

# Introduction

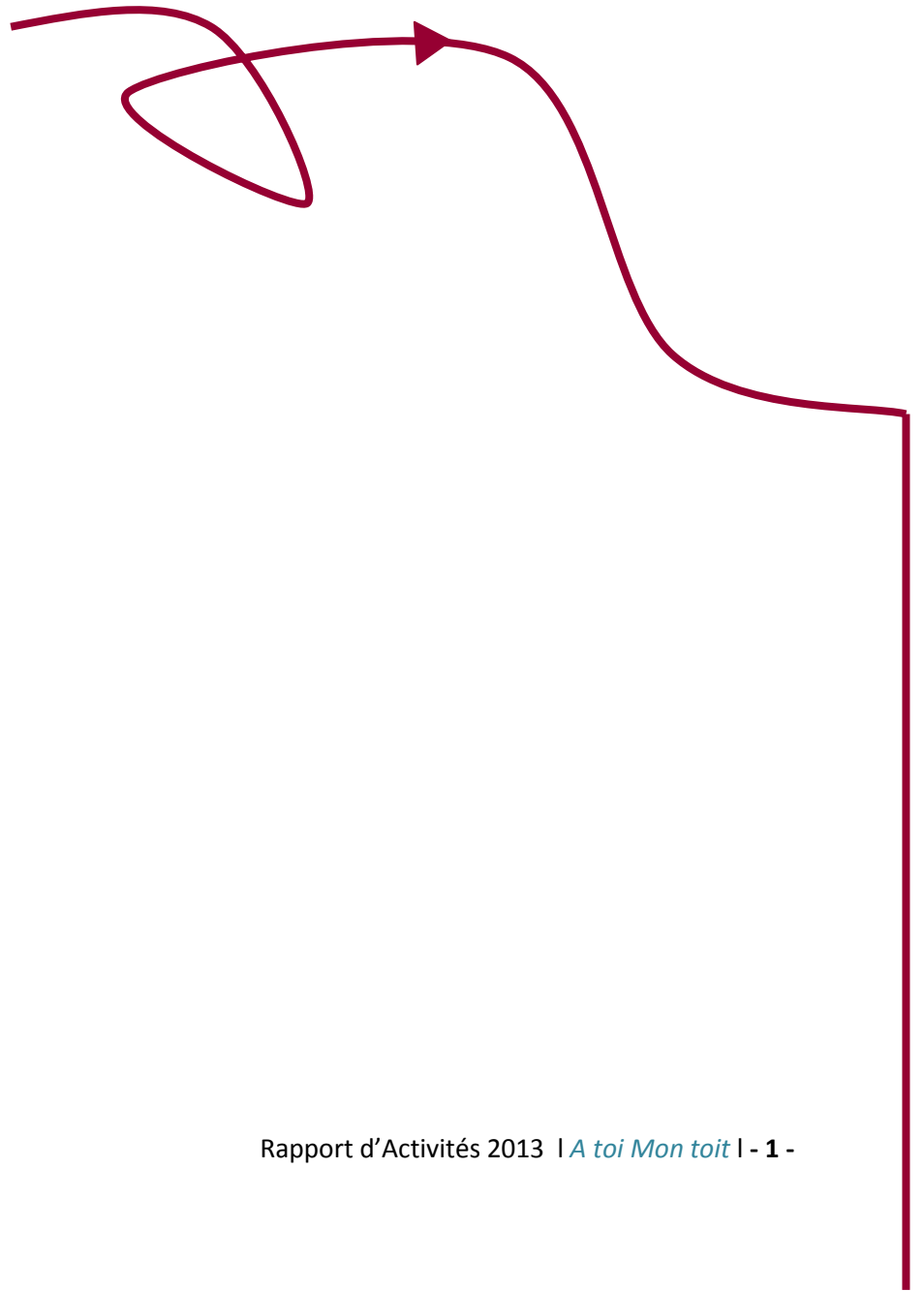
A toi Mon toit a été créé en 2011, lors de l'agrément de l'asbl Compagnons en tant qu'Association de Promotion du Logement (APL). Depuis septembre 2012, le service est subventionné comme telle.

2013 a été une année intense, faite de nombreux défis à relever : se faire (re)connaître auprès de notre public cible, des associations, des services publics... développer les projets en cours tout en élargissant nos horizons... créer nos propres outils et construire notre identité.

L'important travail fourni par l'équipe en 2013 devrait permettre au service de doubler son subventionnement en 2014, donc d'étoffer les ressources humaines internes... et de contribuer ainsi davantage, localement, à faire progresser le droit au logement pour tous.

Dans ce rapport d'activités annuel, nous avons souhaité mettre en évidence le réseau dans lequel le service est implanté. Parce que le travail en partenariat avec un maximum d'acteurs locaux nous semble essentiel pour mener à bien nos actions en toute cohérence et en toute efficacité. Suivez le fil rouge !

Bonne lecture





# Nos principales actions en 2013

## Faits et chiffres

A toi mon toit travaille essentiellement autour de 3 axes.



### AXE 1 Accompagnement social

A toi Mon toit accompagne les ménages précarisés dans leur projet :

- ➔ en donnant de l'information sur le droit au logement en général et sur les diverses formules d'habitat groupé en particulier,
- ➔ en les aidant à préciser et à structurer leur projet d'habitat
- ➔ en les soutenant concrètement sur le terrain, via
  - un accompagnement social de première ligne
  - une aide administrative et logistique
  - des conseils et des relais sur les plans juridiques et budgétaires

La personne/le ménage et le service s'engagent via la signature d'un contrat d'accompagnement (engagement moral), précisant les objectifs poursuivis. Il s'agit d'un accompagnement « à la demande », où la relation de confiance est indispensable et dans lequel le réseau de la personne prend une large place.

A toi Mon toit favorise également la rencontre de personnes ayant des projets d'habitat conciliables. L'association accompagne ainsi les groupes naissants ou existants dans leur structuration, notamment dans la réalisation d'une charte et d'un règlement d'ordre intérieur correspondant à leur réalité et à leurs aspirations.



### AXE 2 Projets innovants de création de logements

A toi Mon toit peut assurer un rôle d'intermédiaire vers des propriétaires privés, des associations ou encore des acteurs publics susceptibles de pouvoir contribuer à la concrétisation de projets locaux d'habitat groupé.

A toi Mon toit peut également recevoir, louer ou prendre en gestion locative des bâtiments pour en faire des logements dans le cadre d'un tel projet.

Dans certaines situations, la Région Wallonne ou le Fonds du Logement peuvent intervenir pour une part importante dans le coût des travaux de réhabilitation et de rénovation des bâtiments inoccupés.

Les logements, une fois rénovés, sont mis à disposition de personnes à revenus précaires; ceci sous la coordination d'A toi Mon toit qui assure un accompagnement social des habitants et du groupe.



### AXE 3 Information, sensibilisation, interpellation

A toi Mon toit organise des actions d'information, de sensibilisation ou d'interpellation autour de la question du droit au logement d'une part, et des habitats alternatifs d'autre part. Ceci seule ou avec des partenaires variés, et à destination d'un public élargi.



# 1 ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

## 1. Nouveaux ménages rencontrés en 2013

**39 personnes/ménages** ont pris un premier rendez-vous dans nos bureaux en 2013.

### Localisation géographique



Pour 2 personnes supplémentaires, habitant respectivement Lobbes et Seraing, plusieurs entretiens téléphoniques ont également concerné leur projet d'habitat dans notre région.

### Origine de l'info

**24** d'entre elles ont été directement orientées chez nous via un service partenaire (dont 5 par le CPAS d'Ath et 5 par le SAPHA), **9** ont découvert le service via un article de presse ou une brochure déposée dans un service communautaire, **8** ont appris notre existence via le « bouche-à-oreille ».

### Profil des 41 ménages :

#### Composition familiale :



**Isolé (30 sur 41)**



**Hommes : 13**  
**Femmes : 17**



**En couple (3)**  
de 51 à 78 ans.



**En couple avec enfants (2),**  
trentenaires



**Familles monoparentales (6),** mères seules avec enfants.

#### Age :



**20 à 29 ans : 8**  
**30 à 39 ans : 6**  
**40 à 49 ans : 8**  
**50 à 59 ans : 6**  
**+ de 60 ans : 13**

#### Origine des revenus :



**ONP : 10**  
**CPAS : 5**  
**Chômage : 9**  
**MAS : 9**  
**Mutuelle : 4**  
**Salaire : 4**

#### Situation lors de la demande, en matière de logement :

**13** personnes louent un logement dans le parc privé. Ce logement est soit insalubre, soit trop cher, soit inadapté.

**11** personnes vivent en logement d'urgence, de transit ou en maison d'accueil ; **1** couple est à la rue ; **4** personnes sont dans

une situation précaire d'hébergement provisoire chez des amis.

**2** ménages sont propriétaires : tous deux sont en recherche d'un logement alternatif, adapté soit à leur âge soit au handicap.

**4** personnes vivent dans un logement dont un membre de leur famille est propriétaire ; **3** autres personnes (toutes en situation de handicap mental) vivent chez leurs parents.

**2** dames vivent en home pour personnes âgées.

**1** autre dans un logement géré par une société de logement de service public.

Ménages orientés chez nous par le CPAS, le S.A.P.H.A , l'Entraide, Infor Jeunes...

#### Signes particuliers :

Parmi ces 41 personnes rencontrées pour une première fois cette année, **6** se distinguent par leur **niveau socio culturel élevé**. Il s'agit de personnes qui, bien que disposant de revenus mensuels nets ne dépassant pas les 1.000 €, se distinguent du public majoritairement rencontré. C'est vraiment la particularité de la

philosophie des projets d'habitat proposés par le service qui a amené ces personnes jusqu'à nous. Nous pensons qu'il s'agit là d'un atout important à exploiter en termes de mixité dans les projets d'habitat groupé à développer par le service.

Le **reste du public**, soit **35 ménages**, se distingue **plutôt par les difficultés qu'il rencontre**, en plus de la précarité financière. Il n'est pas rare que ces difficultés soient cumulées :

⇒ **5** personnes ont un handicap mental, **3** ont un handicap physique majeur.

⇒ **12** personnes traversent des problèmes de santé mentale plus ou moins importants, plus ou moins installés

⇒ La dépendance, à l'alcool généralement, est présente chez **6** personnes.

⇒ Environ la moitié des ménages rencontrés sont

confrontés à de grosses difficultés financières.

⇒ **4** femmes, toutes avec enfants, se sont adressées à nous dans le cadre d'une séparation difficile, parfois avec de réelles violences conjugales.



### Projet d'habitat

En ce qui concerne la motivation des personnes/ménages à faire appel à notre APL,

⇒ **14** d'entre eux se disent en recherche d'une alternative à l'habitat traditionnel. Ces personnes sont généralement dans une réflexion globale sur leur manière d'habiter et ne sont pas forcément pressées de changer de logement. Ce sont des valeurs de solidarité, de partage des ressources, de convivialité ou de lutte

contre l'isolement qui les animent principalement.

⇒ Pour certaines d'entre elles (**6**), le handicap ou l'âge motive davantage encore leur recherche d'alternative.

⇒ Les autres personnes sont toutes en situation de recherche (relativement) urgente d'un logement avant tout !

A Ath, la « **Maison Verte** », gérée par les amis de la nature héberge régulièrement des personnes sans abris en guise de dépannage...

- **4** à la rue ou en maison d'accueil à la nuit
- **11** en logement d'urgence, de transit, ou hébergés temporairement chez quelqu'un
- Les autres doivent quitter leur logement le plus vite possible pour des raisons impérieuses (insalubrité, violences ...).

Le **Projet 107** vise la mise en place de soins psychiatriques à domicile

## 2. Ménages accompagnés en 2013

Parmi ces **41** ménages,

⇒ **14** ont signé un contrat d'accompagnement avec notre service ; ceci après 2 ou 3 rencontres ayant permis de dégager des objectifs d'accompagnement opérationnels.

⇒ Sans s'engager dans un contrat d'accompagnement individualisé, nous avons pu apporter certaines réponses ponctuelles à **2** ménages supplémentaires.

⇒ **8** ménages ont un projet d'habitat groupé qui s'inscrit dans le moyen terme. Ces personnes, généralement plutôt favorisées sur le plan socio-culturel, sont intéressées par la démarche d'A toi Mon toit et aimeraient pouvoir rejoindre un projet d'habitat groupé un jour. Elles ont

généralement un idéal d'habitat (solidaire, durable, adapté à leur handicap...) vers lequel elles aimeraient tendre mais, bien qu'à revenus précaires ou modestes, elles ne se trouvent pas dans une situation d'urgence. Elles se positionnent donc « en attente » d'un projet dans lequel un jour s'intégrer. 5 de ces ménages ont plus de 55 ans.

- Compte-tenu du fait que nous n'avions pas de logement à leur proposer, la première rencontre a permis de conclure que nous ne pouvions pas répondre aux demandes de 7 de ces ménages. Là était en effet le seul intérêt de leur démarche envers nous.
- 2 ménages ont pu être clairement réorientés vers un autre service correspondant mieux à leur demande ou réalité.
- 1 personne n'était pas intéressée par notre offre de service.
- 7 ménages n'ont pas donné suite aux premiers entretiens, probablement parce que, vu l'urgence de leur situation, nous ne pouvions leur proposer un logement à court terme.

**Avec les 6 personnes déjà accompagnées avant le 01 janvier 2013, c'est donc au total 20 ménages qui ont été accompagnés par le service durant cette année civile.**

Ils sont domiciliés à Mons (7), Ath (6), Quaregnon(1), Jemappes (1), Givry (1), Lessines (1), Flobecq (1), Mainvault (1) et Maffle (1).

3 femmes vivent avec leurs enfants ; tous les autres ménages se composent d'une seule personne.

### **3. Accompagnement de projet d'Habitat groupé**

On considère que l'accompagnement s'est déroulé dans le cadre d'un projet d'habitat groupé, quel qu'il soit, pour une quinzaine de ces ménages, ces personnes s'inscrivant, à court ou moyen terme dans un projet tel que : habitat kangourou, logement communautaire, achat groupé etc.

8 ménages, en 2013, ont effectivement participé à des réunions collectives relatives à leur habitat. Ces derniers ont tous loué un logement géré par le service durant 2013. Tout début 2014, ils étaient 10 dans cette situation.

### **4. Accompagnement social à la demande**

La principale demande en matière d'accompagnement, lorsque les personnes contactent le service, est l'aide pour **les démarches administratives**. La majorité des personnes ont en effet besoin d'aide pour compléter leurs dossiers administratifs (pour récupérer les revenus qu'ils ont perdus en perdant leur domicile, pour introduire une demande de logement social, pour réagir à des courriers officiels...).

L'aide concrète au **déménagement et à l'emménagement** vient en deuxième position des demandes, compte-tenu du fait que nous sommes devenus en 2013 le bailleur d'environ la moitié des personnes accompagnées cette année. Quelques rares personnes peuvent se permettre de faire appel à un service extérieur (voire une entreprise) pour assurer leur déménagement, d'autres ont un réseau à solliciter. Les plus isolées et les plus démunies sont à la recherche d'un matelas, de draps et de couverts car elles (re)partent de zéro ! Nous assumons alors cet accompagnement de première ligne.

**Droits Quotidiens**  
Cette APL donne des infos & conseils juridiques, notamment pour les questions de logement.

**Eben Ezer**  
Le foyer Eben Ezer propose un service de déménagement à prix réduit.

Bien entendu, de nombreuses personnes font appel au service pour de l'aide à **la recherche d'un logement**. Nous ne nous engageons alors dans un contrat d'accompagnement avec la personne que si nous estimons pouvoir réellement lui apporter une plus-value dans sa recherche. En effet, c'est souvent la simple pénurie de logements qui amène les gens à pousser notre porte, et nous n'avons malheureusement guère de prise sur elle! Par contre, nous intervenons si nous estimons pouvoir effectivement jouer un rôle de facilitateur. Ceci, essentiellement dans deux cas de figure :

- ➔ Difficultés inhérentes à la personne : handicap, problèmes de santé, isolement, analphabétisme...
- ➔ Difficultés propres à la situation de logement (expulsion, situation d'urgence sociale...)

Bien qu'elles n'en fassent pas systématiquement la demande explicite, loin de là, de nombreuses personnes nous semblent avoir besoin d'une forme **d'accompagnement budgétaire** pour trouver, puis conserver un logement. Certaines sont endettées, d'autres ont un administrateur de biens ou sont suivies en guidance budgétaire par le CPAS... Les revenus étant à ce point limités, une gestion budgétaire stricte est souvent indispensable pour garantir une vie stable. Notre rôle est de proposer, d'encourager... à minima d'accompagner sur le terrain pour la mise en place des ordres permanents indispensables ...ou parfois de suivre le budget de manière hebdomadaire avec la personne qui le souhaite...

L'accompagnement à l'**entretien** du logement constitue un autre axe de travail important. Certaines personnes doivent réellement (ré) apprendre à investir leur logement, à se l'approprier, à l'entretenir, à l'aménager, à le nettoyer. Ceci nécessite une présence régulière et un accompagnement vigilant ; à la croisée des chemins entre respect des normes sociales traditionnelles et respect de l'intimité et des choix de vie personnels des habitants.

Enfin, nous sommes également parfois amenés à intervenir comme **intermédiaire** entre un propriétaire (privé ou public) et un locataire, généralement en cas de conflit.

SEL  
Nous sommes en contact avec les systèmes d'échanges locaux de Mons & d'Ath  
[www.boutsdefisel.be](http://www.boutsdefisel.be)  
[www.monsel.be](http://www.monsel.be)

Services d'aides familiales et de soins à domicile : ASD, ACASA, ....



## 2 Projets innovants de création de logements

Le service a la volonté de mettre sur pied des projets d'habitat groupé, dans le but de :

- Participer à la création de logements
- Favoriser la participation sociale et l'appropriation du projet par les (futurs) habitants
- Miser sur les solidarités « naturelles », spontanées
- Lutter contre la solitude et l'isolement
- Favoriser l'échange de compétences et la solidarité entre habitants
- Permettre des économies financières, d'énergies
- Proposer des alternatives aux milieux institutionnels
- ...

### 1. Les logements gérés par A toi Mon toit en 2013...



**Adresse : Square Roosevelt 8  
7000 Mons**

**Propriétaire :** FLW

**Type de logements :** Habitat groupé comprenant

- ➡ 1 logement 1 chambre adapté aux PMR
- ➡ 1 logement communautaire pour 3 personnes
- ➡ À venir : 4 studios

**Le projet :**

Il s'agit d'un habitat groupé solidaire et intergénérationnel pour 8 personnes seules. L'immeuble comprend notamment un logement communautaire qui accueillera à terme 3 aînés. Le bien est habité, depuis 2011, par 2 dames mais la majorité des futurs habitants sont déjà impliqués et actifs dans le projet. Depuis fin 2013, l'ensemble du logement communautaire est occupé, ce qui porte le nombre d'habitants à 4, en attendant que les studios du second étage puissent (enfin !) être disponibles.

Un architecte a été désigné par le FLW en mai 2013, les travaux sont prévus en 2014,

et la prise en gestion programmée au 1<sup>er</sup> janvier 2015.

Le groupe élargi s'est réuni 6 fois en 2013, pour évoquer des sujets tels que l'accueil des nouveaux candidats, l'organisation de certains travaux, l'utilisation partagée du jardin, l'organisation d'activités...

Les (futurs) habitants, accompagnés par le service, ont organisé différents événements et actions durant cette année :

- La fête des voisins le 31 mai
- Une porte ouverte de l'habitat communautaire pour aînés le 20 septembre
- La création d'une carte de présentation de leur habitat

**La gestion technique et logistique :**

Outre la gestion technique classique de ce type de biens (réparations et entretiens divers, contact avec le propriétaire et suivi des travaux à effectuer...), nous avons été confrontés en 2013 à deux difficultés plus conséquentes à savoir :

- Des problèmes d'infiltration d'eau récurrents dans un des logements, liés au chantier de réhabilitation de la chapelle du couvent.
- Des factures importantes à honorer concernant une chaudière défectueuse et le dysfonctionnement du système électrique de la porte d'entrée automatique.

**FLW**

Le Fonds du Logement rénove & réhabilite des logements par l'intermédiaire de son pôle « Aide locative »  
[www.flw.be](http://www.flw.be)





**Adresse :** Place de la Libération 1bte  
7800 Ath

**Propriétaire :** privé (SCRLfs)

**Type de logement :** 1 logement 1 chambre

**Le projet :**

Il s'agit d'un logement « de répit », pour des mises à disposition temporaires à des personnes ayant besoin d'une solution de dépannage pour un temps limité.

Ce logement est géré par l'APL depuis le 15 juillet 2013 et pour une durée de trois ans. Il a été occupé pour une période de 6 mois par un jeune homme, quittant un milieu d'accueil pour jeunes, en attente d'une solution de logement de type communautaire à Ath.

**La gestion technique et logistique :**

Le bien ayant été fourni en excellent état, l'implication technique du service a été très limitée : remise en peinture des murs, quelques aménagements de confort ... Le propriétaire a, à sa charge, fait procéder à l'installation d'une porte coupe-feu à l'entrée du logement.



**Adresse :** Rue de l'Égalité 7  
7800 Ath

**Propriétaire :** privé (personne physique)

**Type de logement :** Logement  
communautaire 3 chambres

**Le projet :**

L'objectif poursuivi est de permettre à des personnes isolées et victimes de leur solitude de pouvoir vivre dans un logement confortable tout en étant entourées de voisins proches avec qui partager certains espaces et certains moments.

En amont de la concrétisation locale de ce projet, des contacts ont été pris avec les CPAS d'Ath et Mons afin d'avoir un accord de principe garantissant le maintien du taux isolé pour les éventuels occupants d'un tel habitat communautaire, bénéficiaires du RIS.

Au fur et à mesure de la concrétisation du projet, ce sont les nombreux contacts avec le service logement de la ville d'Ath, et l'obtention de la labellisation du logement par le service public de Wallonie (DGO4) qui ont permis à la négociation avec les autorités communales de la ville d'aboutir favorablement. Dix mois (et une multitude de démarches en tous genres) se sont écoulés entre la première rencontre du service avec le CPAS d'Ath et la décision du Collège « de reconnaître la création de ce logement collectif pour trois

La DGO4 du SPW  
réalise notamment les  
enquêtes de Salubrité



*personnes et de considérer comme un ménage distinct chaque personne inscrite à cette adresse afin qu'elle puisse continuer à bénéficier de ses revenus de remplacement au titre de personne isolée, uniquement durant la période du mandat de gestion établi entre l'APL et le propriétaire de l'immeuble susdécrit ».*

Le mandat de gestion du bien a été conclu le 1<sup>er</sup> décembre 2013 avec le propriétaire. Pour laisser le temps à l'équipe de constituer un groupe d'habitants harmonieux et ayant un projet commun, la maison a été mise à disposition temporaire pour 6 semaines à 3 personnes momentanément sans toit et accompagnées par le service.

Le prochain challenge de ce projet, pour 2014, sera de constituer 1 groupe

d'habitants et de l'accompagner dans son évolution pour permettre à chacun de s'y épanouir pleinement.

#### **La gestion technique et logistique :**

- Trouver une maison susceptible de convenir au projet (au niveau de la distribution des espaces) ET un propriétaire prêt à la confier en gestion à un organisme à finalité sociale fut un premier défi, relevé en octobre. Le convaincre de remplacer les châssis par du double vitrage fut une victoire également.
- Divers petits aménagements ont ensuite été nécessaires (confection de tentures, ameublement des espaces collectifs, essentiellement avec du mobilier de récupération ...)

#### **...les perspectives pour 2014**

Début 2014, des contacts ont été établis avec la cellule aide locative du FLW à Mons concernant la prise en gestion, pour un mandat d'un an renouvelable, d'un appartement 1 chambre rue Jean Lescarts à Mons. Cette prise en gestion est effective depuis le 1er mars 2014.

## 2. Les groupes d'habitants accompagnés

Lorsqu'un groupe d'habitants se constitue autour d'un projet géré par A toi Mon toit, des rencontres régulières sont organisées avec le service pour aider à organiser le quotidien, rédiger une charte ou un règlement d'ordre intérieur, désamorcer les conflits...

On distingue 3 groupes en 2013

- Les habitants de l'habitat groupé du Square Roosevelt (groupe élargi)
- Les habitants du logement communautaire au Square Roosevelt
- Les habitants du logement communautaire rue de l'Égalité

Un autre petit groupe a été accompagné en 2013, dans un projet pilote d'achat groupé. Il s'agit de 2 hommes, qui se sont rencontrés par notre intermédiaire, tous deux en situation de handicap. Ces deux personnes ayant un projet d'habitat groupé conciliable, nous avons organisé avec eux plusieurs rencontres, dont deux avec leurs parents, afin d'envisager des pistes communes de concrétisation de leur projet. Ils envisagent d'acheter ensemble un bien pour le scinder en 3 ou 4 petits appartements autonomes. Leur objectif est de vivre de manière autonome tout en étant entouré d'un voisinage bienveillant. Tous deux disposant de revenus modestes (l'un travaillant en ETA, l'autre bénéficiant de revenus du MAS), l'option d'un achat groupé est théoriquement envisageable.

A ce jour malheureusement, aucune option concrète ne se dégage pour ce petit groupe. L'une ou l'autre personne supplémentaire devrait pouvoir venir rejoindre et dynamiser leur projet...

## 3. Les biens visités dans le cadre des aides à la réhabilitation de la région wallonne

Suite à notre travail de promotion des aides à la réhabilitation du Fonds du logement, nous avons visité puis analysé la faisabilité de rénovation de plusieurs biens en vue d'y créer des projets d'habitat groupé. (Cfr prospectus FLW en annexe.)

9 projets d'aménagement ont été analysés dans ce cadre :



**Nimy** : une visite sur place et une rencontre avec la propriétaire (privé)

Projet envisagé : Aménagement d'un bien unifamilial en deux logements distincts (type « kangourou »).

Perspectives : Propriétaire encore en questionnement sur son projet de vie personnel, qui implique celui de sa maman âgée. Pas prête à faire la démarche pour l'instant.



**La Bouverie** : une visite sur place et une rencontre avec le propriétaire (entrepreneur)

**Projet envisagé** : Aménagement d'un bien commercial en deux logements : un appartement 1 chambre et 1 appartement 3 chambres.

**Perspectives** : Bien immobilier en très mauvais état. Plus de nouvelles du propriétaire, visiblement pas intéressé par l'offre de prêts/subventions proposée.



**Mons (rue de la Petite guirlande)** : 3 visites sur place, dont une avec un architecte ; 3 autres rencontres avec le propriétaire (privé), ainsi qu'une rencontre avec les services logement et urbanisme de la ville de Mons autour du projet.

**Projet envisagé** : Aménagement d'un bien unifamilial en trois logements distincts, dont un pour une personne âgée (au rez), avec patio commun.

**Perspectives** : Nous sommes sans nouvelles du propriétaire, depuis fin octobre 2013. Monsieur est intéressé par le projet, mais a des exigences que nous ne pouvons pas rencontrer (n'est prêt à travailler que sur un mandat de gestion de 9 ans, voudrait un loyer plus élevé tout en conservant à minima un espace de stockage de matériel pour lui).



**Mons (Cour du Noir Lévrier)** :

une visite sur place avec la propriétaire (privé), ainsi qu'une autre avec l'architecte du Fonds du Logement (suite à l'introduction d'un dossier de demande d'étude de faisabilité).

**Projet envisagé** : aménagement d'une maison en deux petits logements (un studio et un appartement 1 chambre) pour y loger un duo solidaire.

**Perspectives** : Le rapport de visite a été envoyé par le FLW en décembre 2013 et transmis au propriétaire. Le Fonds propose au propriétaire une intervention totale de 71.589 € (pour moitié sous forme de prêt à 0% et pour moitié sous forme de subvention). Au jour d'aujourd'hui, le propriétaire ne s'est pas manifesté suite à cette offre.



**Huissignies** : une visite sur place avec le propriétaire (qui est architecte de formation).

**Projet envisagé** : le souhait du propriétaire (héritier d'une maison de village) est de transformer fondamentalement son bien dans le cadre d'un projet « social », accessible notamment aux personnes handicapées.

**Perspectives** : l'isolement géographique de la maison et les attentes du propriétaire (essentiellement en termes de restrictions concernant le public cible) nous ont amené à décliner sa proposition de collaboration.



**Meslin-l'Évêque** : 5 (longues) visites sur place, dont une avec un homme de métier, une avec le responsable du service logement de la ville d'Ath et une avec l'architecte du Fonds du logement, à notre demande. Également un important travail d'échanges et de constitution de dossier avec le propriétaire, par téléphone et au bureau.

**Projet envisagé** : il s'agit d'un couple de pensionnés, dont les enfants sont partis, et qui souhaitent aménager une partie de leur maison (à la campagne) pour y créer un

logement 1 chambre supplémentaire et partager les espaces extérieurs.

**Perspectives** : in fine, le propriétaire refuse les conditions du Fonds du logement (engagement sur 9 années, confier les travaux à une entreprise pour atteindre une enveloppe suffisante pour ouvrir le crédit, mandat hypothécaire obligatoire pour le prêt). Il décide de s'engager dans la rénovation de son bien, mais sans passer par les aides à la réhabilitation.



**Frasnes-lez-Anvaing** : une visite sur place.

**Projet envisagé** : maison mitoyenne de celle du propriétaire, en phase de réflexion sur son aménagement et en recherche d'un projet solidaire.

**Perspectives** : Pas de retour suite à la visite et à la remise de documents informatifs.

**La Hamaide** : une visite sur place et une rencontre avec le propriétaire.

**Projet envisagé** : Propriétaire vit avec son fils dans une belle maison à la campagne et est en réflexion sur son propre avenir et l'aménagement éventuel de son bien en habitat kangourou.

**Perspectives** : Monsieur est en phase de réflexion, son projet n'est pas abouti.





**Ath (rue de Pintamont) :** plusieurs rencontres avec le propriétaire (asbl paroissiale) à propos du projet tout au long de l'année 2013 et visite sur place avec un architecte en novembre. Ce dernier a ensuite été mandaté par notre service pour travailler sur un avant-projet de plans et sur une estimation budgétaire à soumettre au Fonds du logement. La visite de faisabilité est fixée en avril 2014.

**Projet envisagé :** création d'un habitat groupé intergénérationnel en centre ville, aux étages d'un bien « remarquable » au sein duquel se déroulent d'ores et déjà des activités de type communautaire (ludothèque et salle polyvalente notamment).

Le projet comprend actuellement :

- 3 logements 1 chambre (environ 30m<sup>2</sup>)
- 2 logements 2 chambres
- 1 logement 3 chambres

**Perspectives :** L'avant-projet a été soumis au conseil d'administration de l'asbl paroissiale qui a donné un accord de principe pour continuer le travail de collaboration avec notre service. La visite de faisabilité du FLW permettra toutefois de préciser les implications financières pour ladite asbl. En effet, l'aménagement du bien nécessite notamment la réfection de la toiture et l'installation d'un « monte-charges » qui ne pourront pas être pris en charge par les aides de la Région. Provisoirement, le budget global des travaux d'aménagement est estimé à environ 600.000 €.

**Asbl Décanat d'Ath,**  
Active dans les paroisses  
du doyenné d'Ath.

**Toi & Moi Société de**  
logement de service  
public

**UMons**  
Université de Mons

#### 4. Les collaborations avec les initiatives publiques

##### **MONS – QUARTIER D'EPINLIEU – PROJET « QUARTIERS EN TRANSITION »**

A toi Mon toit a été sollicité pour être partenaire d'un projet porté par la SLSP Toit et moi, la ville de Mons et l'UMons ; et présélectionné dans le cadre de l'appel à projets « Quartiers en transition ». Un comité de pilotage a renoncé à une demande de financement auprès du Ministre Nollet en janvier 2014 suite à un Master Plan réalisé par le bureau REIM fin 2013.

Le projet concerne la revitalisation du quartier d'Epinlieu et la déconstruction/construction d'environ 200 logements. L'éventuelle collaboration avec notre service concerne

l'intégration, dans ce vaste projet, de 2 maisons communautaires pour aînés.

##### **PLAN DE COHÉSION SOCIALE**

Nous avons participé à plusieurs réunions du PCS, tant à Ath qu'à Mons, essentiellement dans la phase de diagnostic en vue de l'élaboration du plan 2014-2019.

##### **ANCRAGE COMMUNAL DU LOGEMENT**

Nous avons assisté à une réunion relative aux programmes communaux d'actions 2014-2016 à Mons et à Beloeil mais n'y avons entré aucun projet. Nous n'avons pas pu participer à celle prévue à Ath.

## 5. Les collaborations avec les initiatives privées

### ➔ GROUPES CITOYENS

Un des souhaits de notre service, est de parvenir à s'intégrer dans une initiative citoyenne de création d'un habitat groupé pour y amener une dimension de mixité socio-économique. En effet, de nombreux projets d'habitat groupé fleurissent ci et là, portés par des ménages désireux d'un mode de vie tantôt plus convivial, tantôt plus écologique, tantôt plus solidaire.

Force est de constater que les personnes en situation financière précaire, même si elles partagent le même idéal d'habitat, peuvent rarement s'y intégrer pour des raisons financières.

Nous souhaiterions pouvoir, grâce aux aides à la réhabilitation de la Région Wallonne, participer à la concrétisation de l'un de ces projets, pour ensuite permettre à une famille en situation précaire d'intégrer le groupe d'habitants et son fonctionnement.

En 2013, nous avons eu des contacts avec 3 projets d'habitat groupé dans la région montoise. Ces projets, construits sur des bases idéologiques et techniques fort différentes, ont tous le point commun d'être longs et difficiles à concrétiser. Il s'agit :

- ❖ Du projet d'habitat groupé dit « de Wasmuel » : projet porté par 3 familles, autour d'un ancien bâtiment paroissial (avec fonction d'école). Les valeurs qui sont véhiculées par le groupe sont « l'humanisme, la bienveillance, l'ancrage dans le monde et l'environnement, la prise de décision consensuelle... ».
- ❖ Du projet du « Fonds du Petit Marais » à Jemappes : projet porté par 4 familles, sur un terrain acquis par une fondation privée octroyant un droit de superficie aux copropriétaires des logements qui y seront érigés. Le projet est également construit sur une base de gestion communautaire d'une importante zone verte. ([www.lesfondusdupetitmarais.sitew.be](http://www.lesfondusdupetitmarais.sitew.be))
- ❖ Du projet du Carmel à Mons : groupe de 10-15 entités familiales, s'est penché successivement sur la faisabilité d'achat de différents bâtiments (l'un à Ghlin, puis le couvent des Capucins à Mons et maintenant l'ancien Carmel de Mons). Le groupe souhaite partager des projets communs fédérateurs et minimiser son empreinte écologique. Fin 2013, le groupe a déposé une offre d'achat du bâtiment qui a été acceptée ; il travaille actuellement avec un architecte, l'acte de vente étant prévu en septembre 2014.  
C'est probablement avec ce dernier groupe qu'un partenariat concret avec A toi Mon toit sera étudié de manière plus approfondie...

### ➔ HABITAT KANGOUROU

En 2013, nous avons eu des contacts privilégiés avec une personne désireuse d'investir dans un bien immobilier afin d'y développer un projet avec une dimension solidaire.

C'est l'option de l'habitat kangourou qu'elle a retenue.

Informée sur l'existence des aides à la réhabilitation de la RW, la propriétaire a préféré assumer seule les travaux, tout en restant en contact avec notre service pour le volet pédagogique du projet. Ces travaux ont commencé à la mi-année et devraient durer environ un an.

A l'heure actuelle, elle envisage de nous confier la gestion du logement du rez (destiné à une personne âgée à revenus précaires ou modestes). Une telle collaboration permettrait de tester à très petite échelle une expérience intéressante en termes de mixité socio-économique et de partenariat public-privé en matière d'habitat.

## 6. Les collaborations avec les initiatives associatives

Le modèle du Community Land Trust (CLT) a été largement apprivoisé par le service durant cette année 2013 ; ceci au travers à la fois de l'étude de faisabilité d'un projet concret à Obourg et, plus largement, de la participation à la création d'une plateforme associative wallonne.

*« Un CLT est une organisation sans but lucratif destinée à acquérir et gérer du sol en propriété, dans le but d'améliorer les intérêts sociaux, économiques et environnementaux d'une communauté locale.*

*Le CLT met le foncier à disponibilité pour l'acquisition (ou la location) de logements accessibles pour des familles à faible revenu et pour d'autres usages (services, activités, espaces collectifs, ...).*

*Par un démembrement de la propriété du sol et du bâti et une formule limitant le prix de revente du bâti, le CLT garantit l'accessibilité à long terme du foncier et du bâti.*

*Le CLT est géré démocratiquement et équitablement par les détenteurs des droits d'usage, des représentants des quartiers où il agit, et des représentants des pouvoirs publics ».*

Plus d'infos sur le modèle des CLT sur <http://communitylandtrust.wordpress.com> ou [www.clt-rw.be](http://www.clt-rw.be)

### ➔ LE PROJET D'OBOURG

Durant l'année 2013, notre équipe a consacré un temps et une énergie considérables dans l'étude de faisabilité d'un vaste projet pilote d'habitat groupé solidaire intergénérationnel dans l'ancien couvent d'Obourg (Mons) sur base du modèle du Community Land Trust.

Ce travail intense s'est décliné sur divers plans :

- Le projet dans ses dimensions philosophiques et pédagogiques, essentiellement travaillé en équipe
- Les aspects techniques et architecturaux (prises des mesures, élaboration de plans, consultation d'un architecte privé, visite avec la cellule technique du Fonds du logement...)
- Les aspects juridiques en lien avec le modèle du CLT (avec Orlando Sereno Regis de l'aisbl Periferia essentiellement)
- Une négociation intense avec la congrégation, propriétaire du lieu
- Un travail de fond sur la réalisation d'un plan financier, avec le concours d'un expert comptable

Les centaines d'heures de travail passées sur ce projet n'ont malheureusement pas suffi à le faire aboutir favorablement. Une intervention conséquente des pouvoirs publics (le Fonds du logement, la Région wallonne ou la ville de Mons par exemple) était indispensable, mais elle ne s'est pas concrétisée.

**Periferia** : aisbl visant à rendre au collectif son rôle dans la société d'aujourd'hui.  
[www.periferia.be](http://www.periferia.be)



Si nous admettons aujourd'hui que ce projet était probablement trop ambitieux compte tenu de nos moyens et ressources (humaines, techniques et financières), nous estimons qu'il a néanmoins été riche d'apprentissages divers pour le service.

### ➔ LA CRÉATION D'UNE PLATEFORME WALLONNE

Fin 2012, à l'initiative de Periferia, du CIRE, de Solidarités Nouvelles et d'Habitat et Participation, une quinzaine d'associations wallonnes actives en matière de droit au logement se réunissaient pour réfléchir à la création d'une plateforme CLT wallonne, à l'instar de la dynamique déjà en place à Bruxelles.

Ce groupe a évolué au fil des rencontres en 2013, en travaillant d'abord à la réalisation d'une charte rendue publique en octobre. Début 2014, les membres de la plateforme ont décidé de fonder une asbl. A toi Mon toit, avec Periferia, Solidarités Nouvelles, Quelque Chose à Faire et Habitat et Participation est membre fondateur et administrateur de cette asbl.

**CIRE**  
Coordination &  
Initiatives pour Réfugiés  
& Etrangers  
[www.cire.be](http://www.cire.be)

**Solidarités Nouvelles, à  
Charleroi. Association  
d'éducation permanente et  
APL**  
[www.solidaritesnouvelles.be](http://www.solidaritesnouvelles.be)

*Elle a pour but de promouvoir le développement de toutes les formes d'habitat (logements abordables à l'acquisition et à la location, ainsi que des espaces destinés à la vie collective, culturelle et économique locale) qui permettent la réalisation du droit au logement des habitants de la Région wallonne, et particulièrement des plus fragilisés socio-économiquement, notamment par le biais de structures alternatives de logement dont en particulier le Community Land Trust.*

*Pour réaliser ce but, l'association vise deux axes principaux :*

- *Devenir un pôle d'échanges, de ressources et d'expertises*
- *Construire un cadre favorable au développement de structures alternatives de logement*

*A cette fin, la plateforme CLTW peut:*

- *être mandatée par ses membres pour les représenter auprès des interlocuteurs publics,*
- *collecter et diffuser des informations concernant le secteur du logement en Wallonie,*
- *créer, organiser et tenir des groupes de travail, des formations, des rencontres favorisant le développement des formes alternatives de logement.*

Localement, notre service a développé des contacts privilégiés avec l'Echevinat du logement de Mons qui a décidé d'intégrer le modèle des Community Land Trust dans sa déclaration de politique communale 2013-2019.



## 3 Information, sensibilisation, interpellation

Foyer Dar Al Amal

**En 2013, A toi Mon toit a organisé plusieurs évènements** dans le but d'informer et de sensibiliser un public varié en matière, tantôt de droit au logement de manière globale, tantôt d'habitat groupé.

➡ Présentation du service, de ses missions et des alternatives qu'offrent les différentes formules d'habitat groupé aux autorités communales de différentes villes :

- Le 21 janvier à Ath
- Le 1er février à Brugelette
- Le 26 février à Chièvres

➡ Après-midi d'information sur l'habitat kangourou le 21 février 2013, à Mons : le point sur les initiatives en Belgique (avec le concours d'Habitat et Participation) et le témoignage de Mme Marchi du Foyer Dar Al Amal à Molenbeek. Environ 25 personnes (représentant des associations ou venant à titre personnel) y ont participé.

➡ Organisation de la projection du film « Et si on vivait tous ensemble ? » de Stéphane Robelin, le 7 mars en soirée, en collaboration avec le cinéma l'Ecran à Ath, à laquelle une cinquantaine de personnes ont participé.

➡ Organisation d'une conférence dans le cadre du « Jardin des pensées » à Ath, le dimanche 10 mars. « Solidaire, participatif, intergénérationnel...osons l'habitat groupé comme alternative à la crise du logement ». L'objectif était de faire découvrir en quoi les nombreuses déclinaisons de l'habitat groupé peuvent constituer des alternatives intéressantes et innovantes sur le plan social, économique et environnemental en matière de logement.

➡ Rencontre d'un groupe d'étudiants en master en sciences économiques, politiques et

sociales de l'UMons, dans le cadre de leur cours sur les politiques sociales ; le 14 mars 2013.

**Habitat & Participation**  
Pôle ressource en habitat groupe  
[www.habitat-participation.be](http://www.habitat-participation.be)

➡ Participation à une « soirée témoignage » organisée par le SAPHA à Mons, le 22 mars, sur différents parcours de vie en matière de logement pour des personnes en situation de handicap. Accompagnement, par A toi Mon toit, d'habitants de nos logements du Square Roosevelt. Cette soirée a réuni une quarantaine de personnes et de services.

**Cinéma l'Ecran & Maison**  
culturelle d'Ath

➡ Organisation d'une séance d'information sur les Community Land Trust, avec l'aisbl Periferia comme invitée, le 26 mars à Mons, pour 25 personnes environ. L'objectif était de présenter le modèle.

➡ Présentation du service et de ses missions, rencontre avec des habitants, ceci avec une classe d'étudiants assistants sociaux à l'HELHA le 22 novembre, dans le cadre de leur cours à option « logement ».

➡ Présentation de formules d'habitat communautaire à dix assistants sociaux d'unités de vie différentes au sein de l'hôpital psychiatrique Saint-Jean-de-Dieu à Leuze, à leur demande, le 2 décembre.

**A toi Mon toit est en outre un membre actif du CLAC** (Collectif Logement Ath Citoyen), une plateforme associative active en matière de sensibilisation au droit au logement dans la région d'Ath.

Les membres du CLAC :  
Les Equipes Populaires,  
le CIEP, Amosa, le CPCP,  
Infor jeunes, les  
Habitations Protégées,  
le S.A.P.H.A, ...

Cette plateforme s'est réunie 10 fois en 2013 et a organisé différentes actions, comme une rencontre avec la directrice gérante de la SLSP locale, un bar à soupe citoyen sur la Grand'place d'Ath (le 7 mars 2013), une rencontre du conseil consultatif des locataires et propriétaires etc

L'activité phare du collectif en 2013, à laquelle a très largement participé A toi Mon toit, est l'organisation d'un cycle de formations, en collaboration avec le DAL Tournai et le DAL Mouscron, sur la question du logement. Ce cycle a remporté un vif succès auprès des services qui y ont participé en masse (entre 80 et 100 personnes chaque journée) :

DAL Tournai  
DAL Mouscron  
[www.daltournai.be](http://www.daltournai.be)

#### 👉 **Lundi 18 février 2013 à Tournai**

**Thème :** Le Code Wallon, ses modifications récentes. Tour d'horizon des différents acteurs et des aides publiques dans le domaine du logement en Région Wallonne

**Intervenant :**

Bernard Monnier, Responsable cellule logement au cabinet du Ministre Nollet.

Laurent Meert, directeur-gérant de la Société Logement de Mouscron (SLM)

#### 👉 **Vendredi 19 avril 2013 à Ath**

**Thème :** Les critères d'insalubrité et les expulsions ; La question des logements vides & Table ronde sur les enjeux et leviers à déployer pour dépasser les difficultés prioritaires en Wallonie Picarde

**Intervenants :**

Christine Mahy, Secrétaire générale du Réseau Wallon de Lutte contre la Pauvreté (RWLP)

Luc Jandrain, Direction Générale Logement de Wallonie (DGO4)

David Praile, ASBL Solidarités Nouvelles

Jean-Pierre Denis, Echevin du logement à Ath

#### 👉 **Lundi 4 mars 2013 à Mouscron**

**Thème :** Les critères d'attribution des logements publics et La question des mutations pour les chambres vides dans les Sociétés de Logement de Service Public (SLSP)

**Intervenants :**

Bernard Monnier, Responsable cellule logement au cabinet du Ministre Nollet

Laurence Brauer, Vice-Présidente du Conseil Consultatif des Locataires et Propriétaires (CCLP) de la SLM

Le Réseau Wallon de  
lutte contre la Pauvreté  
[www.rwlp.be](http://www.rwlp.be)

Notre service est également membre du collectif « Sans toit mais ensemble » à Mons mais, faute de temps, s'y est peu investi en 2013. Le collectif rencontre les locataires en difficulté et, selon leurs besoins, les informe, les accompagne, ou les oriente vers des services compétents. Il met en place des actions d'interpellation et de sensibilisation et prépare un colloque sur la mixité sociale qui se déroulera en 2014. Le collectif prépare plusieurs réunions citoyennes « Ma vie dans mon quartier » (relations de voisinage, sécurité, animations dans le quartier...) qui démarreront dès janvier 2014.

Les membres du collectif  
Sans Toit Mais Ensemble :

Les Equipes Populaires Mons-La Louvière,  
l'Entraide, le MOC Hainaut-Centre,  
Picardie Laïque asbl, Solidarités Nouvelles  
Charleroi, Vie Féminine Centr'Hainaut...



## Notre service Son fonctionnement

### 1. Equipe

En 2013, elle était composée de

- Annick Depratere, qui assure la fonction de direction
- Catherine Chenoy, qui assure la fonction de secrétariat

Toutes deux étaient également « chargées de missions en accompagnement social »

Une bénévole, Arlette Roobroeck, a également donné de son temps durant l'année 2013, à raison d'un jour par semaine.

Dans le cadre d'une convention avec l'AWIPH, Catherine Chenoy était « mise à disposition » par le SAPHA durant toute cette année.

Le service a également accueilli une étudiante assistante sociale de l'HELHA pour un stage de 2<sup>ème</sup> année du 18 novembre 2013 au 28 janvier 2014.

### 2. Implantations

A toi Mon toit partage ses locaux avec le service d'accompagnement le SAPHA, service de l'asbl Compagnons également ; ceci à Ath et à Mons.

Ces « bureaux partagés » n'apportent bien évidemment pas qu'un avantage financier en termes de partage de coûts.

Ils inscrivent notre travail dans une réelle dynamique de réseau et d'ouverture sur l'extérieur.

Le siège principal d'activités d'A toi Mon toit est à Ath, au Marché aux Toiles 13, en plein cœur de la ville, et à 10 petites minutes à pied de la gare.

A Mons, les bureaux se situent face à la gare, dans le bâtiment mitoyen de l'habitat groupé, au Square Roosevelt n° 8.

**S.A.P.H.A :**

Service d'accompagnement pour adultes ayant un handicap mental, agréé par l'A.W.I.P.H.

[www.sapha.be](http://www.sapha.be)

### 3. Réunions internes

Des réunions d'équipe ont été organisées mensuellement. Elles sont l'occasion de faire le point sur les situations individuelles d'accompagnement, les projets en cours ou encore les aspects liés au fonctionnement du service. Un rapport est rédigé après chaque réunion ; celles-ci durent généralement 3 heures.

Le conseil d'administration de l'asbl Compagnons, pouvoir organisateur du service A toi Mon toit, s'est réuni à 3 reprises en 2013 : le 5/02, le 23/05 et le 24/09. L'assemblée générale annuelle s'est tenue le 23/05/2013.

**HELHA**

Haute Ecole Louvain en Hainaut

## 4. Formations

Les membres de l'équipe ont participé à différentes formations en 2013

Date	Lieu	Organisateur	Thématique
18/02/2013	Tournai	interDAL Wapi	Le code Wallon du logement
19/04/2013	Ath	interDAL Wapi	L'insalubrité des logements et les logements vides
7/06/2013	Eghezée	Union des villes et communes de Wallonie	L'ancrage et la déclaration de politique communale du logement
1/07/2013	Gent	Plateforme CLT Bruxelles	Les CLT
24/09/2013	Charleroi	Droits quotidiens	Le logement social en Wallonie
7/10/2013	Charleroi	Relais social de Charleroi	L'accompagnement social en logement
29/11/2013	Amay	FLW	L'accompagnement social en co-logement

## 5. Fédération

Notre service est membre de la fédération des APL, le RAPEL. L'assemblée générale de la fédération, à laquelle nous avons participé, s'est tenue le 6 juin 2013 à Grâce-Hollogne.

Nous participons également aux réunions de la commission des APL (Elis), organisées par le Fonds du logement (4 réunions en 2013).

**RAPEL**  
Fédération des APL

## 6. Comptes 2013 et budget 2014

PRODUITS 2013		CHARGES 2013	
Dotation Région Wallonne	42.045 €	Loyers et charges logements	10.129 €
Subsides APE	17.825 €	Fonctionnement (loyers bureau, téléphone, déplacements...)	10.457 €
Loyers et provisions pour charges	9.429 €	Frais de personnel, y compris ressources externes	47.990 €
Divers	253 €	Amortissements	1.287 €
Produits financiers	405 €	Charges financières	168 €
<b>Total Produits 2013</b>	<b>69.957 €</b>	<b>Total Charges 2013</b>	<b>70.031 €</b>

<b>PRODUITS 2014</b>		<b>CHARGES 2014</b>	
Dotation Région Wallonne	83.371 €	Loyers et charges logements	34.849 €
Subsides APE	34.500 €	Fonctionnement	
Loyers et provisions pour charges	34.887 €	(loyers bureau, téléphone, déplacements...)	23.450 €
Divers	1.635 €	Projets spécifiques	7.000 €
		Frais de personnel, y compris ALE et experts	86.187 €
		Amortissements	1.765 €
<b>Total Produits 2014</b>	<b>154.393 €</b>	<b>Total Charges 2014</b>	<b>153.251 €</b>