

## MODULO

**L' AIS Verhaegen, l' ASBL DIOGENES et le collectif Mokit s'associent pour tester une solution innovante pour reloger des personnes ayant des difficultés à trouver du logement. Des logements modulaires de qualité sont montés sur des terrains inoccupés et difficiles d'accès.**



Face à la crise du logement en Région Bruxelloise et à défaut de suffisamment logements sociaux, le projet MODULO une réelle alternative et a permis la construction de 3 logements modulaires individuels sur un terrain bruxellois actuellement inoccupé en vue d'y accueillir des habitants de la rue pendant une période de transit en attendant de pouvoir leur proposer un logement définitif. Une solution qualitative qui permettra d'augmenter les chances de réussite d'une réinsertion.

Ces pavillons, construits en matériaux durables, montables et démontables sont destinés à être reproduits, déplacés - voire modifiés - et utilisés sur le moyen terme.

Cette démarche s'inscrit dans le cadre d'une recherche en partenariat avec la Haute Ecole ICHEC-ECAM-ISFSC visant à interroger la pertinence du développement d'un habitat léger et temporaire sur des bâtiments à l'abandon et/ou terrains inoccupés (*par ex, parce qu'un projet de reconversion d'un site sur le plus long terme est en cours*).

## **1. Historique et montage du projet :**

Historiquement, il était accueilli dans un bâtiment à l'abandon situé sur la commune de Molenbeek, en bordure de canal. En tant qu'entrepôt et maison désaffectée, composé de grands espaces couverts mais néanmoins ouverts vers l'extérieur, inaccessible avec des véhicules lourds, ce site était idéal à investir pour ce type de projet.

Mais s'agissant de projets d'occupation temporaire, le délai qui était laissé pour l'usage de ce terrain étant potentiellement trop court, il a été négocié la mise à disposition d'un nouveau terrain, extérieur cette fois, dans un quartier calme et verdoyant à Uccle avec les AOP et fabriques d'églises locales.

Ce nouveau site étant également difficile d'accès pour des camions ou des grues, le caractère « modulaire léger » gardait tous son sens. La difficulté résidait dans la refonte du concept architectural des pavillons pour qu'ils puissent affronter les conditions extérieures tout en restant démontables.



## **2. Caractéristiques techniques des pavillons :**

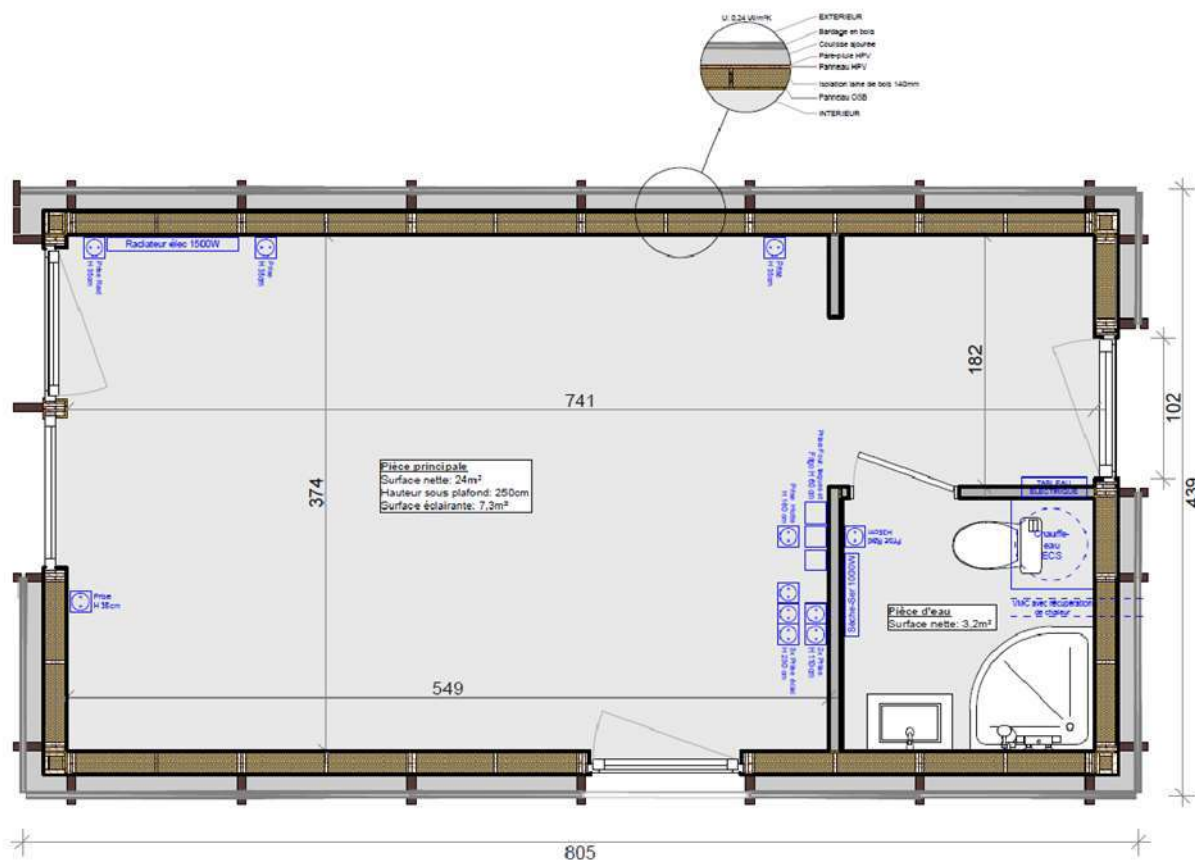
Concrètement, ces logements modulaires légers, sortes de pavillons réalisés sans recours à des techniques lourdes habituelles, seront montés sur le sol existant sans modification du relief naturel du terrain ni de sa nature, comme pourraient l'être un chapiteau ou un container. Le raccordement aux impétrants est aisé.

L'installation peut être montée sur site en 3 semaines et peut en être retirée dans un délai similaire. Cet habitat léger est donc temporaire, réversible et il garantit une préservation et un respect du patrimoine et du site existant. Il peut être développé sur des terrains difficilement accessibles à des machines et transports : intérieurs d'îlots, parcelles protégées, intérieurs de bâtiments, etc.

Le projet aura une emprise relativement réduite sur le site, chaque module faisant 28m<sup>2</sup> nets habitables. Notez que les modules satisfont aux normes d'habitabilité des logements du règlement régional d'urbanisme (RRU), titre 2.

Chaque pavillon est énergétiquement performant (14cm d'épaisseur d'isolant et doubles vitrage isolant, ventilation à récupération de chaleur), fabriqué avec des matériaux écologiques, avec un design extérieur et intérieur soigné.

La reproductibilité de telles solutions a été une prise en compte. La préfabrication des éléments a été réalisée par une entreprise de travail adapté (l'APRE à Forest) et le montage peut être effectué par une main d'œuvre peu qualifiée.



Le coût de production est de 35.000€ pour cette version adaptée pour l'extérieur et pour un site peu accessible. Une implantation plus favorable sous abris permet de passer à 28.000€. (Prix HT hors frais de montage, transport et raccordement)

### 3. Les acteurs :

MODULO est le fruit de la rencontre entre trois acteurs : l'Agence Immobilière Sociale Théodore Verhaegen en qualité de porteur de projet et ses partenaires que sont le collectif de créateurs MOKIT pour le volet conception et construction des pavillons et l'asbl DIOGENES pour le volet sélection et accompagnement des occupants.

Vous l'aurez compris, le projet est fondé sur une complémentarité des rôles :

- l' AIS VERHAEGEN contribue ainsi à son objet principal à savoir une offre toujours plus importante de solutions qualitatives de logements aux plus démunis.
- le groupe des architectes / designers qui peut ainsi mettre son expertise au service d'un nouveau projet écologique, à taille humaine et innovant d'un point de vue architectural.
- et l'asbl Diogènes visant, par un accompagnement multi-disciplinaire et inconditionné, l'insertion durable des personnes aujourd'hui sans abri dans la cité.

Le fait que l' AIS VERHAEGEN soit porteuse favorise la reproductibilité du projet puisque celle-ci va à la rencontre de nouveaux propriétaires qui pourraient éventuellement laisser un accès à leur bien avant travaux, mais aussi offrir des solutions à long terme pour les occupants.

L'intention de MODULO a été d'exploiter, par ce processus, des terrains en friche, des bâtiments à l'abandon, tout en offrant un cadre confortable et respectueux de l'environnement à ses occupants.

Le projet bénéficie de l'aide financière de la Région Bruxelloise dans le cadre de l'appel à projet « Installation de logements modulaire, légers et innovants en région de Bruxelles-Capitale » lancé en 2018.

#### **4. Des questionnements, et une recherche**

Précisons qu'au-delà de cette bonne intention, d'autres questions ont rapidement émergé, liées à un paradoxe éthique institutionnel partagé.

En effet, nous plaçons pour que le logement, qui est reconnu comme un droit, soit accessible à tous. Nous recherchons des logements de nombreuses manières. Mais le travail d'insertion par le logement est ralenti par la pénurie de logements à coût abordables, et notamment de logements sociaux. A défaut de logements sociaux pérennes, nous tentons de soutenir la création d'autres opportunités.

MODULO en est une et représente une expérimentation particulière pouvant répondre temporairement aux besoins de certaines personnes éprouvant des difficultés à se loger. Plusieurs questions se sont posées : Est-il pertinent de proposer des solutions de relogement de transit au public sans-abri dans le cadre d'un programme d'insertion durable ? Au regard des contraintes tant financières qu'administratives, est-ce que ce type de programme est un investissement viable et approprié ?

C'est qu'ainsi que plus spécifiquement l' AIS VERHAEGEN et DIOGENES ont voulu inscrire MODULO dans un processus de recherche innovant, visant à étudier l'impact du caractère transitoire de la mesure de relogement sur l'occupant du module. L'étude du caractère léger et modulaire de l'habitation sur l'intégration des personnes soit au regard d'autres projets du même type (habitat léger et modulaire), soit au regard d'autres dispositifs de transit dans des logements plus classiques est à réfléchir. En parallèle, mais d'une manière sans doute plus restreinte et théorique, sera évoquée la question du « coût-bénéfice » d'un tel projet en termes de politique publique. Cette étude sera réalisée par la Haute Ecole ICHEC-ISFSC.

MODULO va ainsi plus loin qu'un simple projet de relogement d'anciens habitants de la rue mais représente un processus innovant de recherche tentant d'intégrer à la fois les hypothèses et bonnes intentions initiales du caractère modulaire, léger et déplaçable des modules (avec l'exploitation de terrains en friche et/ou bâtiments abandonnés), mais également les questionnements et critiques par rapport à ce type de solutions encouragées par les pouvoirs publics.



## **5. Suites du projet :**

Le projet a été un franc succès et a pu être mené dans sa première phase jusqu'à son terme. Deux personnes ont pu trouver un logement stable et la dernière a souhaité poursuivre l'expérience sur le nouveau terrain mis à disposition à Jette (site Sainte-Claire).

La recherche poursuivra son cours via l'étude des parcours de l'ensemble des personnes ayant et qui vont bénéficier du projet.

## **6. Remerciements :**

Ce projet n'aurait pu voir le jour sans le soutien la commune et CPAS d'Uccle puis de Jette qui ont accueilli le projet sur son territoire en nous prodiguant conseils et soutiens avisés, le projet Bethléem et les AOP / fabriques d'églises locales qui nous ont mis à disposition le terrain et se sont intéressés dès le départ activement au processus de mise en place.

## **7. Infos pratiques :**

Pour  **AIS VERHAEGEN**  : Vincent Desirotte  
Tel :02 / 535.70.10 – Mail : [vdesirotte@aissaintgilles.brussels](mailto:vdesirotte@aissaintgilles.brussels)  
Localisation : 121 Rue de Mérode, 1060 Saint-Gilles

Pour  **DIOGENES**  : Aline Strens & Dieter Van Den Broeck  
Mail : [aline@diogenes.brussels](mailto:aline@diogenes.brussels)  
Localisation : 10 place de Ninove, 1000 Bruxelles.

Pour le  **Collectif MOKIT** : Bruno Husquin, architecte  
Mail : [bruno@husquin.be](mailto:bruno@husquin.be)  
Localisation: 38 Avenue de la Nivéole, 1020 Bruxelles