

# Projet Bethléem

Asbl Bethléem

Fonds Bethléem & Lucienne Mosmans

Rapport d'activité 2022-2024



Bethléem Habitat Social  
Betlehem Sociale Huisvesting



Éditeur responsable : Paul Delva - rue de la Linère, 14 à 1060 Bruxelles - photo : rawpixel.com - Freepik

« Si l'Éternel  
ne bâtit la maison,  
Ceux qui la bâtissent  
travaillent en vain »

*Psaume 127 :1*



# Table des matières

<b>1. Introduction</b>	5
<b>2. Le Projet Bethléem</b>	7
<b>3. L'asbl Bethléem</b>	7
<b>4. Les Fonds Bethléem &amp; Lucienne Mosmans</b>	8
<b>5. Les AIS, partenaires privilégiés du projet Bethléem</b>	11
<b>6. Les Projets d'Affectation à l'Habitat Social</b>	12
Projet rue d'Anderlecht	13
Projet rue Vanden Corput	14
Projet avenue Alfred Solvay	15
Projet avenue des Archiducs	16
Projet chaussée de Ninove	17
Projet avenue des Grenadiers	18
Projet Modulo	19
Projet rue des Artistes	20
Projet Saint-Médard (Jodoigne)	21
Village Sainte-Anne	22
<b>7. Interview Tiago Areas Jadoul coordinateur du Village Sainte-Anne</b>	22
<b>8. Statistiques, point financier et organigramme</b>	24
Statistiques du Projet Bethléem	24
Rapport financier de l'asbl Bethléem	25
Organigramme	25
<b>9. Conclusion</b>	26



## Introduction

Depuis près de 20 ans, le *Projet Bethléem* œuvre pour offrir un toit digne à celles et ceux qui en ont besoin. Ce projet, né d'une volonté profonde de lutter contre la précarité et de rendre le logement accessible aux plus vulnérables, n'a cessé de grandir grâce à l'appui de nombreux partenaires et donateurs. Ensemble, nous avons offert bien plus que des murs et des toits ; nous avons bâti un réseau de solidarité, une véritable communauté.

En 2022-2024, cette mission a pris un sens encore plus fort face aux crises successives qui ont frappé les plus fragiles de notre société. Chaque famille que nous aidons, chaque projet de logement que nous menons ou épaulons, est une réponse concrète à ces défis. À travers nos collaborations avec les paroisses, les Agences Immobilières Sociales (AIS) et d'autres associations, nous continuons à ouvrir des portes pour celles et ceux qui, souvent, se retrouvent face à des impasses.

Aujourd'hui, le *Projet Bethléem* couvre plus d'une centaine de logements sur le territoire de l'Archevêché de Malines-Bruxelles et au-delà, permettant à près de 700 personnes de vivre dans des conditions sûres et décentes. C'est un travail de longue haleine, mais chaque pas en avant est une victoire partagée.

Nous avons la profonde conviction que le droit au logement n'est pas un luxe, mais une nécessité, et nous sommes déterminés à poursuivre cet engagement. Grâce à votre soutien et à notre volonté commune, nous continuerons à avancer, à bâtir et à espérer un avenir où chacun aura une place qu'il pourra appeler "chez soi".

*Paul DELVA*  
Président de l'organe  
d'administration  
de l'asbl Bethléem

*Matthieu de POSCH*  
Président du comité  
de gestion des Fonds  
Bethléem & Lucienne Mosmans



## Le Projet Bethléem

Le 5 novembre 2006, le Cardinal Danneels lança un appel pressant à affecter tout bâtiment disponible à l'hébergement de personnes défavorisées.

Ainsi est né le projet Bethléem qui depuis ne cesse de mobiliser les biens et énergies disponibles, principalement dans l'Archevêché Malines Bruxelles, pour participer à la lutte pour la dignité humaine via l'accès au logement.

Les partenaires naturels de cette lutte ont dès le début été les Agences Immobilières Sociales (AIS) dont il sera plus longuement question dans ce rapport.

Au fil des années, la dynamique initiale du Projet Bethléem s'est progressivement élargie et diversifiée. Il a ainsi développé, via l'asbl Bethléem, ses propres projets de logements

confiés à des AIS et noué des partenariats avec une série d'associations actives dans la lutte pour le droit au logement. Ces nouveaux partenariats ont permis de créer de l'habitat temporaire dans des immeubles provisoirement inoccupés ou sur des terrains temporairement libres

Il s'est ainsi formé un réseau de solidarité-logement qui depuis 2006 a mobilisé plus de 100 biens : studios, appartements, maisons unifamiliales, terrains.... Cette mobilisation a permis à plus de 700 personnes à revenus faibles ou moyens de trouver un logement mis aux normes et à un prix décent.

Pour mener ses activités, le projet Bethléem dispose de deux bras armés, l'asbl Bethléem et les Fonds (Fonds Bethléem et Fonds Lucienne Mosmans).

## L'asbl Bethléem

Fondée en 2008, l'asbl Bethléem offre un service de diaconie au sein de l'Archevêché de Malines Bruxelles. Elle se veut une plateforme d'aide et d'orientation des acteurs d'Eglise qui ont l'intention d'affecter un bien au logement social. Elle travaille en outre à ce que progresse, au sein de l'Eglise, le souci de l'accès au logement pour tous.

Dès le début du projet, il a été clair que le coût de rénovation pouvait constituer un frein important dans la reconversion des logements apparentant aux acteurs d'Eglise. C'est pourquoi, l'asbl Bethléem traite les demandes de subsides nécessaires aux rénovations, demandes qu'elle relaie aux Fonds Bethléem et Lucienne Mosmans logés au sein de la Fondation Roi Baudouin.

# Les Fonds Bethléem & Lucienne Mosmans\*

## Création et objectifs

Le Fonds Bethléem pour l'habitat social a été créé en 2007 à l'initiative des représentants de l'asbl Bethléem avec trois objectifs : promouvoir la création de logements sociaux, étudier la problématique des logements sociaux et soutenir des initiatives qui améliorent la qualité et l'offre de logements sociaux. Le Fonds veut principalement agir dans la région de Bruxelles-Capitale, mais pas exclusivement.

Il faut savoir qu'en Belgique, le taux de logements sociaux est d'environ 6%, ce qui est relativement faible comparé à d'autres pays voisins. De plus l'accès au logement sur le marché privé est particulièrement difficile, surtout dans les grandes villes comme Bruxelles. Le Fonds contribue ainsi à augmenter l'offre de logements sociaux pour répondre aux innombrables demandes de personnes qui sont sur liste d'attente d'un logement.

Le Fonds a été créé au sein de la Fondation Roi Baudouin, afin de garantir l'indépendance, la pluralité et l'impact dans le choix des initiatives soutenues. Il peut ainsi aussi bénéficier de l'expertise de la Fondation Roi Baudouin ainsi que de sa plateforme de récolte de dons.

Le Fonds Lucienne Mosmans, également logé au sein de la Fondation Roi Baudouin, poursuit des objectifs similaires au Fonds Bethléem, mais limité à la Région de Bruxelles-Capitale. Le Fonds Lucienne Mosmans provient du legs de cette dernière.

Les 2 Fonds sont gérés par un même comité de gestion à la Fondation Roi Baudouin (voir ci-dessous).

## Soutiens financiers et projets de rénovation

Les dons sont intégralement investis dans des projets de rénovation de bâtiments pour du logement. En moyenne le Fonds Bethléem perçoit quelques 120.000€ de dons par an.

Le 2 Fonds soutiennent principalement la rénovation de bâtiments dont des Associations des Œuvres Paroissiales sont propriétaires et dont la gestion des logements sociaux est mandatée à une agence immobilière sociale. Ceci garantit le bon suivi des locataires, ainsi que l'entretien des bâtiments.

Le Fonds Bethléem soutient des projets portés par des asbl telles que Raphaël à Bruxelles, Zonnebloem à Courtrai ou encore Sint-Michiel Armenzorg à Bruges.

Ces dernières années, le Fonds Bethléem a également pu bénéficier de legs ou de donations de bâtiments qui sont soit rénovés pour en faire des logements sociaux, soit revendus au bénéfice des initiatives du Fonds.

## Comité de gestion et répartition des Fonds

Le Comité de gestion des 2 Fonds, présidé par le Baron Matthieu de Posch, se réunit deux fois par an pour étudier les demandes de soutien adressés aux Fonds et décider de l'allocation des moyens. Le rôle du Comité de gestion consiste également à suivre les projets soutenus jusqu'à leur réalisation et mise-en-œuvre.

Depuis leur création, les 2 Fonds ont octroyé des soutiens pour un montant de près de 2 millions d'euro, ce qui a permis de créer plus de 150 unités de logements pour des personnes fragilisées.

\* Organigramme accessible page 25



Vous voulez donner un  
logement en location  
en toute sécurité  
L'Agence Immobilière Sociale  
le fait pour vous !

**A LOUER**

**SANS SOUCI**

**A.I.S.**

Aaah  
Yes !

LOYER GARANTI  
LOGEMENT EN ETAT  
VANTAGES FISCAUX



**fedais.brussels**   
agences immobilières sociales

Fédération des Agences Immobilières Sociales (FEDAIS asbl)  
Avenue Louise, 200 1050 Bruxelles  
www.fedais.be / www.fedsvk.be

# Les AIS, partenaires privilégiés du projet Bethléem

Les AIS (Agences Immobilières sociales) sont des asbl agréées et subventionnées par la Région bruxelloise. Elles sont chargées de socialiser une partie du marché locatif bruxellois. Elles ont donc vocation à gérer des biens privés afin de les mettre à disposition de personnes en situation de précarité ou en grande difficulté d'accès au logement.

Aujourd'hui, elles gèrent la location de plus de 7.800 logements, répartis sur l'ensemble de la Région bruxelloise. Elles existent de plus près de 20 ans, et fonctionnent sous la supervision de la FEDAIS l'asbl qui coordonne des Agences Immobilières Sociales agréées.

## Mission des AIS

Inscrit dans la constitution depuis 1994, le droit au logement est indispensable à l'épanouissement de chacun. Pour contribuer à la mise en œuvre de ce droit fondamental, les AIS agissent pour :

- fournir un logement de qualité aux personnes aux revenus limités,
- assurer aux propriétaires une gestion sans souci, ni risque,
- favoriser la réhabilitation du parc locatif privé bruxellois.

## Fonctionnement des AIS

Le système offre toute une série d'avantages, tant pour le propriétaire que pour le locataire notamment :

- la prise en charge des choix des locataires,
- la perception du loyer,
- les réparations courantes...

Le propriétaire perçoit un loyer en dessous du prix moyen du marché, ce dernier est garanti, que le locataire ait payé ou non son loyer, que l'appartement soit occupé ou non. Il n'y a donc pas de vide locatif, phénomène habituellement inhérent à la gestion d'un parc immobilier. Les propriétaires bénéficient également d'une aide à la rénovation et d'une exemption du précompte immobilier.

## Le parc de gestion des AIS à Bruxelles

Aujourd'hui, la FEDAIS compte 24 AIS en Région Bruxelloise. Elles gèrent la location d'un parc varié réparti sur toutes les communes de Bruxelles. Le projet Bethléem a travaillé ou travaille notamment avec les agences suivantes :

- AISB
- ASIS
- Baita
- AIS Jette
- AIS Frédéric Ozanam
- AIS CoHab
- AIS IRIS
- Logement pour Tous
- AIS Saint-Gilloise T. Verhaegen
- AIS Uccle
- AIS Woluwe-Saint-Lambert.

## Les Projets d'Affectation à l'Habitat Social

Depuis son dernier rapport, publié en 2021, le projet Bethleem a ajouté à son actif

**10 projets d'affectation** de biens à l'habitat social, certains terminés, d'autres en cours :

- **Projet rue d'Anderlecht**
- **Projet rue Vanden Corput**
- **Projet avenue Alfred Solvay**
- **Projet avenue des Archiducs**
- **Projet Chaussée de Ninove**
- **Projet avenue des Grenadiers**
- **Projet Modulo**
- **Projet rue des Artistes**
- **Projet Saint-Médard (Jodoigne)**
- **Village Sainte-Anne**

## PROJET RUE D'ANDERLECHT

**Propriétaire :** asbl Archevêché de Malines-Bruxelles

**Adresse :** rue d'Anderlecht 78 à 1000 Bruxelles

**Surface bâtie :** 412 m<sup>2</sup>

**Année de construction :** 1910

**Avant travaux :** maison unifamiliale servant de couvent avec un grand atelier à l'arrière

**Après travaux :** 4 logements de 2 chambres

Ce bien était initialement, une maison unifamiliale occupée par une congrégation religieuse. Il fut acquis par l'Archevêché de Malines-Bruxelles et confié à l'asbl Bethléem en 2018 afin qu'elle le rénove et l'affecte à l'habitat social. Ce n'est qu'en avril 2021, que le permis d'Urbanisme fut obtenu. Les travaux ont débuté en avril 2022 et se sont achevés en mars 2024. Plus de 600.000 € ont été investis dans ce bien. Aujourd'hui le bâtiment se compose de quatre logements de deux chambres, de caves privatives et d'un local à vélo commun

La gestion locative de ce bien a été confiée à l'Agence Immobilière Sociale (AIS) IRIS.

Depuis le 1er mai 2024 les quatre logements accueillent chacun une famille monoparentale, soit un total de neuf personnes.

Ce projet est exemplatif de l'élargissement des activités de l'asbl qui est allé au-delà d'un soutien financier au propriétaire en prenant la propriété d'un bien et en en assurant la rénovation profonde. Au total, le projet a bénéficié d'un soutien des Fonds Bethléem de 50.000 €.





## PROJET RUE VANDEN CORPUT

**Propriétaire :** AOP Bruxelles Sud, Section les Sarments Forestois

**Adresse :** rue Vanden Corput 47 à Forest

**Surface bâtie :** 380 m<sup>2</sup>

**Année de construction :** 1930

**Avant travaux :** Immeuble principal à front de rue avec bâtiment arrière de trois étages qui étaient initialement un atelier.

**Après travaux :** 2 duplex de 4 chambres

L'immeuble avait été acquis en 1986 par l'asbl Comité des Œuvres paroissiales de Forest Saint-Augustin (COPFSA) grâce à un don important de l'abbé Gustave Bodart. De 1986 à 2002, l'immeuble a été utilisé comme logements et pour héberger des activités pastorales de la paroisse Saint-Augustin. De 2002 à 2020 l'immeuble a été loué à une asbl sociale de la commune de Forest, l'asbl Partenariat Marconi. En 2020, l'asbl locataire a déménagé dans des locaux communaux. C'est alors que l'unité pastorale des Sarments Forestois s'est occupée de l'évolution future de l'immeuble.

Le projet de transformation en logement sociaux, lancé en 2019 prévoyait initialement la division en cinq logements sociaux. Après deux refus et de longues négociations, le permis d'urbanisme fut finalement obtenu en 2021 pour deux grands duplex. Le bâtiment principal à l'avant a été agrandi côté jardin pour s'aligner avec les façades voisines et le bâtiment arrière a été détruit pour faire place à un jardin.

Les travaux ont débuté au printemps 2023 par la démolition de l'immeuble arrière et se sont terminés en septembre 2024. Les deux logements sont désormais occupés chacun par une grande famille.

Les logements, entièrement rénovés et modernes, présentent un certificat PEB de classe B. La gestion de ces biens est assurée par l' AIS Logement pour Tous.

Le Fonds Bethléem a octroyé une aide de 35.000 € à ce projet et le Fonds Lucienne Mosmans 25.000 €.

## PROJET AVENUE ALFRED SOLVAY

**Propriétaire :** AOP Bruxelles Sud asbl, section UP Cerisiers  
**Adresse :** Avenue Alfred Solvay, 2a – 2b à Watermael-Boitsfort  
**Surface bâtie :** 310 m<sup>2</sup> (pour les logements)  
**Année de construction :** 1931  
**Avant travaux :** centre de santé et centre médical pour les écoles, salles paroissiales, puis logement temporaire pour des familles  
**Après travaux :** 2 studios, 1 grand appartement de 5 chambres et 1 grand appartement de 4 chambres. Des espaces pour le centre de santé ont été maintenus au rez-de-chaussée du 2a.

Après obtention du permis d'urbanisme, les travaux ont débuté en juin 2023 et se sont achevés en juillet 2024.

Au rez-de-chaussée 2a, le centre de santé et centre médical pour les écoles a été maintenu. Il a été totalement isolé et son installation électrique a été remise aux normes.

Au 2b, le bâtiment a été rénové en profondeur et transformé en 2 studios, 1 grand appartement de 5 chambres et 1 grand appartement de 4 chambres

La gestion des logements a été confiée à l'AIS Logement pour Tous.

Les Fonds Bethléem et Lucienne Mosmans ont actroyé une aide de 37.500 € chacun.





## PROJET AVENUE DES ARCHIDUCS

**Propriétaire :** AOP Bruxelles Sud asbl, section UP Cerisiers

**Adresse :** Avenue des Archiducs 70 à Watermael-Boitsfort

**Surface bâtie :** 110 m<sup>2</sup> (uniquement pour le logement rénové aux étages)

**Année de construction :** Avant 1930

**Avant travaux :** rez-de-chaussée pour logement d'un prêtre, puis animatrice pastorale ; logement unifamilial vétuste aux étages

**Après travaux :** un logement unifamilial (4 chambres) rénové aux étages, le rez restant à transformer ultérieurement.

Ce projet consiste en la rénovation profonde des 1<sup>er</sup> et 2<sup>ème</sup> étage pour les transformer en un appartement.

Les travaux ont débuté en octobre 2022 et les locataires ont pu emménager fin mars 2023

La gestion de ce bien est assurée par l'AIS Logement pour Tous.

Le Fonds Bethléem a octroyé une aide de 25.000 € à ce projet.

Dans un second temps, le rez-de-chaussée pourrait à son tour être transformé en logement social.

À suivre...

## PROJET CHAUSSÉE DE NINOVE

**Emphytéote :** asbl Bethléem  
**Adresse :** chaussée de Ninove 108 à Molenbeek  
**Surface bâtie :** 182 m<sup>2</sup>  
**Année de construction :** 1926  
**Avant travaux :** cure  
**Après travaux :** logement 5 chambres

Ce bien appartient à l'établissement (fabrique d'église) Sainte-Barbe qui n'avait pas les moyens ni humains ni financiers d'assurer les rénovations nécessaires. Aussi, l'asbl Bethléem l'a pris en emphytéose avec le projet d'en faire un habitat partagé pour personnes sortant de la rue en collaboration avec l' AIS Logement pour Tous.

L'asbl aurait pu diviser cette grande maison en plusieurs logements mais, entre autres en raison de la pénurie de grands logements dans le parc locatif social, elle y a renoncé.

Pour rendre ce bien apte à abriter cette activité, un permis d'urbanisme et des travaux relativement importants sont nécessaires. Il est en effet notamment question d'ajouter deux chambres dans le grenier.

Dans cette attente, pour que le bien ne reste pas sans affectation, l'asbl Bethléem a fait les travaux permettant d'accueillir une famille.

L'asbl Bethléem en collaboration avec l' AIS Logement pour Tous finalise actuellement le plan financier pour passer à la phase suivante du projet. A suivre...

Ce projet est exemplatif de l'élargissement des activités de l'asbl qui est allé au-delà d'un soutien financier au propriétaire en prenant un bien en emphytéose et en assurant la rénovation elle-même.

Les Fonds Bethléem et Lucienne Mosmans ont chacun octroyé une aide de 25.000 € à ce projet.





## PROJET AVENUE DES GRENADIERS

**Propriétaire :** établissements Saint-Adrien et Saint-Maroun

**Adresse :** Avenue Général Dossin de St. Georges à Ixelles

**Surface bâtie :** environ 240 m<sup>2</sup>

**Année de construction :** 1938

**Avant travaux :** entreposage

**Après travaux :** logement de 3 chambres

Accolé à l'église Saint-Adrien et Saint-Maroun à Ixelles se trouve un ancien logement, dit 'maison du sacristain' qui servait d'entrepôt. Il a été rénové par la Fédération Bruxelloise Unie pour le Logement (FÉBUL) qui a pu y loger une famille nombreuse.

Cette asbl propose des logements temporaires pour une durée minimale d'une année. Si elle collabore parfois avec une AIS, la majorité de ses activités se fait indépendamment d'elles. Au-delà du logement, la FÉBUL offre un suivi par un accompagnateur social, qui aide dans les démarches de recherche d'emploi, de logement, ou de recherche d'école pour les enfants. Aujourd'hui, la FÉBUL supervise environ 45 logements.

Ce projet est exemplatif de l'élargissement des activités de l'asbl vers des partenaires autres que les AIS et vers le logement temporaire.

Les Fonds Bethléem et Lucienne Mosmans ont chacun accordé une aide de 50.000 € à ce projet.

## PROJET MODULO

Sur le site de l'église Saint-Joseph à Uccle, l' AIS Verhaegen, l'asbl Diogènes et le collectif Mokit ont lancé en janvier 2019 le projet Modulo pour reloger temporairement des personnes sans-abris. Ce projet expérimental consiste à construire des logements modulaires de qualité sur des terrains inoccupés dans un contexte de pénurie de logements accessibles. Trois pavillons ont été installés à l'arrière de cette église et offrent une solution temporaire avant un relogement définitif.

Le projet, bénéficiant du soutien financier de la Région bruxelloise, s'inscrit dans une recherche menée avec la Haute École ICHEC-ECAM-ISFSC pour explorer la pertinence de ces habitats légers sur des terrains abandonnés ou en transition. Chaque module de 28m<sup>2</sup> répondant aux normes d'habitabilité, est conçu pour être monté en trois semaines avec un faible impact sur l'environnement. Ils sont adaptés à différents sites, même difficiles d'accès. Les matériaux écologiques assurent aussi une performance énergétique.

En décembre 2020, au moment où le projet de développement immobilier a été amorcé à Uccle, les trois unités ont été relogées sur le terrain adjacent à l'église Sainte-Claire à Jette, dans un quartier de grands ensembles. Le terrain plat bénéficiait également de la présence d'arbres d'exception, offrant ainsi un îlot de verdure inattendu dans un quartier dense. Les nouveaux locataires accueillis dans le cadre de ce projet, ont continué à bénéficier d'un accompagnement pour favoriser la réussite de la réinsertion par le logement, principe fondateur du projet.

Ce projet est exemplatif de l'élargissement des activités de l'asbl qui cherche des solutions innovantes pour lutter contre les difficultés d'accès au logement.





## PROJET RUE DES ARTISTES

**Emphytéote** : asbl Bethléem

**Adresse** : Rue des artistes 12 à 24 à 1020 Laeken (7 maisons)

**Surface au sol** : 1.520 m<sup>2</sup>

**Année de construction** : début du 20<sup>ème</sup> siècle

**Avant travaux** : logement social en péril pour les numéros 14 et 16

**Après travaux** : logement social (pour 6 maisons)

Cet ensemble de maisons appartient à l'établissement (= fabrique d'église) Notre Dame de Laeken. Il a été interpellé par l' AIS Iris qui avait en gestion les numéros 14 et 16 sur les risques d'effondrement du mur qui, au fond du jardin, retenait les terres de la parcelle voisines surplombant ces maisons.

Ces risques d'effondrement ont conduit l' AIS à suspendre la location de ces maisons.

L'établissement qui n'avait pas les forces humaines ni financières pour mener les travaux nécessaires a fait appel à l' asbl Bethléem. L' asbl Bethléem a pris les biens en emphytéose et mène les rénovations nécessaires.

Sur les 7 maisons, une est louée à une asbl à but social, une est en attente de travaux pour pouvoir être confiée à une AIS et 5 sont gérées par l' AIS Iris.

Ce projet est exemplatif de l'élargissement des activités de l' asbl qui est allé au-delà d' un soutien financier au propriétaire en prenant des biens en emphytéose et en assurant elle-même les travaux nécessaires.

## PROJET SAINT-MÉDARD (JODOIGNE)

**Emphytéote :** Association des Œuvres paroissiales de la Région de Jodoigne  
**Adresse :** rue Saint Médard à Jodoigne 52-56  
**Surface bâtie :** 100 m<sup>2</sup>  
**Année de construction :** non précisée  
**Avant travaux :** grenier et salle polyvalente  
**Après travaux :** appartement de 3 chambres

Le projet de la rue Saint-Médard à Jodoigne consiste à rénover les toitures de trois immeubles et à rénover la salle polyvalente de l'un d'eux en logement de trois chambres.

Ce projet clôture un programme d'aménagement d'appartements à vocation sociale initié il y a quinze années.

L'asbl Association des Œuvres paroissiales de la Région de Jodoigne bénéficie d'une emphytéose sur trois immeubles contigus, à savoir les locaux 52, 54, et 56 rue Saint-Médard à Jodoigne, dont le propriétaire est l'asbl Vicariat du Brabant wallon (Archevêché de Malines-Bruxelles).

Les objectifs de cette dernière phase du projet consistent en :

- la rénovation et l'isolation des locaux du n°52, actuellement utilisés comme grenier et salle non conforme aux exigences des pompiers, en un logement social conforme pour une famille.
- la conservation des immeubles et, par ricochet, préserver la salle au rez-de-chaussée, mise aujourd'hui à la disposition d'œuvres sociales dépendant ou non de la paroisse.

Le Fonds Bethléem a octroyé une aide de 10.000 € à ce projet.



## VILLAGE SAINTE-ANNE

**Propriétaire :** Archevêché de Malines Bruxelles  
**Adresse :** Place de la Vaillance 15b à Anderlecht  
**Surface bâtie :** 10.000 m<sup>2</sup>  
**Année de construction :** 1890  
**Avant travaux :** clinique Sainte Anne  
**Après travaux :** 52 logements et des locaux pour la paroisse et diverses associations

Le Village Sainte-Anne est le premier village social de Bruxelles. Il est née de la collaboration entre l'asbl Rafaël et l'archidiocèse de Malines- Bruxelles. En effet, après deux décennies de service en tant que refuge pour les plus démunis, l'asbl Rafaël et l'archidiocèse de Malines- Bruxelles ont uni leurs forces pour métamorphoser la vieille Clinique Sainte-Anne en un joyau social. Cet ambitieux projet a été inauguré le 12 décembre 2023, sous les auspices de l'archevêque de Malines-Bruxelles, Mgr Luc Terlinden, en présence de dignitaires politiques locaux. La chapelle a été rénovée et réouverte au culte le 12 octobre 2024.

Ces travaux se sont étalés sur cinq ans d'études et deux années de travaux. Le projet est un complexe polyvalent s'étendant sur plus de 10 000 m<sup>2</sup> contenant :

- 52 logements sociaux pouvant accueillir plus de 200 résidents.
- Des locaux dédiés à diverses associations à vocation sociale.
- Des services de proximité au service de la communauté anderlechtoise.
- La Chapelle Sainte-Anne, préservant ainsi l'essence spirituelle du lieu.

Les Fonds Bethléem et Lucienne Mosmans ont chacun octroyé une aide de respectivement 100.000 et 200.000 € à ce projet.

# Interview Tiago Aré coordinateur du Vill

Comme présenté ci-dessus, le Village Sainte-Anne à Anderlecht est le bâtiment entièrement rénové de l'ancienne clinique Sainte-Anne.

### ***Depuis l'inauguration du village Sainte-Anne, à combien estimez-vous les bénéficiaires ?***

Il y a une quinzaine d'organisations différentes, et chaque organisation a son public. Actuellement, on peut estimer à 1000 personnes qui fréquentent quotidiennement le Village Sainte-Anne.

### ***Comment se compose la répartition de l'espace dans le village Sainte-Anne ?***

Le village Sainte-Anne comporte 52 logements et divers espaces associatifs pour les asbl Convivial, AOP Bruxelles-Ouest, SoHab, Le Foyer Anderlechtois, SAPHAM, Le Madras Bruxelles, CASI-UO, Plouf, Ma Broeck, L'Estime, Le Foyer Anderlechtois Sans compter les asbl comme La Maison Médicale Horizons, Les Petits Riens, FamiHome, SIMA, ou encore l'Îlot qui ne sont certes pas locataires dans le village Sainte-Anne mais mènent des activités chez nous.

### ***Comment s'est passée l'intégration des premiers bénéficiaires ?***

On a eu plus ou moins la moitié des bénéficiaires qui sont rentrés en avril 2024. L'autre moitié est entrée le 1<sup>er</sup> mai. Les deux



# Frédéric Jadoul, Village Sainte-Anne

Les derniers appartements ont été occupés à partir de mi-août 2024. Ce fut un vrai défi pour toutes les associations qui accompagnent nos locataires : modifications administratives, déménagements, équipements, etc. Les associations d'accompagnement en logement se sont régulièrement rencontrées autour de l'Agence Immobilière Sociale Sohab afin de coordonner efficacement les actions de chaque association.

## **Au niveau de l'installation des associations, comment cela s'est-il déroulé ?**

Leur installation a commencé dès mars 2024. Mais le début réel du travail des associations a commencé au mois d'avril. À ce niveau, les délais ont été parfaitement respectés pour que tout soit prêt au moment où les travailleurs sont rentrés. Donc, dès avril, ils ont pris possession des locaux. D'autres associations se sont installées ultérieurement. CASI-UO en septembre, Plouf en octobre, Ma Broeck en novembre, le Foyer Anderlechtois en toute fin d'année. L'Estime, notre dernier locataire, s'est installée en mars 2025.

## **Existe-t-il une collaboration entre les bénéficiaires et les associations ?**

Les locataires des logements sont représentés dans la « coordination du Village Sainte-Anne ». Cette instance regroupe les représentants de chaque association locatrice sur le site et 2 représentants des habitants. Certains habitants sont impliqués dans les activités de certaines associations, voire même membres des organes d'administration, tel que dans l'asbl Ma Broeck.



## **Actuellement, est-ce qu'il y a des nouveaux projets ou une nouvelle vision qui a été ajoutée au projet Sainte-Anne de départ ? Comment cela se traduit-il ?**

La vision initiale reste parfaitement d'actualité. Nous continuons à travailler avec cet objectif général d'un village solidaire et multiculturel ou les collaborations doivent permettre un effet multiplicateur d'impact. Quant à l'évolution quotidienne du projet, elle s'adapte aux idées, propositions, déboires, etc. Nous avançons pas à pas, remettant sans cesse sur le métier à tisser nos activités. Par rapport au projet sur papier, nous avons ajouté des collaborations avec des services de prévention santé, médicaux et psychologiques. Nous avons également transformé notre salle polyvalente en une école de devoirs. Nous mettons actuellement une collaboration en place avec Groep Intro afin de proposer à nos bénéficiaires un coaching vers l'emploi. Nous avons même déjà organisé des activités culturelles telles que le parcours d'artiste ou un concert.

## Le public de Bethléem

Le public locatif de Bethléem fait partie des bénéficiaires de logement via les Agences immobilières sociales (AIS). Ce sont celles-ci d'ailleurs qui donnent accès aux logements, selon les critères de la Région de Bruxelles-Capitale.

A Bruxelles, le logement représente en moyenne 35 % du budget des habitants, ce qui constitue leur première dépense. De manière générale, seuls 22 % des locataires des AIS ont de revenus du travail, les autres percevant des

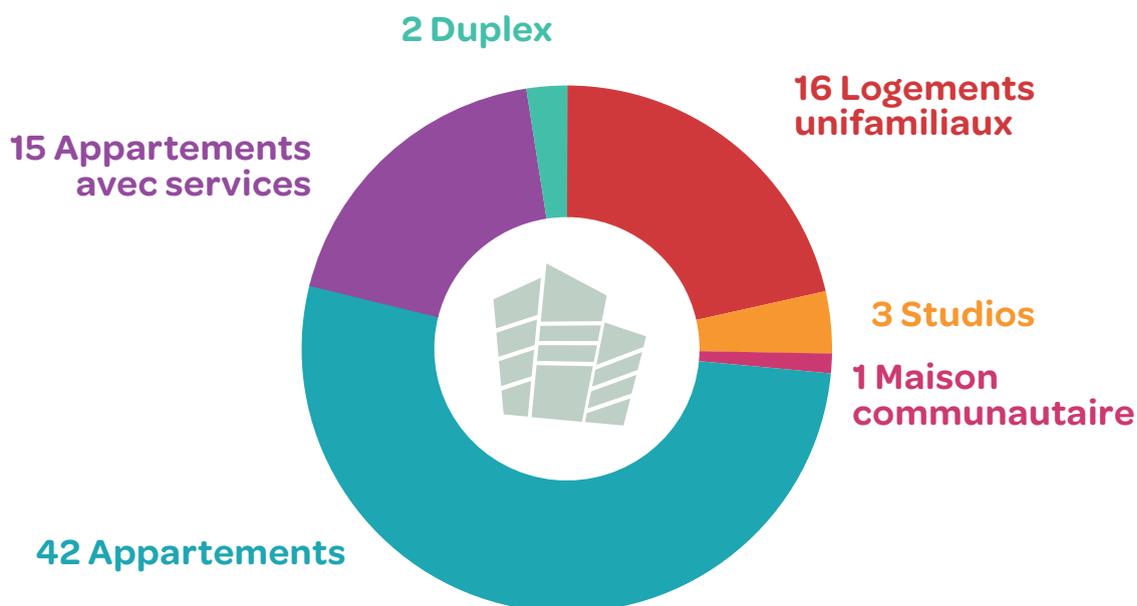
revenus compensatoires et pour 23 % d'entre eux, aucun revenu ne leur est octroyé.

Les AIS s'adressent donc spécifiquement à des personnes ayant des difficultés d'accès au logement, y compris 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.



## Statistiques du Projet Bethléem

Pour l'année 2023, le Projet Bethléem compte 81 biens convertis en habitat social notamment :



# Rapport financier de l'asbl Bethléem

## En 2022

Au cours de l'année 2022, l'asbl Bethléem a bénéficié d'un important legs et l'exercice s'est dès lors clôturé par un bénéfice de 616 000 €, et les moyens propres de l'association ont plus que triplé, atteignant presque 900 000 €. Les revenus locatifs ont atteint 67 000 €. La rénovation de l'immeuble de la rue des Artistes à Laeken s'est poursuivie progressivement, avec des investissements complémentaires de 21 000 €, portant le total investi dans cet immeuble à plus de 700 000 €. Cet investissement en vue de la génération future de loyers représente près de 70 % de l'actif net de l'asbl.

## En 2023

Pour l'année 2023, l'exercice s'est clôturé par une légère perte de 9 500 €. Les revenus locatifs se sont élevés à 78 700 €, soit une augmentation de 18 %. Cependant, cette augmentation n'a pas suffi à couvrir les frais de l'association, les amortissements sur les investissements réalisés, ainsi que les apports faits à de nouveaux projets, tels que le projet Saint-Médard à Jodoigne. La taille du bilan est restée pratiquement inchangée. L'investissement réalisé à la rue des Artistes à Laeken demeure de loin le plus important à l'actif du bilan, suivi par un investissement réalisé à la chaussée de Ninove à Molenbeek-Saint-Jean.

## En 2024

A fin 2024, la situation bilantaire de l'asbl Bethléem a peu changé par rapport à 2023. Un léger déficit de 10 72,39 EUR n'affecte pas la capacité d'investissement, l'important legs de 2022 n'ayant pas encore été entièrement affecté. L'amortissement de l'investissement fait en 2023 à la chaussée de Ninove à Molenbeek-Saint-Jean démarrera en 2025.

Les Fonds Bethléem et Mosmans gardent leur capacité de soutien à divers projets grâce aux dons généreux récoltés en 2024. Que les donateurs trouvent ici, encore une fois, une marque de vive gratitude.

## Investissements, revenus locatifs et apports pour de nouveaux projets

Les revenus locatifs des immeubles rénovés de la rue des Artistes à Laeken contribuent à pouvoir faire face aux investissements importants réalisés. L'asbl Bethléem possède par ailleurs un portefeuille de titres inscrit au bilan pour une valeur de 121 500 €. La trésorerie nette (avoirs en compte courant) de l'asbl s'élève à 124 000 € à la fin de l'année 2023, stable par rapport à fin 2022. Les investissements dans de nouveaux projets, dont celui à la Chaussée de Ninove à Molenbeek-Saint-Jean, ont été financés en grande partie grâce aux dons.



## Organigramme

### ASBL BETHLÉEM

#### COMPOSITION DE L'ORGANE D'ADMINISTRATION

**Paul Delva**, président  
**Patrick du Bois**, membre  
**Thierry Claessens**, membre  
**Herman Cosijns**, membre  
**Kris Bertels**, membre  
**Derek de Wilde**, membre

### FONDS BETHLÉEM

#### ET FONDS LUCIENNE MOSMANS

**Matthieu de Posch**, président  
**Anne-Laure Wibrin**, membre  
**Herman Cosijns**, représentant du fondateur  
**Paul Delva**, (asbl Betlehem) membre  
**Pierre Vanden Eynde**, représentant de la fondatrice  
**Caroline George**, membre  
**Patrick du Bois**, membre

## Conclusion

Les trois années écoulées marquent une nouvelle étape significative dans le parcours du projet Bethléem : l'extension de ses activités au-delà du logement social classique. Grâce aux projets qui vous ont été présentés, nous contribuons non seulement à répondre à la crise du logement, mais aussi aux enjeux d'un bâti plus durable et moins énergivore en région de Bruxelles-Capitale.

Nous avons poursuivi nos efforts pour conjuguer innovation sociale et durabilité. Les projets menés ont permis d'accueillir des familles et des personnes au sein de logements décents et abordables, offrant ainsi des solutions concrètes à la précarité croissante. En collaboration avec les Agences Immobilières Sociales (AIS), notre modèle garantit que ces logements demeurent accessibles à des publics fragilisés, tout en renforçant leur intégration dans le tissu local.

Les partenariats que nous avons consolidés avec les paroisses, architectes, entrepreneurs, associations d'insertion par le relogement ainsi qu'avec les autorités communales et régionales sont la clé de notre réussite. Ces synergies nous ont permis non seulement d'avancer sur de nouveaux projets de reconversion, mais également de sensibiliser davantage au potentiel du patrimoine ecclésial en tant que ressource précieuse pour répondre aux besoins sociaux d'aujourd'hui.

Cependant, des défis subsistent. La raréfaction des bénévoles dans les paroisses, la hausse des coûts de réhabilitation, les délais administratifs et les besoins croissants en logement nous rappellent l'importance de maintenir un engagement collectif. Nous continuerons à mobiliser les ressources disponibles et à innover dans nos approches pour contribuer à répondre aux besoins criants en logements.

Enfin, nous tenons à remercier chaleureusement toutes celles et ceux qui ont contribué à notre mission: donateurs, partenaires et bénévoles. Leur soutien et leur engagement témoignent de la force d'une vision partagée où solidarité et durabilité se conjuguent au service du bien commun.

Le projet Bethléem est la preuve que des chrétiens engagés (laïcs et clercs) peuvent se mobiliser pour contribuer à une Société plus solidaire et plus inclusive. L'Eglise en Belgique, et en particulier les diocèses de Malines-Bruxelles et de Bruges, a fait de la rénovation de bâtiments en vue de les affecter au logement social un axe majeur de sa pastorale de la solidarité (diaconie).

*L'OA Projet Bethléem*

### SOUTENEZ LE PROJET BETHLÉEM

Dons en ligne sur <https://bit.ly/DonBeth>  
Fondation Roi Baudouin - IBAN : BE10 0000 0000 0404  
Communication : 182 / 0500 / 00023  
Don déductible fiscalement à partir de 40€







Bethléem Habitat Social  
Betlehem Sociale Huisvesting

## **Projet Bethléem**

Coordination catholique  
pour l'habitat social à Bruxelles

Rue de la Linière 14, 1060 Bruxelles  
02 533 29 60

**[bethleem@diomb.be](mailto:bethleem@diomb.be)**

**[www.bethleem.be](http://www.bethleem.be)**