

Rapport d'activités 2012



Ce rapport d'activités est l'occasion d'établir le bilan d'une année de travail riche et diversifiée. Il présente le service et ses missions et reflète ses actions et l'évolution de certaines activités.

Depuis septembre 2012, A toi Mon toit bénéficie d'un subventionnement en tant qu'APL. En octobre 2012, le service s'est installé dans ses nouveaux bureaux groupés qu'il partage avec le SAPHA (service d'accompagnement) au n°13 du Marché aux Toiles à Ath.

Sommaire

Historique	2
Objectifs	3-4
Territoire géographique	4
Public	5
Equipe	4
Axes de travail	
AXE 1 : L'accompagnement social au logement	5-6
AXE 2 : Gestion et mise à disposition de logements	7-8
AXE 3 : Sensibilisation et information	9
Autres activités et fonctionnement	
Réseau	9-10
Communication	10
Formations	11
Bilan comptable 2012	11-12

Historique

Née en 1989, avec pour objectif général de « permettre aux personnes adultes ayant une déficience intellectuelle d'accéder à une autonomie la plus large possible et à une insertion sociale visant au maximum la normalisation et l'intégration », l'**asbl Compagnons** crée le **SAPHA** (Service d'Accompagnement pour Personnes Handicapées Adultes) en 1991.

Dès 1994, le **SAPHA** propose des logements supervisés de transition au cœur de la ville de Mons, ceci dans le but d'offrir un cadre de vie transitoire permettant aux personnes accompagnées par le service de se préparer à vivre de manière autonome. Cette offre de logement évolue considérablement au fil des années, pour s'adapter à l'évolution des besoins des bénéficiaires du service mais aussi pour faire face aux diverses contraintes d'ordre matériel s'imposant à nous notamment en lien avec les propriétaires successifs des lieux.

En 2001, débute une collaboration avec le Fonds du Logement des Familles Nombreuses de Wallonie autour de perspectives d'occupation de bâtiments situés au square Roosevelt et destinés à des logements accompagnés de transition.

En 2005, Compagnons, par le développement d'une antenne du SAPHA, élargit son territoire d'action à Ath, répondant à l'initiative d'une association athoise poursuivant des objectifs similaires au niveau de l'accompagnement.

Durant plus de 15 ans, le SAPHA poursuit ainsi son travail et sa réflexion en matière de droit au logement pour les personnes en situation de

handicap. Le fil conducteur des divers projets menés dans ce domaine a toujours été la volonté de proposer des alternatives souples et innovantes pour permettre aux personnes qui le souhaitent de s'engager dans des voies différentes de celles proposées traditionnellement et correspondant davantage à leur réalité et à leurs aspirations.

Fin 2010, dans le cadre des initiatives spécifiques de l'AWIPH, le SAPHA obtient une reconnaissance de son action novatrice dans le domaine du logement accompagné et développe un projet LEN (Logement Encadré Novateur), via un financement de l'AWIPH pour la location de deux studios (l'un à Ath, l'autre à Mons) permettant à des personnes en situation de handicap d'effectuer des stages à l'autonomie de courte durée. Ceux-ci offrent la possibilité à des personnes handicapées de s'essayer à la vie autonome et ainsi de pouvoir poser des choix éclairés sur le mode de vie qu'elles souhaitent pour l'avenir.

2011 sera une année charnière pour l'asbl Compagnons, durant laquelle elle décide de différencier l'offre générale d'accompagnement du SAPHA de celle spécifique en matière de logement, afin de pouvoir l'intensifier et la diversifier davantage. Cette décision coïncide avec l'achèvement de la réhabilitation de l'ancien couvent des Ursulines et la création d'un premier Habitat Groupé Participatif en ce lieu.

En mars 2011, l'asbl Compagnons reçoit un agrément comme Association de Promotion du Logement et crée un nouveau service : A toi Mon toit. Elle bénéficie d'un subventionnement depuis septembre 2012.

Une **Association de Promotion du Logement** (A.P.L.) est un organisme à finalité sociale qui contribue à la mise en œuvre du droit à un logement décent en poursuivant l'une ou l'autre des missions suivantes :

1. Favoriser l'intégration sociale dans le logement par la mise à disposition d'un logement décent,
2. Procurer une assistance administrative, technique ou juridique relative au logement,
3. Développer des projets novateurs.

Ces missions sont régies par l'arrêté du Gouvernement Wallon du 23/09/2004, modifié le 13 décembre 2012.

Les APL s'adressent principalement aux ménages en état de précarité.

Le Fonds du Logement Wallon conseille, coordonne, contrôle et finance les APL. Plus d'informations sur : www.flw.be

Objectifs

A toi Mon toit veut garantir le droit à un logement décent pour tous.

A toi Mon toit vise à permettre la concrétisation de projets d'habitat groupé qui s'inscrivent dans une démarche intégrée, solidaire et participative.

Pour ce faire, le service accompagne les personnes et les familles, des prémices de la réflexion à la pérennisation de leur projet d'habitat.

A toi Mon toit promeut les formules de logement alternatif via un travail de sensibilisation et en diffusant de l'information sur le sujet. Il encourage et suscite les initiatives locales dans les régions d'Ath et de Mons. Il propose un soutien concret sur le terrain en aidant à structurer les projets naissants.

A toi Mon toit met également à disposition de personnes en situation précaire des logements qu'elle gère. Elle accompagne alors le groupe d'habitants qui y évolue, dans sa structuration et son développement.



Un **habitat groupé** est un projet d'occupation, de rénovation ou de construction en commun d'un bien qui donne lieu à un ensemble d'habitations autonomes mais groupées.

Dès que le projet d'habitat concerne deux "ménages" (dans toute la diversité que ce terme peu englober), nous parlons d'habitat groupé.

De multiples formules sont possibles : une personne âgée partageant une partie de son logement avec une famille (souvent appelé "habitat kangourou"); un ancien immeuble converti en plusieurs logements regroupant des familles ou des personnes aux profils variés et développant ainsi de nouvelles formes de solidarités (souvent appelé "habitat solidaire"); ...

Cet habitat comporte un ou des espaces communs: le jardin, une maison commune, un atelier, etc.

Un habitat groupé n'est donc pas forcément un habitat communautaire, cette dernière formule ayant une dimension plus collective.

Le projet est géré par les habitants et favorise leur mise en relation tout en développant l'autonomie de chacun

Quelques postulats qui guident les actions d'A toi Mon toit...

Les projets développés par A toi Mon toit témoignent d'une certaine conception de l'habitat et tendent vers un idéal à atteindre, à savoir :

Un habitat...

- Facteur de cohésion, promoteur d'insertion sociale et espace de solidarités
- Respectueux de l'intimité, de l'identité et des spécificités de chacun

- Suscitant la mixité intergénérationnelle, culturelle et socio-économique
- Intégré au cœur de la vie communautaire et sociale
- Proche des services et des transports en commun
- Économique en énergies
- Accessible financièrement
- Enrichi de l'implication et de l'appropriation de ses habitants

Territoire géographique

A toi Mon toit développe son action à Ath, à Mons, et leurs régions.

Public

Les projets développés s'adressent essentiellement aux ménages à revenus précaires ainsi qu'aux personnes en situation de handicap et ou âgées.

Toutefois, par souci d'ouverture et pour favoriser un maximum de mixité dans le logement, l'association se veut ouverte à tout un chacun.

Equipe

Elle se compose de 2 personnes :

Annick Depratere, directrice du service, 4/5 ETP, licenciée en orthopédagogie.

Catherine Chenoy, chargée de missions, 1/2 ETP (mis à disposition par l'AWIPH), enseignante de formation.

En 2012, le service a également encadré une étudiante en 2^{ème} Master orientation sciences psychologiques pour 300 heures de stage, de septembre 2011 à avril 2012.

Axes de travail

A toi Mon toit travaille essentiellement autour de 3 axes.

AXE 1 : L'accompagnement social au logement

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

- en donnant de l'information sur les diverses formules d'habitat groupé,
- en les aidant à préciser et à structurer leur projet d'habitat
- en les soutenant concrètement sur le terrain, via
 - un accompagnement social
 - une aide administrative et logistique
 - des conseils et des relais sur les plans juridiques et financiers

A toi Mon toit favorise la rencontre de personnes ayant des projets d'habitat conciliables.

L'association accompagne également 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.

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 des projets locaux.

En 2012...

25 nouvelles personnes ont été rencontrées dans le cadre de leur projet d'habitat groupé en 2012 ; 9 à Ath et 16 à Mons.

Parmi ces personnes, plusieurs souhaitaient être relogées rapidement et habiter au square Roosevelt, ce qui n'a pas été possible vu les problèmes techniques retardant la mise à disposition de plusieurs logements.

- Suite à ces rencontres, A toi Mon toit a organisé 2 réunions avec un groupe de personnes à Ath : la première (4 ménages) pour préciser la nature du projet commun ; la seconde, en collaboration avec Habitat et Participation (10 ménages), autour des aspects juridiques et financiers liés à la création d'un habitat groupé. Nous avons ensuite orienté ce groupe vers le mouvement « Ath en transition » développant un projet compatible.
- Fin décembre 2012, une première rencontre a été organisée avec un nouveau groupe de 7 personnes à Mons afin de poser les bases d'un éventuel projet commun.

Enfin, A toi Mon toit a encadré le groupe **d'habitants du Square Roosevelt** dans ses réunions pour

- rédiger une charte commune,
- rédiger un règlement d'ordre intérieur,
- suivre le chantier des travaux du bâtiment,
- organiser une activité ouverte au public (« Carrefour des Générations, voir plus bas),
- planifier l'aménagement du jardin collectif,
- rencontrer le propriétaire du bâtiment,
- organiser la maintenance et l'entretien de l'habitat,
- ...

7 temps de réunions formelles ont ainsi eu lieu durant l'année avec les habitants.

Outre ces réunions collectives, un important travail d'accompagnement social INDIVIDUEL des 2 habitantes du Square Roosevelt a été réalisé durant l'année. Celui-ci répond essentiellement à la demande des locataires et a essentiellement consisté en une dizaine de rencontres en lien avec le respect des obligations locatives notamment en ce qui concerne :

- l'entretien du bien
- l'utilisation et le fonctionnement des équipements (chaudière, chauffe-eau,...)
- les charges locatives (démarches administratives auprès de fournisseurs, relevés, résiliation de contrats...)

Pour l'une des deux locataires, un accompagnement mensuel a été organisé concernant les aspects administratif et financier de la location. En collaboration avec le service d'accompagnement (SAPHA), une procédure d'administration

provisoire des biens a été mise en place pour cette personne. Depuis décembre 2012, un administrateur s'occupe de ces aspects.

AXE 2 : Gestion et mise à disposition de logements

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 projet d'habitat groupé.

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 ou modestes, âgées ou encore handicapées.

Ceci sous la coordination d'A toi Mon toit qui assure un accompagnement social des habitants et du groupe.

En 2012...

Le travail du service pour cet axe a essentiellement tourné autour de 2 types de démarches, à savoir le suivi du dossier « Square Roosevelt » et la prospection autour de nouveaux biens :

- Dans l'habitat groupé solidaire du Square Roosevelt, à ce jour, seuls 2 des 8 logements prévus sont effectivement disponibles à la location, ceci pour des raisons techniques et administratives assumées par le Fonds du logement (propriétaire). A toi Mon toit doit pour l'instant se contenter de suivre le dossier de l'extérieur.

Ceci étant, notre service a assumé en 2012 un important travail logistique et administratif lié à la maintenance et à la finalisation de certains travaux.

- De nombreuses démarches ont par ailleurs été menées par l'équipe dans le but de disposer de nouveaux biens dans lesquels déployer des projets d'habitat groupé, ceci dans les régions d'Ath et de Mons. Par exemple :
 - Envoi d'un dossier et prise de contact téléphonique avec 16 propriétaires de biens inoccupés sur Ath (inventaire des biens inoccupés fourni par l'administration communale).
 - Visite de 4 biens avec leur propriétaire suite à cette démarche. Aucune de ces visites ne s'est concrétisée par une collaboration, pour diverses raisons (bien inadapté, propriétaire pas intéressé).
 - Début d'étude de faisabilité entrepris autour de 2 autres biens sur l'entité d'Ath, y compris visite avec architecte et nombreux contacts avec les propriétaires.
 - Pour un de ces biens (maison communautaire à Maffle), refus d'intervention du FLW pour cause d'insolvabilité du propriétaire.
 - Pour l'autre (habitat groupé à Houtaing), l'étude est toujours en cours, et le propriétaire en réflexion quant à l'option qu'il souhaitera prendre. Le bien étant partiellement occupé, les aides à la rénovation ne sont, à ce jour, pas accessibles.

- Rencontre de plusieurs propriétaires privés sur Mons ou sur Ath, à leur initiative, et visites de biens à vendre dans le cadre de possibles partenariats avec le FLW notamment.
- Rencontre du projet Bethléem, autour de la mise à disposition des biens d'église.
- Rencontres et nombreux échanges avec les services communaux du logement de Mons et d'Ath.
- Prise de contacts avec plusieurs professionnels (notaires, architectes...).

Suite à ces nombreuses démarches, l'étude d'un ambitieux projet a commencé à Mons (route d'Obourg). Il s'agit d'un ancien couvent inoccupé pour lequel un modèle de **Community Land Trust** est envisagé. Le bien pourrait accueillir minimum 12 ménages en habitat groupé, d'âges et de composition familiale divers, tant en locatif qu'en acquisitif.

Le **Community Land Trust** est une initiative créative et originale pour favoriser l'accès à la propriété à des personnes disposant de peu de revenus, tout en luttant contre la spéculation immobilière. Il contribue à rendre au secteur du « logement social » son élan utopique et novateur des origines, et apporte des solutions durables à la problématique du droit au logement décent pour tous.

Le principe repose sur la séparation de la propriété foncière de la propriété du logement. L'acquéreur devient propriétaire de son logement, mais il laisse la propriété du sol au CLT.

Le CLT se singularise par un mode de gestion participatif en impliquant dans son processus de décision les habitants, les pouvoirs publics et les riverains du quartier. L'enjeu est clairement l'émancipation d'un public plus fragilisé qui n'aurait pas eu accès à la propriété via un système classique.

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

Enfin, le service porte une attention particulière à la dimension novatrice et expérimentale de ses projets et à l'évaluation continue des actions entreprises auprès des personnes concernées.

En 2012...

A toi Mon toit a organisé des présentations de l'habitat groupé comme alternative partielle à la crise du logement à différentes reprises, ceci en allant à la rencontre de divers publics :

- *Janvier 2012* : Intervention dans le cadre d'une activité organisée par un groupement d'aînés (une soixantaine de personnes à l'Amicale des pensionnés de Lessines)
- *Avril 2012* : Organisation d'un évènement dans le cadre des « Carrefours des Générations » à Mons, dans l'habitat groupé du Square Roosevelt, avec les habitants et en collaboration avec d'autres associations (1 toit 2 âges et Habitat et Participation)
- *Mai 2012* : Présentation d'A toi Mon toit à une vingtaine de services membres de la concertation sociale d'Ath
- *Octobre 2012* : Participation à une table ronde organisée par le Centre Permanent pour la Citoyenneté et la Participation et la Maison Internationale de Mons sur les Associations de Promotion du Logement et Rencontre des administrateurs du Fonds du Logement avec les autres organismes à finalité sociale montois
- *Novembre 2012* : Participation à la journée de réflexion organisée par l'UCP (Union Chrétienne des Pensionnés). 80 seniors assistaient à cette journée d'étude sur la diversité des « Lieux de vie » et une quarantaine d'entre eux ont participé au carrefour de l'après midi concernant l'habitat groupé.

Autres activités de fonctionnement

Réseau

En 2012...

Le service étant nouveau, cette année a aussi été riche en rencontres auprès d'autres services, d'autres associations, d'autres projets... Comme

- Le Projet 107 Hainaut (initiative qui vise à améliorer les soins de santé mentale à domicile)
- L'antenne d'Andromède à Woluwé St Pierre (habitats communautaires pour personnes âgées, coordonnés par le CPAS)

- Les Chemins de Traverse (asbl qui vise à permettre l'accès aux loisirs à des personnes handicapées tout en favorisant la réinsertion d'anciens détenus, et qui développe en parallèle un projet d'habitat groupé à Bruxelles)
- La Maison Internationale de Mons – MIM (APL qui travaille essentiellement auprès d'étudiants étrangers)
- La faculté d'architecture de l'UMons
- L'AIS de Mons
- La Société Wallonne de Crédit Social pour Ath et Mons
- Le service social du CPAS d'Ath
- La maison du logement à Mons
- ...

En 2012 également, A toi Mon toit était membre de deux collectifs associatifs défendant le droit au logement :

- Le Collectif « Sans toit mais ensemble » de Mons. Nous avons participé à 2 réunions de ce collectif.
- Le Collectif Logement Ath Citoyen (CLAC), au sein duquel nous tenons un rôle central (10 réunions en 2012, et plusieurs actions communes comme la rédaction et la distribution d'un cahier de revendications en matière de logement en prévision des élections communales d'octobre 2012 ; ainsi que la participation à un débat politique.

Le service a, en outre, participé aux deux premières réunions de la plateforme naissante « Community Land Trust en Wallonie », à l'initiative de l'asbl Periferia, de Solidarités Nouvelles, du CRIE et d'Habitat et Participation.

2012 fut aussi l'année de création de la fédération des APL (rAPeL), constituée en asbl. A toi Mon toit a participé à 3 réunions de cette fédération.

Le rAPeL a joué un rôle essentiel dans les négociations autour de la modification de l'Arrêté du Gouvernement wallon relatif aux organismes à finalité sociale, approuvé le 13.12.2012. Ceci a abouti notamment à un refinancement non négligeable du secteur.

Enfin, le service était présent à 2 réunions du Forum ELIS (Commission des Associations de Promotion du Logement) organisées par le FLW et a participé à la réflexion autour du canevas de rapport d'activités, soulevée par cette commission.

Communication

En 2012, nous avons réalisé un nouveau site internet (www.atoimontoit.be) et édité diverses brochures et prospectus de présentation.

Trois articles nous concernant sont parus dans le bulletin communal « La vie athoise » (en mars, juin, et septembre), et un dans le « Mons Mag » (décembre).

Nous avons également co-écrit (avec le SAPHA) un article publié en décembre 2012 dans Les Cahiers Nouveaux du Service Public de Wallonie : « L'émergence de nouvelles solidarités par l'habitat ».

Liste des formations et colloques auxquels l'équipe a participé en 2012 :

Intitulé	Organisateur	Date
Le nouveau code wallon du logement	Habitat et Participation	23.03.2012
Logement, santé mentale et handicap	Habitat et Participation	30.03.2012
Le Community Land Trust et l'épargne solidaire	DAL Tournai	19.04.2012
Formation méthodologique d'aide à la création d'habitat groupé solidaire	Habitat et Participaption	2, 3 et 4.05.2012
Immo assist (démonstration)	FLW	9.11.2012
La norme à l'épreuve de l'habitat alternatif	Conseil Supérieur du Logement	23.11.2012
Séminaire énergie avec visite de projet	UNIPSO	14.12.2012

Bilan comptable 2012

DEPENSES FONCTIONNEMENT SERVICE APL		-
POSTE/TELEPHONE APL		235,58 €
PARTICIPATION LOYER ATH+CHARGES		700,00 €
PARTICIPATION LOYER MONS+CHARGES		700,00 €
FOURNITURES DE BUREAUX		16,65 €
DOC/COTISATION/ABONNEMENT		675,48 €
FORMATION		70,00 €
MATERIEL/EQUIPEMENT		99,59 €
FRAIS DE COMPTE cbc		10,00 €
DEV APL/COMMUNICATION/REPRESENTATION		455,35 €
FRAIS DE DEPLACEMENT APL		463,43 €
AMORTISSEMENT MOBILIER ATMT		313,90 €
AMORTISSEMENT MAT INFORM ATMT		472,04 €
DEPENSE TOTAL FONCTIONNEMENT SERVICE APL		4.212,02 €

RECETTE FONCTIONNEMENT SERVICE APL	
DOTATION 2012	13290,66€
SUBSIDE DEPLACEMENT FOND ELIS	174,30€
TOTAL RECETTE FONCTIONNEMENT APL	13464,96€

DEPENSES HABITAT GROUPE SQUARE ROOSEVELT	
ASSURANCE APL	1.427,48 €
EAU LOG COLL (7/1)	430,90 €
ELECTRICITE COLL (7/1)	2.031,46 €
PROJET SQ COMMUN	
ENTRET/REP/MAT	100,65€
ELECTRICITE COMMUN	459,48€
PERSONNEL ALE (68chèques)	404,60€
610 005 LOYERS	
LOGEMENT PMR(7/0)	3114 €
LOGEMENT COLLECTIF(7/1)	2603,1€
AMORTISSEMENT HG	310,31 €
REMBOURSEMENT GUILBERT	539,71 €
TOTAL DEPENSES HABITAT GROUPE	11.421,69 €

RECETTES HABITAT GROUPE SQUARE ROOSEVELT	
LOYER NET PMR(7/0)	3 114€
REMUNERATION DU MANDATAIRE(7/0)	467,1€
PROVISION CHARGE //COMMUN (7/0)	960€
ABONNEMENT MENSUEL VOO (7/0)	108€
SOUS TOTAL PMR (7/0)	4.655,04 €
LOYER NET LOG COL (7/1)	2603,1€
REMUNERATION DU MANDATAIRE(7/1)	390,46€
PROVISION CHARGE //COMMUN (7/1)	102,04€
ABONNEMENT MENSUEL VOO (7/1)	90€
CHARGES eau/gaz/elec//LOG COL (7/1)	2462,36€
CLOTURE RICHEZ	
SOUS TOTAL LOG COL (7/1)	5.647,40 €
TOTAL RECETTES HABITAT GROUPE	10.302,44 €