

CREATION D'UN HABITAT KAGOUROU



Avril 2022

Contact : Annick Depratere
0497 24 63 10 annick.depratere@atoimontoit.be



PROJET

Création d'un habitat kangourou à Ath pour **2 ménages à revenus précaires** tout en développant des liens de solidarité et d'ouverture au quartier :

- au rez-de-chaussée : un (couple d') aîné(s) autochtone
- aux étages : une famille de réfugiés

Les espaces communs : la buanderie et le jardin.

Le jardin sera aussi ouvert à des personnes extérieures qui souhaitent y cultiver une parcelle potagère.

Les 2 ménages habitant les lieux seront accompagnés par l'association, dans un objectif d'inclusion et d'autonomisation.

L'ASSOCIATION

A toi Mon toit est agréé comme Association de Promotion du Logement (A.P.L) par la Région Wallonne depuis 2011. C'est un service de l'asbl Compagnons (1989), active dans la région d'Ath et de Mons. Notre organisme à finalité sociale accompagne les ménages disposant de faibles revenus dans leurs problématiques de logement.

A toi Mon toit gère actuellement 33 logements dans la région, essentiellement dans des projets d'habitat groupé solidaires. Nous accompagnons chaque année des dizaines de ménages rencontrant des difficultés.

Les principales valeurs du service sont :

- La justice sociale et le respect des droits fondamentaux des personnes à risque d'exclusion, en particulier le droit au logement
- La solidarité
- La participation et l'implication de notre public, mais aussi de l'équipe
- Le respect de chaque personne accompagnée, dans sa spécificité
- L'innovation sociale et la recherche d'alternatives pour répondre à des problématiques contemporaines
- Le « vivre-ensemble », l'ouverture aux autres et la mixité intergénérationnelle et socioculturelle

Consultez notre site internet : www.atoimontoit.be

LES ORIGINES DE CE PROJET

A toi Mon toit a reçu en donation, d'une octogénaire, une maison de rangée située à la Chaussée de Bruxelles à Ath.

Compte-tenu de l'état du bien (qui nécessite d'importants travaux de rénovation), des opportunités qu'il offre et de notre expérience spécifique en matière d'habitat groupé solidaire, nous nous sommes rapidement orientés vers une scission de la maison en 2 logements distincts dans le cadre d'un projet innovant d'habitat kangourou.

LE PROJET SOCIAL

Au rez-de-chaussée : un couple ou une personne âgée, à revenus précaires ou modestes, désireux de participer à un projet avec d'autres personnes et de vivre entouré d'un voisinage bienveillant. Cette personne pourra, si elle le souhaite et si tout se passe bien, s'installer durablement dans le logement.

Aux étages : une famille (minimum 4 personnes, maximum 6) ayant obtenu très récemment le statut de réfugié et ayant le projet de s'installer durablement dans la région d'Ath, d'y inscrire ses enfants à l'école, d'y entreprendre une formation et/ou d'y trouver du travail. Cette famille signera un premier bail de 18 mois, éventuellement renouvelable une fois. Ceci pour lui permettre de disposer de suffisamment de temps pour trouver ses marques et s'orienter; mais également pour ensuite utiliser ce projet comme "tremplin" vers un autre logement sur le long terme et laisser ainsi l'opportunité à une autre famille de bénéficier de ce logement. Cette période sera notamment mise à profit pour constituer une épargne.

Enfin, le jardin (accessible sans passer par les logements) sera ouvert à d'autres personnes à faibles revenus qui souhaitent cultiver une parcelle de potager. Ceci à la fois pour créer davantage de liens sociaux autour du bâtiment et pour s'assurer d'un entretien régulier de l'espace vert, quelles que soient les ambitions potagères des habitants.

Ce projet sera le quatrième habitat groupé que nous gérons sur la commune d'Ath. Il s'inscrit donc dans le cadre d'un réseau d'habitants solidaires, composé de familles et de personnes de tous horizons (mixité des âges, des compositions de famille, des origines...) qui peuvent s'entraider au quotidien et qui sont en recherche de liens sociaux.

LE PROJET ARCHITECTURAL

Un architecte a été désigné dans le cadre d'une procédure négociée de marché public. Il s'agit d'Alex Letot (Tournai). Le permis d'urbanisme est octroyé sur base des plans repris en annexe.

La maison est une habitation mitoyenne semi-bourgeoise de 1905 développant de spacieux et agréables volumes et des détails de matériaux à caractère patrimonial (portes intérieures, carrelage, esthétique générale de la façade à rue...). Sa situation est idéale, en périphérie directe des boulevards. La profondeur de jardin est importante permettant de profiter d'une belle luminosité dans les espaces extérieurs.

Une restructuration complète et globale de l'espace doit être réalisée afin de garantir fonctionnalité, fluidité des circulations privées et communes, cohérence structurelle, thermique, acoustique et de sécurisation incendie.

LES ASPECTS FINANCIERS

La valeur de la maison reçue en donation a été estimée à 140.000€.

En tant qu'organisme de logement à finalité sociale, nous pouvons bénéficier de prêts (à 0%) et de subventions (non remboursables) du Fonds du Logement Wallon. Le FLW intervient ainsi pour un total de 186.600€ dans les travaux de rénovation.

Nous avons également répondu à divers appels à projets et sollicité des fondations. Quatre fonds nous soutiennent : Auton'home (Fondation Roi Baudouin) ; Fonds Vinci (FRB) ; Vivre Ensemble et Solidarités Notre-Dame. Cela représente un soutien total de 86.500€

Les fonds propres de notre asbl prennent en charge les frais d'architecte pour plus de 35.000€ et s'engagent à couvrir à hauteur de 44.000 € de travaux.

En plus de la valeur de la maison, c'est ainsi plus de 87% du coût des travaux de rénovation qui sont à ce jour couverts.
Il nous manque 50.000€.

Un compte de projets vient d'être ouvert auprès de la Fondation Roi Baudouin. Celui-ci permet la déductibilité fiscale (45%) de tout don de particulier de minimum 40€.

Le tableau de trésorerie ci-dessous reprend l'ensemble des produits et charges confirmés à ce jour.

SOURCES DE FINANCEMENT

| | TOTAL | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|-----------------------------|----------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| Fonds propres APL | 79.218 | 13.273 | 13.945 | 2.000 | 50.000 |
| Subsides "Auton'home" | 60.000 | 0 | 0 | 60.000 | |
| Subsides "Fonds Vinci" | 16.500 | | | 16.500 | |
| Subsides "Vivre ensemble" | 5.000 | | | 5.000 | |
| Intervention FLW subvention | 93.300 | | | 93.300 | |
| Intervention FLW prêt 0% | 93.300 | | | | 93.300 |
| asbl Solidarité Notre Dame | 5.000 | | | 5.000 | |
| Total produits | 352.318 | 13.273 | 13.945 | 181.800 | 149.300 |

DÉPENSES

| | TOTAL | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|---|----------------|---------------|---------------|----------------|----------------|
| Frais notariaux (acte donation) | 12.929 | 12.929 | 0 | 0 | 0 |
| Précompte immobilier | 279 | 279 | 0 | 0 | 0 |
| Frais de chantiers (containers etc) | 3.985 | 0 | 3.185 | 0 | |
| Assurances | 830 | 65 | 255 | 255 | 800 |
| Inventaire amiante/urbanisme/contrôle pompiers... | 28.933 | 0 | 800 | | 255 |
| Honoraires architecte HTVA | 28.940 | | | 15.188 | 5.063 |
| TVA arch 21% | 6.077 | | | 3.189 | 1063 |
| Lot 1(GO, toiture, isolation) : offre Loiselet | 147.504 | | | 147504 | |
| TVA Travaux 6% | 8.850 | | | 8.850 | |
| Lot 2 (Menuiseries extérieures) : offre Lenoir | 11.837 | | | 11.837 | |
| TVA Travaux 6% | 710 | | | 710 | |
| Lot 3 (Electricité) : Offre Watelet | 11.032 | | | 11.032 | |
| TVA Travaux 6% | 662 | | | 662 | |
| Lot 4 (Parachèvements) : offre Loiselet | 107.643 | | | | 107.643 |
| TVA Travaux 6% | 6.459 | | | | 6.145 |
| Lot 5 (chauffage, ventilation, sanitaires) : Offre Fanara | 39.414 | | | | 39.414 |
| TVA Travaux 6% | 2.365 | | | | 2.365 |
| Frais de dossiers FLW | 3.310 | | | 4.530 | |
| Coordination sécurité | 1.500 | | | 1.500 | |
| SWDE : ouverture compteurs | 2.000 | | | | 2.000 |
| ORES : ouverture des compteurs | 4.000 | | | | 4.000 |
| Finitions (Luminaires, aménagements, boîtes lettres etc) | 2.000 | | | | 2.000 |
| Total charges | 409.387 | 13.273 | 13.945 | 204.038 | 171.062 |
| | -50.000 | 0 | 0 | -22.238 | -27.762 |

LE TIMING

Septembre 2020 : Signature de l'acte de donation chez la Notaire Surmont.

Décembre 2020 : Désignation de l'architecte

Mai 2021 : Dépôt de la demande de permis d'urbanisme

Novembre 2021 : Appel d'offres pour le marché de travaux
Janvier 2022 :

Désignation des entreprises

Avril 2022 : Début de travaux (durée estimée : 1 an)

NOS BESOINS

Notre association, reconnue pour son enthousiasme, sa détermination et son sérieux, a reçu un bien immobilier pour développer ce nouveau projet.

Les nombreuses démarches administratives et préparatoires en lien avec la rénovation de la maison et son financement sont abouties et la viabilité du projet est assurée sur le long terme.

Les travaux peuvent commencer.

Néanmoins, dans le contexte actuel, compte-tenu des coûts particulièrement élevés des travaux de rénovation, nous sommes encore à la recherche d'une petite partie des moyens financiers pour boucler notre budget.

Votre don, déductible fiscalement, sera la pierre citoyenne posée à cet habitat kangourou solidaire et intergénérationnel créé à Ath.

**Vos dons seront exclusivement versés sur le compte :
BE10 0000 0000 0404 de la Fondation Roi Baudouin
BIC: BPOTBEB1
Communication : 623/3714/00076.**