

Projet Bethléem

Rapport d'activité 2021-2022

Archevêché de Malines-Bruxelles



Bethléem Habitat Social
Betlehem Sociale Huisvesting

Éditeur responsable : Patrick du Bois - rue de la Linère, 14 à 1060 Bruxelles - photo : rawpixel.com - Freepik

« Celui qui accueillera
une personne dans le besoin
accomplit non seulement un acte de charité,
mais aussi de foi, car il reconnaît Jésus
dans ses frères et sœurs. »

Pape François

Table des matières

Table des matières	3
1. Introduction	5
2. Le Projet Bethléem a 15 ans	6
3. Activités du Projet Bethléem	7
Les dossiers	7
Les projets 'pilotes'	9
4. Le public à Bruxelles	10
Les Acteurs du logement social à Bruxelles	10
Le parc de gestion des AIS à Bruxelles	11
5. Statistiques, point financier et organigramme	12
Statistiques du Projet Bethléem	12
Organigramme	13
Point financier	13
6. L'avenir	14
7. Conclusion	14



Venez
et
voyez...

Ju 1, 20

Kom en
zie...

Ju 1, 20

Come
and
see...

Ju 1, 20



2006
WORLD CUP OF HOCKEY
BRUSSELS - ANTWERPEN

Venez
et
voyez...

Ju 1, 20

Kom en
zie...

Ju 1, 20

Come
and
see...

Ju 1, 20



2006
WORLD CUP OF HOCKEY
BRUSSELS - ANTWERPEN

1. Introduction

Lors de la préparation du Congrès Bruxelles Toussaint 2006, le Cardinal Danneels nous a demandé : quel projet social l'Église devrait-elle soutenir ?

Une des réponses fut : le logement social par le biais d'une Agence Immobilière Sociale (AIS).

Cette idée convenait au Cardinal et devant la foule rassemblée devant la Cathédrale Sts-Michels-et-Gudule de Bruxelles, il a affirmé très clairement que l'Église catholique voulait promouvoir la dignité humaine par un logement décent et abordable.

Cet engagement a été applaudi par la foule et s'est concrétisé par le projet Bethléem dont vous recevez le rapport d'activité de 2021.

*Mgr Herman Cosijns,
secrétaire Général
de la Conférence Épiscopale Belge*

2. Le Projet Bethléem a 15 ans

Le Projet Bethléem fut officiellement lancé lors d'un colloque le 9 novembre 2007, en présence du Cardinal Danneels et de Madame Françoise Dupuis, alors Secrétaire d'état à la Région bruxelloise, en charge du logement et de l'urbanisme (2004-2009).

L'ADN du Projet Bethléem est de **lutter pour la dignité par le logement**. Il veut construire un réseau de solidarité- logement pour les personnes à capacités financières modestes ; il veut défendre, pour toutes et tous, **l'accès à un logement de qualité à un prix décent (plafonné grâce au système AIS, à 30 à 33 % du revenu global du locataire)**.

Depuis l'origine du Projet Bethléem en 2006, plus de 75 biens – studio, appartement, maisons unifamiliales – ont été confiés à une Agence Immobilière Sociale (AIS), dans tout l'Archevêché (Bruxelles – Brabant wallon et Brabant flamand) et quelque 500 personnes à revenus faibles ou moyens ont pu, grâce au Projet, trouver un logement mis aux normes et à un prix décent.



© Charles De Clercq

Le propriétaire confie la gestion de son bien à l'AIS ; celle-ci attribue le logement selon la composition de ménage et des critères objectifs de revenus.

Si, au départ, les dossiers visaient une mise en gestion classique au-travers d'une des 23 AIS de la Région bruxelloise, la dynamique sociale du Projet Bethléem s'est au fil des années, élargie et diversifiée : occupations temporaires, logement d'accueil, de transit, montage de container-logement sur des terrains inoccupés... Le covid a aggravé la paupérisation qui menace la région de Bruxelles ; le sans-abrisme croît et trouver un chez soi, même temporaire, est compliqué. C'est ainsi que se sont considérablement accrus les partenariats avec la sphère associative sociale, via les AIS.

Depuis le début du Projet Bethléem en 2006, 76 biens d'Eglise ont été réhabilités, en tout ou en partie, à l'habitat social, dans l'Archevêché de Malines-Bruxelles :

- 70 à Bruxelles
- 3 en Brabant wallon
- 3 en Brabant flamand

En 2011, le diocèse de Bruges a initié un 'Betlehemproject', sur base de ce qui a été mis sur pied dans l'Archevêché, mais en fonction des spécificités locales.



© Charles De Clercq



3. Activités du Projet Bethléem

Le Projet Bethléem veut envisager une gestion solidaire du patrimoine ecclésial, en concertation avec les besoins de la vie pastorale (locaux pour le catéchèse, hébergement des prêtres, agents pastoraux...)

L'AIS, notre partenaire privilégié

Bethléem travaille en collaboration avec les Agences immobilière sociales ; ce sont des asbl agréées et subventionnées par la Région. Elles prennent en gestion des biens privés pour les mettre à disposition de personnes en situation de mal-logement ou ayant de grandes difficultés d'accès au logement. Le système combine toute une série d'avantages, tant pour le propriétaire que pour le locataire :

- L'AIS prend en charge le choix des locataires, la perception du loyer, les réparations courantes...
- Le propriétaire perçoit un loyer moindre, mais garanti, que le locataire ait payé ou non son loyer, que l'appartement soit occupé ou non ainsi qu'une aide à la rénovation.

La collaboration avec une AIS est une option évangélique et sociale, qui est aussi une option financière stable pour le propriétaire !

Les dossiers

En 2021, 6 nouveaux dossiers d'affectation à l'habitat social ont été initiés.

Sur ce nombre, 4 sont achevés ou en cours de réalisation :

Adresse	Propriétaire	Profil du lieu	M ²	Habitat social
Rue des Artistes, 12-14-16-18-22-24 à Laeken	FE ND Laeken cédé en bail emphytéotique à l'asbl Bethléem	Maisons unifamiliales	945 m ²	2 x 3ch + 3 x 4 ch+1 x 5ch. Dossier clôturé : maisons rénovées et louées.
Chaussée de Ninove, 108 à Molenbeek-Saint-Jean	FE ste Barbe, cédé en emphytéose à l'asbl Bethléem	Maison unifamiliale	240 m ²	Projet communautaire de (6) logements d'accueil pour femmes sans-abri. Démarrage du chantier prévu pour mai 2022
Terrain autour de l'église sainte-Claire à Jette	FE de sainte-Claire	Terrain	4 x 33 m ²	Projet Modulo : 4 containers-logement temporaire de personnes sans abri. Aménagement terminé et projet inauguré avec les occupants.
Rue d'Anderlecht, 78 à Bruxelles centre	Archevêché de Malines Bruxelles	Maison de 3 étages	412 m ²	4 appartements de 2 chambres. Chantier en cours

Le réaffectations immobilières sont soumises aux réglementations urbanistiques en vigueur et génèrent parfois des complexités. **Les dossiers sur lesquels nous avons travaillé en 2021 n'ont pas fait exception :**

- **Rue Isidore Teirlinck**, 31 à Molenbeek-



Saint-Jean
Bâtiments de rapport où a été hébergée une ancienne école primaire jusqu'à sa fermeture dans les années 90. ; début de la réflexion pour une affectation à l'habitat social à la fin 2018.

577 m²

Suite au refus de changement d'affectation opposé par la commune de Molenbeek, un recours a été introduit, dont nous attendons le résultat.

- **Avenue Vanden Corput**, 22 à Forest



Bâtiment à front de rue et bâtiment en arrière d'îlot ; début de la réflexion pour une affectation à l'habitat social en 2019.

650 m²

Le permis d'urbanisme vient d'être obtenu, après de longues négociations avec le service d'urbanisme de Forest.

- **Rue de la Paix**, 21 à Ixelles



Très grosse bâtisse de rapport de 5 étages ; début de la réflexion pour une affectation à l'habitat social en 2019

654 m²

Le projet est toujours en phase d'étude, afin de trouver l'équilibre

entre la visée pastorale et sociale pour l'affectation des espaces.

- **Rue d'Anderlecht**, 78 à Bruxelles



centre
Maison unifamiliale occupée par une congrégation religieuse et cédée à l'Archevêché de Malines- Bruxelles en 2018, afin de la rénover et de l'affecter à l'habitat social.

412 m²

En avril 2021, nous avons obtenu le permis d'urbanisme, 2 ans après l'introduction de la demande. En raison de l'augmentation des coûts de la construction, le budget initial a doublé et atteint à présent 600.000 €.



© Freepik

Autre fait saillant sur cet exercice 2021, et ce dès novembre 2020, la répercussion non anticipée de la crise Covid est double :

- une pénurie des matériaux notamment le bois, le polyuréthane et les produits d'isolation
- son effet collatéral, l'augmentation des prix de 15 à 50% selon les catégories, le bois, l'acier et le polyuréthane étant les plus touchés.

Ces difficultés d'approvisionnement touchent 80 à 90% des entreprises du secteur de la construction et de la rénovation avec deux conséquences : l'allongement de la durée des chantiers ainsi que la répercussion de la hausse de coûts et donc une augmentation des budgets. (Données de la Confédération de la Construction)



3.3 Les projets 'pilotes'

Le projet de la chaussée de Ninove

(projet d'accès direct de la rue au logement)

Il s'agit de développer des logements de cohabitation pour 4 à 6 personnes qui louent une chambre privative dans la maison, les autres espaces étant communautaires.

Ce dispositif s'adresse à des personnes sans-abri qui souhaitent quitter la rue, un centre d'accueil, une occupation précaire, etc., mais qui ne se souhaitent pas vivre seul en logement et pour qui l'accès au logement s'avère compliqué.

Le seuil d'accès se veut aussi bas que possible. Seuls trois critères comptent : être sans-abri, séjourner légalement sur le territoire et être en mesure de payer un loyer, après récupération de leurs droits via un service social de première ligne.

Pour le reste, la personne est la bienvenue, quelle que soit la nature de ses difficultés (problème de santé mentale, assuétude, long parcours de vie en rue...).

La location commence avec une convention de transit de 18 mois maximum (renouvelable mensuellement), au terme duquel le locataire peut glisser vers un bail classique. Il n'y a donc pas de limite préalable fixée dans le temps. Ce projet d'insertion par le logement constitue un excellent moyen de dépasser nombre d'embûches sur le chemin de la réhabilitation sociale grâce à :

- un loyer modéré, alternative aux blocages du marché locatif bruxellois par l'offre d'un logement plus abordable pour ces personnes à faibles revenus.
- un accès direct au logement, alternative aux structures d'hébergement classiques surchargées (saturation des maisons d'accueil, stagnation des personnes sans-abri dans les dispositifs d'urgence sociale) ;
- un dispositif solidaire, alternative au vide social qui envahit le logement individuel ;
- un travail en réseau et proche du terrain alternative aux « superstructures » dans lesquelles les gens circulent en vase clos.

(Extrait du document de présentation : « Montage associatif » - Fami-Home ; Diogènes, Pierre d'Angle, Logement pour tous)

Le projet Modulo

Le collectif Mokit, emmené par Bruno Husquin, l'AIS Verhaegen et l'ASBL Diogènes se sont associés pour créer une solution innovante pour reloger des personnes sans-abris. Des logements modulaires de qualité sont montés sur des terrains inoccupés.

Le projet MODULO a ainsi permis la construction de 4 logements modulaires individuels sur le terrain actuellement inoccupé de la fabrique d'Église Sainte-Claire à Jette en vue d'y accueillir des habitants de la rue pendant une période de transit. Ces pavillons construits en matériaux durables et démontables sont destinés à être reproduits, déplacés et réutilisés.



© Anne Périer



4. Le public à Bruxelles

La cellule Bethléem se déployant majoritairement sur le territoire bruxellois, les analyses et chiffres correspondants portent essentiellement sur la situation bruxelloise.

Le public locatif de Bethléem provient donc des AIS et répond en cela aux mêmes critères d'accès des AIS ou des logements sociaux de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB).

Il faut savoir que le logement représente en moyenne 35% du budget des Bruxellois, ce qui constitue leur première dépense. De manière concrète, seuls 22% des locataires des AIS ont des revenus du travail ; les autres perçoivent des revenus compensatoires et pour 23 % d'entre eux, ils n'en ont pas du tout.

Les Acteurs du logement social à Bruxelles

Les AIS s'adressent donc spécifiquement à des personnes ayant des difficultés dans l'accès au logement, dont des publics ultra-précarisés. Ces derniers peuvent accéder à des logements d'urgence, le reste du parc étant disponible pour une gestion plus classique par inscription sur une liste d'attente ou via des partenariats structurels avec des associations d'action sociale.

Les AIS ont calqué leurs critères d'accès financiers sur ceux de la Société du Logement de la Région de Bruxelles-Capitale (SLRB). Techniquement le critère principal est celui des revenus annuels nets imposables cumulés qui doivent être inférieurs à :

- 24.066 €, pour une personne vivant seule
- 26.740 €, pour un ménage disposant d'un seul revenu
- 30.560 €, pour un ménage avec plusieurs revenus

Ces revenus sont augmentés de :

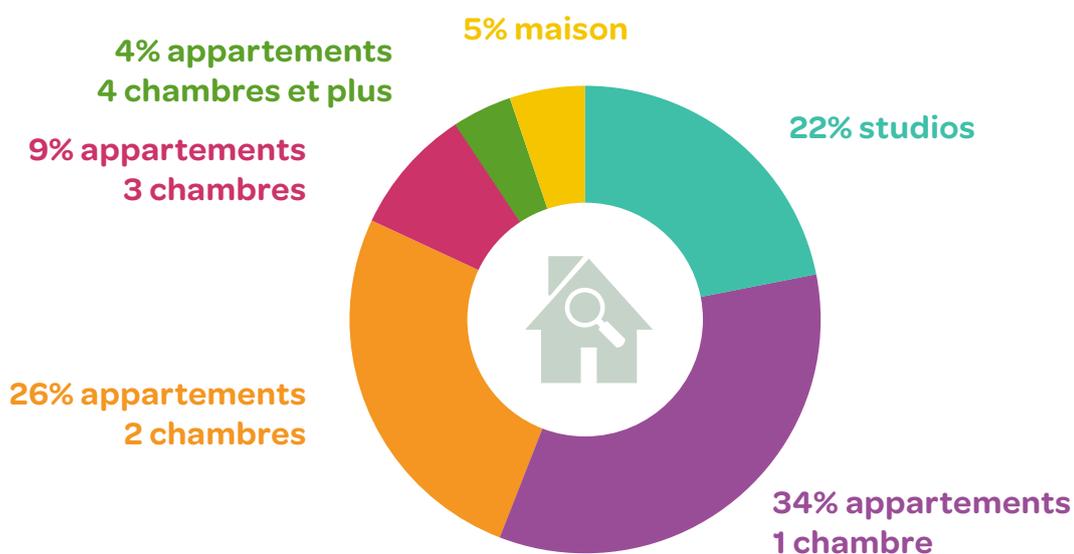
- 2.240 € pour chaque enfant à charge (majorations prévues jusqu'à 6 enfants).
- 4.584 € pour une personne majeure reconnue handicapée.

(Chiffres de 2021)

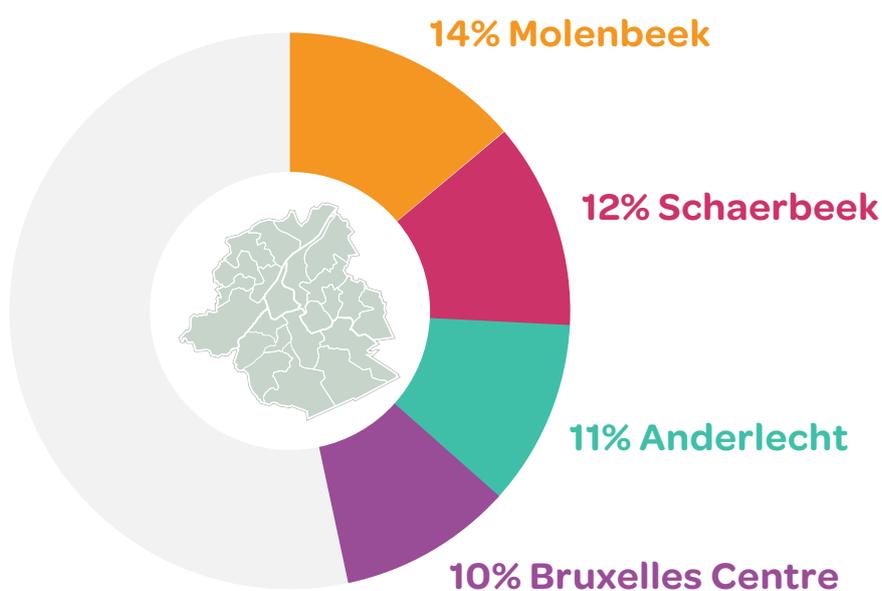
Le parc de gestion des AIS à Bruxelles

En 2019, 11% du parc immobilier locatif à Bruxelles était du logement social, tous acteurs confondus, soit 40.089 logements sociaux. Les communes où l'offre est la plus développée, sont Watermael-Boitsfort, Evere et Ganshoren.

Il y a 23 AIS sur Bruxelles, et le système existe depuis 1998. Elles offrent 7.400 logements à 15.200 personnes. La typologie des logements se ventile ainsi :



La répartition des AIS sur les 19 communes bruxelloises se situe historiquement majoritairement sur 4 d'entre elles :



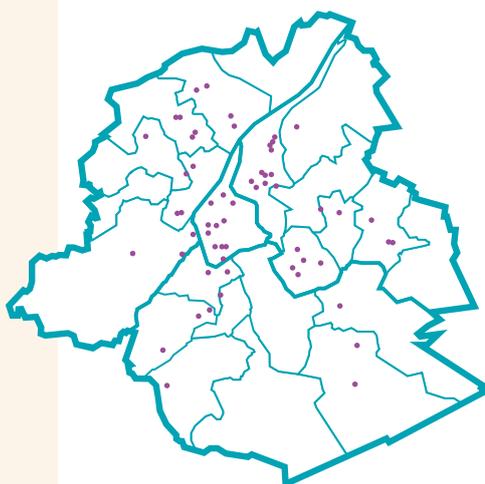
5. Statistiques, point financier et organigramme

Statistiques du Projet Bethléem

Répartition géographique

Les communes de Bxl ville, Laeken et Schaerbeek comptent à elles seules la moitié des dossiers d'affectation à l'habitat social.

Les dossiers bruxellois sont répartis dans toutes les communes hormis Evere, Berchem-ste-Agathe, Ixelles et Woluwe-st-Pierre.



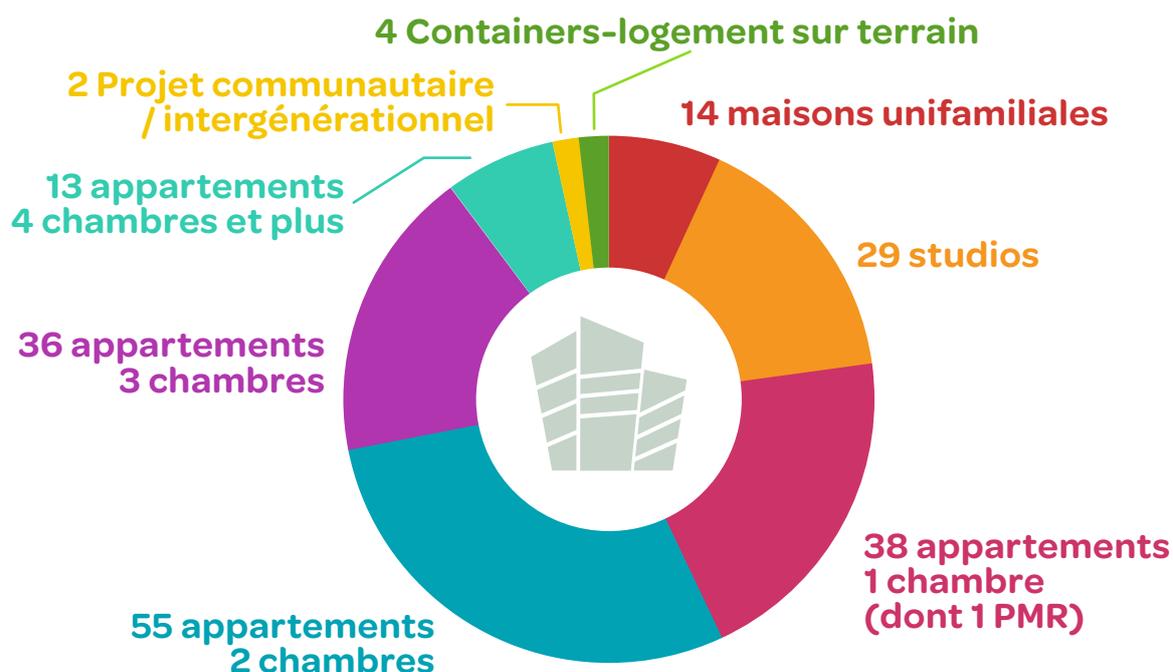
Combien de personnes logées ? (estimation)

En 15 ans
479 personnes
ont trouvé un logement via la filière 'Bethléem'.

En 2021
33 personnes
rue des Artistes & Projet Modulo à Jette

Type de biens convertis en habitat social

Le 31 décembre 2021, nous comptons 191 unités de logement, dont :



Point financier

Le projet Bethléem se voulant avant tout un soutien aux propriétaires d'institutions ecclésiales et de particuliers pour l'affectation de leur bien au logement social, ses finances s'articulent autour de deux axes :

D'une part, le **Fonds Bethléem** créé au sein de la Fondation Roi Baudouin permet aux généreux donateurs d'effectuer des dons déductibles fiscalement. Deux fois par an, un appel de fonds est lancé et bon an, mal an le Fonds reçoit environ 100k€ de dons chaque année. Le Comité de gestion du Fonds se réunit, sous l'égide de la Fondation Roi Baudouin, pour étudier des demandes de subsides à la rénovation et soutenir chaque projet sur base d'un dossier complet et après octroi du permis d'urbanisme.

Et d'autre part, **l'asbl Bethléem** comprenant au sein de son organe d'administration plusieurs responsables de l'Archevêché de Malines-Bruxelles. L'asbl Bethléem emploie une personne à quart temps pour conseiller les propriétaires, gérer les appels de fonds et suivre les dossiers de demande de subsides. Recevant également des dons et legs, l'asbl Bethléem peut souscrire des emprunts à la Solidarité Diocésaine (Archevêché de Malines-Bruxelles) pour aider les propriétaires à financer la rénovation de leur bien. C'est l'asbl Bethléem qui supporte la charge d'intérêt, chaque propriétaire étant tenu de rembourser le capital prêté. Grâce aux dons et legs reçus, l'asbl Bethléem équilibre sans difficulté ses comptes annuels qui sont déposés au Greffe du Tribunal de l'Entreprise à Bruxelles.



Organigramme



Président de l'asbl Bethléem
Patrick du Bois,
délégué épiscopal pour la gestion du Temporel,
Archevêché de Malines Bruxelles



Administrateur
Mgr Herman Cosijns,
secrétaire Général de la Conférence Episcopale Belge



Administrateur
Paul Delva,
directeur général du Centre Interdiocésain



Administrateur
Mgr Jean Kockerols,
évêque auxiliaire pour Bruxelles



Administrateur
Thierry Claessens,
adjoint de Mgr Kockerols pour le Temporel



Coordinatrice du Projet Bethléem
Marie-Françoise Boveroulle,
invitée permanente à l'Organe

6. L'avenir

Le chemin se poursuit pour Bethléem et nous poursuivrons notre mission en 2022 avec confiance et enthousiasme. Deux dossiers retiennent d'ores et déjà notre attention :

- **Avenue Solvay, 4 à Watermael-Boitsfort (propriété de l'AOP Bxl Sud)**

Dans l'immeuble rénové, il y aura 2 appartements d'une chambre et 2 grands appartements (3 ou 4 chambres). Le permis d'urbanisme a été octroyé et le contrat avec l'architecte est signé. Nous espérons voir le chantier démarrer fin 2022.

- **Centre Rafaël, place de la Vaillance, 14 A à Anderlecht** (propriété de l'Archevêché de Malines-Bruxelles)

51 logements vont y être aménagés, gérés par l' AIS Habitat & Rénovation, et en partenariat avec 4 partenaires : l'Ilôt (réinsertion de personnes sans abri par le logement) – Convivial (logement pour des familles réfugiées) – Les Petits Riens (hébergement supervisé) et l'asbl Rafaël (logement de transit).

7. Conclusion

Depuis 15 ans, le Projet Bethléem prend à sa charge l'appel du Cardinal Danneels du 5 novembre 2006 : **lutter pour la dignité par le logement** ; grâce à notre partenariat avec les Agences immobilières sociales, nous voulons **rendre une partie du marché locatif privé accessible aux personnes à capacités financières modestes.**

Au fil des années, le champ d'action de Bethléem s'est ouvert à toute une série de nouveaux besoins : mettre sur pied / gérer une occupation temporaire, participer à la création d'unités mobiles de logements sur des terrains inoccupés, héberger dans un bien d'Eglise un projet communautaire ou bien encore un logement d'accueil pour femmes sortant de la rue.

Grâce à ces projets innovants, construits en partenariat avec des agences immobilières sociales, Bethléem s'engage aux périphéries aux côtés de d'asbl comme Diogènes (travail avec les

personnes de la rue), Fami-Home (guidance psychosociale, budgétaire et administrative) ou Pierre d'Angle (centre d'hébergement d'urgence). L'avancement du projet Rafaël (Anderlecht) va nous amener à entreprendre de nouvelles collaborations et donc à enrichir nos réseaux et nos capacités à mieux répondre aux défis d'aujourd'hui.

En se déployant, la mission de Bethléem a gagné en variété et invite à une vision plus aboutie et plus audacieuse. La collaboration avec d'autres associations de la société civile est riche et nous permet une meilleure appréhension des publics et des enjeux actuels du marché du logement. Le projet réclame ouverture, technicité et créativité. Il n'en est à ce titre que plus enthousiasmant.

L'avenir du Projet Bethléem est entre nos mains ; que la foi qui nous habite nous fasse grandir en humanité au service de tous nos frères et sœurs.



Bethléem Habitat Social
Betlehem Sociale Huisvesting

Projet Bethléem

Coordination catholique
pour l'habitat social à Bruxelles

Rue de la Linière, 14 – 1060 Bruxelles

Tél : 02 533 29 60

bethleem@diomb.be

www.bethleem.be