

Une maison pour les jeunes oubliés du logement

L'article qui va suivre présente un projet qui voit le jour en ce début d'année 2026. La maison « Deleuze » – portée par un groupe d'associations regroupées au sein de l'asbl Capuche – est un ensemble de cinq appartements neufs réservés à de jeunes locataires accompagnés par des services bruxellois d'Aide à la jeunesse. Humble mais nécessaire contribution dans un contexte où les difficultés de l'Aide à la jeunesse se conjuguent à la crise du logement, ce bâtiment pose aussi les briques d'un certain nombre de propositions et d'innovations.

Mathilde a 17 ans. Elle rêve d'un avenir simple : un diplôme et un chez-soi. À 18 ans, tout bascule : sa prise en charge par l'Aide à la jeunesse s'arrête. Elle n'a nulle part où se loger. Parents absents, amis trop jeunes. Un service l'accompagne vers l'autonomie, mais malgré les nombreuses démarches, pas de logement. Quelques nuits chez une connaissance, puis un canapé : elle comprend qu'elle est seule. À Bruxelles, où les loyers d'un petit studio dépassent facilement les 800 euros, ses allocations ne suffisent pas. Chaque refus lui rappelle qu'elle n'a ni garant ni réseau. La crise de l'Aide à la jeunesse (AAJ) aggrave tout : manque de places, « sorties sèches » à la majorité, files d'attente pour un logement. Sans toit, comment étudier, travailler, se projeter ? Mineur-es aujourd'hui, majeur-es demain : la protection devrait assurer une continuité vers l'âge adulte, sans rupture. Mathilde n'a pas besoin d'un palace, juste d'un tremplin : un logement sécurisé et un accompagnement pour gérer un budget et payer ses factures. Sans cela, le risque est clair : la rue et ce que cela implique. Derrière Mathilde, des centaines de jeunes vivent la même urgence. D'autres restent hors radar : non pris en charge, MENA – mineur-es étranger-ères non accompagnés –, en séjour précaire ou contraint-es à la clandestinité.

Leur garantir un logement, c'est leur permettre un avenir. Soutenir la jeunesse et notamment celles et ceux en situation de plus grande vulnérabilité devrait faire l'objet d'un consensus politique voire devenir une grande cause nationale. Mais jusqu'aujourd'hui, une réelle politique publique impliquant les différents niveaux de pouvoir se fait encore désirer.

Les député-es (bruxellois-es) en avaient pourtant pris conscience en 2021, année où la Belgique a souscrit à la déclaration de Lisbonne s'engageant à éradiquer le sans-abrisme d'ici 2030, via des politiques structurelles basées sur des données fiables. Mais force est de constater que la volonté politique a jusqu'à ce jour manqué cet enjeu.

Pas une fatalité

C'est pour se saisir de cette situation que des services bruxellois accompagnant les jeunes gens pris en charge par l'Aide à la jeunesse ont créé fin 2016 l'association Capuche. Elle regroupe aujourd'hui une dizaine de structures agréées par l'AAJ qui œuvrent ensemble, avec leurs moyens pour que ces « oubliés du logement »¹ ne soient pas une fatalité. Capuche est composé de services résidentiels, de services d'accompagnement dans le milieu de

vie, d'hébergement d'urgence, d'action en milieu ouvert (AMO), services qui, mandatés ou non, sont tous agréés par l'administration de l'Aide à la jeunesse de la Fédération Wallonie-Bruxelles pour prendre soin de jeunes personnes lorsque le réseau de soutien ordinaire (parents, familles...) n'est pas en mesure de le faire seul².

À ces partenaires s'ajoute une autre association, Solidarité Logement asbl, qui est, comme son nom l'indique, un partenaire pourvoyeur de logement.

Depuis sa création, Capuche a déjà soutenu la réalisation de plusieurs projets de logements, propose des formations aux jeunes et aux intervenant-es sociaux et s'est dotée d'un fonds de garanties locatives qui a déjà permis à une centaine de jeunes locataires d'accéder à logement.

¹ <https://www.lesoir.be/590968/article/2024-05-28/les-jeunes-vulnérables-langle-mort-du-logement-bruxellois>

² Associations membres de Capuche : ABAKA, SOS Jeunes, Autrement-Dit, Tamaris, le CEMO-KAPO, Solidarité, Outremer, La varappe, AMO Laeken, Solidarité Logement.

La « maison Deleuze»³, un montage complexe

Construire une maison en lieu et place d'un rez-de chaussée affecté en bureau situé sur le site d'un service agréé par l'Aide à la jeunesse nécessite de l'imagination et un montage complexe. Le montage financier original passe par la vente du terrain par Solidarité (qui continuera—après avoir dû déménager le temps du chantier—d'occuper l'arrière-cour du bâtiment pour ses missions d'Aide à la jeunesse) à la coopérative de « foncier solidaire » Fairground qui octroiera le droit de superficie à Solidarité Logement. Cette dernière sera le maître d'ouvrage du bâtiment qui comprendra cinq appartements à même de loger huit personnes. Ces logements seront mis en gestion à l'Agence Immobilière Sociale (AIS) de Forest, bailleur qui établira un partenariat avec l'asbl Capuche. Cette dernière coordonnera pour sa part les différents services accompagnant les jeunes locataires dans leur milieu de vie.

Ce n'est pas l'apparente complexité du montage social et financier, mais bien la crise sanitaire suivie par l'extraordinaire augmentation des matériaux de construction conjuguée à une nature du sol anderlechtois où sied le bâtiment impliquant précautions coûteuses qui ont bien failli empêcher la mise en œuvre de ce projet. L'augmentation de près de 60 % du coût du projet avait en effet de bonnes chances de lui porter un coup fatal. Le retard considérable pris pour entamer le chantier et la nécessité de compléter le budget d'investissement sont des obstacles qui auraient conduit de nombreux promoteurs à renoncer.

Pour réaliser le projet, il a donc fallu trouver des financements supplémentaires. Cela aurait pu se faire via le fonds FEDER de l'Union européenne, mais le Conseil des ministres bruxellois en a décidé autrement. C'est néanmoins la Région

bruxelloise (Secrétariat d'État au Logement) qui a dégagé « le petit subside qui fait la différence » permettant de maintenir la viabilité financière du projet.

Si les aspects financiers sont déterminants dans un projet immobilier, l'engagement des femmes et des hommes qui le portent l'est tout autant, surtout lorsqu'il s'agit d'un projet immobilier à finalité sociale.

Un projet exemplaire, du latin *exemplaris*, qui sert de modèle »

Ces logements accueilleront leurs huit premières locataires dès février 2026. Cette date ne signe pas la fin d'un parcours de mise en autonomie parsemé d'obstacles pour ces jeunes (futurs) locataires, il s'agit surtout du début de quelque chose : le logement est en effet pensé comme un outil pour l'autonomie et non comme un aboutissement. En outre, ce bâtiment n'est pas qu'une humble mais nécessaire contribution à la crise bruxelloise de l'accès au logement. Ni suffisant ni parfait, ce projet porte toutefois un certain nombre de propositions, de démonstrations et d'innovations.

Logement supplémentaires

Il s'agit non seulement d'un apport net au nombre de logements abordables en région bruxelloise, mais aussi d'une augmentation considérable du nombre de logements réservés aux jeunes en situation de vulnérabilité.

Logement de qualité vs vétuste/insalubre

Par ailleurs, ces logements sont neufs, absolument salubres avec une performance énergétique supérieure aux objectifs régionaux. Aujourd'hui, les jeunes locataires sont souvent contraints d'occuper des logements privés en contravention du



© Maison Deleuze

Code du logement en matière de salubrité, pour un loyer élevé et proposant des performances énergétiques très faibles. Contrairement à ce qui se pratique trop souvent, les appartements qui seront proposés à la location sont au-dessus de la qualité moyenne des logements en Région bruxelloise pour un loyer qui est par contre en dessous du prix du marché.

Le démembrement de la propriété

On a évoqué le montage qui implique un démembrement de la propriété en passant par la coopérative Fairground. Ce principe est notamment repris dans le « Housing Deal » présenté par SoHoNet dans son memorandum de 2024 et dans l'étude de faisabilité en 2023. Bien que le terrain ait appartenu à l'origine à un acteur associatif privé (Solidarité) et non à un propriétaire public—contrairement au « Housing Deal » théorisé par SoHoNet⁴—, le principe reste identique : réduire les coûts tout en garantissant la dimension non spéculative de l'investissement.

Mutualisation vs compétition

Ce projet est aussi le résultat d'une dynamique de mutualisation (des logements) par opposition à des mécaniques de mise en compétition des acteurs

⁴ Dawance, T., & Pezzuti, V. (2024, avril). Un « Housing Deal » pour un habitat social, anti-spéculatif et émancipateur. *Démocratie*.

³ En hommage à Luc Deleuze, architecte membre de Solidarité Logement asbl, décédé en 2024.

sociaux en matière d'accès au logement autant que pour le financement des services d'une manière générale. Ce n'est pas facile d'inverser cette tendance lourde du secteur de l'action sociale associative dépendant des financements extérieurs. En matière de logement, certaines initiatives existent déjà dans ce sens, tel que Bru4Home ou la CCL (cellule de Captation et de Création de Logements développés par l'Ilôt pour le « secteur d'aide aux sans-abris »).

Cet immeuble nouveau s'inscrit dans la démarche de mutualisation de l'accès au logement des jeunes Bruxellois-es en situation de vulnérabilité accompagné-es par les services. En créant un pot commun de logements supplémentaires, Capuche et les services qui composent l'asbl poursuivent leur volonté de développer une solution conjointe pour que le droit au logement des mineur-es et jeunes adultes accompagné-es par ces services soit une réalité.

Cette dynamique ne sera porteuse d'effet que si ce pot commun se voit augmenté via des partenariats avec des bailleurs publics ou privés, et particulièrement les agences immobilières sociales bruxelloises.

Faciliter les relations avec les AIS et autres bailleur-esses

Le modèle que Capuche propose autour de ce lot d'appartements consiste en une coordination des différents services d'accompagnement afin que le bailleur-l' AIS de Forest-n'ait pas à composer avec la multitude d'intervenant-es. Par ailleurs, en coordonnant l'accès aux différents appartements, Capuche facilite également les relations entre les jeunes locataires (et leurs intervenants sociaux) avec le-la bailleur-esse, en se positionnant comme une interface de confiance entre ces dernier-ères. La fluidité, la constance et la confiance sont des éléments qui font régulièrement défaut dans les relations entre bailleur-esses (AIS ou privés), locataires et services et qui peuvent engranger des dynamiques négatives pouvant mener jusqu'à la rupture du bail.

Droit des jeunes vs droit des services

Une autre dimension de ce projet repose sur un changement de paradigme. En développant un outil numérique, les logements mutualisés ne seront pas dévolus à tel ou tel service, mais directement aux jeunes en recherche de logement (accompagnés par les services). De plus, les jeunes futurs locataires pourront décliner une proposition de logement (sur base de leurs propres critères) sans perdre leurs droits, sans se retrouver en bas d'une liste d'attente. Ce système d'attribution centré sur les preneur-ses et non sur les bailleur-esses ou les services accompagnants est néanmoins un atout pour les bailleur-esses en ce qu'il leur garantit non seulement une absence de vide locatif, mais surtout un accompagnement professionnel par les services doublés par une interface stable.

Pour donner de la cohérence et affirmer une certaine qualité dans l'accompagnement, les services réunis dans ce « système » travaillent ensemble à l'élaboration d'un socle commun qui dépasse la multitude de types d'agréments et de projets pédagogiques propres à chaque service. Pour ce faire, la coupole Capuche se positionne autour des principes du « Housing First for Youth », notamment théorisés par Stephen Gaetz au Canada et en Europe avec la Feantsa⁵. Si le principe du « Housing First » est pertinent pour les plus jeunes, son opérationnalisation n'est pas toujours adaptée aux situations spécifiques des jeunes gens. Pour rendre un Housing First opérationnel et efficace pour les plus jeunes, quelques aménagements s'avèrent déterminants⁶.

Pour une politique publique de logement des jeunes

En fédérant leur action en matière de logement et en proposant un socle de bonnes pratiques communes, les acteurs sociaux qui composent Capuche visent non seulement à une captation de logements pour leurs bénéficiaires, mais aussi à contribuer à la mise en place de politiques publiques adaptées, efficaces et cohérentes. Car à ce jour une telle politique n'existe pas.

« Ce petit projet, au regard du petit nombre de logements créés, est une démonstration de ce qui peut être fait et dans quelle direction. »

Malgré les engagements internationaux que sont la C.I.D.E. consacrant les droits de l'enfant ou la déclaration de Lisbonne, malgré les déclarations de principe du Parlement francophone de Bruxelles qui actent la prise de conscience d'un problème et qui dégagent une quarantaine de propositions d'action à l'échelle régionale, à ce jour, tout ou presque reste à faire pour que les « Mathilde » et tous les autres à venir ne soient pas, à l'aube de leur vie d'adulte, en risque de se retrouver sans chez-eux.

Ce petit projet, au regard du petit nombre de logements créés, est une démonstration. Une démonstration de ce qui peut être fait et dans quelle direction qui appelle au soutien des acteurs déjà impliqués et au développement d'une politique publique concertée entre les différents niveaux de pouvoirs communaux, régionaux et communautaires d'une part et les différents services de terrain, mais aussi des personnes concernées d'autre part.

⁵ Gaetz, S. (2019). THIS is Housing First for Youth: Europe. A Program Model Guide.

⁶ Notamment la dimension plus précoce, voire préventive de l'accompagnement, les types de logements à considérer, le lien avec la famille et l'entourage, le développement autonome...