023)

Prenons pour exemple les primes à la rénovation énergétiques « Rénolution ». A l'origine, ces primes étaient réservées aux propriétaires mettant leur bien en location via agences immobilières sociales (AIS) pour une durée minimale de 9 ans. Les conditions d'éligibilité à la prime ont depuis changé et sont accessibles à

tous les propriétaires. (Lecoq, 2024) Désormais, elles profitent principalement aux propriétaires-occupants aux revenus élevés, qui disposent du capital nécessaire pour engager les travaux. Ils perçoivent les primes a posteriori, sur base des factures finales. Lorsqu'un propriétaire-bailleur finance ses rénovations, elles deviennent un prétexte pour augmenter le loyer, justifié par l'amélioration du label PEB (Performance Énergétique des Bâtiments). Cette stratégie qui permettait de faire face à l'explosion récente des charges liées à l'augmentation des coûts de l'énergie bénéficie surtout aux ménages ayant les moyens de financer l'opération. Les bailleurs amortiront leur coût grâce aux loyers payés par les locataires. (D'Haenens, 2025).

« La stratégie Rénovation manque ici l'occasion d'être une politique sociale. Pour se faire, elle doit être combinée à un plafonnement strict des loyers. » (D'Haenens, 2025).

Une autre mesure politique en faveur du logement social a permis une forte croissance du nombre de logements sociaux. De grands ensembles ont été construits par des promoteurs privés, puis mis en location via des AIS. A condition de maintenir le bien en gestion sociale pendant au moins neuf ans, les investisseurs profitaient d'avantages fiscaux importants tels que l'exonération de précompte immobilier et la réduction de TVA pour les logements neufs. Passé le délai, ces logements étaient souvent retirés du marché social et loués à des prix plus élevés dans le secteur privé. Toutefois, la hausse des prix des matériaux a rendu ces opérations moins rentables. De ce fait, les promoteurs préfèrent aujourd'hui louer directement sur le marché privé. Cette évolution freine considérablement la croissance du parc social et réduit la disponibilité des logements gérés par les AIS. Un autre exemple de mesure politique qui in fine implique un transfert définitif de moyens du public vers le privé. Malgré des politiques publiques favorisant la production de logements sociaux ou à finalité sociale abordable. Ceux-ci finissent par réintégrer le marché privé, qui est plus rentable tant pour les propriétaires de petites échelles que pour les grands investisseurs. Le logement social, quant à lui, constitue une protection contre les dérives spéculatives du marché et garantit un accès plus équitable au logement. (Lecoq, 2024)

La protection structurelle du foncier destiné au logement social est essentielle, elle permet de garantir que ces biens ne soient pas soumis à la spéculation, contribuant ainsi à une démarchandisation du sol. Cependant, les mécanismes de réaménagement urbain sont parfois incompatibles avec cette logique de justice sociale (Romainville et al., 2023).

2.3.1 Système locatif défaillant

Dans une économie où le marché locatif est dirigé en partie par la «main invisible», le droit au logement n'est plus garanti. Les ménages se fragmentent et fragilisent le tissu social de leurs membres. L'aménagement urbain doit être pensé pour l'entièreté de la population et non pour ceux qui peuvent injecter de gros montants dans le marché immobilier. Il s'agit d'une crise de l'accès du logement car la quantité de logements produits est suffisante mais est inaccessible pour la majorité des ménages.

A travers les prochains chapitres nous verrons qu'une fois à la rue, les dispositifs mis en place sont des obstacles à franchir sur le chemin de la réinsertion sociale. S'insérer dans le marché du logement abordable embouteillé est quasiment mission impossible lorsqu'on perd son logement par manque de moyens financiers. Des mécanismes de survie s'enclenchent et le bien-être devient secondaire voir dérisoire.

Toutefois, une avancée législative tente de lutter contre les loyers abusifs. Le site « loyers.brussels » a pour objectif premier d'offrir une vision claire des loyers pour le grand public. Les locataires et les bailleurs, pourront mieux estimer le loyer demandé ou à demander en fonction du marché et des caractéristiques du bien grâce à un nouvel outil qui est le loyer de référence. Ce loyer n'est pas contraignant, il reste déterminé librement par le bailleur sur le marché privé en dehors de cadres réglementaires particuliers (locations via AIS et logements conventionnés). Le loyer de référence devra obligatoirement être mentionné dans les baux d'habitation en Région de Bruxelles-Capitale. Les données utilisées pour calculer les loyers de référence s'appuient sur 14.042 enquêtes menées en 2017, 2018 et 2020 dans le cadre des Observatoires des Loyers. De cette manière, il s'appuie sur des loyers réellement pratiqués

Conclusion

A travers cet état des lieux nous avons pu aller aux déléats des idées reçues véhiculées sur les facteurs qui influencent l'évolution du sans-abrisme. On a pu découvrir que ce phénomène, malheureusement grandissant, est le résultat de multiples mécanismes d'exclusion bien plus complexes que ce que laissent entendre certains discours publics. Loin d'être un choix de vie, le sans-abrisme s'inscrit dans un contexte structurel d'inégalités, d'absence de régulation du marché locatif et de faiblesse des politiques sociales. L'analyse a mis en lumière un système qui, en confiant à la logique du marché la responsabilité du logement, laisse sur le carreau les citoyens les plus précarisés. C'est en raison de ces constats que s'est ancrée la volonté de reconsidérer la place de l'architecture dans une politique de justice sociale urbaine.

3 Housing First : une réponse au sans-abrisme chronique

Comme évoqué précédemment, la régulation du marché du logement n'est pas près de rentrer en vigueur. De ce fait, de plus en plus de personnes sans-abri s'accumulent dans les centres d'hébergement et institutions sociales. Le secteur se retrouve saturé, conséquence d'une gestion d'urgence du sans-abrisme qui traite les symptômes sans s'attaquer aux causes structurelles.

Des dispositifs comme la « politique du thermomètre » considèrent que la vie à la rue ne devient problématique que lorsque les températures chutent. On peut aussi remarquer qu'une grande partie des budgets est allouée à des structures humanitaires comme le Samu social. Entre 2020 et 2024, le nombre de personnes en hébergement d'urgence a ainsi augmenté de 59 %, cette hausse est liée au co-financement de l'Etat fédéral et de la Région bruxelloise, qui ont prévu la prise en charge de 2000 places d'hébergements d'urgence. (Bruss'help, 2024)

Ces dispositifs bien qu'indispensables, restent centrés sur les conséquences immédiates du sans-abrisme. Certains centres accueillent ainsi des personnes pendant plusieurs années, faute de solution stable vers une sortie durable. Cette réponse de surface pèse en réalité plus lourd sur les finances publiques que l'octroi direct d'un logement assorti d'un accompagnement social structuré, qui offrirait à la personne les conditions nécessaires à sa stabilisation.

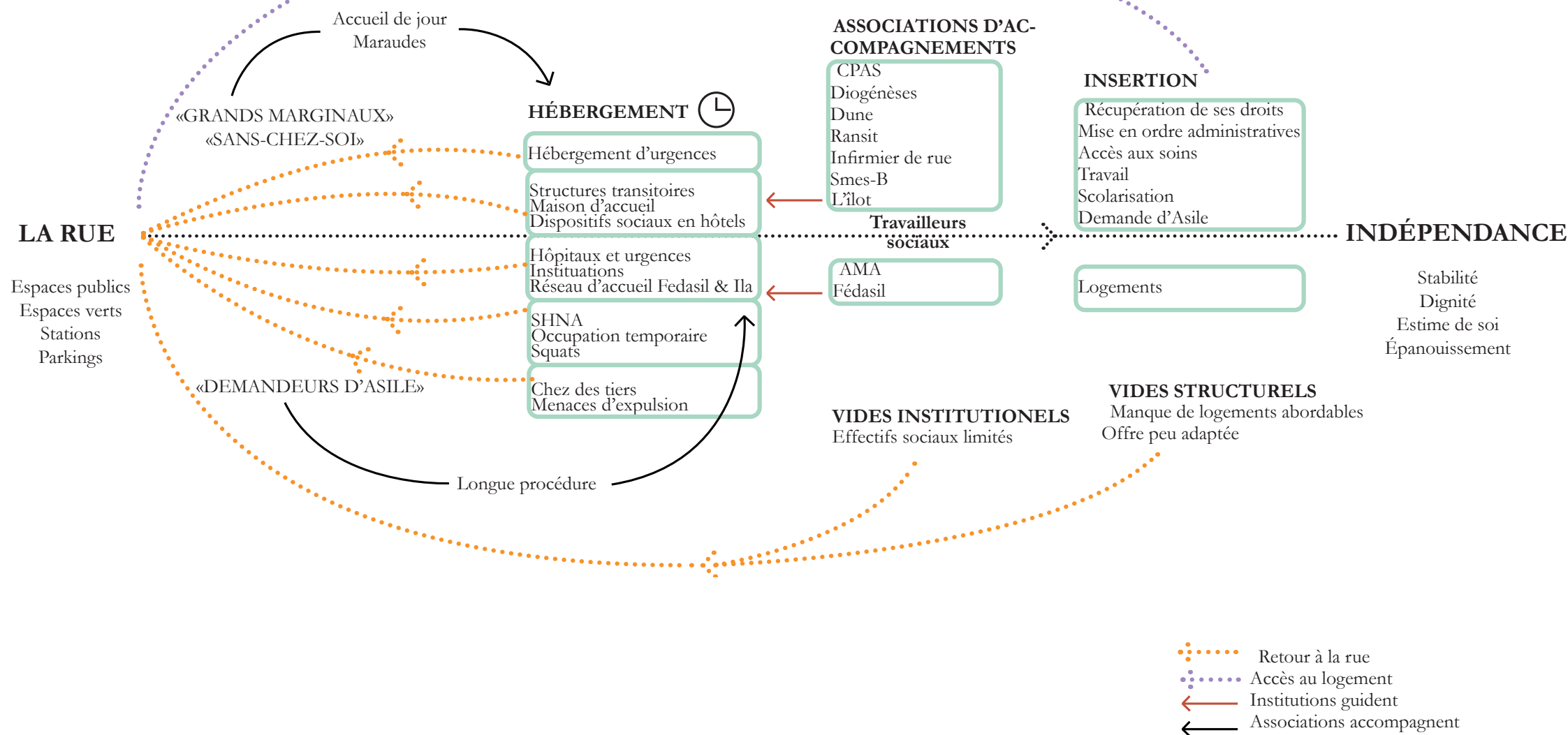
3.1 Parcours d'un sans-abri : le système de la récompense

En Belgique, le processus normatif classique de sortie de rue est souvent représenté, de manière schématique, comme un escalier : chaque marche représente une étape préparatoire censée mener, à terme, vers l'accès à un logement individuel (Pleace, 2008). Ce modèle présente un paradoxe : plus la personne sans-abri est en situation de vulnérabilité, moins elle a de chances de gravir les marches. Les critères d'accès deviennent autant d'obstacles à franchir, et le temps passé dans la rue ne les atténue pas mais les renforce.

Bien que des dispositifs d'accompagnement vers le logement existent depuis plusieurs années, ils peinent à produire une sortie durable de rue pour les personnes présentant les fragilités les plus sévères, qu'elles soient physiques, mentales ou liées à des conduites d'assuétude. Ces individus se heurtent à un système d'aide conditionné et progressif, dont la logique finit par les exclure. C'est à partir de ce constat qu'une remise en question du modèle a émergé : plutôt que de réserver le logement comme

Organigramme: parcours d'un sans-chez-soi

Organigramme: parcours de réinsertion



Représentation graphique réalisée par l'auteur

« Tout est une question de moyens financiers, peu importe votre origine vos animaux de compagnie ou votre orientation sexuelle. Si vous avez de l'argent, vous aurez un logement. Le problème est économique et social. La société se gère et est construite non pas pour la satisfaction des besoins humains fondamentaux mais pour la satisfaction des profits. [Les lois prévues pour lutter contre les logements vides sont inopérantes. [...] Le droit de gestion n'est pas appliqué faute de décision politique qui n'ose pas s'attaquer à la sacro-sainte loi de la propriété privée. La seule manière de faire évoluer les choses dans la lutte contre la vacance immobilière c'est le squat. »

Récit audio, Manue pour l'Union des locataires Marollienne

« Il y a un an, quand on savait qu'on allait se faire expulser des Drapiers (occupation temporaire 1, rue des Drapiers), un ami nous a proposé de faire un super dossier en amont pour faire conventionner le bâtiment et j'ai senti un certain malaise en faisant ce dossier. On avait pris des jolies photos, c'était plutôt bien écrit, mais y'avait quelque chose que je trouvais un peu élitiste dans le sens où on savait que ça allait faire bonne figure et que ça allait plaire. Comme si grâce à nos privilèges, parce qu'on sait bien écrire, on allait séduire les différents acteurs du logement. On se créait une légitimité alors que les gens qui n'ont pas ces outils-là, et bien, on les relègue au statut de squatteur. Au sein de ce milieu-là, il y a un fossé entre les gens privilégiés et ceux qui ne le sont pas »

Récit audio, clémence pour Habiter (titre provisoire), 2023



une récompense finale, il s'agit d'en faire le point de départ d'un parcours de stabilisation et de rétablissement.

3.2 Le logement d'abord a fait ses preuves

Le modèle Housing First, ou « logement d'abord », développé initialement à New York par l'asbl « Pathways to Housing » propose une approche innovante de lutte contre le sans-abrisme. Ce programme permet aux personnes fortement marginalisées, notamment celles atteintes de troubles psychiques, un accès immédiat et inconditionnel à un logement, sans imposer de conditions d'abstinence ni de traitement. Le logement constitue un droit fondamental et ce modèle l'applique. L'objectif est de limiter les risques liés à la consommation de substances, non d'en exiger l'abstinence (Padgett, 2006).

Ce retour au logement est suivi d'un accompagnement psychosocial adapté régulier et pluridisciplinaire, fondé sur les objectifs du bénéficiaire. Toutefois, l'accès au logement n'est pas conditionné à ce suivi, la seule obligation est le respect du contrat de bail (Buxant, 2018). En Belgique, c'est dans le cadre du second plan fédéral de lutte contre la pauvreté, lancé en 2012, que les conditions ont été réunies pour expérimenter ce modèle. La parole a alors été donnée aux professionnels de terrain, qui ont pu adapter la méthode à leurs réalités et à leurs publics.

L'efficacité du programme est une réussite en matière de maintien en logement. Une évaluation du programme Housing First Belgium a suivi 141 bénéficiaires pendant deux ans. Au terme de cette étude, 90 % d'entre eux étaient toujours logés. Les obstacles liés à l'usage de substances n'ont pas empêché les participants de s'installer durablement, cela ne signifie pas pour autant que c'est chose facile. En comparaison, un groupe témoin pris en charge par les services classiques d'aide aux sans-abri à des taux d'intégration en logements plus faibles atteignant 48 %, laissant une proportion importante de personnes encore à la rue ou en institution.

Le programme a aussi mis en évidence l'impact crucial du logement sur la santé mentale et physique. Les bénéficiaires logés voient leur situation sanitaire se stabiliser, tandis que ceux restés à la rue enregistrent une dégradation plus rapide de leur autonomie. Cela justifie la nécessité d'un accompagnement renforcé, mobilisant diverses compétences (psychosociales, éducatives, médicales).

Le modèle Housing First a également révélé l'importance de disposer rapidement de logements adaptés. Cela a mené à la création d'un nouveau métier : celui de « capteur·rice de logements », chargé de repérer et de mobiliser des solutions diversifiées. Parmi celles-ci figurent la collaboration avec des propriétaires privés via des agences sociales, les baux glissants, la ré-affectation temporaire de logements publics inoccupés, ou encore l'usage de solutions modulaires. Ces stratégies innovantes nécessitent une coordination étroite entre services sociaux, institutions, professionnels du bâtiment et autorités publiques (Buxant, 2018).

« Il y a un an, quand on savait qu'on allait se faire expulser des Drapiers (occupation temporaire 1, rue des Drapiers), un ami nous a proposé de faire un super dossier en amont pour faire conventionner le bâtiment et j'ai senti un certain malaise en faisant ce dossier. On avait pris des jolies photos, c'était plutôt bien écrit, mais y'avait quelque chose que je trouvais un peu élitiste dans le sens où on savait que ça allait faire bonne figure et que ça allait plaire. Comme si grâce à nos privilèges, parce qu'on sait bien écrire, on allait séduire les différents acteurs du logement. On se créait une légitimité alors que les gens qui n'ont pas ces outils-là, et bien, on les relègue au statut de squatteur. Au sein de ce milieu-là, il y a un fossé entre les gens privilégiés et ceux qui ne le sont pas »

Récit audio, clémence pour Habiter (titre provisoire), 2023

« Aujourd'hui c'est un jour particulier, c'est le délai que le propriétaire nous a laissé pour partir, ça fait 4 semaines qu'on est ici et là j'ai 3 semaines de travail à faire. Et je sais que si je subis une expulsion pendant ces 3 semaines, mentalement ça va être horrible. De me dire, faut que j'assure au travail et le soir les copains vont vider la maison. Où est-ce que mes affaires vont aller ? Où est-ce que je vais dormir ? Comment vais-je être à l'heure au travail le lendemain ? Ça, ça me stresse. [...] C'est épuisant, le temporaire est épuisant. On est tous dans la même démarche, le besoin d'habiter.»

Récit audio, Manon pour Habiter (titre provisoire), 2023.



3.3 Bâtiments vacants, terrains inoccupés et citoyens à la rue

3.3.1 Occupation temporaire

Bruxelles compte plus d'un million de m² de bureaux inoccupés. Comme évoqué plus tôt, une part de ce vide peut s'expliquer par un temps de latence structurel entre deux occupants.

Mais d'autres espaces sont volontairement laissés vacants par leurs propriétaires, dans une logique spéculative. Cela illustre le fait que l'immobilier ne génère pas nécessairement un revenu immédiat, mais constitue une valeur refuge : un placement sûr qui ne fait pas perdre d'argent, même s'il n'en rapporte pas (Harvey, 2008). Un bâtiment inexploité peut voir sa valeur augmentée lorsque les prix du logement augmentent plus que l'inflation, phénomène visible ces dernières années à Bruxelles. Ce délai d'attente peut s'expliquer par l'anticipation d'un changement des réglementations. Par exemple, une re-qualification en usage résidentiel ou de bureaux, généralement plus lucratif qu'une activité productive. Ou encore une modification des lois urbanistiques peut changer en faveur du propriétaire en lui permettant d'agrandir le bâtiment ce qui peut accroître la valeur foncière en augmentant le potentiel locatif du bien.

Dans le domaine de la lutte contre ces immeubles vides, le phénomène d'occupation précaire prend tout son sens. Elle se définit comme l'installation temporaire, légale ou non, d'individus ou d'un collectif pour donner un usage résidentiel, commercial, artistique, culturel ... à un bâtiment inoccupé. Pour les propriétaires publics ou privés, encadrer ces occupations via des conventions peut s'avérer avantageux. Les avantages sont mutuels, les occupants jouissent d'un lieu où se loger provisoirement et les propriétaires/investisseurs évitent la dégradation d'un bâtiment inoccupé tout en échappant aux taxes et amendes pour les biens fonciers vacants. Ces squats organisés leur permettent d'avoir un certain contrôle sur les occupants. Plusieurs organismes publics, telles que les communes et les Agences Immobilières Sociales (AIS), ont soutenu ce type d'initiatives. Certaines occupations ont même duré plusieurs années, comme celle du 123 rue Royale, qui s'est étendue sur une décennie (Bernard, 2018).



Module Sweet Home, Infirmier de Rue



Architecture de containers, de Jure Kotnick,

Les squats, quant à eux relèvent d'une occupation sans titre ni droit. Ils font primer le droit d'usage sur celui de la propriété privée. Ces pratiques sont aujourd'hui lourdement pénalisées par la loi anti-squat votée en 2017. Avant cette réforme, un propriétaire devait entamer une procédure civile devant un juge de paix. Désormais, une simple plainte auprès du procureur peut mener à une expulsion sans jugement (article 151 de la Constitution). Le squat étant durement pénalisé, l'occupation précaire devient la norme. Cette convention met en concurrence les Asbl aux objectifs différents. Cette évolution a fait de l'occupation précaire conventionnée la norme, mettant en concurrence des ASBL aux objectifs variés. Face aux propriétaires, tous les collectifs ne sont pas égaux. Certain(e)s fonctions ou publics paraissent plus attractifs. Constituer une ASBL est presque un prérequis, bien que cela demande des compétences administratives hors de portée de certains. « Communa » ne parvient pas à occuper rapidement tous les biens qui lui sont confiés, tandis que la Voix des sans-papiers a été expulsée 14 fois en 5 ans. Alors que le squat contestait frontalement la sacralisation de la propriété privée, l'occupation temporaire pousse à la respectabilité et à la conformité (De Laet, 2019).

L'occupation temporaire devient de cette manière un outil de contournement, aussi bien des obligations des propriétaires-investisseurs que des droits des locataires. Elle peut également contribuer à la revalorisation sociale d'un quartier. Lorsqu'un ancien bâtiment industriel est occupé par un collectif politisé, avec une vocation artistique ou culturelle, cela va attirer un public plus aisé ou plus instruit que les résidents du quartier. À terme, cela peut encourager l'installation de classes moyennes et stimuler l'intérêt des promoteurs (Girardin, 2019 ; De Laet, 2019)

Que ce soit par soucis de précarité ou par volonté militante, l'occupation précaire permet de loger de nombreuses personnes (aucun chiffre n'a été donné). Mais le caractère temporaire de ces baux placent les habitants dans un état de vigilance constante surtout quand l'occupation n'est pas conventionnée. Cette instabilité peut nuire à leur santé mentale au même titre qu'une personne en situation d'itinérance ou qu'un locataire sous menace d'expulsion. Qu'elle réponde à une nécessité sociale ou à une volonté militante, l'occupation précaire permet de loger de nombreuses personnes, bien que les chiffres précis manquent.

L'occupation temporaire contractualisée comme sous-bail locatif peut alimenter la crise du logement abordable. Même si ses acteurs dénoncent l'immobilier vacant, cette pratique peut malgré elle nourrir la spéculation. À long terme, elle peut renforcer la gentrification, surtout lorsqu'elle est récupérée par les promoteurs ou les décideurs politiques dans une logique capitaliste.

3.3.2 L'habitat léger en ville

Les habitations légères, mobiles et modulaires sont plus présentes dans les villes qu'on ne le pense. Il aurait environ 3000 gens du voyage qui passent par Bruxelles, sans compter les personnes qui sont passées à ce type d'habitat. Ce mode de vie n'est d'ailleurs pas nécessairement synonyme de précarité sociale. Ces formes d'habitat sont souvent adoptées en réponse aux conditions économiques de l'habitant, à ses liens sociaux, ses choix culturels ou à son idéal de confort. Il est important à ce jour de considérer ces habitats comme réponse populaire et innovante à la crise du logement abordable. Pourtant ces projets atypiques et accessibles se heurtent encore souvent à la frilosité des administrations bruxelloises à l'idée de tenter l'expérience ainsi qu'à la grande difficulté de trouver un terrain accessible (Breës, 2013)

Dans cet esprit d'habitation légère, une unité de la faculté de la Cambre-Horta a étudié la construction modulaire comme solution de relogement pour personnes sans-abri en collaboration avec l'Asbl l'îlot. L'expérience, intitulée Home for Less, s'est déroulée dans les locaux de l'Armée du Salut. L'objectif était d'occuper des bâtiments vides en attente de rénovation. Une alliance entre occupation temporaire et habitat modulaire.

Récemment, plusieurs ASBL d'aide aux sans-abri se sont lancées dans la création de modules d'habitation légère. Ces logements à la mise en œuvre rapide et bon marché s'installent généralement sur des terrains vacants communaux. On peut citer SAAMO avec Solidair Mobiel Wonen, Infirmiers de Rue avec les modules Sweet Home, ou encore Diogènes avec le projet Modulo. Ces projets s'implantent en général aux limites de la ville car les terrains vacants encore disponibles dans les zones centrales sont rares et coûteux.

Contrairement à la Wallonie, la Région bruxelloise ne dispose toujours pas d'un cadre réglementaire spécifique pour l'habitat léger. Cette absence de législation claire provoque des inégalités de traitement entre communes et rend difficile la reconnaissance officielle de ces formes d'habitat. Ainsi, une tiny house peut être acceptée dans une commune et refusée dans une autre, selon la politique locale ou les projets portés par des institutions publiques telles que les CPAS. À ce sujet, Nicolas Bernard, professeur de droit à l'Université Saint-Louis – Bruxelles, met en garde contre une législation précipitée qui risquerait d'aboutir à la création de « sous-habitats » dotés de droits réduits. Il plaide pour une harmonisation entre les politiques du logement, largement régionalisées, et les politiques sociales, encore très fédérales, afin de surmonter les contradictions qui freinent le développement d'habitats alternatifs. (Bernard, 2012)

Conclusion

En plaçant le logement comme point de départ vers la réinsertion sociale et non comme l'étape ultime, le modèle Housing First bouscule les approches classiques

d'accompagnement. Le logement est bien plus qu'un toit, c'est un droit fondamental et un levier de rétablissement primordial. Les résultats observés en matière de maintien en logement parlent d'eux-mêmes. Ce programme est avant tout social et économique. Cette réussite n'efface cependant pas la complexité du processus. Les personnes relogées restent fragiles, parfois en souffrance. Cette remise en logement nécessite un accompagnement pluridisciplinaire adapté. Housing First n'est pas une formule miracle mais une piste sérieuse pour repenser les politiques d'insertion et redonner aux personnes la possibilité d'un futur sécurisant et épanouissant. Cette initiative a besoin de ressources institutionnelles et structurelles. En tant qu'association trouver et créer des logements demande un travail de longue haleine dans un contexte économique tel que présenté précédemment.

« La rue est une vie très difficile. J'ai passé plusieurs plans hiver au SAMU social et après j'ai eu des problèmes cardiovasculaires, ça a dégénéré avec 33 thromboses et 5 amputations, je suis toujours vivant avec un moral d'acier. Je me suis toujours débrouillé tout seul. J'ai 5 sœurs et aucune ne m'a donné de coup de main, jamais. J'ai dormi à Trône, à Arts-Loi, aux petits remparts, à point carré. Je n'ai jamais terminé un seul ... (séjour) parce que j'étais embarqué d'urgence pour cause de thrombose.

Le médecin m'avait prévenu que j'allais perdre des membres, je l'ai accepté et je me suis battu. Mes déplacements je les fais tout seul, je prends le métro tout seul, je prends le bus tout seul, je fais mes courses tout seul ... parce que j'ai une volonté de ne jamais baisser les bras, je me bats contre moi-même. Dès que j'ai l'occasion de sortir, je sors. Quasiment toutes mes connaissances, je les connais de la rue, j'en retrouve ... malheureusement y'en a qui décèdent ... dans la rue ... C'est comme ça ! C'est honteux de mourir dans la rue. Moi je me suis battu, quand vous voulez vous en sortir y'a toujours moyen de vous en sortir. Moi ça fait 2 ans que je suis dans un logement entre les moments où je suis à l'hôpital. J'ai trouvé un logement privé qui a accepté de prendre quelqu'un avec un problème, un handicap physique et qui a arrangé la salle de bains sans augmenter mon loyer. J'ai une rente mensuelle qui n'est pas énorme mais j'ai eu de la chance. Je me suis battu pour l'avoir, si vous allez dans les trucs sociaux (AIS) avec mon handicap, c'est noté rez-de-chaussée maximum premier étage avec ascenseur et comme je suis tout seul je ne suis pas prioritaire. Une morale c'est 60% d'une guérison. Y'a toujours moyen de s'en sortir, maintenant si vous passez par des agences immobilières, les trucs sociaux vous ne trouvez rien à moins 700 euros ou alors achetez une tente de camping, installez-vous là (il pointe la Gare du midi) et les flics vous déménageront toutes les deux semaines, comme ils ont fait ce matin.

Je me débrouille, j'ai à manger, j'ai tout ce qui me faut. Il me faut pas plus. Moi c'est parti d'un divorce qui a mal tourné, on essaye d'arranger, on essaye et puis après ça s'arrange pas et quand vous perdez tout, vous êtes dehors. Moi je me suis retrouvé dehors à l'hiver 2009-2010 avec un simple pantalon, une chemise et un gilet. J'avais rien d'autre et après on se dit qu'on va se battre et on remonte la pente. La pente est remontée si on peut dire (rire). On est ici à la gare du Midi qui est la première gare du pays, je comprends les touristes qui arrivent ici et qui voient ça, bah fatalement ça met une gêne. Alors qu'est-ce qu'on fait ?! Je ne leur en veux pas ils font leur job (les policiers) ils sont payés

pour le faire mais il faut que le gouvernement bouge. Quand vous voyez le nombre de bâtiments qui sont vides ici sur Bruxelles c'est pas possible de ne pas pouvoir loger 5 ou 600 personnes c'est incroyable. En période d'hiver, vous dormez dans les métros, on vous fout une paix royale mais dès que c'est la fin du mois d'avril 2h du matin c'est tout le monde dehors. (En été) Y'a les mêmes difficultés qu'en hiver. En hiver t'as froid, mais en été faut s'hydrater et t'as pas d'eau. Je les ai connues toutes ces périodes-là, c'est malheureux à dire mais si le politique ne bouge pas, personne ne bougera. »

Récit audio, Jean Michel pour Habiter (titre provisoire), 2023



4 Rencontre avec le public cible

Depuis 2008, on observe une augmentation continue du nombre de personnes sans chez-soi dénombrées dans l'espace public avec une nette accélération à partir de 2014. Ces personnes sont majoritairement concentrées dans le centre-ville, en particulier à l'intérieur du Pentagone, où certains quartiers recensent entre 15 et 94 personnes recensées. En s'éloignant du centre-ville, leur présence diminue progressivement, bien qu'on remarque une hausse dans certaines zones périphériques comme à Anderlecht, autour du canal, dans le quartier Nord, à Saint-Josse, ou encore aux abords du parc du Cinquantenaire et de la barrière de Saint-Gilles. À Neerstalle, 21 personnes ont été recensées, signe que le phénomène s'étend. (Bruss'help, 2024)

De nombreuses personnes sans abri refusent de se rendre dans les foyers d'accueil la nuit, même lors des périodes de froid intense en hiver. Les raisons de ces refus sont multiples, les horaires rigides, le manque d'intimité, les conflits entre résidents, la violence institutionnelle, le refus des animaux de compagnie, ou encore l'exclusion en cas de consommation d'alcool. Ce dernier point est important car pour certaines personnes, l'alcool constitue un moyen de gérer l'angoisse ou de trouver le sommeil. L'arrêt brutal peut provoquer un syndrome de sevrage sévère, comme un delirium tremens, aux conséquences graves, voire mortelles. Malgré ces phénomènes à risque, très peu de centres prévoient une prise en charge préventive de ces risques. Selon une étude antérieure, environ la moitié des personnes vivant à la rue consomment régulièrement de l'alcool, mais aucun dispositif adapté n'était disponible à l'époque pour accompagner cette réalité (Girard et al., 2009).

Certains foyers accueillent ainsi des personnes dans un état d'ébriété avancé, qui préfèrent cette solution à une nuit de sevrage forcé. A ce jour, on compte peu de lieux disponibles pour les personnes en situation de dépendance dont deux centres d'hébergement de crise, un centre de court séjour, et quatre logements supervisés spécifiquement conçus pour cet accompagnement.

Cependant, l'information sur ces services ne circule pas toujours efficacement. Beaucoup de personnes exclues du logement ou en grande précarité ignorent ce à quoi elles ont droit. La complexité du système, parfois qualifiée de « lasagne institutionnelle », rend l'accès aux bonnes ressources d'autant plus difficile. Pour y remédier, plusieurs initiatives voient le jour, comme la diffusion de supports clairs à travers « Le Bon Plan » ou l'affiche Féda regroupant les ressources à destination des professionnels de santé de première ligne, pour orienter les usagers.

Dans le cadre d'une exposition sur la thématique «Habiter», plusieurs personnes vivant dans des conditions précaire témoignent sur leur parcours de vie et leur façon d'habiter la ville.. Le récit de Jean-Michel, un Bruxellois ayant vécu plus de 10 ans dans la rue, est une clé pour mieux comprendre les obstacles rencontrés lors d'un parcours de vie accidenté.

4.1 Leurs difficultés : assuétudes et troubles psychiques

Entre 2020 et 2023, la Fondation Roi Baudouin a contacté les équipes de recherche de l'UCLouvain (CIRTES) et de la KU Leuven (LUCAS) pour mener des dénombrements de personnes sans-abri et sans chez-soi dans 24 villes et régions de Wallonie et de Flandre, couvrant 227 des 581 communes belges. Sur les 17 018 adultes recensés, 30,1 % présentaient des troubles psychiques, 28,8 % étaient concernés par des problèmes de dépendance, et 14,4 % cumulaient les deux. Ces problématiques sont encore plus prégnantes chez les personnes vivant effectivement dans la rue : plus de 60 % d'entre elles souffrent de troubles mentaux ou d'assuétudes. Les cas de psychoses ou de dépendances lourdes sont particulièrement fréquents. Par ailleurs, les hommes sont légèrement surreprésentés (56 %) par rapport aux femmes (47 %). Les personnes originaires d'un pays européen semblent plus présentes dans les données, ce qui peut s'expliquer par une sous-déclaration des situations vécues par des ressortissants non européens. Enfin, parmi les personnes sous menace d'expulsion, près d'un tiers présente également des troubles psychiques ou des problèmes d'assuétude. (Mertens & al, 2024)

« Dans notre jargon, on dit qu'il faut autant de temps pour sortir quelqu'un de la rue et qu'il soit réinséré, que de temps qu'il y a passé. Si quelqu'un a passé 15 ans à la rue, il lui faudra en à peu près autant de temps pour retrouver un équilibre et un bonheur social» (Mercuel, 2020)

À la question : « Se retrouve-t-on à la rue à cause de troubles psychiques ou est-ce la rue qui favorise leur apparition ? », le docteur Mercuel, du service de santé mentale et d'exclusion sociale du Centre hospitalier Sainte-Anne (Paris), répond qu'il s'agit des deux. D'après lui, un tiers des personnes vivant à la rue suivies par ses équipes présentent des troubles psychiatriques nécessitant une prise en charge.

Certaines pathologies mentales sont particulièrement excluantes : elles rompent les liens familiaux, entraînent la perte de l'emploi et peuvent conduire à l'isolement, jusqu'à la désaffiliation sociale complète.

Mais l'expérience de la rue en elle-même génère également une grande souffrance psychique. L'anxiété chronique, les troubles du sommeil, les états dépressifs et les symptômes post-traumatiques sont fréquents. Les périodes d'errance désorganisent profondément les repères physiques, spatiaux et sociaux, ce qui peut altérer durablement la santé mentale (Thys, 2012). Se demander si la maladie précède la rue ou l'inverse revient à poser le dilemme de l'œuf et de la poule : les deux réalités sont interdépendantes, mais leur lien n'est pas linéaire.

L'Organisation mondiale de la santé (OMS) définit la santé mentale comme un état de bien-être dans lequel une personne est capable de réaliser son potentiel, de faire face aux difficultés du quotidien et de contribuer à sa communauté. Environ une personne sur quatre sera confrontée à un trouble mental au cours de sa vie. Plus le degré d'autonomie d'une personne est faible, plus son besoin en soins médicaux et en soutien social est important. Une personne n'ayant aucune autonomie nécessitera ainsi un encadrement quasi total, tant sur le plan médical que psychosocial (Thys, 2012).

Une série de recommandations issues du programme INTERREG IV a été formulée pour améliorer les conditions de vie des personnes souffrant de troubles psychiques. Il s'agit notamment de proposer un encadrement stable, durable et flexible, d'identifier un référent médico-social accessible, de privilégier les logements collectifs pour limiter l'isolement, et d'éviter les déménagements fréquents. Ces recommandations insistent également sur l'importance de créer des habitats mixtes, sans stigmatisation, avec un voisinage sensibilisé et des activités inclusives. Elles préconisent enfin de garantir une continuité de l'accompagnement dans les parcours résidentiels, de favoriser les collaborations entre acteurs sociaux, et de permettre aux familles de participer temporairement à la vie quotidienne de la personne pour soutenir le processus de rétablissement (Thys, 2012).

Les souffrances psychiques n'impliquent pas nécessairement une pathologie médicale. Il parle de « précarité psychique » pour désigner la vulnérabilité d'un individu confronté à l'effondrement de ses repères, et à la difficulté à se sentir reconnu comme digne d'exister dans le tissu social. Les troubles psychotiques, quant à eux, affectent le fonctionnement cognitif en altérant les perceptions, les croyances et le rapport à la réalité. (Furtos, 2001) Lors d'un épisode psychotique, une personne peut entendre des voix, se sentir persécutée ou manipulée. Elle perd momentanément le contact avec le réel, ce qui affecte son comportement et ses relations. L'une des formes les plus fréquentes est la psychose induite par la consommation de substances (alcool, drogues, médicaments), dont les effets peuvent apparaître pendant ou peu après la prise. Dans ces cas, les spécialistes recommandent un accompagnement psychosocial intensif pour aider la personne à retrouver une stabilité et limiter les récives.

4.2 La réinsertion par le logement : sociologie et urbanisme

L'étude de l'espace a longtemps été laissée aux géographes, architectes et urbanistes (Gieryn, 2002 ; Low, 2015). L'espace est habité par de nombreux processus sociaux, pourtant c'est une dimension secondaire de la recherche en sociologie. Dès les années 1920, l'École de sociologie de Chicago avait pourtant initié un regard pionnier sur les rapports sociaux en contexte urbain, en les mettant en relation avec les dynamiques spatiales de la grande ville. Toutefois, l'espace dont il était question n'était pas conçu comme une entité matérielle ou bâtie, mais bien comme une construction sociale. Il est à noter que cette approche s'est développée sans collaboration interdisciplinaire entre les sociologues et les architectes de Chicago.

À partir des années 1970, les ouvrages d'Henri Lefebvre ou Michel Foucault ont mis en lumière le rôle structurant de l'espace dans les relations sociales. L'espace participe à la production des différences et des hiérarchies, qu'elles soient raciales, sociales ou économiques, à l'exercice du pouvoir, à l'encadrement des interactions et à la normalisation des comportements. Pourtant, malgré cet intérêt renouvelé pour la dimension spatiale, peu de sociologues ont engagé un dialogue approfondi avec les professionnels de la conception spatiale. (Carlier & Berger, 2021)

Les ouvrages de Jane Jacobs ou d'Henri Lefebvre ont montré le rôle fondamental de l'espace dans la vie sociale et les processus sociaux. Cette réflexion marque une étape vers ce que l'on nomme aujourd'hui le design social, conceptualisé notamment par Victor Papanek dans *Design for the Real World* en 1972. Ce champ vise à répondre à des besoins spécifiques de groupes marginalisés ou vulnérables (personnes sans abri, personnes âgées, malades, etc.) en repensant les modes de conception à partir d'une approche interdisciplinaire.

Le design social repose sur une méthodologie qui articule enquête sur le terrain, observation, analyse contextuelle et participation active des usagers. Cette logique de co-conception fait converger les rôles du designer et du chercheur (Abrassart et al., 2015). Aujourd'hui, cette articulation prend forme dans des dispositifs expérimentaux comme les urban living labs, qui soutiennent la recherche appliquée dans des espaces urbains concrets et spécifiques.

Ce dialogue trouve aujourd'hui une place centrale dans de nouveaux dispositifs promouvant les pratiques de recherche interdisciplinaires, tels les urban living labs (Béjean, 2020). Ces laboratoires partagent différentes caractéristiques, ils sont ancrés géographiquement dans des espaces urbains spécifiques (Berger, 2020; Berger & Carlier, 2021).

4.2.1 Partenariat

L'association Infirmiers de rue se donne la mission de sortir de manière durable les personnes sans-abri chronique qui cumulent les problèmes de santé. Elle offre une réponse à l'exclusion résidentielle et sociale des plus vulnérables. Le parcours

d'accompagnement s'articule autour des trois phases principales : « En rue », « En logement » et « My way ». La première phase « En rue » correspond au travail de terrain mené au quotidien par des équipes de maraudeurs. Ce travail vise à créer un lien relationnel de confiance avec les personnes « En rue » qui sont généralement en rupture avec les institutions d'aide. Grâce à un accompagnement centré sur l'hygiène et les soins médicaux, le bénéficiaire retrouve sa dignité personnelle. La seconde phase « En logement » débute lorsque la personne souhaite un relogement. Un travail de captation de logement permet d'offrir un logement stable encadré et à adapter au besoin du futur occupant. Cette remise en logement est suivie par un accompagnement intensif psycho-médicosocial qui porte sur la gestion quotidienne du logement, le maintien d'un suivi médical et/ou thérapeutique et la stabilisation psychosociale. Cette phase peut durer plusieurs mois voire plusieurs années. La dernière phase « My way » est un processus d'accompagnement allégé et évolutif une fois que l'occupant est stabilisé. Le soutien s'oriente progressivement vers l'insertion professionnelle, la mise en place d'un statut administratif complet et l'affirmation d'une citoyenneté active. Toutes ces étapes sont progressives et adaptées à la demande du bénéficiaire. La force du programme Housing First est que le patient est maître de son parcours. L'approche pluridisciplinaire d'infirmier de rue intègre le soin, les relations humaines, le logement et la perspective d'émancipation pour sortir durablement les personnes de la rue et restaurer son estime de soi.

Pour en apprendre davantage sur le public touché par le sans-abrisme chronique, je suis rentrée en contact avec l'Asbl Infirmiers de rue et plus précisément avec la cellule Captation et création de logement. La responsable de la cellule et des partenariats immobiliers depuis 2016 Fiona Lecocq, diplômée en anthropologie de l'UCLouvain a accepté de nous partager son expérience acquise durant ces 7 années.

« Je suis chargée des opérations immobilières et des partenariats logements. Je capte des logements sociaux via les SISP (société immobilière des services publiques) et les AIS (agences immobilières sociales), qui sont des partenariats publics privés, ce sont des privés qui investissent et qui confient la gestion de leur logement à des AIS. Les propriétaires n'ont pas de droits de regard sur les personnes qui vont être relogées. Je négocie avec les AIS les attributions. C'est le volet captation de logement. Il y a aussi le volet création de logements, où on va créer des logements neufs ou les rénover. On a construit des logements modulaires, on s'occupe des négociations avec les terrains, les permis d'urbanisme pour les installer et on essaie d'avoir des baux emphytéotiques de la part des instances de types communaux pour rénover des logements qui nous sont confiés sous une emphytéose de x années et là on s'occupe de la rénovation en collaboration avec des architectes. » (Lecocq, 2025)

La maximisation de la captation et la création de logements passent également par la politique. Certains membres de l'ASBL ont tenu un plaidoyer à la dernière législature de Nawel pour avoir un quota dans les logements publics en faveur des sans-abris. Il y avait déjà un quota pour les femmes victimes de violences et elles ont voulu étendre ce quota réservé. En 2025 les log publics doivent réserver 3% des logements publics libres. 4% en 2026 et 6% en 2027.

Ce travail pluridisciplinaire entre les différentes cellules de l'asbl renforce l'accompagnement et l'accès aux logements proposés aux bénéficiaires.

4.2.2 Analyses des cas d'étude

La démarche qui suit s'ancre dans les trajectoires singulières des grands marginaux, en tenant compte des défis qui viennent avec leur vécu. Si la remise en logement comme point de départ n'est pas une stratégie nouvelle, elle demeure aujourd'hui une pratique encore expérimentale, en constante évolution. Chaque situation de relogement devient ainsi un cas d'étude, une expérience menée dans le tissu urbain, envisagée comme un véritable laboratoire. Il s'agira de repérer, à travers ces multiples tentatives, des schémas récurrents, des patterns, qui permettent de nous éclairer sur les facteurs de réussite ou d'échec du maintien en logement. Conscients que chaque parcours est conditionné par un contexte spatial, une temporalité et des acteurs spécifiques, nous dégagerons les conditions les plus favorables pour la diversité des profils rencontrés.

Nous identifierons à l'aide des cas d'étude gérés par l'ASBL Infirmiers de rue, les facteurs qui favorisent ou freinent la réussite du maintien en logement. Cette approche permet de concevoir le logement non pas comme un simple lieu d'hébergement, mais comme un véritable outil thérapeutique et social. Ces analyses ont pour objectif de déterminer un cadre de vie adapté, stable et porteur de sens. Les jours, semaines, parfois années passées dans la rue laissent des traces profondes, tant physiques que psychiques. Comment se reconstruire après une telle rupture sociale ? Cette reconstruction est-elle possible pour toutes et tous ?

« Parfois, ils doivent perdre un logement pour comprendre comment garder un logement. Le relogement ne fonctionne pas en majorité du premier coup, le retour en rue n'est pas un échec mais une étape dans le processus. » (Lecocq, 2025)

La remise en logement n'est pas toujours une réussite du premier coup . Nous essayerons de comprendre quels sont les facteurs défavorables à son bon déroulement. En terme de remise en logement, les expériences sont parfois très contradictoires. Nous ferons attention de ne pas tirer de conclusion d'une situation singulière.

Liste des cas d'étude

Volet captation de logement :

Maisons (3-4 unités)

VAN MALDER : Rue van Malder 22 , 1080 Molenbeek-Saint-Jean

RIBAUCCOURT: Rue de L'Ourthe 4,

Immeubles (5 à 10 unités)

SERMON : Jacques Sermon Laan 64, Ganshoren

VAN HAMME : Rue Baron Guillaume van Hamme 20, 1180 Uccle

Grands ensembles (+ de 10 unités)

LA PERLE : Rue de la perle 3, 1080 Molenbeek

PAVILLON 7-9 : Rue du Pavillon 7, 1030 Bruxelles

Volet création de logement :

Logement modulaire (5-6 unités)

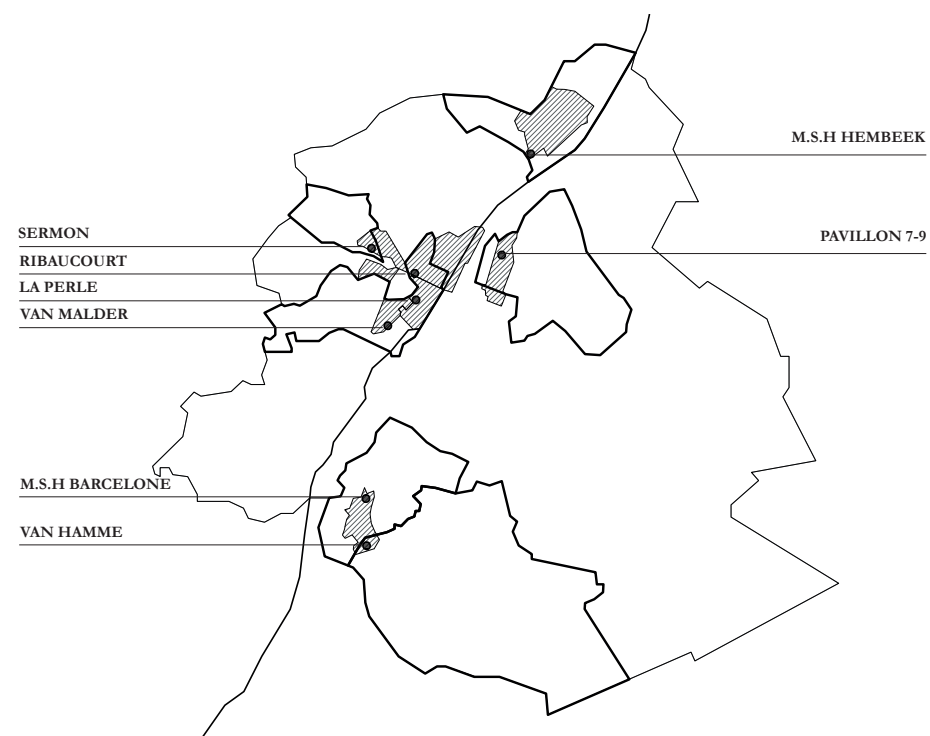
M.S.H BARCELONE : Rue de Barcelone 53, Forêt

M.S.H HEMBEEK: Rue de Hembeek 43, NOH

Critères d'observations pour évaluer les cas d'étude

1. **La localisation** : Analyse du quartier, des espaces verts à proximité et de la mobilité
2. **Le programme** : Déterminer la mixité sociale des profils, l'échelle du projet et le nombre d'unités d'habitation.
3. **La typologie du logement** : Description de la circulation, des espaces communs, des espaces extérieurs, de l'aménagement, des équipements et de la gestion de ceux-ci.

*Représentation graphique réalisé par l'auteur



Représentation graphique réalisée par l'auteur

VAN MALDER

Rue van Malder 22, 1080 Molenbeek-Saint-Jean

Localisation

Cette maison de type « bel étage » est située dans la commune de Molenbeek-Saint-Jean, près du canal de Bruxelles. Le quartier est dense et on y trouve beaucoup de commerces de proximité. La station de métro Beekkant, est à 8 minutes à pied et assure la connexion avec le centre-ville. Les parcs Marie-José et Albert accessibles rapidement d'espaces verts suffisants. Ce site répond aux principes de la « ville du quart d'heure », garantissant un accès rapide et autonome aux services essentiels, à des transports et à des espaces végétalisés.

Programme

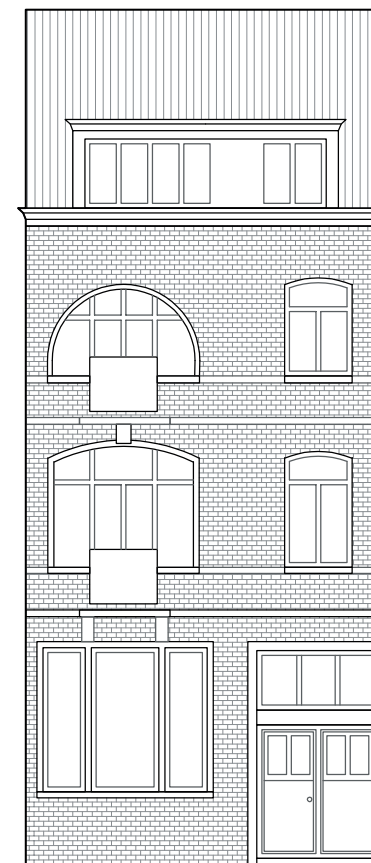
Ce bien immobilier a été confié dans sa totalité à Infirmiers de rue, ce qui leur a permis de reloger uniquement leur public. La maison relogé exclusivement de personnes bénéficiaires du programme Housing First. L'absence de copropriétaires ou de locataires extérieurs a facilité la gestion de l'immeuble. Parmi les personnes relogées, plusieurs consommaient régulièrement de l'alcool, et l'une d'entre elles présentait un trouble psychotique. Aucun des occupants ne consommaient de drogues illicites.

Typologie

La maison est divisée en quatre unités de logement. Chaque étage accueille un studio ou un appartement avec son propre palier. Le studio traversant du rez-de-chaussée bénéficie d'un accès direct à une cour extérieure partagée située à l'arrière du bâtiment, depuis la salle d'eau. Les trois autres niveaux sont des appartements d'une chambre, avec une salle de bain, une cuisine séparée et une pièce de vie. La circulation se fait uniquement par un escalier central, sans ascenseur, ce qui complique l'accessibilité, en particulier pour les logements situés au-delà du deuxième étage. Le bel étage empêche l'accès des PMR.

Évaluation de l'expérience

Cette configuration résidentielle à échelle réduite (trois à quatre logements) s'est révélée dans l'ensemble favorable au maintien en logement des bénéficiaires du programme. Les habitants sont plus tolérants face aux comportements parfois contraignants mais non violents de certains résidents. Cette solidarité implicite entre pairs limite les risques de plaintes et d'expulsion en cas de troubles liés à la santé mentale ou à l'usage fréquent de substances, ce constant pourra être appuyé dans d'autres projets. L'espace extérieur partagé constitue tout de même un point de tension. L'occupant du studio s'est approprié les lieux et y entrepose ses effets personnels. L'absence d'ascenseur est problématique pour les étages supérieurs, les capacités physiques de certains occupants étant fortement réduites de par leur parcours en rue et l'accumulation de problèmes de santé.



RIBAU COURT

Rue de l'Ourthe 4, 1080 Molenbeek-Saint-Jean

Localisation

Cette maison Bruxelloise se situe dans la commune de Molenbeek-Saint-Jean, entre la Basilique de Koekelberg et le canal de Bruxelles. Elle bénéficie de la station de métro Ribaucourt à moins de trois minutes à pied. Le quartier répond aux principes de la « ville du quart d'heure », avec un accès rapide aux commerces, transports, et services urbains. L'espace vert le plus proche est le parc Élisabeth, situé à quelque pas. Néanmoins, le contexte local de Ribaucourt présente certaines caractéristiques sociales peu compatibles avec le public relogé. Le quartier est connu pour concentrer des relations sociales liées à la consommation et le trafic de drogues.

Programme

Le bâtiment a été confié dans son intégralité à l'association Infirmiers de rue, qui a pu y reloger quatre personnes dans le cadre du programme Housing First. Parmi les résidents, une personne souffrait d'une assuétude à la drogue. Celle-ci occupait le logement situé au rez-de-chaussée, directement en contact avec la rue.

Typologie

Le bâtiment a une morphologie comparable à la maison étudiée à Van Malder divisée en quatre studios. Chaque étage dispose de son propre palier. Le studio du rez-de-chaussée, avec un accès direct depuis la rue, facilitant les allées et venues à l'intérieur du logement. La maison se trouve en coin d'îlot, donnant sur les jardins avoisinants sans y donner accès. La circulation verticale se fait par un escalier commun sans ascenseur. Le « bel étage » surélevé rend l'accès au rez-de-chaussée peu adapté aux personnes à mobilité réduite.

Évaluation de l'expérience

Ce projet a été confronté à des difficultés majeures dues à une mauvaise combinaison entre typologie et localisation. Le studio du rez-de-chaussée, en contact direct avec la rue, a facilité les interactions entre l'occupante, consommatrice de drogues, et les acteurs du réseau de drogues du quartier, revendeurs et usagers. Cette proximité a entraîné des nuisances sonores, des passages répétés, et des situations violentes, nuisant à la stabilité de l'occupante, et détériorant la cohabitation avec les résidents et le voisinage. Ces pratiques addictives se sont renforcées et l'occupante a dû être délogée de la résidence. Ce cas souligne la vulnérabilité des logements en façade active, principalement pour les habitants les plus fragiles. Il met en évidence la nécessité d'articuler de manière fine les critères de localisation, de typologie et de profil des bénéficiaires, pour la bonne entente d'un ensemble résidentiel.



SERMON :

Jacques Sermon Laan 64, Ganshoren

Localisation

Cet immeuble est situé dans un quartier résidentiel de la commune de Ganshoren, proche du parc Élisabeth. La connexion aux transports en commun est établie grâce à une ligne de tram. Le quartier dispose de tous les commerces de proximité nécessaires au quotidien ainsi que d'un centre hospitalier situé à moins de 500 mètres.

Programme

Ce bâtiment est géré depuis plusieurs années par l'association Infirmiers de rue, qui a pu au fil des années expérimenter plusieurs combinaisons d'occupants. La rotation des résidents a permis de voir comment les différents profils Housing first cohabitent au sein d'un même immeuble, notamment en termes de problématiques psychiatriques et d'assuétudes.

Typologie

L'immeuble bel étage de petite taille est composé de plusieurs unités réparties sur quatre niveaux non desservis par un ascenseur. Le rez-de-chaussée est composé d'un studio, d'une cour intérieure accessible via un couloir commun, et d'un espace mis en location. Les étages du dessus sont divisés en deux appartements partageant un palier. L'organisation spatiale favorise une certaine proximité entre résidents, tout en laissant place à un usage individuel des logements.

Évaluation de l'expérience

Les observations sur plusieurs années de ce projet mettent en évidence un phénomène de tolérance mutuelle en particulier dans les petites structures composées exclusivement de personnes ayant connu la rue. Cette compréhension (relative) aux problématiques vécues par chacun des résidents semble favoriser une cohabitation plutôt harmonieuse et viable. Pour donner un exemple concret, quand un résident souffrant de schizophrénie est pris d'un épisode de crise nocturne les voisins vont tolérer cette situation sans plainte formelle, ce qui contraste avec les réactions que l'on pourrait attendre dans un habitat aux publics mixtes ou plus aisés.

Cette dynamique positive atteint ses limites lorsque la proportion de personnes souffrant de toxicomanie devient trop élevée. Dans ce cas-ci, à partir de trois résidents dépendants aux drogues, un effet de groupe négatif s'est installé. La recherche de substances illicites poussent les consommateurs à rentrer en contact les uns avec les autres, entraînant des comportements intrusifs entre appartements couplé à des visites non sollicitées chez tous les locataires, ce qui a tendance à créer un climat de tension. Cette pratique se distingue des consommateurs d'alcool, qui est plus accessible et souvent consommé en solitaire. Il suffit de sortir dans les magasins du

coin pour se fournir. Les substances illégales impliquent des modes d'interaction collective qui augmentent les vulnérabilités communes.

Ce cas observé se vérifie dans plusieurs projets de réinsertion en logement. Limiter la concentration des profils fragilisés par des assuétudes aux drogues en diversifiant les profils au sein même du public Housing First pour éviter les dérives liées aux dynamiques de groupe sujets aux problématiques similaires.

coin pour se fournir. Les substances illégales impliquent des modes d'interaction collective qui augmentent les vulnérabilités communes.



VAN HAMME

Rue Baron Guillaume van Hamme 20, 1180 Uccle

Localisation

Situé à l'extrémité sud de la Région bruxelloise, dans la commune d'Uccle, cet immeuble se trouve dans un quartier résidentiel paisible, à proximité immédiate de la périphérie de la région. Il est entouré de plusieurs espaces vert généreux comme le parc du Bempt et le parc Jacques Brel. Le site est également bien desservi en services de première nécessité, tels qu'un supermarché, un centre médical et une antenne locale du CPAS. Les options de transports pour se déplacer sont limitées.

Programme

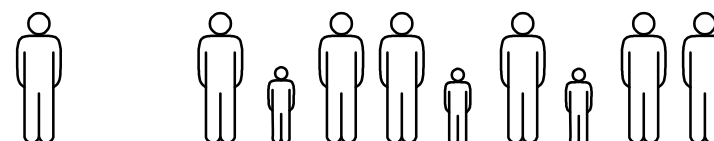
Ce projet, porté par l'ASBL Habitat et Humanisme, a pour vocation d'offrir un logement à des personnes isolées disposant de faibles ressources économiques, souvent marquées par des parcours de vie souvent difficiles. Une attention particulière est portée à la diversité des profils : familles monoparentales, personnes âgées, femmes et hommes seuls cohabitent au sein de la structure. Un des studios a été mis à disposition de l'association Infirmiers de rue pour y loger une personne suivie par le programme Housing First, portant la volonté d'inclusion de publics diversifiés.

Typologie

Le bâtiment comprend dix logements dont cinq appartements de deux chambres, un appartement de trois chambres et quatre studios. Un espace communautaire est accessible depuis la rue, ce qui favorise le lien avec le voisinage et une ouverture sur le tissu urbain local. Les résidents disposent en outre d'une terrasse partagée aménagée en serre-potager, ce qui renforce la dimension collective du projet. La circulation verticale est assurée par un noyau central équipé d'un ascenseur.

Évaluation de l'expérience

Si l'intention inclusive du projet était louable, la cohabitation entre des profils très hétérogènes a suscité certaines tensions. En particulier, la présence d'un bénéficiaire Housing First, présentant des problématiques sociales et comportementales plus lourdes, a engendré des difficultés de voisinage avec les familles, surtout celles avec des jeunes enfants. Des plaintes récurrentes du voisinage ont conduit l'ASBL à procéder à la résiliation du bail de la personne concernée, soulignant ainsi les défis que peut poser la mixité résidentielle lorsqu'elle n'est pas accompagnée de manière suffisante.



LA PERLE :

Rue de la perle 3, 1080 Molenbeek-Saint-Jean

Localisation

Ce projet résidentiel se situe à quelques pas de l'arrêt de métro Comte de Flandre, et s'insère dans un tissu urbain dense. Le quartier environnant offre un bon accès aux services de proximité au niveau des commerces, des transports et des structures d'accompagnement. Un point manquant est l'absence d'espaces verts généreux accessibles à pied, ce qui limite les opportunités de répit dans ce coin fortement bâti. Le bâtiment s'élève à l'angle d'un îlot urbain.

Programme

Ce projet, porté par l'ASBL Habitat et Humanisme, a pour vocation d'offrir un logement à des personnes isolées disposant de faibles ressources économiques, souvent marquées par des parcours de vie souvent difficiles. Une attention particulière est portée à la diversité des profils : familles monoparentales, personnes âgées, femmes et hommes seuls cohabitent au sein de la structure. Un des studios a été mis à disposition de l'association Infirmiers de rue pour y loger une personne suivie par le programme Housing First portant une volonté d'inclusion de publics diversifiés.

Typologie

De par son implantation, le bâtiment a une morphologie en L. L'aile principale regroupe des appartements pour des familles de deux à quatre chambres, tandis que la seconde aile, de plus petite taille, est composée de six studios. La circulation vers les logements de la rue aux portes d'entrée se fait par des coursives extérieures, qui mènent également à une cour commune fortement minéralisée, partagée par tous les résidents. Un ascenseur dessert les étages et le rez-de-chaussée est occupé par les locaux de l'ASBL gestionnaire du projet.

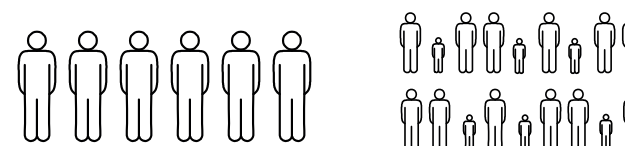
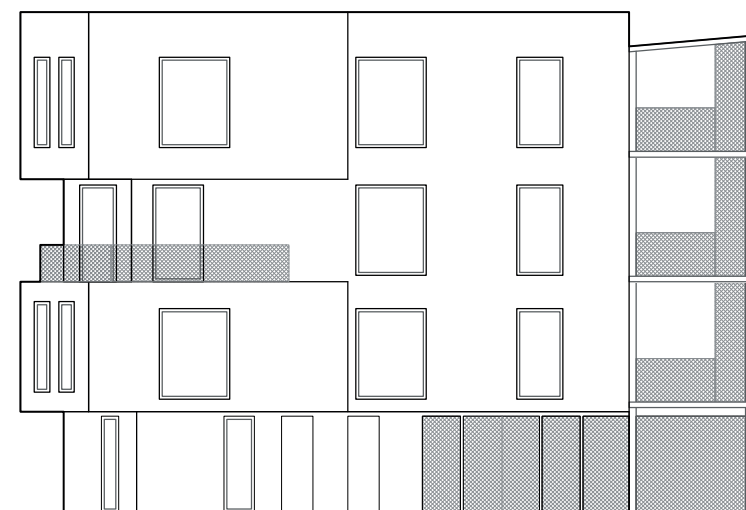
Évaluation de l'expérience

L'expérience de mixité sociale a vite tourné au cauchemar. Ces deux ailes distinctes créaient une séparation invisible et stigmatisait le public Housing first à l'égard des familles. Cette « tour » a eu un effet néfaste sur ces occupants dont une grande partie était sujette à la toxicomanie, engendrant des squats, des soirées et des prises plus régulières de drogues. La cohabitation avec les familles n'étaient pas possible dans ces conditions-là. La cour commune empirait cet effet de groupe car elle leur permettait de se rejoindre tous ensemble à l'extérieur sous le nez des autres résidents. L'ASBL responsable de la gestion des lieux a dû mettre un frein au programme Housing first et a expulsé la totalité des habitants.

Cette intention de mixité sociale a rapidement été arrêtée. La séparation physique des deux ailes a créé une fracture entre les profils de résidents, en isolant et en renforçant la stigmatisation des bénéficiaires du programme Housing First. Cette configuration

en forme de L donnant sur une cour a conduit à une marginalisation de l'espace commun. Une grande partie des résidents suivis était confrontée à des problèmes de toxicomanie, ils ont progressivement investi la cour pour en faire un lieu de regroupement, échappant au contrôle social des familles.

Ce phénomène a engendré d'autres usages non tolérés comme les squats, la consommation de drogues en plein jour et les rassemblements nocturnes sous emprise pouvant mener à des comportements problématiques. Autant de phénomènes incompatibles avec une cohabitation familiale. Cet espace commun, censé favoriser la rencontre, est devenu un vecteur de tensions et cette aile inclusive, un vecteur d'exclusion. L'ASBL gestionnaire a été contrainte de mettre un frein à la participation de notre public dans le projet et de le changer pour un public aux problématiques plus légères. Ce cas met en lumière les effets d'une configuration architecturale mal adaptée et d'une conception sociale peu maîtrisée.



PAVILLON 7-9

Rue du Pavillon 7, 1030 Bruxelles

Localisation

La résidence se situe au nord de la commune de Bruxelles, au bord des voies ferrées, dans un quartier relativement dense. Les parcs de Laeken et Josaphat sont les plus accessibles mais restent relativement éloignés ce qui limite leur fréquentation quotidienne. La rue est desservie par un arrêt de tram qui permet de rejoindre rapidement le quartier Rogier et les jardins du Botanique en moins de dix minutes.

Programme

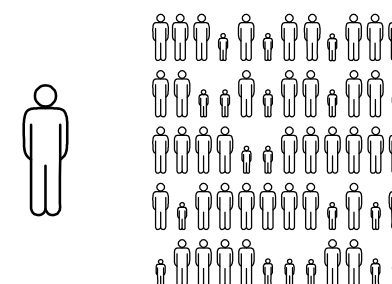
Ce projet de reconversion a été porté par l'entreprise sociale Inclusio, qui a mis ses logements à disposition via une agence immobilière sociale. Le rez-de-chaussée du bâtiment accueille les bureaux de deux associations, Les Toif-Services et Bataclan. Un partenariat a permis à l'association Infirmiers de rue d'obtenir deux logements au sein du complexe. L'ensemble résidentiel propose une grande diversité de typologie, ce qui favorise une forte mixité sociale, familles, personnes isolées et travailleurs sociaux cohabitent au sein du même immeuble.

Typologie

De par son implantation, le bâtiment a une morphologie en L. L'aile principale regroupe des appartements pour des familles de deux à quatre chambres, tandis que la seconde aile, de plus petite taille, est composée de six studios. La circulation vers les logements de la rue aux portes d'entrée se fait par des coursives extérieures, qui mènent également à une cour commune fortement minéralisée, partagée par tous les résidents. Un ascenseur dessert les étages et le rez-de-chaussée est occupé par les locaux de l'ASBL gestionnaire du projet.

Évaluation de l'expérience

Cette remise en logements a permis de garantir une bonne cohabitation sociale. D'après les observations sur le terrain, aucune difficulté majeure n'a été relevée depuis l'installation des bénéficiaires Housing First. Cette intégration discrète peut s'expliquer par deux facteurs. D'une part, la grande taille de l'immeuble dilue en quelque sorte la présence de personnes précarisées dans ce vaste ensemble résidentiel. D'autre part, on l'explique par l'anonymat relatif entre les habitants, caractéristiques des résidences neuves où les liens de voisinage ne sont pas encore établis. Les dynamiques sociales susceptibles de produire des stigmatisations sont atténuées, et les profils les plus précaires bénéficient d'un emménagement sous le radar. Cette expérimentation de mixité sociale a rapidement été arrêtée. La séparation physique des deux ailes a créé une fracture entre les profils de résidents, en isolant et en renforçant la stigmatisation des bénéficiaires du programme Housing First. Cette configuration en



MODULE SWEET HOME - HEMBEEK

Rue de Barcelone 53, Forêt

Localisation

Le projet « Sweet Home », implanté sur un terrain de 50 m² situé rue de Barcelone à Forêt.

Programme

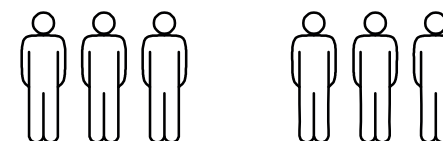
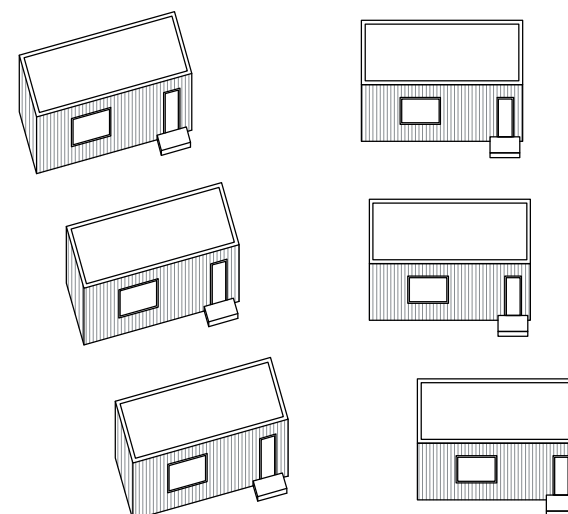
Ce projet s'inscrit dans une démarche de relogement innovante portée par la cellule création de logements. Pour ce projet, il a été décidé de reloger les sans-abris dans une logique de mixité au sein de la population sans-abris. Infirmiers de rue a décidé de faire appel à une autre association qui s'occupe d'un centre de jour. D'une part, on a des bénéficiaires du dispositif Housing First, confrontés à des problématiques lourdes de santé mentale et de dépendances ; d'autre part, des personnes sans-chez-soi séjournant dans des centres d'hébergement temporaire.

Typologie

Le projet se construit autour d'une installation de six modules préfabriqués, tous orientés dans la même direction. Les unités d'habitation rectangulaire sont percées de petites fenêtres peu nombreuses, une attention prise lorsque deux façades sont en vis-à-vis. Ce procédé limite les vues directes entre logements. Chaque module est séparé d'une distance d'environ 3 mètres, pour garantir l'intimité et la limite de propriété de chacun. Le terrain occupé est bordé d'arbres, qui constituent une barrière végétale qui protège le hameau d'éventuels vis-à-vis avec le voisinage.

Évaluation de l'expérience

L'expérience s'est révélée concluante sur le plan social. Aucun incident majeur n'a été signalé, ni nuisances sonores, ni dégradations. L'intégration dans le tissu urbain local s'est faite sans désagrément. Néanmoins, certaines limites ont été relevées en ce qui concerne l'aménagement intérieur des modules. Les résidents ont exprimé une difficulté à s'approprier pleinement l'espace en raison de l'absence de cloisons entre les fonctions de vie, séjour, cuisine et chambre. Cette typologie nuit à la qualité d'usage de l'espace domestique. Jusqu'à ce jour aucune expulsion, ni retour à la rue n'a eu lieu.



MODULE SWEET HOME - BARCELONE

Rue de Barcelone 53, Forêt

Localisation

Ce projet-ci prend place à Neder-Over-Heembeek sur un terrain isolé, où 5 modules d'habitation ont été installés.

Programme

Ce projet-ci est exclusivement destiné à des personnes bénéficiaires du programme Housing First, toutes suivies par l'association Infirmiers de rue. Contrairement à l'initiative précédente, ce projet n'engageait aucune mixité sociale, il réunissait un public, majoritairement composé de personnes souffrant de toxicomanie. On notera qu'une des occupantes souffrait de schizophrénie.

Typologie

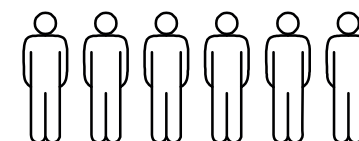
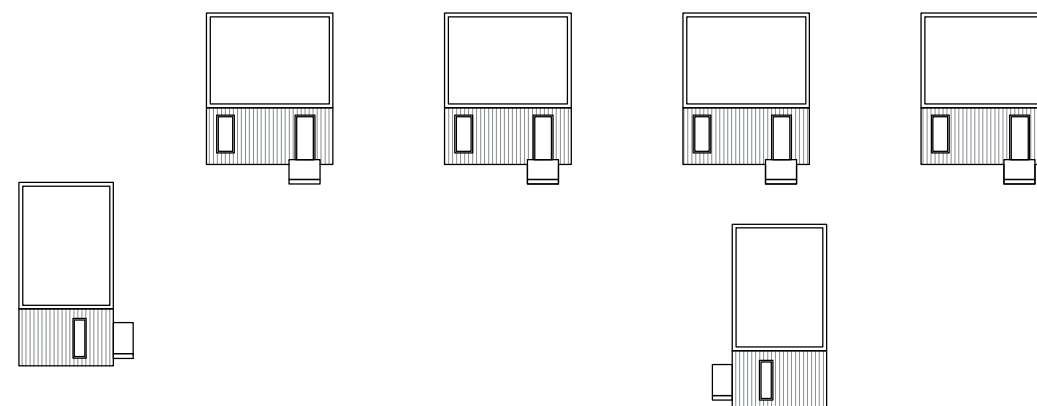
L'ensemble est également composé de 6 modules disposés de manière différente. Les 6 volumes se faisaient face, avec les portes d'entrée orientées les unes vers les autres, favorisant les vues directes et les interactions entre locataires. Une cabane de jardin qui se trouvait initialement sur place a été laissée dans le projet. L'absence de fonction définies au préalable pour cet espace a permis des usages déviés, échappant au contrôle des gestionnaires et de la collectivité.

Évaluation de l'expérience

La forte concentration de problématiques liées à la toxicomanie, a fortement compromis la viabilité du projet. La configuration des lieux a accentué ces dynamiques, la proximité visuelle et physique entre modules facilitait le trafic de substances, aggravait la fréquence de consommation et engendrait des conflits interpersonnels. Le site a rapidement été utilisé à des usages déviants. Un des modules fut utilisé à des fins de prostitution par des personnes extérieures, en échange de consommations et le chalet, non programmé, est devenu un lieu de consommation et de prostitution. Les terrains sur lesquels sont posés les modules ne sont pas gérés par les occupants qui ne prennent pas l'initiative de s'en occuper. L'équipement, les connaissances et la motivations sont souvent hors de portée. L'ASBL a fait appel à deux jardinières faisant partie d'une autre association. Elles s'occupent de l'entretien des sols et peuvent être aidées par la participation des occupants s'ils le souhaitent. Cette initiative dédouane le gestionnaire locatifs et cela responsabilise les occupants sans les forcer.

En réponse aux tensions croissantes, des palissades ont été placées pour séparer les modules, à la fois à la demande d'une résidente souffrant de troubles paranoïaques et à celle des propriétaires du terrain.

Cette tentative de rétablir un certain ordre spatial a eu pour effet de compartimenter excessivement l'espace, comme des « cages à poules » peu agréables à vivre. Ce cas met en lumière les risques d'un regroupement trop important de personnes souffrant d'assuétudes à la drogue.



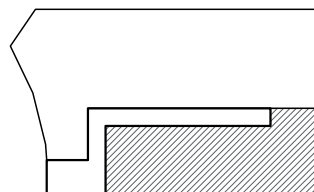
4.2.3 Synthèse

Réflexion typologique

Les espaces communs

Certains projets s'interrogent sur la question des espaces non définis dans les habitations destinées à un public précaire. L'ambition souhaitée veut que ces espaces soient appropriables par la collectivité comme un salon partagé ou une aire de jeux et favoriser une certaine dynamique entre les voisins. Mais la pratique montre que les occupants répondent à leurs besoins directs et occupent ces espaces vacants sans se concerter. Sans encadrement et sans affectation claire, ils deviennent souvent des zones de stockage ou de dépôts d'encombrants.

La théorie se vérifie dans le chalet à Hembeek et dans la cour de l'immeuble de La Perle qui ont été mal appropriés en devenant des lieux de déviance, de dépôt ou d'activités illicites. Ces constats plaident pour que chaque espace soit préalablement pensé, qualifié et géré lorsqu'ils sont prévus pour la communauté.



Projet La Perle

Les espaces extérieurs

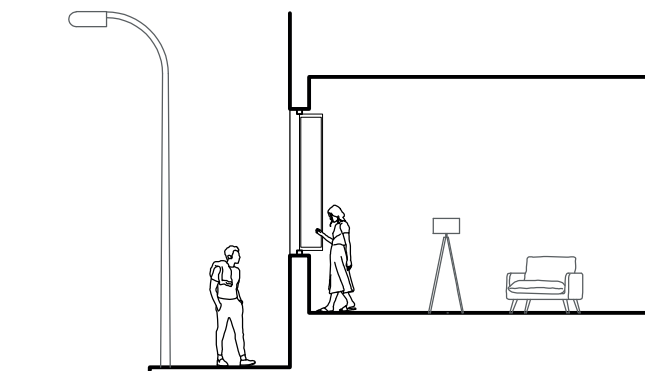
La maison Van Malder a une particularité typologique qui nous montre l'importance de préciser la gestion des espaces extérieurs. On évitera des accès directs d'un seul logement et une cour de petite taille. La limite entre le privé et le commun doit être claire et non questionnable spatialement. Les espaces verts prévus ou existants ne doivent pas être à la charge des occupants. C'est un levier pour apporter de la mixité à la collectivité sans l'imposer. Les usages et leur gestion doivent être pensés lors de la conception du projet. On prêter attention notamment à l'aménagement des extérieurs, au stockage des équipements, ainsi qu'aux accès et aux limites.



Module Sweet Home

Rapport à la rue

Les logements à front de rue facilitant les interactions directes depuis la fenêtre, comme dans au rez-de-chaussée de Ribaucourt, peuvent devenir problématiques lorsqu'ils sont occupés par des personnes présentant des assuétudes actives à la drogue. La proximité entre l'espace privé et la rue renforce les contacts avec des réseaux de consommation ou de trafic, aggravant l'instabilité du résident. Cette situation est également déconseillée pour les personnes présentant des troubles psychotiques.



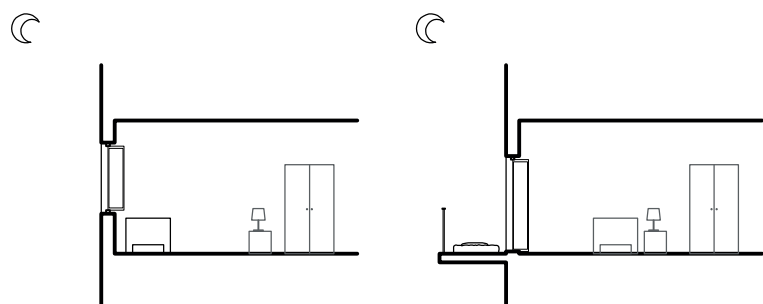
Projet Ribaucourt

Accessibilité

Le public relogé présente souvent des difficultés respiratoires. On compte également un grand nombre de personnes présentant un handicap physique qui sont freinés par le manque de logements adaptés. Les maisons bruxelloises divisées en appartement ne sont généralement pas dotées d'ascenseur. Les rez-de-chaussée sont de typologie bel étage rendant l'accès aux logements impossibles pour les personnes souffrant d'un handicap moteur. La création ou la rénovation de logement se doit d'intégrer dans la conception les besoins d'accessibilité spécifique.

Sensation d'enfermement

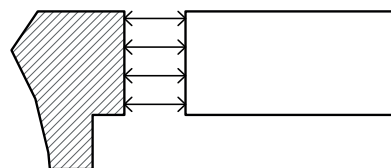
Indépendamment de la typologie du logement, certains occupants peuvent se sentir enfermés dans leur logement. Après avoir vécu plusieurs années constamment à l'extérieur, rester à l'intérieur est un défi. Le résident va donc multiplier les aller-retour à l'extérieur et rester un maximum en mouvement. La nuit, il est fréquent qu'ils laissent leurs fenêtres ouvertes (peu importe la saison). Il arrive que le lit soit déplacé près de la fenêtre ou bien directement sur le balcon/terrasse s'il y en a une. Ce phénomène est important à prendre en compte aussi bien pour l'aménagement de l'espace de nuit, des ouvertures en façade ou encore de l'accès intérieur/extérieur. On notera que ce n'est pas les logements les plus petits qui provoquent cette sensation. Au contraire, les logements spacieux peuvent être parfois plus oppressants.



Situation rencontrée à plusieurs reprises

Stigmatisation spatiale

Le projet La perle a souligné le fait que l'activation d'une mixité sociale n'est pas juste programmatique mais également spatiale. La mixité n'a été assumée qu'à moitié, dès lors que les unités de logements ont été regroupées par similitudes, probablement pour faciliter l'aménagement des plans. La disposition des logements les uns par rapport aux autres influencent les dynamiques de groupes et jouent un rôle crucial dans

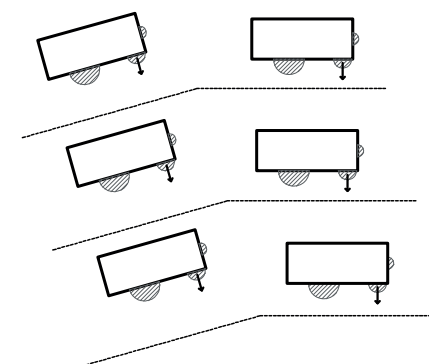


Projet La Perle

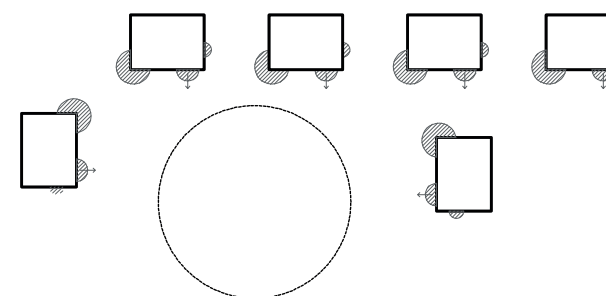
les interactions entre les habitants. Surtout lorsqu'on mélange différents groupes vivant en situation de précarité.

Disposition des Modules

La configuration spatiale des modules, telle qu'à Hembeek, peut exacerber les dynamiques de groupes néfastes lorsqu'elle favorise l'interaction constante entre personnes vulnérables. L'absence d'intimité et la proximité favorisent les comportements de groupe autour des consommations. On



Module Sweet Home, Barcelone



Module Sweet Home, Hembeek

peut conseiller de limiter les vis-à-vis et les contacts forcés par des accès directs.

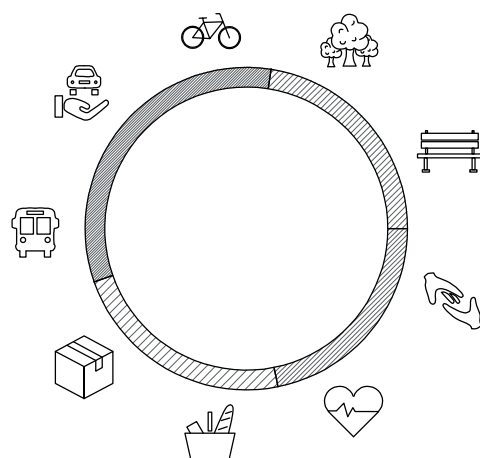
Réflexion géographique

Situation dans Bruxelles

La cellule de gestion des biens immobiliers a constaté une plus grande difficulté à capter des logements dans le sud où les communes sont plus réticentes que dans le nord. Quand une personne est relogée dans un des quartiers sud, les probabilités qu'elle se fasse expulser sont plus grandes. On retrouve cette attitude également chez les gestionnaires d'AIS qui traitent les locataires avec des exigences plus élevées, sûrement dû aux plaintes fréquentes. En 7 ans, Infirmiers de rue a perdu de nombreux logements dans le sud et très rapidement. Le contact avec les voisins et les gestionnaires sont plus faciles dans le nord. On a tenté d'expliquer ce constat par un seuil de tolérance différent entre les quartiers nord de Bruxelles, plus précaires, et les quartiers sud où la population majoritairement belge ou originaire de pays européens peut tenir des propos assez stigmatisants. Dans le nord, il y a une plus forte concentration de familles nombreuses précaires d'origine non-européenne qui sont fréquemment victimes de stigmatisation. Leur niveau de tolérance est sensiblement plus élevé.

Mobilité

Les projets situés dans des quartiers bien desservis, mixtes et fonctionnels, comme Van Malder ou Pavillon 7-9 permettent une autonomie accrue des résidents. Les espaces verts les plus proches ne sont pas toujours accessibles à pied ce qui renforce la densité urbaine qui entoure certains projets tels que ceux près du canal. Une attention sera portée à l'accessibilité aux transports publics, à la proximité des services essentiels (commerces et soins) et à des espaces verts. La «ville à 10 minutes» est essentielle dans la recherche d'une localisation idéale. Le public Housing a très peu de moyens et se déplace essentiellement à pied sur de courtes distances ou en



«La ville à 10 minutes»

transports en commun. Le vélo et la voiture sont des moyens de déplacement très peu utilisés, voire pas du tout.

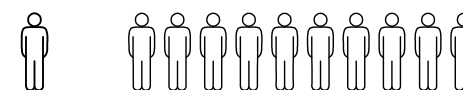
Réflexion programmatique

Mixité sociale

En ce qui concerne la mixité sociale, il faut bien faire la part des choses entre ambition et utopie. La mixité a des limites à ne pas dépasser. Dans les projets où la mixité des profils était recherchée comme à Van Hamme ou à La Perle, les résultats sont parlants. Lorsque la cohabitation implique des familles avec enfants et des personnes présentant des troubles lourds, des conflits apparaissent rapidement. La cohabitation est plus viable lorsqu'il y a dispersion des profils dans un grand ensemble comme au Pavillon 7-9, ce qui permet un certain anonymat et évite la stigmatisation directe. La cohabitation peut alors être envisagée.

Gestion des profils à assuétudes

Une forte concentration de personnes souffrant de toxicomanie, comme à Hembeek ou Sermon, a systématiquement conduit à des dynamiques délétères : usage collectif, échanges de substances, perte de repères, dégradation du cadre de vie. La cohabitation entre plusieurs usagers de drogues entraîne un effet de groupe négatif, favorisant la rechute ou l'aggravation des comportements, en particulier lorsque le logement ne comporte aucun mécanisme de séparation ou d'encadrement actif. En revanche, des profils avec usage d'alcool sans drogue ont généré moins de tensions, notamment grâce à la capacité des occupants à vivre de manière plus autonome. En partant de ce principe, un ratio limité à 1 personne souffrant de toxicomanie sur 10/15 cohabitants a été instauré.



Ratio conseillé

Gestion et de l'accompagnement

L'accompagnement en logement se fait généralement dans le logement du bénéficiaire.

Les assistants sociaux vont sur place pour voir les lieux et discuter autour d'une table à deux ou à trois. Infirmiers de rue n'utilise pas les locaux présents dans les immeubles qui leur sont confiés. Ils sont généralement loués à d'autres associations intervenant ou pas dans l'accompagnement des résidents. Ces espaces associatifs apportent de la mixité ponctuelle et tisse un réseau de vigilance.

Conclusion

À travers l'étude de cas concrets accompagnés par l'ASBL Infirmiers de Rue, ce chapitre a mis en évidence l'importance du contexte dans le processus de stabilisation. La réussite du relogement est dépendant de la localisation, de l'environnement urbain, de la configuration spatiale, du lien social qui s'articule autour de l'unité d'habitation. Tous ces facteurs influencent la vie quotidienne de l'occupant, il est donc primordiale de composer le projet d'architecture avec les critères mis en place à l'issue de ce chapitre.

Nous avons constaté que certains quartiers accueillent mieux que d'autres, que certaines formes d'habitat soutiennent ou au contraire fragilisent les trajectoires de l'emménagement. Des patterns se dessinent, malgré des expériences parfois contradictoire, révélant les conditions qui permettent une ré-appropriation du logement ainsi qu'une stabilisation de la condition mentale et physique du bénéficiaire. Ces données dessinent les contours d'un urbanisme du soin, du «care», où le projet d'architecture devient un outil de transformation sociale.

Cette analyse est le fruit d'expériences sur le terrain d'un travail social qui mérite d'être valorisé et étudié. En dessinant un projet d'architecture avec les intervenants du secteur, on permet d'améliorer leurs conditions de travail et de faire progresser la recherche social sur le sujet.

5 ÉTAT DE L'ART

5.1 L'architecture comme levier d'action

Ce chapitre a pour but d'alimenter et de développer le questionnement *sur* l'architecture. Nous dirigeront cette réflexion architecturale à l'aide de références architecturales choisies pour leur caractère sociale, durable ou urbanistique. Nous analyserons chaque projet selon 5 critères d'observations. A l'issue de cette analyse, nous expérimenterons certains des leviers d'actions abordés.

5.2 Catalogues de références

Liste des projets analysés :

Installation mobile

STUDIO 16 - Labland & Mooble
PROMISE AT DAWN - AIR & Moon Architecture

Occupation Temporaire

SOROCITÉ - Communa
ZONE LIBRE - Atelier 43

Installations pérenne

ARCHI HUMAN - Luc Schuiten

Projet expérimentale

HOME FOR LESS - L'ilot & l'ULB

Critères d'observation pour évaluer les cas d'étude :

1. **Implantation** : situation géographique, mobilité, commerces de proximité, services essentiels ;
2. **Programme** : profil des habitants qui y vivent, mixité sociale des habitants et l'échelle.
3. **Typologie** : espaces communs/privés, espaces intérieurs/extérieurs, espaces servis/servants, circulation et niveaux
4. **Principes constructifs** : structure, matériaux, mise en œuvre, détails constructifs
5. **Faisabilité** : coût, vieillissement, limites, réglementations urbanistiques.

STUDIO 16 - Labland & Mooble

Présentation

Le projet Studio16 a été développé par LabLand en collaboration avec les partenaires VUB, Open Structures Studio, Wooncoop, Erasmus Universiteit Rotterdam et d'autres encore. Cette unité d'habitations prototypes de 16 m² est conçue pour être mobile et adaptable. Elle reprend les principes du COB (Circulaire en Coöperatieve Open Bouwmethode), un modèle de construction modulaire innovant visant à offrir des logements abordables et évolutifs qui répondent aux besoins changeants des occupants sans gaspillage de matériaux. Labland a collaboré avec Mooble, une entreprise spécialisée dans la construction modulaire en bois. Ces deux entreprises ont un engagement commun en faveur des logements durables, adaptables et inclusifs.

Programme

Ce module est pensé comme un habitat modulaire pour personnes seules, couples, familles avec enfants, étudiants et public en transition résidentielle. Le système COB (Construction Ouverte Circulaire et Coopérative) permet de multiplier les assemblages d'unités d'habitations pour une flexibilité typologique allant de l'unité individuelle à un ensemble résidentiel. La collaboration avec la coopérative WoonCoop ouvre ce projet à la mixité sociale qui facilite l'accès au logement pour les ménages à faibles et moyens revenus.

Typologie

Le plan libre grâce au système « poteaux-poutres » permet une grande flexibilité intérieure. Les espaces servants (cuisine, salle de bains, toilettes) sont regroupés autour d'un module technique central : chauffage, électricité, raccordement et évacuation de l'eau. Les espaces servis (séjour, chambre) sont libérés des contraintes structurelles. Cette typologie favorise une grande adaptabilité aux besoins des occupants. Des modules muraux multifonctionnels (rangements, cuisine, couchage) intégrés dans des cloisons mobiles permettent d'optimiser l'espace, ils représentent 5 à 10% de la surface bâtie. Des espaces communs peuvent se créer entre les modules, on peut voir cette application dans les assemblages multifamiliaux. Les logements peuvent s'articuler sur plusieurs niveaux. Des espaces extérieurs (type terrasse et balcon sont possibles selon les profondeurs des unités empilées). Les façades sont démontables et s'adaptent à différents revêtements comme du bois, de l'enduit ou du textile.

Principes constructifs

La structure est un système « poteaux-poutres » en bois, posée sur une dalle CLT (Cross Laminated Timber). Les volumes préfabriqués sont produits en atelier, pour permettre un montage rapide sur site qui réduit les nuisances d'un chantier et offre une meilleure qualité de fabrication.

Les matériaux sont choisis dans un esprit de circularité, bois recyclé pour les poutres et les planchers, matériaux biosourcés tels que la paille, la cellulose et le liège pour l'isolation, éléments de seconde main pour l'aménagement intérieur comme les poignées, les sanitaires et les luminaires, et une enveloppe remplaçable pour assurer l'étanchéité et l'isolation. Le système suit une grille de 16 x 16 x 16 cm, assurant standardisation et interchangeabilité des éléments de construction. Une colonne de 16x16cm peut supporter 3 étages. Cette largeur est compatible avec le système OpenStructures qui travaille avec une grille de 4 x 4cm. Le projet est évolutif.

Implantation

À l'heure actuelle, studio 16 est une maison d'observation mobile qui est prévue pour s'implanter sur des sites urbains sous-utilisés. Sa construction module permet de s'adapter à divers contextes urbains.



Collage Studio 16, LABLand



Prototype, Studio 16, LABLand

PROMISE AT DAWN - AIR & Moon Architecture

Programme

Le centre accueille des personnes en situation de transition résidentielle, telles que des familles monoparentales avec femmes et enfants, des couples ainsi que des hommes et femmes seuls. Il offre une capacité de 200 lits répartis sur une surface de 2 800 m². L'objectif a été de répondre aux besoins fondamentaux de sécurité et d'intimité, en offrant un espace personnel à chaque résident.

Typologie

La structure est un assemblage de 117 modules en bois préfabriqués et assemblés en neuf blocs distincts. Ces blocs sont séparés par des circulations verticales extérieures. Ces interstices créent des ouvertures entre la chaussée et le Bois de Boulogne. Les espaces intérieurs accueillent des chambres individuelles et familiales, ainsi que des espaces communs partagés. L'aménagement des étages permet une mixité d'usage. La structure recouverte d'un bardage en bois s'intègre facilement avec l'environnement boisé.

Principes constructifs

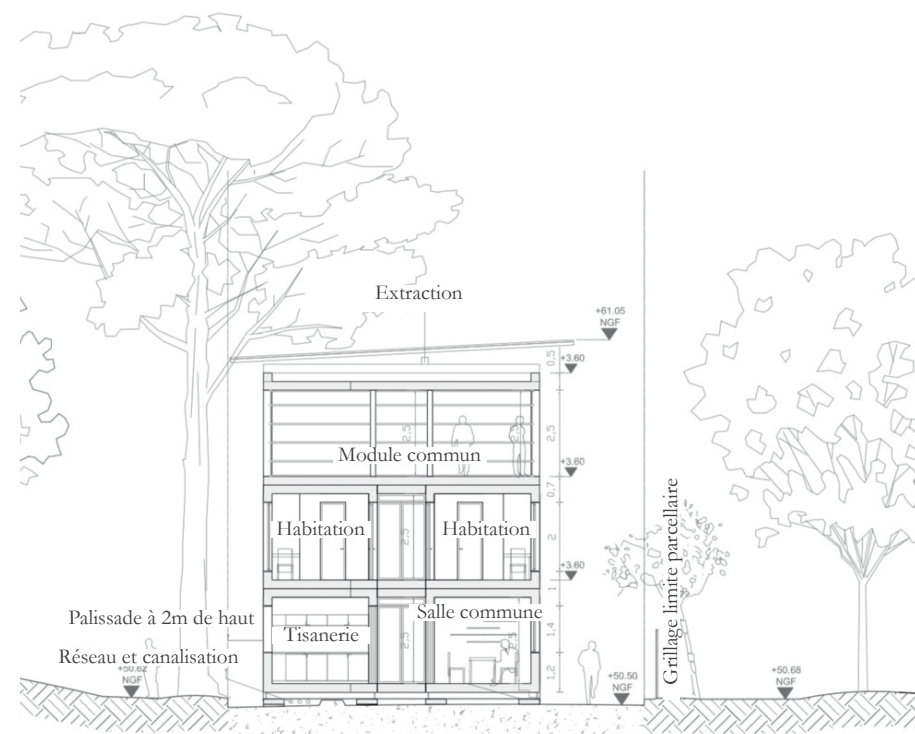
Le projet repose sur une structure en bois massif, avec des modules préfabriqués présentant une grande isolation thermique. La façade est traitée avec des variations de teintes boisées, en harmonie avec les arbres environnants. Les techniques constructives permettent un assemblage rapide sur site. La qualité architecturale de l'immeuble de logements est équivalente à celle d'un bâtiment permanent.

Implantation

Situé en lisière du Bois de Boulogne, le centre bénéficie d'un environnement arboré. Le bâtiment fait face à un quartier résidentiel du 16^e arrondissement de Paris. L'implantation s'est faite sur une voie déclassée, ce qui a permis de contourner certaines contraintes urbanistiques permettant la réalisation du projet dans la ville.

Faisabilité

Le centre, conçu comme une structure temporaire pour une durée de trois ans, a été réalisé avec des standards de construction élevés, assurant durabilité et confort. La préfabrication a permis de réduire les coûts et les délais de construction. Le projet a dû surmonter des défis sociaux et politiques, notamment une opposition initiale des riverains, craignant l'impact de l'arrivée d'un grand nombre de sans-abris et d'un public sujet à la précarité.



Promise at dawn, coupe de C.Hanappe & O.Leclercq



Promise at dawn, photo de C.Hanappe & O.Leclercq

Présentation

Le projet Archi Human, imaginé par Luc Schuiten, est une initiative novatrice visant à réinsérer durablement les personnes sans-abri dans des logements à haute valeur environnementale. Ce projet s'inscrit dans une démarche de réhabilitation d'espaces interstitiels délaissés car souvent trop petits et considérés comme inexploitable par les promoteurs traditionnels tels que des chancres, des dents creuses étroites et des coins d'îlot aveugles. L'utopie est d'aménager ces parcelles résiduelles en habitats écologiques.

Programme

Ce projet est conçu pour les personnes sans-abri en situation de grande précarité, notamment celles souffrant de sans-abrisme chronique qui ont épuisé les solutions d'aide traditionnelles. Il applique la méthodologie « Housing First ». Ces unités d'habitation favorisent la mixité sociale en intégrant ces logements dans des quartiers résidentiels et participant à la diversification du tissu urbain. L'échelle d'interventions dépend de la surface du site mais est généralement réduite pour faciliter l'intégration d'un tel programme.

Typologie

Chaque unité de logement est conçue pour accueillir une personne, la surface intérieure est d'environ 28 m². Les logements comprennent une cuisine et une salle de bain équipées, et sont pensés de manière à offrir un espace de vie fonctionnel et confortable dans un espace réduit.

Les espaces s'organisent selon une typologie verticale, avec une cage d'escalier extérieure qui dessert chaque niveau. Cette configuration maximise l'utilisation des terrains étroits ou en angle d'îlot. Des modestes terrasses végétalisées s'articulent à chaque palier d'escaliers, ce qui offre des espaces extérieurs semi-privés aux résidents. Les logements seraient personnalisés en concertation avec les résidents, par des artistes, pour renforcer leur sentiment d'appropriation.

Principes constructifs

L'architecte privilégie l'utilisation de matériaux biosourcés et écologiques. L'ossature est en bois et l'isolation réalisée avec du chanvre, de la chaux et de la paille. Les façades sont dessinées en bardage bois, et les toitures sont végétalisées, pour favoriser l'intégration paysagère et améliorer la perméabilité de la surface bâtie.

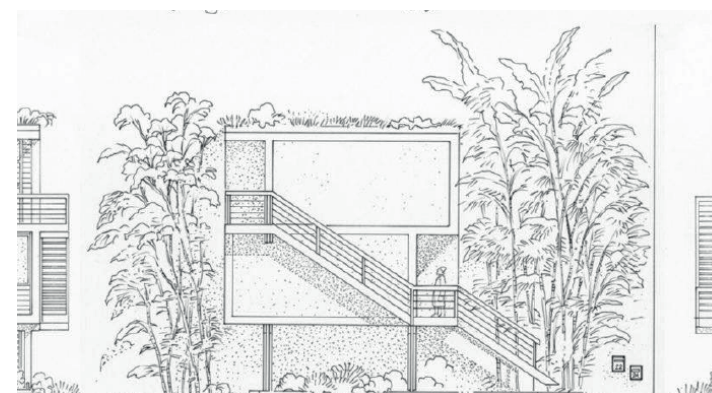
Les constructions seront préfabriquées facilitant l'adaptation des modules aux contraintes spécifiques de ses sites complexes. Chaque logement est conçu pour être autonome, durable et Low-tech. Une attention particulière est portée sur la ventilation naturelle, la récupération des eaux de pluie et la réduction des besoins énergétiques.

Implantation

Les terrains éventuels répertoriés par Archi Human sont dispersés dans tout Bruxelles. L'implantation des logements sur ce genre de terrains contribuerait à la revalorisation des quartiers.

Faisabilité

Le projet pilote a bénéficié de financements grâce à des partenariats publics-privés, des subventions et des investissements citoyens. Il s'inscrit dans une démarche collaborative avec les autorités locales, en essayant d'obtenir des baux emphytéotiques de terrains communaux. Cependant, malgré les fonds récoltés, le projet n'a pas abouti.



Croquis Archi Human, Luc schuiten

SOROCITÉ - Communa

Programme

Le projet de la Sororité de Communa est une occupation temporaire de logements sociaux vacants situé à Evere. Il accueille une vingtaine de femmes en situation de grande précarité sortant de la rue. L'ambition est de leur donner les moyens de quitter la rue pour de bon, de se reconstruire et d'assurer la transition vers un logement pérenne. Cette absence de mixité sociale et genrée reflète l'intention de cibler un groupe fort marginalisé dans les dispositifs classiques de logement. Le dispositif permet un accompagnement individualisé et encourage le développement socio communautaire. Des activités spécifiques aux besoins des occupantes tels que l'autonomie du logement, le développement du bien-être et de l'estime de soi sont des facteurs de stimulation.

Typologie

La typologie du bâtiment s'appuie sur une configuration standard de logements sociaux. Chaque occupante dispose d'un appartement individuel avec une chambre, une salle de bain et une cuisine. Un espace commun appelé le « Cocoon Gourmand » accueille un espace café, une laverie sociale et un frigo solidaire. C'est un lieu où se programment des activités codéveloppées avec les occupantes pour convenir à leurs besoins (jardinage, couture, peinture, jeu de société, manucure, fitness, cuisine, vente de tartes en brocante, etc.)

Une partie des espaces extérieurs a été aménagée en potagers suite à un chantier collectif. Une cage à lapins et des ateliers de bricolage complètent l'environnement en stimulant la responsabilité individuelle. Cette articulation entre sphère privée et sphère communautaire constitue un socle fondamental du projet.

Principes constructifs

Le projet est une réhabilitation légère de logements existants, dans l'optique d'occupation transitoire. Les interventions techniques se limitent à une mise en conformité, des travaux de peinture, d'ameublement, ainsi que des petites réparations pour le confort minimal des occupantes. Des ateliers participatifs ont permis d'outiller les habitantes dans la gestion et la réparation de leur logement, tout en favorisant leur autonomie.

Implantation

Sorocité s'insère dans un quartier à la population précarisée. Le projet a dû faire face à des résistances et à des tensions avec les habitantes historiques du quartier. Ces tensions sont liées à une perception d'injustice quant à la remise en état des

logements octroyés temporairement aux nouvelles venues. Ces tensions ont pu être apaisées grâce à un travail de médiation et à l'espace communautaire rendu accessible.

Faisabilité

L'activation de ces logements vacants à des fins sociales est économiquement pertinent. En mobilisant un patrimoine existant, le projet évite les coûts lourds liés à la construction et propose une réponse rapide à une urgence sociale. La durée initiale de l'occupation était de 4 ans et a finalement été prolongée à 7 ans. Les délais de ces projets de démolition-construction sont peu fiables et parfois très longs, ce qui justifie le recours à ces pratiques d'occupation temporaire.



Sorocité vue du jardin, Communa

Typologie

La réflexion typologique du projet Home for Less s'articule autour de 3 entités interconnectées : la communauté, l'individu, et l'entre-deux.

Les espaces communs incarnent la communauté. Les lieux sont ouverts et distribués sur le plateau, pour favoriser la vie collective sans jamais l'imposer. Ils permettent l'accueil, notamment de professionnels de l'aide sociale, et le partage, souple et évolutif. Ces zones sont définies de manière suggestive avec des codes visuels de couleurs et de marquages au sol et non des cloisons rigides, préservant la liberté d'usage.

Les unités de logement représentent l'individu. Les espaces privatifs sont conçus pour offrir de la dignité et de l'intimité. On y retrouve tous les éléments essentiels d'un chez-soi. Une porte, une clé, un confort élémentaire d'accès direct à l'eau et à l'électricité, une bonne isolation. Ces modules sont pensés pour être à la fois robustes et appropriables.

Enfin, l'entre-deux occupe une place centrale dans la conception. Il s'agit d'un espace de médiation appropriable présent à chaque unité. Il crée de l'ambiguïté entre les communs et le privé. Une interface qui n'est pas intrusive pour l'habitation mais qui marque tout de même la présence humaine. Ce seuil fait place à une extension potentielle, un lieu d'appropriation douce. Il constitue une structure légère faite de bois, de polycarbonate, de végétation ou rideaux. Cet espace est l'occasion de combler un manque dans l'unité individuelle, comme la présence d'animaux qui n'ont pas la nécessité d'être en permanence dans l'habitat. Ainsi, la typologie cherche une graduation fluide et évolutive des usages de l'individuel au collectif. Chaque dispositif spatial est réfléchi comme un levier d'inclusion sociale et d'autonomisation.

Principes constructifs

Le bois et les matériaux de réemploi sont privilégiés dans la conception, pour leur faible coût, leur disponibilité, leur durabilité, et leur facilité de mise en œuvre. Les modules sont des constructions légères, adaptables, et potentiellement réversibles. Les assemblages se veulent simples à assembler.

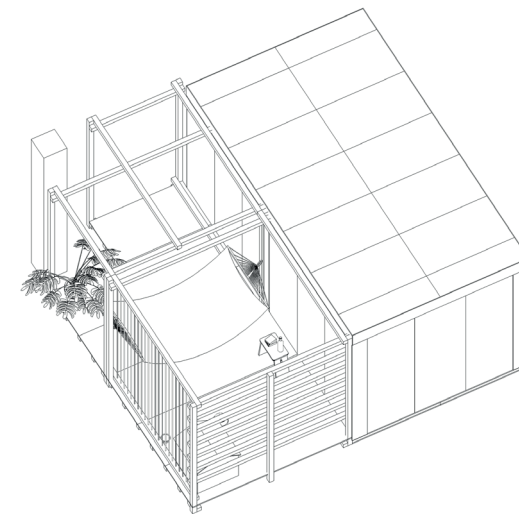
Implantation

Le projet s'implante dans des bâtiments vacants appartenant à l'Armée du Salut. Il s'agit donc d'une occupation pédagogique et temporaire, possible grâce à un partenariat institutionnel.

Faisabilité :

Ce projet est expérimentation encadrée, dans une phase pilote de trois ans, qui a débuté en 2017. Il a permis d'évaluer les coûts, les contraintes techniques, et les

modalités de répliquabilité. Le coût des matériaux est réduit par l'usage de ressources de récupération, et le travail bénévole permet de limiter les dépenses.



IN-BETWEEN, Home For Less, S.Bejaou, L.Lapointe , A.Nicolas , E.Berard

LIEU DE VIE POLYMORPHE - Atelier 43

Programme

Le projet Zone libre propose une forme d'hébergements collectif innovant en faveur d'un public sans domicile exclu des dispositifs traditionnels. Porté par l'asbl Alynea, 10 personnes ont pu être logées pour une durée de 3 ans dans des unités modulaires. Chaque habitant dispose d'un suivi social soutenu. Le programme repose sur une personnalisation de l'accompagnement et d'une faible mixité sociale. Les contacts réguliers entre les habitants et les accompagnateurs sociaux créent une mixité fonctionnelle.

Typologie

Il y a 5 unités de logements extérieurs et 5 unités de logements sous une halle industrielle avec une gradation spatiale entre les espaces privés, semi-privés (placettes, seuils), et collectifs (allée centrale, bureau, espace pour animaux). Chaque unité de 25 m² est conçue pour favoriser l'appropriation de l'occupant avec un agencement souple (choix de la position du lit, possibilité de personnalisation murale). Les ouvertures regroupées sur une seule face permettent une implantation dense sans vis-à-vis direct. La circulation s'effectue à travers l'usine, générant une zone tampon entre espace public et habitat. Ce cheminement favorise les interactions volontaires tout en maintenant des limites nettes. Des containers aménagés accueillent les bureaux accessibles au public. On retrouve également un espace extérieur sécurisé pour les animaux.

Principes constructifs

Les modules en ossature bois sont construits hors site par la SCOP Les Toitures Montiliennes. Les modules ont été conçus pour être démontables et réutilisables sur d'autres sites. La démarche prône les matériaux de réemploi, isolants, bardages en fibrociment et Rockpanel, menuiseries, bois MDF, portes, vitrages, mobilier. La structure légère, la préfabrication, et l'assemblage rationnel des modules permettent une mise en œuvre rapide et adaptable. Le système d'éclairage naturel (ouvertures latérales + zénithales) est pensé pour les contextes urbains contraints.

Implantation

Le projet est implanté sur une friche industrielle au centre de Villeurbanne. Le site est structuré de manière à permettre une cohabitation apaisée entre les différents usages (hébergement, bureaux, espace technique). L'entrée des habitants et celle du public sont distinctes, évitant les confusions d'usages et les conflits potentiels. L'appentis de l'usine sert de sas fonctionnel, accueillant notamment des rangements et vélos. L'organisation en poches et en allées favorise la compartimentation des lieux.



Lieu polymorphe, SCOP d'architecture

Conclusion

Ce catalogue interroge des références architecturales qui expérimentent d'autres manières d'habiter. De la structure mobile à l'occupation temporaire, du logement modulaire au bâtiment pérenne, ces projets montrent que l'innovation n'est pas réservée à la technique, elle se trouve aussi dans l'intention sociale portée par l'architecture. Ces projets nous invitent à penser des espaces souples, réversibles et inclusifs, qui s'adaptent à la diversité des usages et des vulnérabilités. En mettant l'humain au centre, ces démarches démontrent que le logement peut redevenir un espace de dignité, de soin et de tissage du lien social.

6 Recherche par le projet

6.1 S'insérer dans le tissu urbain

Contrairement à ce qu'on pense, les sans-chez-soi ne sont pas exclus de la ville, ils l'habitent au même titre que les personnes ayant une adresse, sans toute fois posséder un espace qui leur est propre. Le choix du lieu d'implantation a été guidé par la volonté de redonner au public Housing First une place au sein du tissu urbain. Dans une ville où les terrains vacants se raréfient et où les bâtiments inoccupés exigent des investissements lourds à rentabiliser, le choix s'est porté sur une dent creuse, offrant une opportunité d'insertion mesurée et pertinente. En se glissant de manière durable dans l'îlot bruxellois et profité du cœur d'îlot pour prendre du recul avec la rue.

Pour faire face aux enjeux climatiques, démographiques et économiques liés à la création d'un nouveau bâtiment en ville, l'analyse du site d'implantation s'appuiera sur une étude approfondie de la typologie de l'îlot, dans le but de garantir une insertion raisonnée et durable.

6.2 Étude d'implantation dans l'îlot bruxellois

En 2020, la Ville de Bruxelles a confié aux bureaux 51N4E et League pour une étude effectuée sur les intérieurs d'îlots de Laeken. Ce livret est une source d'inspiration pour la conception de projets dans les intérieurs d'îlots à Laeken. Les recommandations varient selon la typologie de l'îlot concerné et de l'envergure du projet imaginé. L'objectif de cette recherche est de développer une vision globale, accompagnée d'une méthodologie clarifiante, de ce qui est souhaitable pour chaque type d'îlot identifié, et ce, par le biais de la recherche par le projet. La Ville de Bruxelles souhaitait anticiper les projets futurs grâce à une étude urbanistique des intérieurs d'îlot à Laeken. Bien que notre site d'implantation se trouve dans la commune de Koekelberg à moins de 2 km de Laeken, cet outil méthodologique peut apporter des éléments intéressants quant à la réflexion de l'aménagement de notre parcelle, dent creuse d'un îlot.

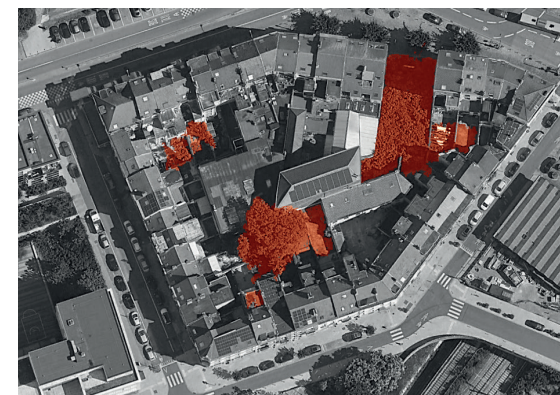
Chacune des typologies répertoriées (Ilot-collage, Ilot-Intérieur, Ilot-Infrastructurel, Ilot-Jardin, Ilot-Ouvert) a du potentiel pour faire face aux urgences climatiques, démographiques et économiques. Les leviers d'actions des îlots ressortent de l'analyse du contexte spatial local et urbain, ainsi que de l'identification subséquente des trois principales urgences.

Les défis climatiques sont portés sur la réduction des inondations et des effets d'îlot de chaleur. Les défis démographiques mettent l'accent sur la qualité de vie en améliorant le parc résidentiel ainsi que les équipements associés. Sur le plan économique, on met les moyens pour permettre aux zones fonctionnelles d'accueillir une plus grande diversité de programmes. Les instruments présentés sont des stratégies de conception qui formulent des solutions en termes d'espace et de processus. Ces instruments présentent 3 éléments : l'objectif, l'échelle et les acteurs.

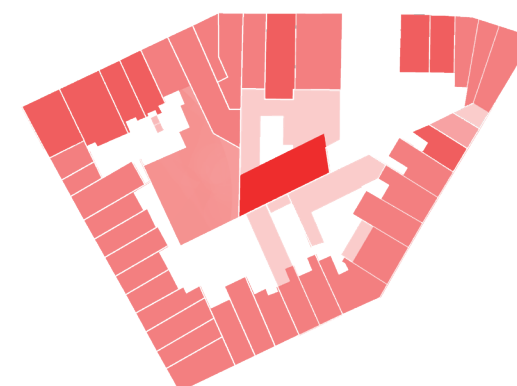
D'après les critères d'analyses spatiales, l'îlot dans lequel nous nous implantons aurait la typologie d'un îlot-collage. Il se caractérise par une diversité de tailles et de fonctions des parcelles. Il s'agit d'un îlot hétérogène, où vivre et travailler vont de pair, et où il est par conséquent possible de réfléchir à de nouveaux environnements d'habitat et de travail de qualité. Les îlots-collages se composent de grandes et de petites parcelles. Depuis le retrait de l'industrie de la ville, le périmètre de l'îlot tend à être « complété » par des bâtiments résidentiels, de sorte que les entrepôts sont aujourd'hui souvent enfermés à l'intérieur de l'îlot et sont donc principalement accessibles par des immeubles résidentiels ou par des couloirs étroits. Les recommandations suivantes s'adressent au projet de revalorisation du bâti existant qu'on retrouve majoritairement à l'intérieur des îlot-collage.

*Les schémas de représentation graphique sont issus de l'étude

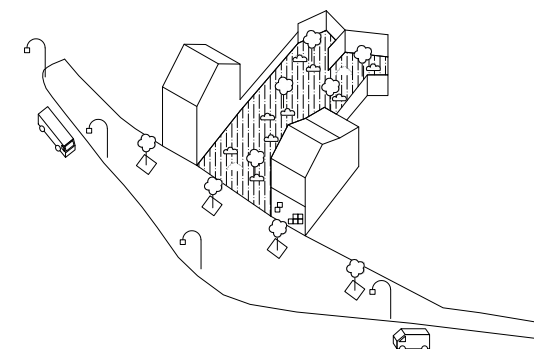
Place Eugène Simonis 11-13, 1081 Koekelberg



Parcelles perméables et végétalisées



Nombre de niveaux par bâtiment



Limites parcellaires

Enjeux climatiques

Réalisation d'une canopée

Objectif:

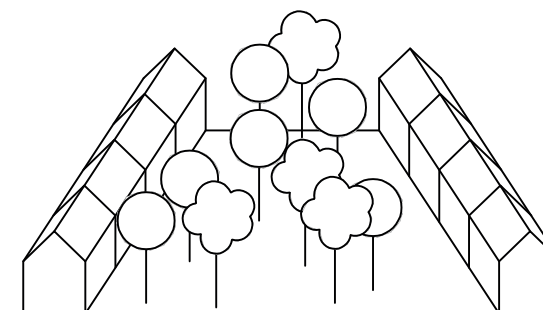
Planter et entretenir des arbres et de la végétation (arbustes) et ainsi assurer différents services éco-systémiques. Contribuer à la biodiversité, à la qualité de vie, à l'effet de refroidissement, la gestion de l'eau, le stockage du carbone pour réguler le climat, etc.

Échelle : Les parcelles en intérieur d'îlot.

Actions :

Pour une plantation durable, miser sur quelques grands arbres durables plutôt que sur un grand nombre de petits arbres non durables.

Données : La projection de la cime d'un arbre durable est d'au moins 100 m². Un arbre durable a, par ailleurs, besoin d'environ 80 m³ de terre (par exemple, 80 m² x 1 m de profondeur ou 40 m² x 2 m pour d'autres essences d'arbres).



Réalisation d'une canopée

L'espace ouvert de l'îlot comme micro biotope

Objectif :

Utiliser les espaces ouverts de petites dimensions (espaces non définis, toitures) pour le développement de micro biotopes. La faune et la flore y sont gérées de manière extensive et l'homme est en visite.

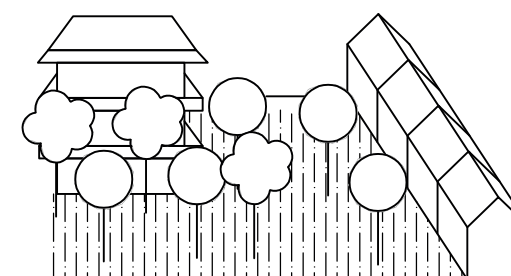
Échelle :

Jardins privés et toits de bâtiments existants d'une superficie d'au moins 20 m², surface minimale nécessaire au développement d'un biotope

Actions :

1. Un micro biotope peut jouer le rôle de médiateur dans la relation avec les parcelles voisines en évitant un vis-à-vis lorsque les habitations et les fonctions économiques sont proches.
2. Implantation d'essences indigènes ou des essences spécifiques qui sont déjà présentes dans l'îlot d'immeubles ou à proximité immédiate.

En cas de micro biotope sur le toit, rendre le toit accessible en tenant compte des balustrades lors de la demande de permis d'urbanisme.



L'espace ouvert de l'îlot comme micro biotope

Paysages aquatiques collectifs

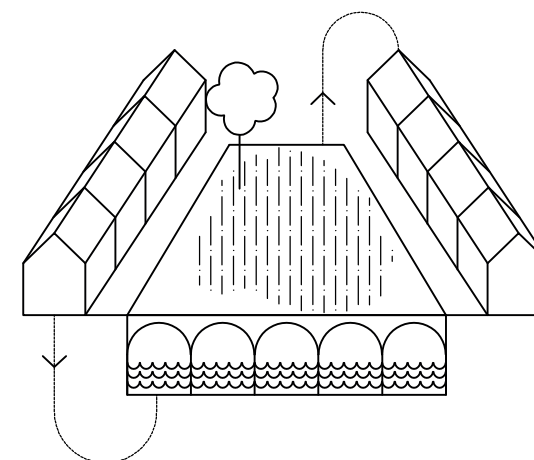
Objectifs :

Contribuer à une gestion durable de l'eau et ne pas entraîner l'augmentation de l'imperméabilité de l'îlot. Concevoir l'espace ouvert et l'environnement bâti de sorte que les eaux pluviales soient ré-utilisées localement et puissent ensuite s'infiltrer ou s'accumuler dans le sol.

Échelle : Tout type de bâti et de parcellaire de l'îlot collage.

Actions :

1. Concevoir des projets de manière qu'il y ait de la place pour que toutes les eaux pluviales puissent s'infiltrer naturellement sur la parcelle et ne soient pas évacuées vers les égouts. Une fois stockées, les eaux pluviales peuvent s'infiltrer dans le sol ou être utilisées.
2. Paysages aquatiques naturels : privilégier les solutions naturelles de gestion des eaux pluviales qui améliorent la qualité de l'espace: noues, toitures vertes, étangs d'eau de pluie, jardins de pluie, revêtements de sol perméables à l'eau.



Paysages aquatiques collectifs

Enjeux démographiques

Réaliser des projets à l'échelle et aux programmes complémentaires

Objectif :

Concevoir les nouveaux développements de manière à être complémentaires aux caractéristiques spécifiques de chaque îlot en termes d'architecture, de circulation, d'espace ouvert et de programme.

Échelle :

L'îlot

Actions :

1. Circulation : étudier la nécessité de connexions entre les rues ou les différents bâtiments. Une circulation à fines mailles dans la ville peut permettre la rencontre et l'interaction. Cette circulation peut aussi être semi-publique et l'accès peut être régulé.
2. Espace ouvert : si le taux d'emprise du bâti est supérieur à 60 %, il n'est pas opportun de préserver la totalité du bâti existant et une démolition (partielle) au profit d'espaces ouverts est un must. La création d'espaces verts est alors préférable au maintien (intégral) du bâti existant.
3. Programme : dialoguer avec les parties prenantes de l'îlot. Les besoins sont souvent connus de la commune et des organisations sociales et économiques.

Un bâtiment en intérieur d'îlot

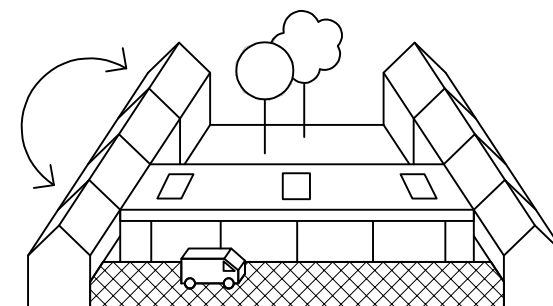
Objectif :

La transformation ou la rénovation de l'intérieur d'un îlot-collage peut être une opportunité d'activer des bâtiments qualitatifs existants, de générer une qualité d'habitat élevée ou de maintenir des activités économiques.

Échelle : Groupe de parcelles ou îlot entier

Actions :

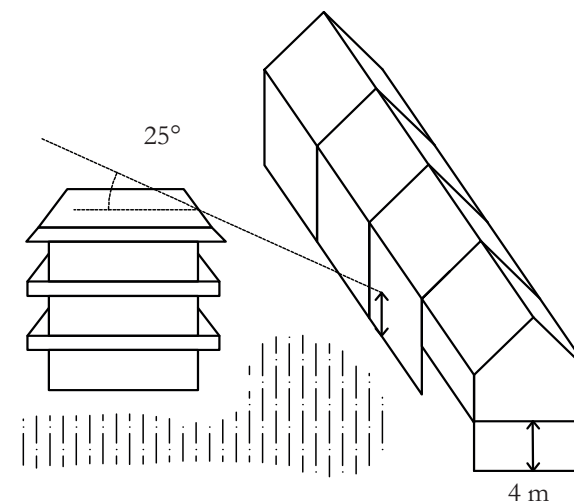
1. Créez un accès à l'intérieur de l'îlot d'envergure assez grande pour permettre une percée visuelle depuis la rue vers l'intérieur d'îlot et vice-versa. En cas d'espace public, il est préférable de concevoir l'accès de manière à ce qu'il soit évident pour les visiteurs. Évitant ainsi les communautés emmurées.
2. Distance entre les bâtiments : la distance par rapport au bâti existant (à l'exception des murs de jardin et des façades aveugles) est d'au moins 10 mètres. La distance



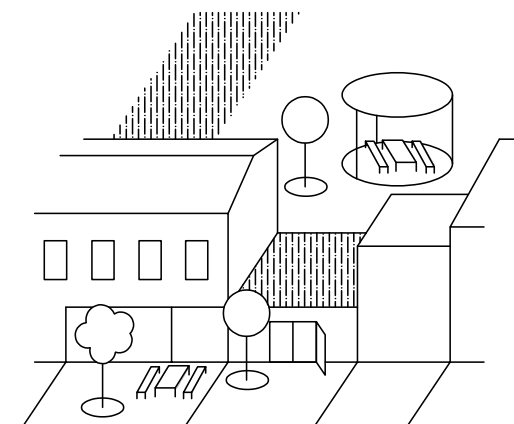
Réaliser des projets à l'échelle et aux programmes complémentaires

entre deux fenêtres en vis-à-vis doit être de 15 mètres afin de garantir l'intimité. Si des dérogations sont nécessaires, elles doivent être examinées soigneusement en relation avec le voisinage.

3. Façade et balcons : envisager une façade dédoublée, créant des terrasses ou des jardins d'hiver, pour permettre une intimité bi-directionnelle et un espace extérieur de qualité pour les habitants. Cette double façade peut également être utilisée pour la circulation horizontale jusqu'aux logements ou aux bureaux.
4. Socle collectif ou activé : l'habitat au rez-de-chaussée peut hypothéquer l'espace ouvert environnant. C'est pourquoi il est préférable de miser sur l'espace collectif au rez-de-chaussée. Cela peut se faire sous la forme de programmes pour le quartier ou d'équipements collectifs pour les habitants.
5. Espace ouvert collectif : il est fortement conseillé de ne pas créer de jardins privés dans l'îlot collage. L'îlot-collage est déjà fortement morcelé et a besoin d'espaces collectifs et ouverts pour atteindre les objectifs climatiques et créer de l'espace de qualité.
6. Hauteur de construction : parallèlement à la législation en vigueur en matière de construction, la hauteur de construction doit être déterminée sur la base du « droit à la lumière » pour les habitations. Une étude de l'Université de Liège décrit ce droit comme suit : à un angle de 25 degrés, mesuré à 2 mètres au-dessus du sol, aucune ombre ne peut être projetée sur les bâtiments résidentiels à proximité.



Un bâtiment en intérieur d'îlot



Partager l'espace et le gérer ensemble

Enjeux économiques

Socle productif :

Objectif :

favoriser les activités économiques sur le périmètre et à l'intérieur de l'îlot « collage » en développant un socle productif. Selon le type de productions, d'autres fonctions telles que des logements peuvent être prévues en plus de ce socle.

Echelle: Socle d'îlot

Actions :

1. Hauteur de plancher : la hauteur pour un rez-de-chaussée doit être de 4 mètres minimum au-dessus du niveau de la rue. Le socle doit être plus haut que les étages supérieurs pour y accueillir différentes fonctions.

2. Profondeur du bâtiment :

afin de garantir l'adaptabilité des bâtiments, une profondeur maximale autorisée de 17 mètres est préconisée pour un bâtiment sur l'alignement (quelle que soit sa fonction). Cette profondeur maximale comprend les espaces extérieurs aux étages supérieurs.

Des structures flexibles et « future-proof »

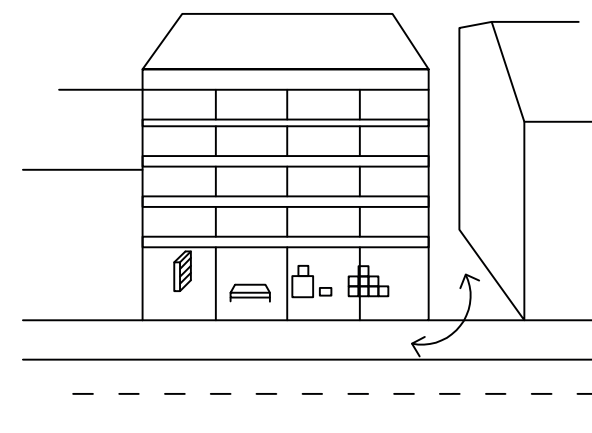
Objectif :

Réaliser des structures flexibles qui peuvent héberger une diversité de programmes ou d'usages sur le long terme crée un cadre de vie polyvalent et résilient.

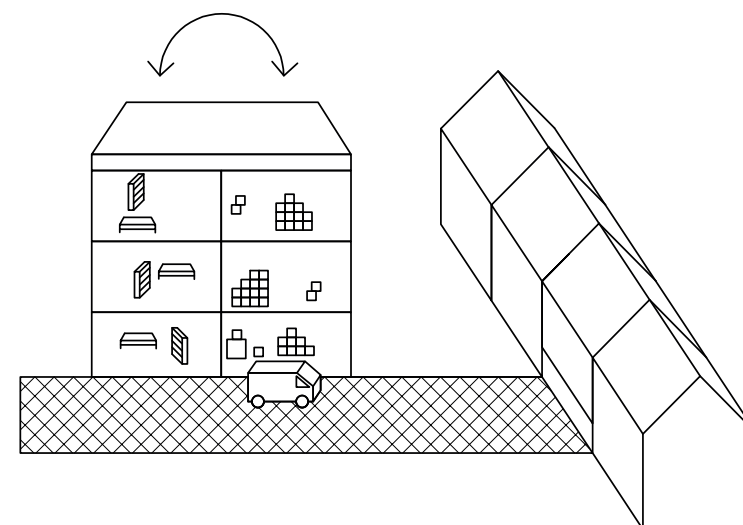
Échelle : Parcelle ou groupe de parcelles

Actions :

1. Structure « open grid ». La structure portante se compose de colonnes, de poutres, de planchers, et non de parois portantes. Selon la nature du bâtiment, des structures en bois (CLT ou bois lamellé croisé) peuvent être utilisées pour réaliser les portées nécessaires.
2. Hauteurs du plancher aux étages supérieurs : la hauteur entre le niveau du sol parachevé et les éléments structurels du sol doit être d'au moins 280 cm. Cette hauteur doit être totalement exempte d'éléments structurels.



Socle productif



Des structures flexibles et
«future-proof»

Cette lecture fine du tissu bruxellois a permis de révéler le potentiel porté par les marges, les bâtiments et les vides caractéristiques des îlots Bruxellois. Ces mailles importantes du tissu bruxellois, parfois figées ou peu valorisées, possèdent des ressources intéressantes pour penser un habitat plus accessible, plus souple, plus juste. Loin des grandes opérations immobilière, l'étude de ces îlots montre qu'une approche plus contextuelle et plus modeste, peut accueillir des réponses pertinentes aux enjeux climatiques, démographiques et économiques. ainsi qu'à la crise du logement. À condition d'y implanter un projet à l'échelle humaine, capable de soutenir la création d'une communauté bénéfique. Les espaces en transition deviennent, de cette manière, des laboratoires potentiels pour améliorer l'inclusion et l'écologie en ville.

Ce projet expérimentale vise à offrir une réponse innovante, contextuelle et profondément humaine à la question de l'exclusion résidentielle. Par cette approche modulaire, adaptable et ancrée dans son environnement, il démontre comment l'architecture peut devenir un levier social. En alliant simplicité constructive, qualité d'usage, accessibilité et attention aux besoins spécifiques des publics fragilisés, l'intervention réconcilie l'habitat et l'inclusion. À l'échelle du quartier, le projet ambitionne la cohabitation douce entre les résidents et les habitants du quartier.

6.3 Projet d'architecture

Le projet architectural se situe place Eugène Simonis, dans la commune de Koekelberg. La parcelle est implantée à proximité du nœud modal de la station Simonis, offrant un accès direct aux transports en commun. Elle se trouve aux portes du parc Élisabeth, ce qui garantit une vue dégagée et végétalisée.

Le principe de construction principal repose sur l'assemblage de modules préfabriqués en bois, qui s'emboîtent les uns sur les autres. Ce principe constructif constitue un atout majeur pour la mise en œuvre rapide et efficace du projet. Plus le chantier est court, moins il est coûteux, ce qui en fait un type de projet privilégié par les cellules de création de logements associatifs. La structure extérieure est préfabriquée, tandis que les cloisons intérieures resteront plus flexibles, dans un souci de modularité à long terme.

Le rez-de-chaussée accueille des fonctions à la fois associatives et résidentielles. Une attention particulière a été portée à la porosité de ce socle afin d'éviter un effet de « communauté en-murée ». Grâce à une large entrée cochère, le jardin arboré en cœur d'îlot reste visible depuis la rue, créant ainsi un lien fluide entre l'espace public et l'intérieur de l'îlot. L'espace associatif comprend un coin cuisine, une salle polyvalente et un bureau séparé. Tous les espaces collectifs sont accessibles au PMR;

L'ensemble des circulations communes a été conçu en extérieur, afin de limiter les phénomènes d'appropriation ainsi que les besoins en entretien liés aux espaces partagés intérieurs. La circulation horizontale s'organise via des coursives desservant les unités de logement, dans une logique de simplicité et de lisibilité des parcours.

Le bâtiment en front de rue comprend six studios, quatre logements accessibles aux personnes à mobilité réduite (PMR) et un studio en mezzanine au rez-de-chaussée. Ce programme répond à une demande soutenue en logements individuels, notamment de la part de personnes isolées, souvent en situation de handicap physique. Il n'est pas rare que certains bénéficiaires renouent ponctuellement des liens familiaux et souhaitent pouvoir héberger leurs enfants, ce qui justifie la diversité des typologies proposées.

La façade arrière, orientée plein sud, est doublée afin de créer des terrasses protégées, individualisées et facilement appropriables. Ces espaces extérieurs, accessibles par de larges baies vitrées, constituent une extension directe du logement, favorisant l'ouverture et le lien à l'environnement extérieur. Chaque unité est pensée pour atténuer la sensation d'enfermement, fréquente chez les publics précarisés, en proposant des prolongements extérieurs généreux et qualitatifs.

Les modules implantés dans le cœur d'îlot participent également à cette logique. L'agencement intérieur repose sur une succession de pièces clairement définies, mais

visuellement connectées. La double hauteur ainsi que les transparences entre niveaux renforcent la perception d'amplitude spatiale. À l'étage, le coin nuit peut s'ouvrir totalement sur l'extérieur. Le couchage en mezzanine offre une alternative sécurisante aux installations précaires souvent observées sur les terrasses. Ces deux unités ont été spécifiquement pensées pour accueillir des personnes souffrant de troubles psychiques, telles que des psychoses chroniques. Le calme visuel et sonore du cœur d'îlot constitue un cadre de vie stabilisant et thérapeutique. Un espace végétalisé commun assure une transition douce entre ces unités d'habitation et les fonctions associatives du socle.

La gestion des espaces extérieurs sera confiée à une aide professionnelle externe. Le matériel d'entretien sera stocké sur site. La qualité agronomique du sol rend possible l'aménagement d'un potager productif, dont les récoltes pourront être conservées et cuisinées dans l'espace dédié à la cuisine collective. L'eau de pluie issue des toitures des modules sera récupérée dans une citerne, destinée à l'arrosage des espaces plantés. Les toitures du bâtiment, quant à elles, sont végétalisées (toitures vertes extensives), permettant de ralentir l'écoulement des eaux pluviales et de réguler leur débit à l'échelle de la parcelle.

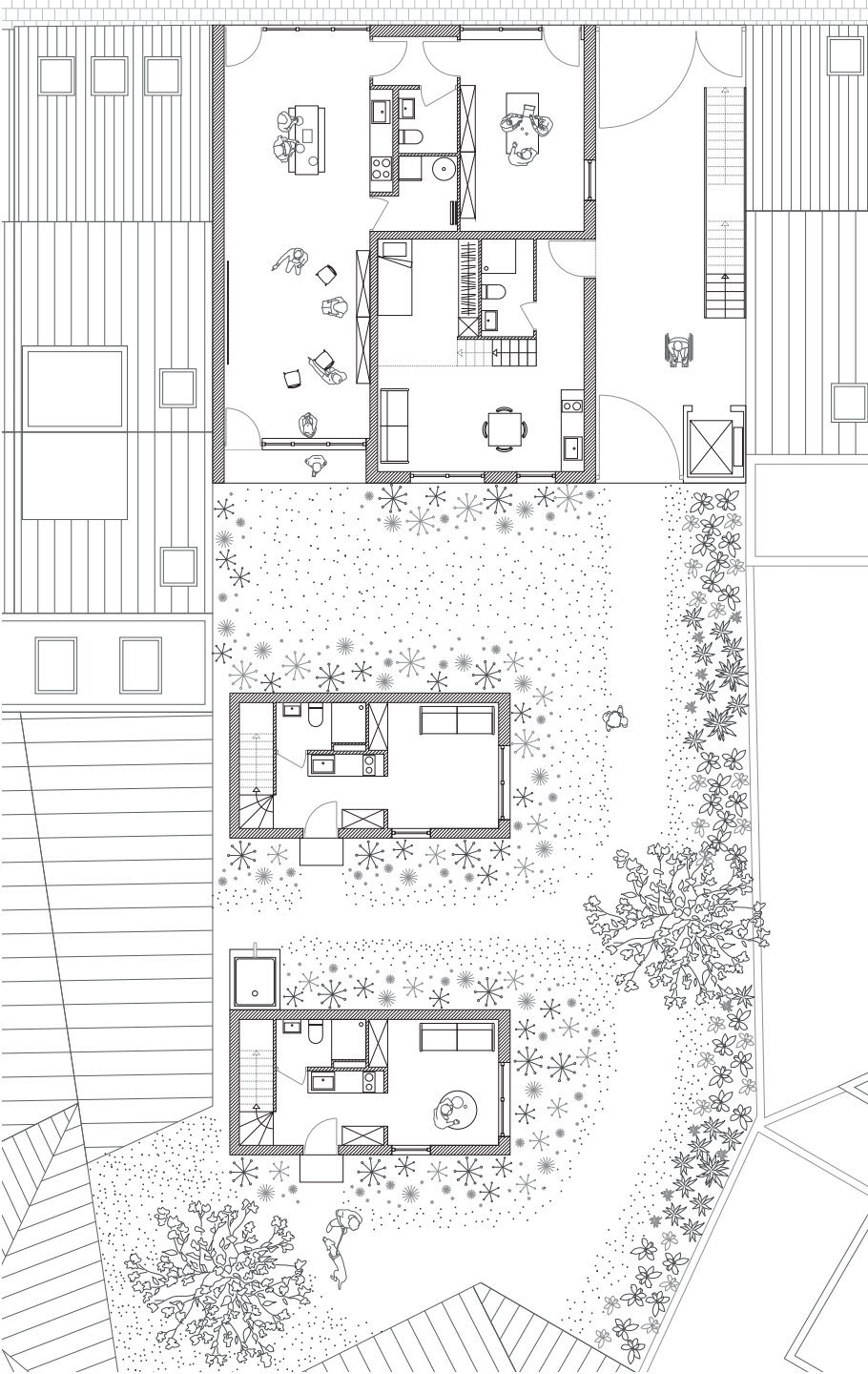
Projet d'architecture - Coupe



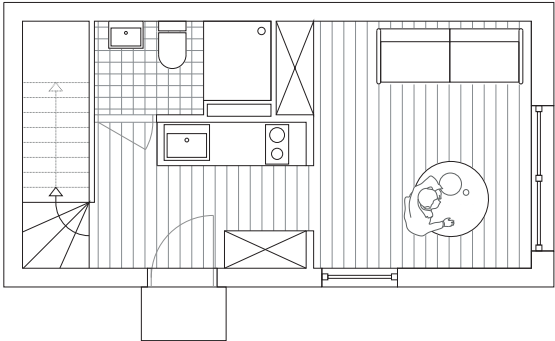
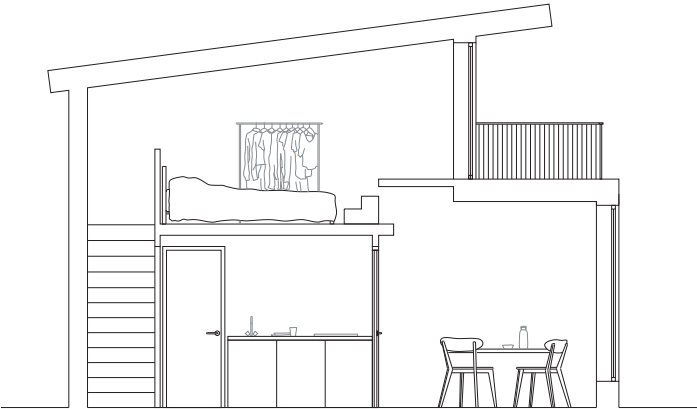
Élévation Nord



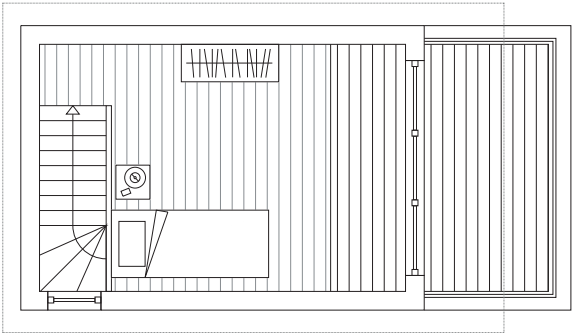
Plan Rez-de-chaussée



Coupe et Plan Module



Rez



+1

7 Conclusion

Ce travail a tenté d'apporter, à son échelle, une réponse concrète aux personnes les plus vulnérables face à la crise du logement abordable. Dans un premier temps, l'analyse des dynamiques démographiques, économiques et foncières nous a permis de mettre en lumière les causes structurelles de la précarité résidentielle qui touche une partie importante de la population bruxelloise. Le diagnostic a révélé un profond clivage territorial entre les quartiers aisés et les zones populaires du croissant pauvre, particulièrement exposées à l'exclusion sociale et au mal-logement. L'augmentation continue des prix du logement, la rareté du foncier accessible, la stagnation des revenus et l'inadéquation de l'offre en logements abordables dessinent un système saturé, dans lequel les plus fragiles peinent à se loger dignement.

Qu'elles soient d'ordre infrastructurel, institutionnel ou sociologique, ces causes demandent une réponse politique forte. Mais elles ne relèvent pas uniquement de la sphère publique. L'architecture fait partie des disciplines qui peut apporter sa contribution aux enjeux du mal-logement et du sans-abrisme. Ce mémoire a choisi de poser un regard d'architecte sur cette problématique. Le fil rouge de la recherche repose sur une conviction : l'architecture ne doit pas seulement abriter, mais aussi soigner, stabiliser et contribuer à l'estime de soi.

Dans ce cadre, nous avons rencontré un public particulièrement touché par cette forme d'exclusion, les sans-abri chroniques. Ces personnes, souvent sans tissu social, sont particulièrement vulnérables face à des accidents de vie tels que la perte d'un emploi, une séparation ou une expulsion. Leurs parcours sont marqués par de longues années en rue, qui laissent des traces physiques et psychiques profondes. Le programme Housing First, étudié à travers les pratiques de l'asbl Infirmiers de Rue, a permis de démontrer qu'un retour durable au logement est possible – à condition qu'il soit inconditionnel, accompagné, et adapté aux besoins spécifiques des bénéficiaires. Les problématiques d'assuétudes, de santé mentale ou encore de perte d'autonomie se sont révélées centrales pour un relogement réussi.

Le projet d'architecture issu de cette recherche a été guidé par une volonté d'offrir un cadre de vie propice à la reconstruction. Notre regard s'est tourné vers des outils architecturaux capables de soutenir ces trajectoires de réhabilitation, en proposant des espaces pensés comme des leviers de transformation personnelle et sociale. L'analyse de références architecturales innovantes nous a permis d'identifier certaines conditions spatiales essentielles : flexibilité des usages, modularité, sobriété économique, durabilité des matériaux. Ces paramètres dessinent les contours d'une architecture régénérative sociale capable de réduire son impact écologique tout en réactivant les liens humains.

Enfin, pour répondre aux enjeux climatiques, démographiques et sociaux qui accompagnent toute intervention urbaine, la démarche s’est prolongée par une recherche appliquée. L’étude du tissu urbain environnant et l’analyse cartographique de l’îlot d’implantation ont permis d’identifier des implantations pertinentes et contextualisées.

L’architecture a le potentiel d’agir comme un levier de justice sociale, et son rôle s’avère crucial dans la lutte contre le sans-abrisme. Ce travail de fin d’études s’est concentré sur une catégorie particulière de la population touchée par la crise du logement : les personnes en situation de sans-abrisme chronique. Il ouvre toutefois la réflexion sur la capacité de l’architecture à répondre, plus largement, aux divers profils de personnes sans chez-soi. Le projet architectural proposé adopte une approche curative, car il intervient dans un contexte où les individus ont déjà atteint un stade avancé de vulnérabilité. Néanmoins, une autre voie aurait pu être explorée, celle de la prévention. On peut s’imaginer un système résidentiel capable de prévenir la perte de son logement, et de proposer un habitat robuste et protecteur, dès les premiers signes de fragilité.

À long terme, le projet tel qu’il a été pensé est évolutif. Grâce à sa conception modulaire, il offre la possibilité d’accueillir des profils variés, en adaptant les usages et les configurations spatiales aux besoins changeants des occupants. Cette flexibilité permettrait d’envisager une prise en charge en amont, avant que les trajectoires de vie ne basculent dans l’errance. Ainsi, au-delà de son rôle de stabilisation, le projet pose les bases d’un habitat résilient, capable d’accompagner les parcours de vie et de restaurer le lien entre architecture, soin et dignité.

8 BIBLIOGRAPHIE

1. INTRODUCTION

Dessouroux, C., Bensliman, R., Bernard, N., De Laet, S., Demonty, F., Marissal, P. & Surkyn, J. (2016) *Le logement à Bruxelles : diagnostic et enjeux*. Brussels Studies, Notes de synthèse, no. 99, juin.
Bruss’help.brussels (2024). Rapport préliminaire : Dénombrement des personnes sans chez-soi en Région de Bruxelles-Capitale, huitième édition.

Casey, R. Goudie, R. & Reeve, K. (2008). *Homeless Women in Public Spaces: Strategies of Resistance*. Housing Studies, 23:6, 899-916.

Hadji, C. (2019). *Le logement la solution innovante pour les sans-abri*. IEB Bruxelles en mouvements.

Trypuc, B. & Robinson, J. (2009) *Homelessness in Canada: A funder’s primer on understanding the tragedy on Canada’s streets*. King City, Charity Intelligence Canada.

Bourgeois-Guérin. (2015). *Vieillesse dans la rue : mieux comprendre l’expérience des aînés itinérants*. Département de Psychologie Université du Québec à Montréal.

Girard, V., Estecahandy, P. & Chauvin, P. (2010). *La santé des personnes sans chez soi: Plaidoyer et propositions pour un accompagnement des personnes à un rétablissement social et citoyen*. La Documentation française.

2. ÉTAT DES LIEUX

Statbel. (2024). *Structure de la population*. l’office belge de statistique.

Statbel. (2024). *Perspectives de la population*. l’office belge de statistique.

Institut Bruxellois de Statistique et d’Analyse (IBSA). (2024). *Tableaux de bord communaux – Démographie, revenus et pauvreté*.

EU-SILC. (2022). *Enquête sur les revenus et les conditions de vie*. Statistique Belgique / Eurostat.

Statbel. (2024). *Structure des ménages et indicateurs de pauvreté*. l’office belge de statistique.

De valk, H & Willaert, D. (2012). *Internal mobility of international migrants : the case of Belgium*. Population Association of America Annual Meeting

Englert, M., Girès, J., Unger, J. & Yannart, M. (2024) *Observatoire de la Santé et du Social de Bruxelles-Capitale. Baromètre social 2023*. Vivalis.brussels.

Périlleux, H. & Marissal, P. (2021). *En finir avec la grille des loyers ... et la rente locative !* Observatoire belge des inégalités.

Loyers.brussels. (2025). *Site de la grille des loyers. Bruxelles logement : service public régional de Bruxelles*

Rassemblement bruxellois pour le droit à l’habitat & Dupont, A-S. (2022). *La crise du logement à Bruxelles : la comprendre et en sortir !* Analyse RBDH.

Institut Bruxellois de Statistique et d’Analyse (IBSA) (2024) *Les locations de meublés touristiques : quels impacts sur le logement abordable en Région bruxelloise ?* Focus de l’IBSA n°62

Romainville, A. (2015). « *La production capitaliste des logements à Bruxelles : Promotion immobilière et division sociale de l’espace* ». Carnets de géographes

Van Crielingen, M (2021). *Contre la gentrification: convoitise et résistances dans les quartiers populaires*. La Dispute.

Schoier, C. Matagne, J. D'Haenens, S. & Kuyken, T. (2016). *Le Plan Régional de Développement Durable : un projet creux, dépassé et antidémocratique*. Bruxelles en Mouvements : IEB

De Keersmaecker, M.-L. (2019) *L'observatoire des Loyers : les résultats de l'enquête 2018*. SLRB-BGHM.

Van Crielingen, M (2013). *La gentrification mise en politiques*. Métropoles. n° 13.

Berkenbaum, P., De Bruyn, C & Jassogne, P. (2019). *Bruxelles au fil de ses quartiers*. Le Vif

Perspective.brussels. (2022). *Observatoire des permis logement 2018-2020*. n°10.

Strale, M. (2019). *Gentrification et politiques urbaines à Bruxelles : entre revitalisation et éviction*. Brussels Studies, n°130.

De Blander, R., Vandenbroucke, A., Marissal, P. & Wayens, B. (2024). *Analyse de la faisabilité et de l'opérationnalité d'un recensement des logements inoccupés en Région Bruxelles-Capitale* – Synthèse. Université libre de Bruxelles & Vrije Universiteit Brussel.

Hadji, C. (2023). *Mythes, réalité et discours du logement vide à Bruxelles*. Blé, Habiter La(ï)Cité, Politique. Bruxelles Laïque échos.

SLRB. (2023). *Rapport d'activités 2022. Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale*.

Statbel. (2011). *Census 2011 : Recensement de la population et des logements*.

Statbel. (2021). *Census 2021 : Recensement de la population et des logements*.

Romainville, A., Dessouroux, C., Périlleux, H., Inter-Environnement Bruxelles (IEB) & De Laet, S. (2023) *Défendre le logement social*. Bruxelles : IGEAT – ULB, Inter-Environnement Bruxelles ;

D'Haenens, S. (2023) *Rénovation, une stratégie dépourvue d'ambition sociale*. Bruxelles : Inter-Environnement Bruxelles.

3. HOUSING FIRST: UNE RÉPONSE AU SANS-ABRISME CHRONIQUE

Pleace, N. (2008). *Effective services for substance misuse and homelessness in Scotland: Evidence from an international review*. Edinburgh. Scottish Government Social Research.

Padgett, D.K., Gulcur, L. & Tsemberis, S. (2006) *Housing First Services for People Who Are Homeless With Co-Occurring Serious Mental Illness and Substance Abuse*. Research on Social Work Practice, vol. 16, n°1.

Buxant, C. (2018) *Housing First : une invitation à envisager la fin du sans-abrisme*. Vie sociale, n°23-24.

Harvey, D. (2008). *The right to the city*. New Left Review, n°53.

Bernard, N., Carnoy, U., Krislova, M. & Rolin, X. (2019) *Les occupations précaires : guide juridique et pratique*. Bruxelles : Éditions Larcier.

Van Rompay, S. & Weyckmans, S. (2018) *La voix de la rue : Logement et précarité* – Initiatives citoyennes. Émission animée et coordonnée par l'équipe radio de DoucheFLUX.

De Laet, S.(2019). *Occupation précaire et spéculation immobilière : vous reprendrez bien un peu de précarité ?*. Bruxelles en mouvements. Inter-Environnement Bruxelles.

Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat (RBDH). (2023). *Exposition itinérante : HABITER [titre provisoire]*. Bruxelles : RBDH.

Girardin, A. (2019) *Le quartier de Plagwitz à Leipzig : vingt ans de revalorisation entre gestion de la décroissance urbaine et politiques entrepreneuriales d'attractivité*. Géographie, économie et société, vol. 21, n°2.

Breës, S. (2013). *Habitat léger et mobile. Bruxelles en mouvements*, n°262, mars. Inter-Environnement Bruxelles.

Bernard, Nicolas. *L'habitat alternatif face au droit* (normes de salubrité, domiciliation, taux cohabitant, prescriptions urbanistiques et règles anti-discrimination). Sous la direction de Nicolas Bernard, La norme à l'épreuve de l'habitat alternatif, La Charte : Bruxelles 2012.

École nationale supérieure d'architecture de Lyon (ENSAL). (2020) *Vers une nouvelle architecture de l'hospitalité*.

4. RENCONTRE DU PUBLIC CIBLE

Mercuriel, A. (2012) *Souffrance psychique des sans-abri : vivre ou survivre*. Paris : Odile Jacob.

Demaerschalk, E. De Moor, N & Mertens, N. (2024). *Dénombrement du sans-abrisme et de l'absence de chez-soi – Rapport global 2023*. Fondation roi Baudouin.

Thys, P. (2012). *Le logement des personnes en souffrance mentale : un problème trop peu pris en compte dans les politiques de logement*. Citego.

INTERREG IV. (2011) *Conclusions des travaux de rencontres entre travailleurs sociaux belges et français sur l'accompagnement social en matière de logement pour les personnes en souffrance mentale*. Programme INTERREG IV, coopération transfrontalière Belgique–France, 2004–2011.

Furtos, J. (2010) *La précarité et ses effets sur la santé mentale*, Santé mentale au Québec, vol. 35, n°1.

Carlier, L & Berger, M. (2021). *Design social et enquête collective : les espaces d'accueil et de soin. Metrolabs series*.

Abrassart, C., Gauthier, P., Proulx, S. & Martel, M. D. (2015). *Le design social : une sociologie des associations par le design ? Le cas de deux démarches de codesign dans des projets de rénovation des bibliothèques de la Ville de Montréal*. Lien social et Politiques, n°73.

Béjean M. (2020). *Expérimentation, enquête, expérience : les politiques publiques à l'épreuve de la science*. Cahiers du GRM, n°16.

Gieryn, T. F. (2002). *What Buildings Do. Theory and Society*: n°31.

Lecocq F. (2025). *L'asbl Infirmier de rue*. Interview. Bruxelles.

5. ÉTAT DE L'ART

LabLand. (2020). Studio16 – *Een modulaire woning op wielen: circulair, open, en coöperatief bouwen met COB*.

Circubuild. (2020, 7 janvier). LabLand trekt Vlaanderen rond met modulair bouwmodel STUDIO16.

ArchDaily. (2019, July 25). *Promise at Dawn* / AIR + Moon Architecture.

Pavillon de l'Arsenal. (2016, November). La Promesse de l'Aube.

Communa. (2022). Rapport d'activité de octobre 2020 à mai 2022. Communa

6. RECHERCHE PAR LE PROJET

Bureau 51N4E & Bureau League (2020). *Intérieurs d'îlots de Laeken : Instruments destinés à l'îlot-collage*. Ville de Bruxelles.