

Guide de l'habitat groupé pour des personnes en précarité sociale



JOUR	NETTOYAGE -	CUISINE -	INVENUS
M. 14	LAHOUCINE	HASSAN	HASSAN
M 15	YVAN	ERIC	ERIC
J 16	ALBERT	LAHOUCINE	LAHOUCINE
V 17	SERGE	LARBI	LARBI
S 18	LARBI	DIDIER	MATIN GERMAIN SOIR DIDIER
D 19	HASSAN	ALBERT	/
L 20	JEAN MARIE	YVAN	/
M 21	DIDIER	WIGEN	WIGEN
M 22	GERMAIN	TS	YVES
J 23	YVES	TS	SERGE
V 24	ERIC	GERMAIN	GERMAIN
S 25	WIGEN	PATRICK	MATIN PATRICK SOIR
D 26	PATRICK	ERWIN	/
L 27	ERWIN	SEAN-MARC	/
M 28	LAHOUCINE	HASSAN	HASSAN
M. 29	YVAN	ERIC	ERIC
J. 30	ALBERT	LAHOUCINE	LAHOUCINE
V. 31	SERGE	LARBI	MATIN LARBI SOIR
S. 1	LARBI	DIDIER	/

Espace Fraternel - Liège

- Décembre 2004 -

Avis aux lecteurs en guise de préface...

Ce guide a pu être réalisé grâce au soutien de M. le Ministre Detienne, Ministre des Affaires sociales et de la Santé de la Région wallonne, de son cabinet et des membres de son administration.

Nous tenons évidemment à les remercier.

Bien sûr ce guide n'a pas la prétention d'établir un bilan définitif de la relation entre problématique du logement et précarité sociale !

Il se veut simplement concret, pratique mais certainement pas complet. Une vie d'homme n'y suffirait pas tant la réalité est complexe.

Nous voudrions surtout demander aux lecteurs un petit effort d'imagination car derrière nos propos, les chiffres, il se cache une réalité vivante, riche, profondément humaine et passionnante.

Pour réaliser ce guide nous avons rencontré nombre de porteurs de projet, de bénéficiaires. Tous nous ont accueillis avec chaleur et fierté.

Il y a donc si l'on veut bien soulever les syllabes et consonnes de ce guide et regarder en dessous tout un monde d'émotions, de rencontres, de réussites et d'échecs. Pour nous, ce sont des visages, des gestes, des paroles et parfois de longs silences parce que se taire est parfois communiquer plus fort, ce qui est au-delà... et puis la précarité sociale n'est pas souvent « belle à dire », alors le silence devient l'ultime noblesse de ceux que l'on dit exclus.

Alors oui, prenez le temps de soulever les mots et cette curieuse sémantique des travailleurs du champ social qui est la nôtre. Vous y trouverez un monde que nous voulons partager avec vous comme nous avons partagé avec ceux qui nous ont reçus cette tasse de thé ou ce verre de vin. Le thé était fort et le vin un peu matinal à nos estomacs fragiles mais la rencontre fut belle.

Dès lors, à vous qui nous avez accueillis, nous voulons témoigner que ce guide est à vous, il est de vous et si les mots et concepts passent, s'effacent, les visages restent car nous n'oublierons personne.

Enfin ce guide est le résultat du travail d'une équipe, petite mais compacte aux discussions souvent « assertives » mais jamais « confrontantes ».

Equipe qui pendant les mois de rédaction de ce guide n'a pas pour autant vécu en autarcie...

A nos familles, à nos enfants nous voulons également dire merci pour leur infinie patience face à nos impatiences.

* Un petit bonhomme aux propos impertinents surgira de temps en temps au détour d'une page, nous n'y pouvons rien, il s'est caché dans l'imprimante. Certains prétendent qu'il serait l'expression de notre « inconscient collectif » !

Pascale Thys, Daniel Mignolet, Patrick Sénéart, Yvette Nyembo
Habitat et Participation

TABLE DES MATIERES

PARTIE I : HABITAT GROUPE : C'EST QUOI ET POUR QUI ?

MISE EN PERSPECTIVE	6
LA PRECARITE SOCIALE, DES DEFINITIONS.....	11
L'HABITAT GROUPE, DES DEFINITIONS.....	14
L'HABITAT GROUPE, UNE APPROCHE PAR QUESTIONNEMENT	18
<i>Logement transitoire ou définitif ?.....</i>	<i>18</i>
<i>Une autonomie encadrée et limitée ?.....</i>	<i>21</i>
<i>Quels publics cibles potentiels ?.....</i>	<i>24</i>
<i>Pour quels types de besoins ?.....</i>	<i>26</i>
<i>L'habitat groupé peut-il, doit-il répondre à l'urgence ?.....</i>	<i>28</i>
<i>Au sein d'un même habitat groupé, peut-on accueillir des publics différents ?</i>	<i>30</i>

PARTIE II : HABITAT GROUPE : ELEMENTS DE FAISABILITE

AVANTAGES ET LIMITES : LE POINT DE VUE DES ACTEURS.....	35
L'HABITAT GROUPE, C'EST D'ABORD UNE MAISON, UN LIEU DE VIE... ET DONC UNE	
ARCHITECTURE !.....	37
ASPECTS LEGAUX ET PISTES DE SUBVENTIONNEMENT	42
<i>Le Code wallon du Logement.....</i>	<i>42</i>
<i>Un partenariat indispensable.....</i>	<i>43</i>
<i>Subvention pour le logement insalubre</i>	<i>45</i>
<i>Habitat groupé et cohabitation.....</i>	<i>45</i>
<i>Cohabitation et législations (chômage, allocations, résidence, etc.).....</i>	<i>47</i>
<i>Habitat groupé et accompagnement social</i>	<i>56</i>
<i>Arrivée en habitat groupé et modes de régulation.....</i>	<i>60</i>

PARTIE III : HABITAT GROUPE : GUIDE METHODOLOGIQUE

POURQUOI UN GUIDE METHODOLOGIQUE ?	65
UN PROJET EST D'ABORD UN PROCESSUS.....	67
1. ANALYSE DE LA PROBLEMATIQUE	69
2. ANALYSE ET CHOIX DES OBJECTIFS	71
3. MISE EN OEUVRE DU PROJET	74
4. LES OUTILS DE GESTION DE PROJET	76
5. LE CHOIX DU LIEU D'HABITATION	83

PARTIE IV : RENSEIGNEMENTS UTILES

TABLEAU SYNOPTIQUE DU GUIDE PRATIQUE.....	86
HABITAT GROUPE - BIBLIOGRAPHIE ET REFERENCES	89

PARTIE V : 10 FICHES D'EXPERIENCE

LE LOGEMENT EN COHABITATION ACCOMPAGNE (BXL).....	95
ESPACE FRATERNEL (LIEGE)	97
COMMUNAUTE DE LA POUDRIERE (BRUXELLES).....	99
TREMPOLINE (CHARLEROI)	101
SANS-ABRI CASTORS (CHARLEROI)	103
LE VIVIER (BRUXELLES).....	105
LE TRANSIT 77 (MONCEAU)	107
LES AIS EN REGION WALLONNE	109
LE CONCEPT DE MAISON RELAIS EN FRANCE.....	111
LE CONCEPT DE WOONGROEPEN EN HOLLANDE	113

PARTIE I

L'HABITAT GROUPE : C'EST QUOI ET POUR QUI ?

Mise en perspective

Logement-Précarité sociale-Habitat groupé ¹
--

Une problématique ancienne...

« Chantal n'avait pas pu payer son loyer, et comme, du coup, le propriétaire était très fâché, ça s'était terminé par une expulsion. Quand les enfants étaient rentrés de l'école, les affaires se trouvaient dans le camion de la commune, pas en très bon état à vrai dire.

Chantal avait frappé sa tête contre le mur, vraiment on peut encore voir la cicatrice.

Pas tellement à cause de l'avocat, pas à cause du propriétaire, pas à cause du camion de la commune, pas à cause de l'huissier ni à cause de l'agent de police ; mais parce que son aîné, vous savez celui qui a sept ans, n'avait pas posé de question.

Elle aurait voulu mourir parce qu'elle voyait bien qu'il avait déjà tout compris.

Elle pensait pour elle-même que ce n'était peut-être pas sa faute, quoi qu'ils en disent, si ses enfants allaient connaître la même existence qu'elle.

Peut-être ne voulait-on pas vraiment prendre les moyens de comprendre les gens. »

(J. Fierens, Pro Deo.

Journal des Procès n° 89, septembre 1986)

Et aujourd'hui...

« C'est autour du droit à l'habitat, de l'exclusion du logement, de la souffrance d'être relégué à des formes indignes de logement pour sa famille, de l'insécurité permanente de ce droit que se sont mobilisés le plus grand nombre d'acteurs pour contribuer au Rapport général sur la Pauvreté. »

(Rapport général sur la Pauvreté - 2001)

¹ Ce chapitre n'a pas la prétention d'offrir au lecteur une étude exhaustive sur la problématique, mais de poser les jalons lui permettant une meilleure compréhension de la complexité de la question.

Et pourtant le Droit nous dit ...

Code Wallon du logement. Art 2, §.1

« La Région et les autres autorités publiques, chacune dans le cadre de leurs compétences, mettent en œuvre le droit à un logement décent en tant que lieu de vie, d'émancipation et d'épanouissement des individus et des familles. »

Le Code vise à assurer la salubrité des logements ainsi que la mise à disposition des **logements** destinés en priorité aux ménages à revenus modestes et en **état de précarité**. Cet article est particulièrement important en ce qu'il acte un lien entre habitat et précarité sociale !

Par ailleurs, cet article suit à la lettre la Charte Sociale Européenne qui en son art. 31. lie le droit au logement à la protection contre la pauvreté et l'exclusion. Il précise que le coût du logement doit être accessible aux personnes n'ayant pas les ressources suffisantes. Cet article engage les pays signataires à lutter et progressivement éradiquer le « sans-abrisme ».

Le logement un marché comme les autres...

Soumis aux règles de l'offre et de la demande, la demande en logement salubre étant forte, l'habitat connaît depuis quelques années une augmentation jamais connue de sa valeur ajoutée, surtout en matière d'habitat urbain.

Valeur refuge pour les investisseurs, prêts hypothécaires à taux relativement faibles, ces deux facteurs ont encore renforcé la hausse des coûts des logements et l'on considère qu'aujourd'hui il atteint en moyenne 30% du revenu des ménages en Région Wallonne.

D'après une étude de P. Defeyt (Institut pour un développement durable. 2004) de 1996 à 2001, la hausse moyenne des loyers est de 10,6pc. Mais on note de fortes différences selon les revenus. Ainsi, les loyers ont augmenté de 20,3pc pour les locataires sociaux et de 8,5pc pour les locataires non sociaux. Pour ces derniers, les logements de catégories inférieures ont augmenté significativement plus que les loyers des autres catégories. L'étude montre que la hausse des loyers subie par les petits revenus ampute leur pouvoir d'achat de 4pc hors loyer: l'explication vient en partie du fait que leur revenu moyen n'augmente que de 9,9pc pendant la période sous revue. *« Dans un marché locatif en tension, c'est la plus grande mobilité des ménages à (très) petits revenus et leur plus grande fragilité qui expliquent cette évolution », « cette mobilité*

entraîne une hausse du loyer moyen d'autant plus forte que la mobilité est élevée». Cette mobilité résulte de l'occupation de logements petits et peu confortables où s'installent de très jeunes ménages ou des familles précarisées. Pour des personnes/ménages aux revenus faibles, ce coût peut atteindre 50% et plus des revenus disponibles.

Pour les ménages disposant de deux revenus, il n'est pas rare qu'un revenu soit totalement consacré à l'acquisition/location du logement familial et à son entretien.

C'est d'ailleurs ce modèle économique qui tente à s'imposer sur le marché immobilier.

Davantage de gens sont propriétaires de leur logement :

Selon une enquête menée par l'INS en 2001, 68% des logements sont occupés par les propriétaires, les copropriétaires ou les usufruitiers du logement, ce qui représente 12% de plus que dix ans auparavant. Cette hausse fut sensiblement plus forte en Flandre (+14%) qu'en Wallonie (+10%) et à Bruxelles (+8,5%). Une augmentation du nombre de logements occupés par les propriétaires, les copropriétaires ou les usufruitiers entraîne logiquement un recul équivalent du nombre de logements de location ou de ceux utilisés gratuitement (loges de concierge p.ex.). Dans les grandes villes, moins de la moitié des occupants d'un logement en est propriétaire ou usufruitier. Bruxelles plus particulièrement compte peu de propriétaires et, partant, beaucoup de locataires.

Quand on connaît le taux de rupture des ménages (+/- 50 % dans les grandes villes), on peut considérer que des personnes connaissant une insertion socioprofessionnelle classique peuvent se trouver elles aussi en état de précarité suite à un accident de vie. Ce qui était abordable à deux, ne l'est plus seul... Ajoutons à ce facteur, un marché de l'emploi volatile et qui connaît des ruptures parfois brutales.

Selon l'observatoire du crédit et de l'endettement en 2001, le crédit hypothécaire était présent dans 21% des dossiers de règlement collectif de dettes.

La politique du « tout à la propriété » ne semble pas convenir à tous les ménages et les assurances « perte d'emploi » sont encore trop exigeantes dans leurs conditions d'accès.

En matière locative, les revendications des acteurs sociaux de terrain sont nombreuses. Ainsi différentes propositions² ont été formulées lors des concertations et /ou dans le mémorandum fédéral du Droit au Logement (21 Mai 2003) :

1. Le contrat de bail doit revêtir la même importance que le contrat de travail et ses règles contraignantes. Le bail oral doit être purement et simplement interdit.
2. les dispositions qui sont à charge du bailleur dans le code civil doivent devenir impératives de manière à ce que l'on ne puisse plus s'en écarter dans les contrats de bail.
3. Etablir une distinction légale et claire entre les frais et charges à assumer par les locataires et ceux qui incombent au propriétaire.
4. Interdire d'augmenter le loyer en cas de contrats successifs de courte durée.
5. En cas de bail de courte durée, enregistrement du bail aux frais du bailleur.

Ces propositions visent à répondre aux difficultés souvent évoquées par des locataires, à savoir :

- Des garanties locatives illicites
- Des discriminations en raison du statut, de l'origine étrangère, de l'orientation sexuelle, de la fortune, etc.
- Des clauses abusives dans les contrats de bail, parfois des expulsions illégales.

D'autres revendications apparaissent dans le but d'assainir le marché immobilier comme par exemple : imposer fiscalement les revenus locatifs sur leur rapport réel, développer une politique du logement qui mette en place des instruments de contrôle en terme de rapport qualité/prix, une lutte efficace contre les marchands de sommeil, etc.

De l'ensemble de ces constats un peu alarmistes il est vrai, il ressort que le logement, ses conditions d'accès, sa pérennité, son coût objectif (critère quantitatif), et son adaptation aux besoins modernes (critère qualitatif), ces deux critères formant un « tout », est devenu si ce n'est un facteur de précarité sociale au moins un indicateur de celle-ci.

² in En dialogue, rapport bisannuel - déc. 2003. p.191

Les acteurs sociaux remarquent que les demandes d'aide sont d'abord formulées en termes de problématique personnelle liée au logement. Bien sûr, cette réalité recouvre souvent d'autres problèmes tels que l'absence ou la perte de revenus adaptés aux besoins de base, des ruptures affectives et/ou psychologiques, des manques de formation à l'emploi, des handicaps, des assuétudes, une inadaptation à la complexité sociale et/ou administrative, le surendettement, etc.

Mais la perte du logement, son absence voire son inadaptation sont les éléments déclencheurs de ce qu'on appelle la « **Précarité sociale aigue** » !

Tout notre Droit privé repose sur le concept de Domicile lié à la notion de résidence principale. C'est lui qui garantit l'exercice des droits démocratiques et la protection de l'individu en lui ouvrant le recours aux différents filets de sécurité mis en place par les institutions.

La perte du logement et du domicile plonge l'individu dans l'insécurité permanente et dans un imbroglio administratif d'une extraordinaire complexité.

Des réponses...

Bien sûr le **logement social** offre depuis bien longtemps un logement à des conditions plus favorables et permet ainsi à de nombreuses familles majoritairement issues de la classe moyenne un développement et un épanouissement plus aisé.

Mais chacun connaît désormais les interminables listes d'attente à celui-ci même si les conditions d'accès sont aujourd'hui mieux contrôlées et respectées dans le sens de mieux garantir l'aspect social de la mission qui lui est imparti.

En fonction de la demande toujours croissante, le déficit en logements sociaux est énorme et ne pourra se résoudre qu'à long terme et en explorant sans doute d'autres modes de développement que la seule construction.

La demande, elle, fait état d'urgence...

D'autres acteurs formulant d'autres réponses tentent de pallier à ces manques surtout face aux situations extrêmes, les CPAS, les intervenants communaux, les AIS, des ASBL, des Comités de quartier, des bénévoles, etc. et dans les cas de précarité sociale aigue (expulsions, fuite du domicile pour raison de danger physique, libération de prison, la rue...), les abris de nuit, certaines maisons d'accueil, parfois même les structures hospitalières.

A moyen terme et dans le but d'insérer ou réinsérer des familles en difficultés des dispositifs nouveaux sont mis en place, citons l'habitat de transit, d'insertion, l'habitat communautaire.

Ces dispositifs prennent parfois la forme d'**Habitat Groupé de transit**.

Le Code Wallon du Logement prévoit un ensemble de dispositions visant à supporter ces différents intervenants par le biais de subventions diverses et définit les conditions d'accès à ces aides telles que les montants maximum de loyer exigibles, les durées de séjour, les obligations en matière d'accompagnement social, la constitution des garanties locatives, les ADEL etc.

La précarité sociale, des définitions

Il nous paraît utile, dans un premier temps, de distinguer trois grandes définitions relevant et qualifiant la notion de problématique de misère sociale.

On parle volontiers de « pauvreté », « exclusion sociale », « précarité ».

Les concepts proches se mélangent et dès lors le risque de confusion entre les indicateurs (mesures d'une situation) se renforce autant d'ailleurs que les moyens d'action qui visent à répondre à ces problématiques.

Définir c'est restreindre et permettre de dégager des indicateurs correspondant à chacun des concepts.

La précarité³ sociale :

Traditionnellement, on définit la précarité comme l'absence d'une ou plusieurs sécurités - le non accès à certains « biens » :

- La santé physique et/ou mentale
- L'emploi et la formation (liés au chômage et revenus)
- Le logement
- L'isolement social et les problèmes de mobilité

Sécurités qui permettent d'assurer les obligations professionnelles, familiales et sociales et de jouir des droits fondamentaux.

La perte ou l'érosion d'une ou plusieurs de ces sécurités entraînent des conséquences plus ou moins graves et conduisent à terme à la grande Pauvreté pour autant que soient affectés :

- Plusieurs domaines de l'existence
- Que ces pertes s'inscrivent dans la durée

³ Lire à ce propos le rapport « Développement rural et lutte contre l'exclusion sociale », Habitat et Participation, Tome I (I-1 à I-8), 1996.

- Qu'elles compromettent les chances de réassumer ses responsabilités et de reconquérir ses droits par soi-même dans un avenir prévisible. (RGP, 1994 :388).

Cette approche lie la précarité et l'exercice des droits de l'homme, outils de responsabilité. Rappelons que la déclaration des droits de l'homme fait explicitement référence au droit au Logement.

L'exclusion sociale

L'**exclusion** se définit par une **rupture** des liens sociaux, administratifs et /ou juridiques sur base d'une ou plusieurs appartenances telles que la religion, la race, la nationalité, le statut social, l'âge, l'apparence physique, le sexe, le niveau de revenus, le niveau d'instruction. L'exclu est celui qui n'est pas/plus reconnu (voire n'a plus droit à la parole) dans ses sphères d'appartenance.

La notion d'exclusion sociale apporte également deux angles de vue nouveaux : celle de la « **norme** » (s'il y a des exclus, c'est parce qu'il existe des « inclus » dans un modèle social déterminé) et, dès lors, celle des **rapports de force** entre ces catégories sociales. Mentionnons à ce propos la définition de l'exclusion proposée par Monsieur Georges Liénard⁴ : *« Le cumul de processus spécifiques de dépossession de biens et d'outils et de capacités dans les différentes sphères culturelles, économiques et symboliques par rapport à des exigences qui y sont objectivement inscrites et qui sont soutenues par des rapports de force, non contrebalancées par des contre-pouvoirs ; cumul de processus qui conduit des personnes à une intériorisation révoltée des normes, les rendant incapables d'agir sur celles-ci. »*

La pauvreté

La **pauvreté** se définit comme un **état de manque** de moyens jugés vitaux en fonction des critères d'une époque et d'un lieu donné.

Ces manques seront donc évalués en fonction des critères d'une société à un moment de son histoire et de son degré de civilisation. Ce que cette société estime comme étant des moyens nécessaires et incompressibles pour vivre dignement et se développer en harmonie avec l'ensemble de ses différentes composantes.

⁴ *Quand les crises durent*, in revue « Reflets et Perspectives de la vie économique », UCL, Tome XXXIV, février 1995.

L'écart mesurable ne sera pas l'écart entre les plus riches et les plus pauvres mais le seuil en deçà duquel l'individu ne détient plus les moyens de sa survie normale au sein du corpus social.

Dans le « Rapport Général sur la Pauvreté » de la Fondation Roi Baudouin (en 1995), Monsieur Bruto da Costa insiste sur la multiplicité des termes et sur la nécessité de parler de « grande pauvreté » face à la notion d'exclusion sociale (trop vague selon lui) car cela permettrait aux politiques de travailler suivant des priorités plus claires : *« Dans une société caractérisée par la montée de l'exclusion, il nous paraît important d'être attentif à la distinction entre la précarité et la grande pauvreté. Sans quoi on risque de considérer que toutes les situations d'exclusion sont comparables. On prendra alors des mesures efficaces pour la moyenne des exclus, mais sans se donner les moyens de vérifier que l'on atteint les plus exclus, les plus faibles, ceux qui sont le moins à même de faire valoir leurs droits (...) »*

Au-delà des définitions...

On estime qu'à Charleroi, par exemple, on dénombre 5 logements insalubres pour mille et dans certains quartiers un indice de 10,4 pour mille (source : Interenvironnement au 1-01-2001). Se loger, oui, mais dans quelles conditions !

Et puis, il y a cette réalité entraperçue dans les rues ou à la télévision les soirs de réveillon. Ces SDF qui dorment dans les parcs, ces résidents permanents des campings, ces familles éclatées dont les enfants sont placés parce qu'il n'est pas décent de faire dormir trois, quatre ou cinq enfants dans une même pièce de quatre mètres sur cinq sans électricité ou chauffage. Il y a cette misère qui ne se dévoile pas ou si peu parce qu'elle est étrangère et dès lors précarisée au niveau de ses droits et statuts.

« Si l'habitat est un espace où l'homme peut reposer son corps et son esprit », comme le disait Jacques Fierens.

Nous voulons ajouter à cette définition que l'habitat, la maison, c'est aussi le lieu de la tendresse, partagée ou non, une image de soi, fidèle ou infidèle, une petite parcelle de la planète que l'on fait sienne, pour un moment ou pour toujours.

La maison, c'est d'abord le lieu de la vie et parfois, de la mort.

Indispensable comme le pain, le logement c'est le droit de vivre comme un homme, dans l'orgueil ou l'humilité.

Cette maison parfois sera un « *Habitat groupé* ».

« Ce que les forces dominantes d'une société appellent Problème social, c'est une aire de la vie sociale qui se dérobe aux normes dominantes et qui apparaît donc comme scandaleux. Un problème social est le lieu virtuel d'un mouvement social, c'est le lieu du vide, du silence que les « gens normaux » interprètent comme manque, marginalité ou déviance, mais qui est aussi une accusation informulée. Le sens d'un problème social ne peut apparaître que quand est découverte la domination qui s'exerce sur la société, quand le problème social est reconnu comme le produit d'une aliénation ». In Pour la Sociologie, Alain Touraine.

Il nous faut donc regarder la précarité sociale comme l'ultime étape précédant une forme d'aliénation sociale, la pauvreté ou la précarité sociale aigue.

Si ***l'habitat*** groupé est une réponse parmi beaucoup d'autres à la précarité sociale, la démarche spécifique de l'habitat groupé repose sur une action **volontariste** des acteurs concernés, une « ***participation*** de tous à la vie du projet et à sa régulation », la création ou recréation du lien social, des petites ou grandes solidarités, non pas la négation des particularismes individuels mais leur reconnaissance réciproque et leur enrichissement par le biais de l'échange et de la réalisation d'un projet commun comme le démontrent les expériences de terrain que nous avons observées et analysées.

« *J'ai cinq doigts, moi aussi, on peut se croire égaux* » comme le chantait Claude Nougaro et peu importe leur couleur !

L'habitat groupé, des définitions

L'habitat groupé est essentiellement un projet d'occupation d'un immeuble, de rénovation ou de construction en commun qui donne lieu à un ensemble d'habitations autonomes mais groupées. L'architecture en est généralement assez homogène. De multiples formules sont possibles : un ancien immeuble converti en plusieurs appartements avec ou sans nouveaux appartements supplémentaires ; une construction nouvelle faite d'entités plus petites (appartements ou maisons) ; groupement de maisons mitoyennes ; etc. Cet habitat comporte un ou des espaces communs : le jardin, une salle, un atelier, une maison commune, etc. Il ne faut pas confondre habitat groupé et habitat communautaire : ce dernier implique une visée plus collective du projet (par exemple, tous les repas y sont pris en commun). Un habitat groupé n'est donc pas forcément communautaire.

Quatre constantes⁵ se dégagent des habitats groupés : il s'agit d'une **action volontariste** (la personne choisit ce mode d'habitat et ne peut y être arrivée par hasard) ; d'une **action avec une dimension collective** qui dépasse le cadre familiale traditionnel ; d'une **action qui s'inscrit dans un espace** (logements - habitat - espaces collectifs) ; d'une **action qui s'inscrit dans le temps** (celui de la structuration du groupe ou de la cooptation de nouveaux membres, des règles internes de vie, d'organisation des espaces, de projet commun).

Dans le cadre de l'habitat groupé pour personnes précarisées une dimension supplémentaire s'ajoutera : **L'action d'accompagnement social des résidents.**

Retenons par ailleurs de cette définition deux éléments essentiels en terme d'aménagement de l'espace : un habitat groupé comportera toujours des **espaces privatifs et un ou des espaces collectifs.**

Ces éléments seront par ailleurs essentiels quant à la détermination du statut des résidents.

Ainsi, si les espaces privatifs comportent des éléments matériels évidents tels que « coin - cuisine, lavabos ou douche, mini frigo, etc. L'occupant de cet espace sera probablement reconnu comme « personne isolée » dans la définition qu'en donnent les autorités (CPAS-ONEM-COMMUNE-POLICE).

L'habitat groupé relève le plus souvent de **trois sphères** d'intérêt et d'action très larges :

- ⇒ **La sphère logement et aménagement du territoire** : l'habitat groupé, c'est d'abord une autre manière de concevoir le logement. A côté du logement individuel où chacun possède à usage privé les différentes pièces d'un logement, l'habitat groupé propose un modèle d'habitat où certaines parties du logement sont totalement privées et d'autres sont à usage collectif. D'un projet à l'autre, la « quantité » de collectif peut être très variable et même se situer hors les murs.
- ⇒ **La sphère économique** : en habitat groupé, les personnes réalisent collectivement certaines dépenses et réduisent ainsi certains coûts, comme les courses faites ensemble - les personnes ont accès à des espaces ou des services collectifs qui sont hors de prix pour un seul

⁵ **L'habitat groupé autogéré au Benelux et en Europe**, Habitat et Participation – Fondation Roi Baudouin, Louvain-la-Neuve, 1984.

budget, tels qu'une salle de fêtes, un espace bricolage, une salle de soin quand vient le kinésithérapeute - l'accès à l'acquisition de logement peut être favorisé par l'habitat groupé - etc.

- ⇒ **La sphère sociale** : certaines personnes ayant quitté le modèle de logement individuel depuis un certain temps peuvent, à titre temporaire ou définitif, s'orienter vers l'habitat groupé comme étant une réponse qui les satisfait. Des exemples concrets existent pour les personnes qui sortent de Maisons d'accueil, pour les personnes souffrant d'assuétudes comme les toxicomanes, pour les jeunes qui ont vécu leur enfance dans des habitats collectifs. D'autres exemples sont donnés par des projets d'habitat groupé pour personnes âgées ou pour handicapés physiques. La constante de ces projets est : si l'autonomie individuelle n'est pas possible ou souhaitée, pourquoi ne pas prendre l'option de l'autonomie collective.

L'habitat groupé est ainsi défini suivant **4 dimensions** :

- ⇒ **Dimension d'organisation spatiale** : comme il a été expliqué plus haut, on retrouve à chaque fois des espaces privés qui s'articulent avec un ou des espaces collectifs. Plusieurs études montrent que ce travail sur la structuration de l'espace permet, à certains publics en précarité sociale, de se restructurer en cohérence avec la dimension spatiale du logement.
- ⇒ **Dimension d'organisation collective** : pour les publics en précarité sociale, l'articulation entre sphère personnelle et sphère collective, permet à la fois d'avoir un espace privé bien à soi, à la fois de réapprendre certaines règles et avantages de la vie en communauté. Le danger reste, pour certains, de cantonner le besoin de collectivité aux seuls membres de cet habitat groupé. Si des personnes extérieures interviennent dans les sphères privées et collectives des individus qui y résident, cela doit se faire selon certaines règles qui peuvent être établies avec les résidents.
- ⇒ **Dimension volontariste** : être dans un habitat groupé n'est pas neutre, entraîne une série de facilités de vie mais aussi de contraintes (contraintes de la collectivité). La dimension volontariste est dès lors essentielle, qu'il s'agisse de public en précarité sociale ou d'autres. Si le projet ne peut avoir été élaboré avec les personnes (car il préexiste à l'entrée dans ce type d'habitat), il faut au minimum que les futurs résidents aient été mis totalement au courant des us et coutumes du

groupe, des règles de fonctionnement interne, des avantages et des contraintes de la vie en communauté.

- ⇒ **Dimension de structuration temporelle** : arriver dans un habitat groupé est toujours un événement. Il faudra du temps pour s'y sentir bien, pour trouver sa place dans le groupe, inventer ses propres repères. Que l'habitat groupé soit destiné à un public en précarité sociale ou non, le temps pendant lequel on y réside doit être suffisamment long pour que certaines habitudes ou repères puissent se créer. Selon les projets pour personnes en précarité sociale, l'habitat peut être vécu de manière définitive ou transitoire. Mais dans tous les cas, même s'y loger à titre provisoire implique une période de temps suffisamment longue pour qu'une structuration des individus et du groupe soit possible. Certains projets s'attache cependant à répondre à des situations urgentes.



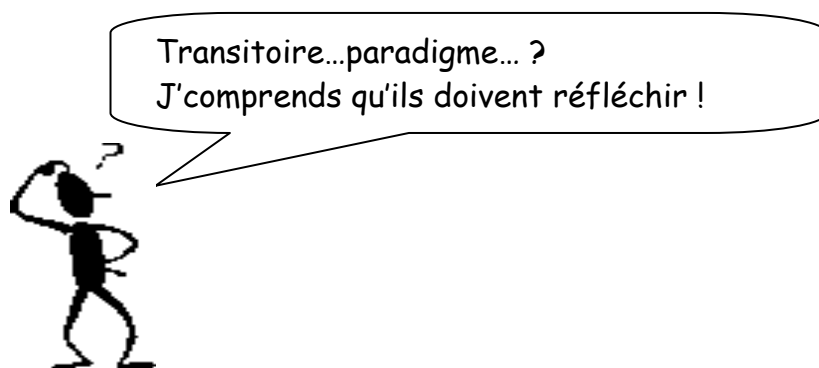
L'habitat groupé, une approche par questionnaire

Durant l'année 2004, un questionnaire a été largement envoyé à de nombreuses associations et organismes de logement qui s'intéressent à l'habitat groupé ou réalisent des expériences d'habitat groupé. De plus, depuis 2002, nous avons pu visiter chaque année plusieurs habitats groupés (Belgique - Hollande - France). Nous avons ainsi pu baliser la réflexion autour de questions telles que la durée en habitat groupé, le public cible, la réponse dans l'urgence, l'encadrement, etc.

Logement transitoire ou définitif ?

Il est tout à fait impossible de formuler une réponse définitive à cette question. Il en va de l'habitat groupé comme de l'habitat classique. C'est le projet lui-même qui en définira les termes en fonction du public cible et de l'analyse de ses besoins, de la réflexion de l'encadrement et de sa vision, voire de sa philosophie du travail social, et des moyens structurels du projet, de son financement.

Toutefois nous gardons de nos rencontres, interviews et réponses à nos questionnaires, la coexistence de *deux paradigmes différents*. Ceux-ci ne s'excluent pas l'un l'autre, ils renvoient à des constats différents, à des projets répondant à des problématiques différentes.



1/ PARADIGME OU CERTAINS INDIVIDUS AURAIENT BESOIN D'UN PASSAGE VOLONTAIRE EN COLLECTIVITE POUR RETROUVER UNE CAPACITE D'AUTONOMIE INDIVIDUELLE.

Le constat de base est le suivant : il manque, pour certains publics, une étape entre le logement en institution et le logement individuel (considéré comme objectif d'autonomie à atteindre). Les publics visés sont alors des jeunes en institution, des personnes en Maison d'Accueil, des détenus qui sortent de prison, etc. La mixité des publics au sein de ce type d'habitat est possible, mais pas indispensable : un regroupement par catégorie est tout à fait envisageable. L'habitat groupé est envisagé sous l'angle d'une étape transitoire dans un parcours d'insertion. Quelques réponses signalent cependant que, pour certains publics, il n'y aura jamais de possibilité d'aller vers du logement individuel. Cet habitat doit être géré avec un encadrement social important (avec d'éventuels relais extérieurs) qui mène, si possible, à cette autonomie. La durée, bien que pouvant être longue, doit être définie.

2/ PARADIGME OU CERTAINS INDIVIDUS AURAIENT BESOIN DE REPONSE COLLECTIVE FACE A UNE SOCIETE OU SEUL LE MODELE INDIVIDUEL EST PROPOSE COMME VALABLE.

Le constat de base est le suivant : il manque, dans notre société, une réponse collective pour certains individus pour lesquels les réponses individuelles sont insatisfaisantes. L'objectif d'autonomie collective a remplacé celui d'autonomie individuelle. La question de l'accompagnement social se pose davantage en termes d'aide à s'intégrer dans un modèle communautaire de vie. Les publics visés sont alors multiples. La mixité, bien que parfois difficile à gérer, est indispensable : l'habitat groupé doit être en prise avec la réalité du monde. Il n'est plus question de demander à ces habitants de se préparer à un départ de ce type d'habitat. Ils peuvent y rester de manière définitive s'ils le souhaitent et s'ils adhèrent aux règles internes de ce type d'habitat.

Enfin, certains envisagent qu'un habitat groupé puisse accueillir conjointement les deux types de public cible. Dans la visite d'expériences que nous avons eue l'occasion de réaliser, on remarque que si les projets se situent effectivement soit dans l'un ou dans l'autre paradigme, il n'est pas impossible de faire cohabiter les deux au sein d'un même habitat groupé.

Un débat, une réflexion quant au travail social

Comme on le voit, ces deux paradigmes/logiques, sans être antagonistes renvoient quand même à deux lectures du travail social.

La première vision (paradigme 1) s'appuie sur le concept : travail social = insert ou réinsert de la personne, c'est-à-dire à terme « autonomie » de celle-ci. Elle répond d'ailleurs à ce qui constitue la base philosophique du travail social.

En son code de déontologie, L'association des Assistants Sociaux francophones déclare :

- *Art.1. L'assistant social est un agent d'aide personnelle visant à permettre à l'homme de mieux se réaliser par une meilleure utilisation de ses propres ressources et celles de la société et de favoriser ainsi l'épanouissement de ses potentialités, une plus grande **autonomie** et une **prise en charge responsable**.*

Le fondement du travail social serait donc de favoriser l'autonomie du client et sa citoyenneté responsable. Par ailleurs le code reconnaît les limites de cette démarche en son art.2.

- *Art.2. L'assistant social est un agent d'action sociale en participant à des actions qui contribuent à faciliter les progrès humains.*

La limite exprimée dans l'art.2 n'est pas la reconnaissance et acceptation des limites de la personne mais celles relevant du **sociétal** qui impose ses limites aux personnes et aux groupes.

Nuançons, dans d'autres articles du code, on fait référence au concept « *d'autonomie individuellement et collectivement raisonnable...* ».

Le code de déontologie des psychologues se veut plus prudent, celui-ci reconnaît pleinement les limites éventuelles de l'individu et donc du travail thérapeutique.

Il en est de même pour les éducateurs.

En conclusion, nous pourrions dire que le schéma classique :

« **Une personne/ménage en son habitat privé et subvenant à ses besoins matériels, psycho relationnels et de développement dans une autonomie respectueuse du cadre légal** », s'il relève de l'**Idéal** du travail social, se voit parfois invalidé pour une faible proportion de la population concernée par l'action sociale. Ce qui ramène au Paradigme 2.

Notre propos n'est évidemment pas de promouvoir la relation « assistant-assisté », l'autonomie reste bien l'objectif premier et incontournable de toute démarche de travail social.

Le paradigme 2 nous contraint simplement à reconnaître, accepter que l'Etat Social devra prendre en considération l'obligation d'accompagner « quasiment à vie » un **faible nombre** de nos concitoyens et dès lors prévoir les moyens de cet accompagnement.

Ce qu'il fait d'ailleurs depuis longtemps en matière de support institutionnel pour les personnes gravement handicapées physiquement ou mentalement et pour les problématiques relevant de l'enfance et de la jeunesse comme celles des personnes les plus âgées en incapacité totale ou partielle de subvenir à leurs besoins. Pour d'autres l'habitat groupé peut être un **choix de vie**, une solution plus adaptée que la vie communautaire aux règles plus contraignantes, des personnes qui sont parfaitement capables de la plus grande autonomie mais qui désirent vivre une solution intermédiaire entre collectif et individuel.

Enfin il faut distinguer autonomie individuelle et collective :

Le collectif permet à certains de retrouver une part plus grande d'autonomie individuelle par un encadrement plus léger. L'habitat groupé permettrait, selon certains, de « *promouvoir une autonomie collective lorsque l'autonomie individuelle n'est pas/plus possible ou souhaitée*⁶ ».

Une autonomie encadrée et limitée ?

Mais qui va déterminer les critères d'autonomie des personnes et surtout leurs limites et sur base de quels indicateurs ?

En regard du Droit commun, cette problématique ne trouve que peu de réponses formelles. Il existe bien des dispositifs visant à reconnaître et établir **l'Incapacité légale des personnes**. Incapacité provisoire ou définitive et qui place ou replace l'individu adulte en situation de « minorité » prolongée. Mesure extrêmement lourde qu'on appelle parfois la **mise sous tutelle**.

La société accepte et entérine le fait qu'un de ses membres n'est pas ou plus en état de se gouverner lui-même en tout ou en partie. Cette mesure vise à protéger la personne d'elle-même ainsi qu'à protéger son environnement.

⁶ *Habitat des personnes âgées aux Pays Bas. Woongroepen et centres de ressources*, Habitat et Participation, Louvain-la-Neuve, 2002.

En échange, il y aura prise en charge de tout ou partie de ses responsabilités et obligations, celles-ci étant confiées à un ou plusieurs tiers.

Les critères d'une telle mesure relèvent de la Justice toujours accompagnée de l'avis du corps médical voire des autorités proches de la personne.

Pour ce qui nous préoccupe, il y a **reconnaissance légale et acceptation de la perte d'autonomie**.

Autre élément récent dans son application et très éloigné du précédent : **le règlement collectif de dettes...**

Ce dispositif contractuel prévoit qu'une personne accepte de se voir conseillée, contrôlée voire même dans certains cas dépossédée de tout ou partie de sa gestion financière. Ce contrat peut à tout moment être dénoncé par l'une ou l'autre partie. Il s'insère dans une durée prédéfinie et offre une protection légale des biens des personnes pendant la durée du contrat.

Ici encore, les critères relèvent du droit, mais il y a bien limitation volontaire de l'autonomie des personnes concernées.

Ce qui nous semble probant à relever dans cette situation est la notion de « **contrat** ».

Un professionnel et un individu entérinent un **accord** souvent négocié pour chacun de ses éléments au terme duquel une protection légale des biens de la personne sera d'application.

Si le droit fixe le cadre général du contrat et de son application, les parties gardent un espace de négociation. **L'autonomie de la personne sera limitée sur base volontaire et négociée.**

Un contrat négocié ayant valeur légale...

Dans le cadre de l'habitat groupé comme solution définitive ou de long terme, ne faudrait-il pas dès lors prévoir une sorte de « contrat ayant valeur légale » et reconnaissant l'autonomie restreinte des personnes accueillies, une minorité partiellement acceptée, ceci pour une durée à définir avec l'ensemble des acteurs concernés : accueillis, intervenants sociaux, autorités. A charge du droit d'en définir les critères généraux, il ne s'agit évidemment pas de favoriser par protection des comportements déviants voire criminels. Quant aux critères d'application, peut-être faut-il tout simplement faire confiance en la compétence, le sens de la déontologie des travailleurs sociaux et en l'évaluation récurrente des projets mis en œuvre et de leur fonctionnement.

Ceci n'est bien sûr qu'une piste de réflexion.

Remarquons quand même que toutes les expériences d'habitat groupé que nous avons observés font état de l'existence d'une sorte de contrat /règlement interne qui vise à réguler les aspects de vie collectifs, les aspects financiers, les obligations et devoirs réciproques dictés par la vie quotidienne mais aussi dans bien des cas qui formalise les processus d'accompagnement sociaux.

Cette protection partielle des personnes existe déjà au niveau hospitalier ainsi que dans les institutions hébergeant des personnes âgées voire même mais de manière plus limitée dans les maisons et foyers d'accueil.

Un bref retour sur l'histoire pour clore cette réflexion...

Si aujourd'hui encore toute notre organisation sociale de base repose sur la « famille », la taille de celle-ci a tendance à se réduire de plus en plus, ce qu'on nomme l'atomisation de la société.

Nous sommes passés d'une organisation reposant au départ sur la notion de « horde » pour nous transformer en « clans », en « tribus », puis en « entités villageoises » avant de devenir des « familles au sens très large du terme » et aboutir aujourd'hui à la « famille nucléaire, parents-enfants » parfois « recomposée » quand elle n'est pas « monoparentale ». De quoi essouffler même un ethnologue sportif et nous avons sans doute oublié quelques étapes !

Dans toutes les grandes métropoles européennes, on dénombre un taux croissant de « personnes seules », à Paris pratiquement la moitié de la population résidente.

Cette érosion des communautés, cette réduction à l'individu renforce de facto la précarité sociale, la fragilisation des personnes ! En rupture de liens sociaux, les plus faibles ou plus isolés ne tardent pas à vivre des accidents et parfois pour certains d'entre eux à sombrer. La canicule de l'été 2003 et ses conséquences en France pour des personnes fragiles et isolées en sont une triste illustration.

Par ailleurs et pendant une très longue période de notre histoire, de grandes institutions ont assuré l'hébergement, la formation, la structuration psychologique, la rémunération d'un grand nombre de personnes fragiles ou non, qui en échange de leur force de travail et /ou de leur adhésion à une philosophie religieuse ou autre y trouvaient un rôle socialement valorisé et une protection au sein d'un collectif par une prise en charge de tous les aspects matériels de l'existence.

Ce fut longtemps le cas des institutions religieuses voire même dans certains cas des structures militaires.

Une sorte d'habitat groupé, contraint ou choisi... définitif ou à durée négociée ..., deux paradigmes !

Quels publics cibles potentiels ?

A nouveau, à cette question, nous voyons ressurgir nos deux paradigmes, suivant que le public cible séjournera en habitat groupé à titre transitoire ou de manière plus définitive.

Des personnes n'ayant pas/plus l'habitude d'habiter de manière isolée (étape de transition)

- Les jeunes sortant d'institution ou de homes pour enfants (ces personnes ont été encadrées jusqu'à leurs 18 ans et sont ensuite livrées à elles-mêmes. Elles ont soit d'une certaine liberté, mais n'ont pas toujours assez d'indépendance pour vivre seules).
- Les personnes sortant de prison.
- Des personnes aspirant à l'indépendance (car l'auto-gestion en habitat groupé requiert des compétences autres que, par exemple, celles développées dans le logement accompagné).
- Les personnes qui ont quasiment grandi ou vécu un bon moment dans les maisons d'accueil ou maisons d'hébergement (elles ont beaucoup de difficultés à vivre seules, à se réadapter, à réapprendre à faire les choses seules et à prendre des décisions et des initiatives sans le groupe) (réfléchir au fait que ces personnes doivent accepter les caractéristiques de ce type d'habitat).
- Des personnes en état de crise ou vulnérables socialement.

Des personnes isolées qui recherchent un habitat plus collectif (autre mode d'habitat et d'insertion)

- Les SDF qui ont envie d'un toit
- Les personnes isolées ou semi-autonomes qui souhaitent une vie plus collective et solidaire (comme par exemple : les familles monoparentales, les personnes vieillissantes,...), des individus ou des familles sans enfants (impact sur la cohabitation - le rapport à l'habitat - l'intimité)
- Des personnes précarisées (comme piste d'insertion par le logement et en réponse au problème d'isolement)
- Certains habitants en habitat permanent (camping résidentiel,...)
- Des personnes déjà intégrées dans une collectivité et qui apprécient ce mode de vie (dans un quartier, dans une association tel qu'un restaurant social, etc.)

- Des personnes souffrant de solitude, qui aspirent à plus d'autonomie individuelle et/ou collective et ne rentrent pas dans les critères de maisons communautaires existantes telles que l'AWHIP.
- Des personnes pour qui l'accès au logement social est impossible dans les conditions actuelles.
- Des personnes « urbanophiles » qui aspirent à un habitat de ce type en centre urbain (renouveau urbain qui peut passer par ce type d'habitat).

Des personnes en précarité financière

- Les personnes en précarité financière (elles pourraient profiter d'infrastructures collectives comme un lavoir, du matériel électroménager ;...) Faut-il rappeler le phénomène du surendettement, mal qui frappe une population de plus en plus large et atteint aujourd'hui des classes sociales nouvelles. Le nombre sans cesse croissant de demandeurs d'emplois indique à quel point s'installe une fragilité économique des ménages sans même évoquer les stages d'attente des jeunes.

Une population non concernée

Enfin ultime limite, il semble inopportun d'accueillir en habitat groupé des **personnes en situation extrême** nécessitant un accompagnement hautement spécialisé.

- Grands délinquants et toxicomanes en cure (qui ont besoin d'une équipe encadrante adaptée)
- Cas psychiatriques sévères (crises lourdes) car ils risqueraient de déstabiliser l'ordre et la sérénité du logement (d'autant que beaucoup de choses sont mises en place pour eux).
- Personnes alcooliques au sens **pathologie lourde** du terme (qui risquent de troubler la vie en communauté)
- Personnes souffrant d'handicaps lourds physiques ou mentaux.

Il existe pourtant des structures d'habitat groupé pour ces personnes, mais avec un accompagnement plus lourd.

Pour quels types de besoins⁷ ?

Reprenant ici en partie l'idée de Monsieur da Bruto (Rapport Général sur la Pauvreté de 1995), les intervenants sociaux ont estimé que si l'habitat groupé était une réponse utile dans le panel des possibilités de logement offertes aux personnes en précarité sociale, c'était parce que certains besoins de ces personnes ne sont pas (totalement) (adéquatement) couverts par les solutions existantes. Il s'agit, par exemple, d'un « *besoin de solutions plus collectives de logement pour certains publics qui ne se retrouvent ni dans du logement individuel, ni dans les Maisons d'Accueil⁸* ».

1. Besoins de type personnel : psychologiques- d'épanouissement - relationnels - de reconstruction personnelle

-  Besoin de contacts, de relations vraies, de **liens sociaux**, d'un réseau d'aide
-  Besoin d'être connu et reconnu par l'autre
-  Besoin d'une qualité d'écoute et de solidarités spontanées
-  Besoin d'un lieu pour dire ce que nous sommes, ce que sont nos compétences

-  Besoin d'**utilité sociale non factice** (par exemple se reconstruire via un travail qui dépasse les notions d'occupation, d'activité) - de permettre l'émergence de vrais projets personnels (qui ne doivent pas être des préalables à l'entrée dans un logement)

-  Besoin de pouvoir **articuler besoins individuels et collectifs**, dynamiques individuelles et collectives
-  Besoin de lieux où se combinent épanouissement personnel et suivi, supervision de proximité

⁷ Listes établies par des intervenants sociaux à partir de leur pratique lors d'une journée de réflexion sur l'habitat groupé du 14 Nov. 2003 organisée par Habitat et Participation avec le soutien du Ministre des Affaires sociale et de la Santé.

⁸ Interview vidéo de Monsieur David Praile (Solidarités Nouvelles), reprise dans le CD-ROM « *Espace d'Innovation Sociale : Nouvelles Pratiques de Terrain* », Habitat et Participation, Louvain-la-Neuve, 2004.

- ✚ Besoin de qualité de vie qui n'existe pas forcément dans le logement individuel (avec personnes isolées)
- ✚ Besoin de promouvoir l'autonomie collective également (et pas uniquement l'autonomie individuelle)
- ✚ Besoin d'un **lieu de résistance** (réapprendre à se battre en utilisant des arguments valables)

2. Besoin d'accès à un logement abordable financièrement

- ✚ **Accès aux secteurs locatif et acquisitif** du logement impossible pour les personnes en précarité sociale ; difficultés à entrer en logement social → besoin d'alternatives
- ✚ Besoin de développer des **offres abordables de logement en zone urbaine** qui favorisent la mixité sociale
- ✚ Besoin de développer des solutions bon marché au sortir des logements de transition (avec un coût de loyer très bas)
- ✚ Inadéquation du postulat 1 ménage = 1 logement

3. Besoins d'alternatives face à la filière d'insertion

- ✚ Le logement d'insertion n'est pas une réponse face aux vrais besoins des personnes.
- ✚ Il faut **développer des alternatives à une filière d'insertion linéaire**, permettant des « aller-retour » acceptables, de revenir dans un même lieu, d'y rester durant un certain temps.
- ✚ **Besoin de temps pour se réinsérer**, accepter qu'on puisse « louper le coche », d'où le besoin de solutions pérennes⁹ (dans les expériences d'habitat groupé, ce temps est évalué à 5/6 ans)
- ✚ Critères très définis et très restrictifs d'accès à chaque type d'aide. Il faut **développer des offres plus souples en termes de critères d'accès**

⁹ Cette affirmation se base sur l'ensemble des expériences d'habitats groupés visités en Belgique, en France et en Hollande. On remarquera la présence de trois types de publics : ceux à qui cette solution ne convient pas et qui quittent rapidement l'habitat groupé – ceux pour qui cette solution est un nouveau mode d'habiter – ceux enfin qui, après quelques années décident de quitter ce type de logement pour aller vers d'autres modes d'habitat.

- ✚ Nécessité de développer des lieux qui permettent **une meilleure qualité relationnelle entre personnes en précarité sociale et intervenants sociaux**

4. Besoins de solutions de type plus « communautaire »

- ✚ Besoin de solutions de type communautaire, familial
- ✚ Besoin d'**être ensemble pour lutter contre les dérives possibles** quand on est seul (garde-fou du collectif)
- ✚ Nécessité de **ne pas saucissonner les personnes en précarité sociale** (approche globale de la personne - réponse à adapter au cumul de handicaps - l'habitat est un lieu qui permet de révéler cette complexité et de regrouper les interventions)
- ✚ Manque de **filière de type communautaire dans le Code Wallon du Logement**. Le concept de logement collectif n'est possible que dans le logement de transit (à titre transitoire donc), ce qui ne prend pas en compte le besoin de lutter contre l'isolement des personnes.
- ✚ Déficit des structures d'accueil en urgence ou semi-urgence.

L'habitat groupé peut-il, doit-il répondre à l'urgence ?

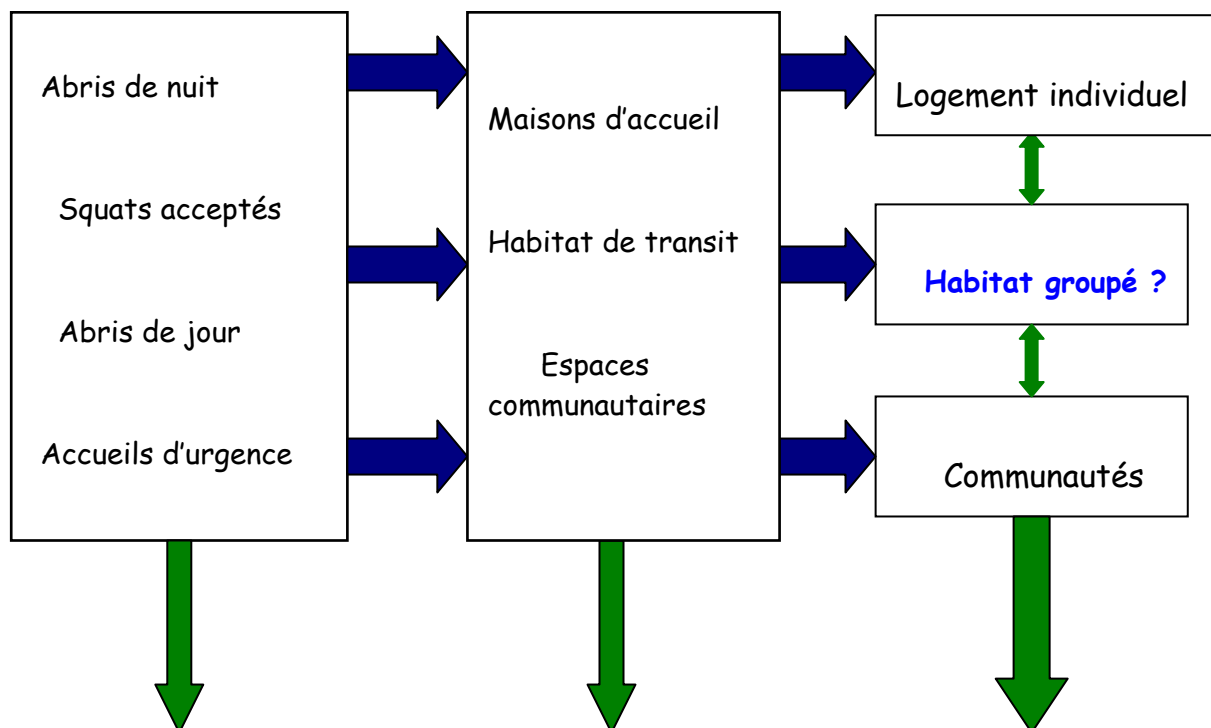
De l'avis des spécialistes interrogés, la réponse est clairement : Non !
L'urgence, celle de la précarité sociale aigue, relève du travail d'autres structures. En situation d'urgence, la personne ne choisit plus, elle subit, son seul but est de trouver une réponse rapide à ses besoins de base. Elle doit s'abriter, se nourrir, retrouver un minimum d'hygiène et de soins de santé. Elle est souvent dominée par son état, en perte d'autonomie et d'identité.

Il faudra donc et dans un premier temps qu'elle soit prise en charge, encadrée au niveau matériel, administratif et stabilisée au niveau psychologique.

Ce n'est qu'à l'issue de ce premier accueil que la personne pourra à nouveau commencer lentement à se projeter dans l'avenir, c'est-à-dire (re)construire peu à peu un projet. Rien ne prouve que ce projet sera de type communautaire ou d'habitat groupé.

Le parcours d'insertion dans le logement est donc un parcours institutionnel, balisé par des étapes et des « solutions » habitat précis (vois schéma suivant).

Un processus institutionnel



<u><i>Précarité sociale aiguë</i></u>	<u><i>Précarité sociale</i></u>	<u><i>insertion</i></u>
Autonomie faible	Structuration	Autonomie encadrée
Besoins vitaux	Projet	Développement
Structures lourdes	Structures lourdes	Structures légères
Accompagnement fort	Accompagnement évolutif	Accompagnement choisi
Séjour bref /semaines	séjour moyen/mois	Durée non définie/longue
Grands groupes	Groupes moyens/30	Petits groupes/ 10-12

Comme nous l'avons déjà évoqué, l'habitat groupé repose sur une démarche volontariste et c'est essentiel à la réussite de ce type de projet. Ce choix doit être réfléchi, mesuré. Il faut donc que la personne concernée connaisse les diverses solutions qu'elle peut raisonnablement envisager, ceci lui permettant un vrai choix.

Dès lors, l'habitat groupé pourrait trouver sa place au sein d'un processus, il serait une étape éventuelle pour certains ou une solution définitive pour d'autres.

Deux remarques sont cependant à formuler :

- D'une part le parcours d'insertion semble être remis en cause par des intervenants sociaux de terrain qui n'y voient pas un trajet linéaire. L'habitat groupé, ainsi que les autres solutions « logement » devraient davantage être utilisables à n'importe quel moment de ce parcours, en fonction des besoins ou des choix de la personne.
- D'autre part, nous avons rencontré l'une ou l'autre expérience qui montrait que l'habitat groupé en urgence était faisable, car il répondait alors à un besoin et non à un choix¹⁰.

Au sein d'un même habitat groupé, peut-on accueillir des publics différents ?

Cette question, nous l'avons posée aux acteurs de terrain. Leurs réponses sont nuancées et même parfois divergentes.

Que nous disent-ils ?

Avis plutôt POUR la mixité : bien que parfois difficile à gérer, la mixité (sexe, âge, culture, etc.) est à promouvoir entre autres parce qu'il s'agit de reproduire les conditions réelles de vie.

- OK pour la mixité, mais il faudrait prévenir les problèmes que cela poserait (être attentif à l'isolation phonique, prévoir des espaces jeux un peu éloignés des chambres, etc.) La plus grande difficulté est d'avoir des intervenants sociaux capables d'accompagner des problématiques diverses.

¹⁰ C'est le cas de l'expérience « Transit 77 » (fiche 7 en fin de brochure) qui présente un habitat groupé de transit pour des femmes qui ont subi des violences conjugales ou familiales. Ces femmes logent alors de manière transitoire (4 mois en moyenne) dans un habitat groupé, pour éviter la solitude ou la peur.

- Intérêt à promouvoir une certaine mixité, mais limite d'une trop grande hétérogénéité (sources de tensions - incompréhensions). Il est important que les mondes, les univers des candidats puissent se rencontrer, peut-être par un travail en amont de l'accompagnement collectif. Il faut cultiver en interne la tolérance et le respect des différences (cela peut dépendre de l'activité commune promue). Ne pas tomber dans la « caricature sociale » des populations trop différenciées sur le plan socio-économique ne pouvant coexister facilement, a fortiori dans un projet d'habitat groupé.
- La mixité, bien que parfois difficile, est nécessaire au niveau des âges et des sexes. La complémentarité est importante et permet un échange de services et de savoirs (il faut essayer d'amener les personnes à révéler le meilleur d'elles-mêmes, même si au départ elles se croient inutiles). Eviter à tout prix la ghettoïsation.
- La présence de personnes âgées ou handicapées peut être intéressante car cela pourrait motiver les solidarités. Idem pour des personnes issues d'autres cultures (mélanges de nationalité et de culture très enrichissants, mais réalisable seulement avec un bon encadrement).
- Oui au logement mixte : après l'habitat groupé, les personnes iront dans un logement traditionnel. Il faut qu'elles soient au maximum dans les mêmes conditions de vie « normale ».
- Il faut promouvoir la mixité puisque c'est une réalité. Pourquoi ne pas l'intégrer de façon positive en développant les compétences de chacun, en faisant de petites animations inter-culturelles (soupers avec plats typiques). Il ne faut pas se poser trop de questions car, plus on s'en pose, plus on crée de phénomènes « à part » dont il faut se méfier. Il faut soulever leurs points communs à tous : précarité, envie de s'en sortir, etc.
- OUI parce qu'il faut pouvoir, dans une communauté, faire appel aux « experts du vécu », c'est-à-dire des personnes qui ont connu des situations difficiles, s'en sont sorties et pourront épauler les personnes ciblées par le projet.

Avis plutôt CONTRE la mixité : il faut viser à une certaine homogénéité des publics cibles, entre autres parce des problèmes de rivalité peuvent sinon surgir

- Regrouper les personnes ayant un même mode de fonctionnement, de rythme de vie si c'est possible. Il faut veiller à une certaine homogénéité de mentalité socio-culturelle.

- Ce type d'habitat ne convient qu'aux personnes isolées (éviter les cas psychiatriques sévères et les personnes souffrant d'assuétude).
- Non. Il vaut mieux proposer cette solution à des personnes de conditions sociales plus ou moins équivalentes. Il faut qu'elles se sentent égales, qu'il n'y ait pas de jalousie. Les personnes en précarité ont le plus souvent une sensibilité et une susceptibilité à fleur de peau et ont souvent tendance à (se) comparer.

Point de vue MITIGE

- De façon théorique, la mixité permettrait aux personnes de s'ouvrir sur le monde extérieur, de s'enrichir, de découvrir de nouveaux points de vues. En pratique, cela donne lieu à une source de conflits supplémentaires. Il est déjà difficile de partager son espace privé, alors si en plus on le fait avec des personnes dont on ne supporte pas le mode de vie, je ne sais pas si c'est une bonne chose.

Comme on le voit les avis divergent. Nous pensons que la réponse à ces questions se trouve dans l'élaboration du projet lui-même, de sa finalité, des moyens disponibles en accompagnement, de l'insertion de l'habitat dans une sociologie de quartier et enfin qu'il vaut mieux éviter des distances trop grandes entre personnes accueillies, que ces distances soient culturelles ou religieuses, l'âge serait par contre un facteur apaisant. Mais il serait aberrant de vouloir faire coexister en un lieu restreint des antagonismes flagrants. *« On ne fait pas vivre sous un même toit d'anciens détenus pour raison de pédophilie et des enfants en bas âge....même si le projet se veut curatif... ! »*

En quoi la mixité est-elle favorable au projet ? Tout d'abord parce qu'elle rapproche le projet des conditions normales de vie. A trop rechercher l'identité, il y a risque que le projet se définisse sur la problématique commune des résidents, la drogue par ex. ou l'endettement, etc.... Risque, dès lors que l'habitat soit lui-même désigné par son identité, **la maison des...** et ceci tant par les habitants du quartier que par les autorités, le risque du ghetto.

Enfin, la mixité offre des opportunités en terme de partage, les expériences de vie peuvent se compléter, se renforcer comme le démontrent certaines expériences. C'est la mixité au sens propre du terme, hommes-femmes-couples-isolés qui semble parfois poser problème en éveillant, réveillant parfois une « douleur de vie » chez certains.

De toute manière si le projet se développe harmonieusement, rapidement une identité collective se fera jour et organisera les rapports sociaux.

« Toute relation sociale propose-impose (explicitement ou implicitement) à ceux qui la pratiquent des finalités légitimes, qui donnent sens à la vie commune. Le modèle culturel en vigueur constitue la source de sens à laquelle les acteurs vont puiser la légitimité de ces finalités : il leur dit en quoi telle conduite est nécessaire à la résolution de tel problème de la vie collective et en quoi elle contribue à la vie « bonne » (la leur et celle des autres) »¹¹.

IMPORTANT

Il faudra que la mixité donne un « **sens** » au projet pour que les personnes y puisent les éléments nécessaires à la construction de leurs rapports internes et externes et que l'appropriation de la finalité de l'expérience forge **l'identité collective**.

Une Identité collective oui, mais en veillant à ce qu'elle ne soit pas trop prégnante sur le projet. La dynamique des groupes est très éclairante dans ce domaine.

Tout groupe constitué est traversé de forces centrifuges et centripètes. Ces forces ont pour finalité l'intégration de tout élément étranger afin de le voir se conformer dans ses comportements au modèle dominant à défaut des phénomènes de rejet, d'exclusion de l'autre se mettent en action.

Ne pas laisser le projet se replier sur lui-même, un cocooning oui.... mais contrôlé et ouvert à l'extérieur.

¹¹ *Le Changement Social*. Guy Bajoit. Ed. Armand Colin. 2004

PARTIE II

L'HABITAT GROUPE : ELEMENTS DE FAISABILITE



Espaces fraternels à Liège

Avantages et limites : le point de vue des acteurs

Avant d'arriver à la partie plus technique de ce travail, nous passons en revue les « avantages et limites » de l'habitat groupé tels qu'identifiés par les intervenants de terrain lors d'une journée de rencontre sur le sujet¹².

AVANTAGES IDENTIFIES	DANGERS IDENTIFIES
Solution globale permettant une approche globale de la personne au travers de l'habitat (pas de saucissonnement de la personne)	Danger lié au cycle de projet (le projet disparaît avec ses porteurs car rien n'est institutionnalisé)
Plus grande qualité des interventions professionnelles parce qu'intégrées dans la vie de tous les jours.	Lourdeurs de la mise en place (n'existe pas dans le Code wallon du Logement) tant au niveau juridique que financier.
Garde-fou pour des personnes risquant de faire des « rechutes » : les autres co-habitants repèrent le problème, aident directement ou font appel à l'intervenant social.	Ne convient qu'à une frange de la population en précarité sociale (exemples : toxicomanes, alcooliques, familles monoparentales, personnes traumatisées par le logement en institution, personnes vieillissantes,...)
Stimulation, émulation liée au groupe (promotion de l'autonomie collective - écoute du groupe)	Contraintes de la cohabitation (tout le monde ne peut s'y plier)
Souplesse actuelle des critères d'accès puisqu'il n'existe aucune législation qui codifie ces critères en Habitat Groupé.	Problèmes juridiques (montage d'un nouvel habitat groupé en l'absence de règles : statut de cohabitant et non d'isolé pour ce qui est du revenu d'insertion, ce qui pénalise les personnes)
Solution économique : partage de certains coûts, espaces plus grands pour un même loyer car il y a des parties communautaires.	Pas forcément un gain financier (montages financiers complexes, impayés de loyer à combler, etc.)

AVANTAGES IDENTIFIES	DANGERS IDENTIFIES
----------------------	--------------------

¹² Journée sur l'habitat groupé organisée par Habitat et Participation avec le soutien de la Région wallonne, le 14 novembre 2003.

Lieu de résistance : être ensembles, c'est être plus forts, faire valoir ses droits et faire reconnaître ses compétences.	Enfinement, l'habitat groupé rend les personnes incapables de vivre « seules ».
Rompre l'isolement via les espaces communautaires de ce type d'habitat ou l'opportunité plus grande de réaliser des activités ensembles.	Danger de l'habitat groupé à titre transitoire , temporaire car cela s'oppose au besoin de stabilité affective, de récréation de liens vrais.
Réponse possible face à certains besoins (lutte contre la solitude, solidarités spontanées, développement de vrais projets personnels, solution pérenne,...)	Pression du conformisme social (interne = je préfère habiter comme tout le monde - externe = rejet du voisinage).
Arrêt probable des garnis (lutte contre les marchands de sommeil). Certains garnis insalubres se louent à des prix outranciers, exploitant la misère.	L'habitat groupé doit s'appuyer sur les grandes institutions (CPAS). Les projets seront alors dépendants d'autorité de tutelle, liés à leur bon vouloir.

Comme on pouvait s'en douter, il y a autant d'arguments favorables à l'instauration de logements groupés dans le paysage de l'aide aux personnes en précarité sociale que d'éléments de danger. Nous pensons que certains facteurs négatifs pourraient être levés par la reconnaissance, au sein du Code du Logement, de cette possibilité de logement à moyen et long terme. D'autres ne pourront rencontrer des réponses positives qu'en multipliant ce type d'expériences en Région wallonne. En effet, elles sont aujourd'hui bien peu nombreuses, réalisées au coup par coup, négociées avec les institutions au cas par cas et ne peuvent, dès lors, par être directement généralisées sur tout le territoire wallon.

Après ce premier flash sur les acteurs de terrain, nous passerons en revue divers aspects liés à la faisabilité d'un habitat groupé : aspects architecturaux, réglementaires, financiers et sociaux.

L'habitat groupé, c'est d'abord une maison, un lieu de vie.... et donc une architecture !

Difficile de décrire une maison, bien sûr on peut se risquer à en énumérer les différentes composantes ; des murs, des fenêtres, des portes, un toit, le tout formant volume. On sent bien que ce genre de définition n'approche pas l'essentiel.

Une maison est cet espace clos qui nous sépare du monde en nous ouvrant à lui. Ou pour mieux l'exprimer : « Une intériorité à partir de laquelle il y a pour nous quelque chose comme un dehors »¹³.

Et c'est justement ce qui nous sépare du monde physiquement qui nous rend « acteurs » de celui-ci. Paradoxe mais évidence, il suffit pour s'en rendre compte d'écouter ceux qui à un moment de leur vie furent privés de ce lieu à soi.

SDF, victimes de guerre ou de cataclysmes, tous décrivent qu'étant privés de domicile, l'être humain étant de partout est de nulle part, non plus « sujet mais objet » secoué et déplacé en fonction d'un monde qui les domine.

« La fonction originelle de la maison ne consiste pas à orienter l'être par l'architecture du bâtiment et à découvrir un lieu mais à rompre le plein de l'élément, à y découvrir l'utopie là où le « je » se recueille en demeurant chez soi »¹⁴.

Lors d'une récente visite d'habitat groupé, de quelques appartements aménagés dans ce qui fût un ensemble industriel et rencontrant les occupants qui tous avaient construits, adaptés les lieux, l'un d'entre eux nous fit visiter son « chez lui ».

Il occupait trois pièces de taille moyenne assez claires formant un tout assez harmonieux en terme de volumes qui pourtant n'était pas destinées originellement à cet usage. Si les matériaux utilisés étaient de récupération, ils étaient de bonne qualité mais surtout avec beaucoup d'intelligence on avait transformé les passerelles industrielles en balcons fleuris, la cour intérieure étant devenue l'endroit où l'on cause assis sur un banc qui avait dû connaître une autre vie dans un parc public. Bref toute une architecture détournée de sa fonction première pour créer un habitat groupé. Mais il y avait bien plus que cela, il y avait la fierté du travail accompli, l'histoire de chaque pièce, de chaque récupération, l'histoire de la cheminée qui n'en était pas une au départ, l'histoire improbable de chaque meuble visiblement récupéré et redressé, fait à sa main.

¹³ in Totalité et Infini. E. Levinas 1980

¹⁴ In E. levinas. Op. cit.

Il y avait aussi les espaces collectifs, les lieux où l'on se réunit mais que l'on prête aux autres avec de la fierté parce que dès le départ du chantier on y avait pensé, réfléchi. Un monde clos mais ouvert à la relation. Une architecture qui exprimait fortement les valeurs, visions, les représentations sociales de ses occupants. *Voir fiche n° 5 Sans-Abri Castors.*

Mais ne dit-on pas que c'est là la plus belle réussite d'un architecte, transformer en « volumes et formes » une expression de l'autre, ce qui au départ est mode de vie, de cohabitation, de relation, de communication, de valeurs !

L'impact de l'habitat sur le bien-être de ses occupants ¹⁵

Habiter met en scène deux éléments en constante interaction : les aspects humains, de développement personnel, sociaux, d'insertion et les aspects architecturaux et spatiaux : « Nous donnons des formes à nos constructions et, à leur tour, elles nous forment »¹⁶.

A la fois espace de (re)construction, lieu de réconfort et de protection vis-à-vis de l'extérieur, le logement constitue un élément important dans le développement personnel et la qualité de vie.

Une fois les fonctions primaires satisfaites (« avoir un toit », « avoir de quoi se nourrir », ...), le fait d'habiter dans un espace choisi participe à l'épanouissement de ses occupants, notamment, en répondant à une série de besoins comme, par exemple :

- le besoin de se sentir reconnu (« *il habite telle maison, dans tel quartier, ...* ») ;
- le besoin de se définir (notamment via l'aménagement des lieux. L'ambiance, l'esthétique du logement permet de se définir. Le style d'habitat est en rapport avec le statut de ceux qui l'occupent) ;

¹⁵ Texte élaboré sur base de :

M.Eleb-Vidal, A-M Chatelet, T.Mandoul, *Penser l'habité. Le logement en questions*, éd.Pierre Mardaga, Liège, 1988

A.Cools, *Logement et habitat*, ISA, Bruxelles, 1977

C.Van Vaerenbergh, *Incidences des relations de voisinage sur la santé mentale des habitants*, dans SLRB-Info, n°37, Bruxelles, Mars 2004

M.Scholler, *Les habitats groupés : une expérience de vie associative*, Mémoire UCL, Louvain-la-Neuve, 1984

I.de Biolley, *l'habitat groupé : une alternative au logement*, sd

P.Bodart, *Critères architecturaux pour une analyse de l'habitat groupé*, Mémoire UCL, Louvain-la-Neuve, 1987

8^e rapport sur l'état de la pauvreté en Région de Bruxelles Capitale, Commission Communautaire Commune, Bruxelles, 2002

Rapport général sur la pauvreté, FRB, 1994

¹⁶ Winston Churchill, cité par Patrick Bodart, ouvrage cité

- le besoin de ressentir l'appartenance à un groupe (*« j'habite avec un tel », « je suis de telle famille », ...*) ;
- le besoin d'isolement, d'intimité (*« pouvoir être au calme, faire le point, ... »*) ;
- le besoin de se protéger de l'extérieur, aussi bien des autres, que des éléments naturels (la pluie, le soleil, ...) ;
- le besoin de contacts avec l'extérieur aussi bien humain que naturel (*« j'ai vue sur le jardin »*) ;
- le besoin de relations sociales, notamment avec les personnes avec lesquelles on habite ;
- ...

Le fait de vivre dans un habitat insalubre a des répercussions directes sur d'autres facteurs comme, entre autres, la santé, l'équilibre psychologique.

Le lieu où l'on habite, le type d'espaces, leur aménagement et leur définition, ont donc toute leur importance. L'habitat groupé n'échappe pas à la règle, chaque espace doit être défini en fonction des objectifs de l'habitat groupé et des acteurs qui y vivent, y passent. De nos rencontres nous retenons que de toute façon, des espaces communautaires se créeront et pas nécessairement ceux qui étaient prévus à cet usage.

Les différents espaces d'un habitat groupé sont classiquement :

- les espaces communs : soit bâtis fonctionnel (chaufferies,...), de service (buanderie,...), de type relationnel (salle TV, le couloir rebaptisé « rue », ...) ; soit non bâtis (jardin,...) ;
- les espaces privés (sa chambre, son fauteuil, ...) ;
- les espaces de transition : les frontières entre les espaces communs et privés, et les espaces communs et public (entrée, balcon, ...) ;
- les espaces publics (la rue,...).

D'autres aspects jouent aussi un rôle comme, par exemple :

- le lieu de l'implantation (en ville, à la campagne, à proximité de commerces, ... dans une ruelle, une impasse, une arrière maison, ...) ;
- le type de bâtiment (une ex-industrie, une ancienne école, une ferme, ..., une maison individuelle, un immeuble à appartements, ..., en forme carrée, en cercle, en U, en L, ..., à construire, à rénover, ...) ;
- le statut de ses habitants (locataires, squatteurs, ...) ;

Les questions à se poser avant d'investir un habitat groupé :

Divers paramètres et questions sont à prendre en compte pour la définition et l'organisation des espaces d'un habitat groupé pour des personnes en précarité sociale, et notamment:

- quels sont les objectifs de l'habitat groupé ? (« être un tremplin utile pour aider des ex-toxicomanes à se lancer dans la vie », « accueillir de façon durable des personnes exclues empêchées d'accéder à un logement ordinaire », ...) ;
- quel est le type de public à qui l'habitat s'adresse, quels en sont les acteurs et quelle est leur place, leur fonction ? (des personnes âgées, des sans-papiers, ..., les habitants, leurs amis, les invités, des personnes extérieures, ..., « les extérieurs ne peuvent pas avoir accès après 22h », ...) ;
- comment arriver à préserver une certaine intimité, voire autonomie de personnes qui pour une bonne partie d'entre elles ont vécu, ou vivent encore, des difficultés, tout en leur offrant, le plaisir, une réponse à leur besoin de vivre en groupe ;
- comment faire en sorte que l'espace soit adapté :
 - aux modes de vie (« la chambre des adolescents se situe près de l'entrée, comme cela ils ont l'impression qu'il y a moins de contrôle, ils ont un sentiment d'autonomie »,...) ;
 - aux différentes cultures (« nous avons l'habitude de manger assis par terre »,...) ;
 - à l'évolution des habitants (« cela fait 40 ans que j'habite ici », « on a des murs mobiles »,...) ;
 - aux différents âges (« nous avons installé la cour au centre, cela permet de surveiller les enfants qui jouent », ...)
 - aux différentes temporalités ;
 - aux nombreuses personnalités (sa chambre a une bonne isolation phonique car il écoute de la musique assez bruyante », ...;
 - aux types d'échanges souhaités (« les escaliers nous servent de salle TV »...);
 - au nombre de personnes qui y habitent (la densité intérieure, le nombre de personnes par pièce, influence le comportement de l'individu).

Quelques recommandations générales

- Multiplier les signes distinctifs des espaces privatifs et collectifs. Par exemple : pas « une boîte aux lettres » mais des « boîtes » avec le nom de chaque habitant. Mettre le nom de l'occupant sur la porte de son espace personnel, etc. Ceci prendra toute son importance en matière de législation sur le domicile et la notion de cohabitation.
- Afficher de manière évidente le règlement d'ordre intérieur (nous reviendrons sur ce point plus avant en terme de protection légale de l'habitat et des biens).
- Accepter que des lieux collectifs se créent en dehors des espaces prévus à cet effet ! Il n'est pas rare que des cages d'escalier ou halls d'entrée voire même la cabane au fond du jardin servent de lieux de réunions informelles.
- Si le projet comporte un plan de réaménagement ou de transformation du lieu de vie, ne pas hésiter à prendre les conseils d'un professionnel (architecte). Ceci suppose quelques moyens mais vous fera éviter des erreurs parfois très coûteuses et surtout vous bénéficierez de sa vision, à partir d'un même volume et sur base de légères transformations ce qui paraissait impossible peut le devenir. C'est le rôle des pros...
- Si vous intégrez des professionnels du bâtiment dans votre projet, faites-le si possible dès le départ, ils participeront à votre vision, auront le temps de l'intégrer voire d'élargir celle-ci.

Aspects légaux et pistes de subventionnement

Le Code wallon du Logement

Dans sa plus récente réforme, le Code Wallon a redéfini les rôles des acteurs du logement dont les compétences ont été restructurées.

De plus, le code entérine la volonté des autorités d'ancrer la politique du logement au niveau communal. (Ancrage communal).

Désormais trois pôles coexistent en fonction des compétences et missions à remplir.

Trois grands acteurs :

1. ***La société wallonne du crédit social*** dont le rôle est d'assurer la gestion du crédit hypothécaire social de manière à favoriser l'accès à la propriété des ménages aux revenus modestes, moyens ou ménages en **précarité sociale**. Cette aide transite par les « guichets sociaux » chargés de trouver les solutions les mieux adaptées aux besoins des demandeurs. Cette aide peut comprendre un **accompagnement social**.
2. ***Le Fonds du logement des familles nombreuses en Wallonie*** dont le rôle est d'abord la prise en charge de « l'insertion sociale ». le Fonds est par ailleurs chargé de jouer un rôle fédérateur entre organismes à finalité sociale telles que *les agences immobilières sociales, les régies de quartier*, globalement « *l'insertion sociale par le logement* ».
3. ***La Société wallonne du logement*** chargée de ses missions traditionnelles en matières « locatives ».

Pour les logements de transit : les communes et CPAS seront soit gestionnaires de logements, soit opérateurs immobiliers.

Pour les logements d'insertion : les communes et CPAS mais aussi le Fonds du logement seront gestionnaires et opérateurs immobiliers.

Le code distingue trois types d'aide :

1. **Les aides aux particuliers :** diverses primes, à la réhabilitation, à la démolition, les allocations aux déménagement-loyers, (ADIL).
2. **Les aides aux personnes morales :** une aide spécifique sous forme par exemple d'avances remboursables en cas de gestion ou location de logements inoccupés.

3. **L'aide au partenariat** : cette aide est accordée dans le cadre d'une convention de partenariat avec certains opérateurs immobiliers en vue de la mise en œuvre du droit au logement. *Ceci peut être d'application en matière d'habitat groupé.*

Nous ne pouvons pas dans le cadre de ce guide détailler l'ensemble des mesures prévues. (Voir adresses et lectures utiles en fin d'ouvrage).

Il faut souligner pourtant la notion **de partenariat**, celui-ci sera indispensable à la réussite du projet. Quelles pistes ?

Un partenariat indispensable...

Voir aussi les fiches 1 et 7 en annexe

Avec éventuellement :

Des **communes** qui peuvent louer des biens de manière à en faire des logements sociaux ou d'insertion ou de transit. La gestion peut en être confiée à une AIS.

Il en va de même pour les **CPAS**, par ailleurs ceux-ci peuvent développer des partenariats avec des sociétés de logement de service public, par exemple déterminer un certain nombre de logements qui seront attribués à des familles en précarité sociale et fournir l'accompagnement social de ces familles.

Des **AIS** (agences immobilières sociales) qui ont pour mission de développer l'offre de logements locatifs de qualité pour des personnes en précarité sociale. Agréées, elles bénéficient de subventions.

Les **sociétés de logement social** qui possède un parc immobilier très important.

Des **organismes privés** à finalité sociale qui sont reconnus à divers titres : intervenants en accompagnement, bailleurs de logement de transit ou d'insertion lorsqu'ils sont agréés par le Gouvernement sur proposition du Fonds du logement.

Le décret du 30 Avril 2003 renforce encore cet encouragement au développement de partenariats.

CPAS, Commune, SWL, régies, ASBL agréées peuvent agir ensemble ou avec une autre personne morale.

Partenariat nécessaire parce que ...

Selon les remarques des acteurs interrogés, il faut :

- Mettre en commun les différents suivis (il est rare que les usagers ne fréquentent qu'un seul service). Il est urgent que des coordinations efficaces voient le jour.
- Il faut considérer le réseau qui entoure la personne : la famille, les intervenants sociaux (ou autres), les personnes extérieures.
- Multiplier les intervenants n'est peut-être pas une bonne chose, mais cela évite les mésententes avec un seul intervenant.
- Les divers intervenants doivent avoir une ligne de conduite identique, ne pas entraver le travail des autres, avoir les mêmes objectifs et surtout se concerter sans cesse. Sinon, il y a risques de manipulations et de conflits.
- Pouvoir travailler avec des centres de formation, pouvoir s'appuyer sur une structure telle qu'un comité de quartier.
- Il faut prévoir une antenne sociale (guichet) à proximité permettant de relayer les demandes ou les besoins vers les institutions ad hoc.

Un partenariat limité en nombre d'intervenants mais pas en qualité...

Comme déjà exprimé ci avant, limiter l'accompagnement des personnes à un seul intervenant institutionnel risque d'enfermer la personne/ménage dans une relation de dépendance unique, relation dangereuse pour les deux parties. Relation qui risque de devenir affective, subjective quelle que soit la qualité de l'intervenant surtout en cas d'accompagnement s'inscrivant dans une longue durée. Ce qui pourrait conduire à terme à des dérives en terme de relation de pouvoir, renforcement de la relation assistant-assisté, suradaptation réciproque et maintien d'une autonomie limitée.

Il vaut mieux séparer les intervenants en fonction des possibilités, gestionnaires du logement, accompagnement psycho-social, gestionnaires du bien locatif, etc. Bien sûr, il faut souhaiter une concertation entre intervenants, vérifier la congruence de la démarche mais dans les limites de la déontologie, du respect du secret professionnel. A défaut, le contrôle social des personnes en serait largement renforcé.

Eviter également un « marquage social » des personnes accueillies par le voisinage qui verrait défiler un trop grand nombre d'intervenants.

On n'évitera pas les visites domiciliaires qui seront légalement requises, visites sociales des CPAS, de l'agent de quartier, etc. !

Quels partenariats envisager ?

Ils seront fonction des publics accueillis et dès lors des dispositifs légaux qui les concernent et de la localisation du logement.

En terme de précarité, les partenariats les plus fréquents s'élaborent sur une rencontre entre acteurs institutionnels (CPAS-Communes-Logement social, etc.) et acteurs privés agréés (ASBL-AIS-Maisons d'accueil-Centres post-cure, etc.) Les logiques et limites institutionnelles seront différentes, un partenariat ne pourra s'élaborer que sur base de négociations entre acteurs. *La qualité de cette négociation sera souvent le « facteur déterminant » de la réussite ou de l'échec du projet.*

Subvention pour le logement insalubre

Dans les cas de réhabilitation de logements insalubres et reconnus comme tels, le montant des subventions peut s'élever jusqu'à 90% des frais de rénovation et pour un montant max. de 500 euros au m² pour autant que le logement concerné soit attribué à des familles en précarité comme logement d'insertion ou de transit.

Les familles en situation de surendettement et en guidance ne peuvent détenir des revenus excédent 120% du montant du revenu d'insertion.

La durée du séjour ne peut dépasser 6 Mois, renouvelable une fois en cas de nécessité.

Le montant du loyer ne s'élèvera pas au dessus de 20% max. du montant des revenus du ménage.

Un accompagnement social des personnes sera toujours requis et visera à un retour au logement autonome.

Habitat groupé et cohabitation

Habiter à plusieurs, surtout si l'on fait partie de la catégorie des « personnes en précarité sociale » et que l'on perçoit des allocations diverses

(chômage, revenu d'intégration, ...) peut être source de problèmes divers, notamment aux niveaux administratif, juridique et financier (risque de voir le montant des allocations diminuer ; voire d'être exclu de ces dispositifs ; augmentation du coût des charges, etc.). Cela constitue « *un frein administratif très important aux comportements de solidarité* »¹⁷ divers comme, par exemple, le fait de servir d'adresse de référence, d'accueillir des personnes dans le besoin, etc. Lorsque l'on est allocataire social¹⁸. Ou encore, pousse à vivre dans « l'illégalité »¹⁹ : parfois l'isolement n'est qu'une réalité administrative, parce que les revenus de remplacement de deux isolés permettent de vivre un tout petit peu mieux que ceux de cohabitants. « La solidarité est pénalisée à cause des dispositifs légaux »²⁰

Pour la Cour de Cassation²¹ il y a cohabitation « *lorsque deux ou plusieurs personnes vivent ensemble, effectivement, sous le même toit, mais encore qu'elles règlent en commun tous leurs problèmes ménagers, ou, en tout cas, les principaux, ce qui ne signifie pas nécessairement qu'elles mettent en commun la totalité ou la plus grande partie de leur patrimoine* ».

Les responsables des expériences d'habitat groupé pour des personnes en précarité sont confrontés à des problèmes juridiques, administratifs et financiers dû au fait d'habiter à plusieurs et d'être tributaire d'allocations sociales. Certains essayent d'y répondre de façon legaliste (par exemple en élaborant un règlement d'ordre intérieur qui permette de « protéger » les habitants), d'autres négocient avec les différentes institutions compétentes, d'autres encore s'adaptent en fonction des revenus disponibles.

¹⁷ 8^e rapport sur l'état de la pauvreté en région de Bruxelles Capitale, Observatoire de la santé et du social Bruxelles, 2002, p.65

¹⁸ Bulletin de liaison Front commun SDF, nr 80, mars 04, p.1

¹⁹ Rapport général sur la pauvreté, Fondation Roi Baudouin, 1994, p.34

²⁰ 8^e rapport sur l'état de la pauvreté en région de Bruxelles Capitale, Observatoire de la santé et du social Bruxelles, 2002, p.9

Les éléments repris dans cette partie sont, outre les autres références, issus de :

C.Vandeveld, G.Pilette, M.Berckmans, D.Gobert, D.Joly, La notion de cohabitation, dans Memo, Solidarités Nouvelles, n°289, mars 1997

F.Schiettecatte, La catégorie des cohabitants en sécurité sociale : bilan de vingt années d'application, Ligue des Droits de l'Homme, 2001

Idem, Cohabitation et sécurité sociale, LDH, 2001

L-P.Leroy, La cohabitation légale en Belgique, Regard, nr 77, novembre 1999

F.Schiettecatte, Visites domiciliaires chez les chômeurs : suite et bonne (?) fin, Droit en +, nr 38, février 2001

Code wallon du logement, 1999

Guide de la personne handicapée sur <http://socialsecurity.fgov.be>

Interview : des services emploi-sécurité sociale et aide sociale de Solidarités Nouvelles ; du service social de Télé-Service ; du secteur indemnité de l'Union Nationale des Mutualités Neutres ; L'Eglantier ; Pag-Asa

²¹ Arrêt du 24 janvier 1983

Si les pouvoirs publics souhaitent promouvoir ce genre d'expérience, les dispositifs légaux devront s'adapter en fonction de la pratique.

Nous faisons ici un relevé, non exhaustif, de dispositifs juridiques, administratifs, et financiers, auxquels il faut porter une certaine attention lorsqu'on habite à plusieurs, qu'il faut prendre en compte lorsque l'on monte un projet d'habitat groupé pour des personnes en précarité sociale.

Cohabitation et législations (chômage, allocations, résidence, etc.)

Allocations de chômage

Un arrêté royal établit une distinction entre les catégories de travailleur ayant charge de famille, de travailleur isolé et de travailleur cohabitant²² et celle de partenaire²³ (tout le monde excepté les proches parents). Les montants perçus diffèrent suivant la situation du chômeur (par exemple : le taux cohabitant est moindre que celui de personne isolée).

La cohabitation est définie par un arrêté ministériel ²⁴: « *Par cohabitation, il y a lieu d'entendre le fait, pour deux ou plusieurs personnes, de vivre ensemble sous le même toit et de régler principalement en commun les questions ménagères. Sont également censés cohabiter les membres du ménage qui : sont appelés sous les drapeaux ou accomplissent un service d'objecteur de conscience ; sont emprisonnés, internés ou placés dans un établissement pour malades mentaux, pendant les 12 premiers mois ; ont temporairement une autre résidence pour des raisons professionnelles* » ²⁵.

Ce sont des instructions administratives de l'ONEM qui apportent une réponse aux situations qui ne se retrouvent pas dans les arrêtés.

Comme, par exemple :

- Si une personne habite dans une chambre et qu'elle ne partage aucun frais avec les autres habitants, elle est considérée comme isolée, même s'il y a des espaces communs comme la salle de bain, les toilettes et la cuisine.
- Si l'allocataire habite dans une maison communautaire et que la gestion du ménage est assurée en commun (partage des frais de loyer, de nourriture,

²² article 110 de l'AR du 25.11.1991

²³ septembre 1996.

²⁴ l'article 59 de l'AM du 26 novembre 1991

²⁵ l'article 59 de l'AM du 26 novembre 1991

répartition interne des tâches) il y a cohabitation, excepté si les conditions sont semblables à la notion d'habiter dans une chambre.

La charge de la preuve étant le fait de l'ONEM, celui-ci peut effectuer un contrôle de la situation familiale via, notamment, une visite domiciliaire mais seulement après consentement du chômeur et dans les limites spatiales imposées par ce dernier.

Ce contrôle porte sur la partie privée et les parties communes, mais ne peut pas porter sur une partie privative d'une autre personne (cohabitant) sans son consentement

Assurance maladie et invalidité

Les mutuelles prennent en compte deux catégories pour les remboursements des soins de santé, celle de titulaire et celle de personne à charge²⁶.

En principe, les personnes résidant dans une communauté sont considérées comme isolées suivant les informations communiquées par le registre de la population.

De ce fait, elles maintiennent leurs droits comme tel en matière d'assurance maladie (taux d'indemnisation comme isolé) et en matière d'assurance soins de santé (conditions d'octroi de l'intervention majorée). La cohabitation ne pose aucun inconvénient et les revenus des autres habitants de la communauté n'ont aucune interaction sur les droits des assurés.

La cohabitation peut avoir une incidence dans l'attribution du statut de VIPO.

Les allocations d'handicapé(e)

Les trois types d'allocations, d'intégration, de remplacement des revenus et pour l'aide aux personnes âgées comme celles pour les handicapés²⁷ font aussi état d'un taux cohabitant.

Les allocations d'intégration et de remplacement de revenus sont accordées uniquement si le montant des revenus ne dépasse pas certains plafonds. La partie

²⁶ Cette notion est définie par les articles 123 et 124 de l'AR du 3 juillet 1996. La notion de cohabitation est définie par l'AR du 25 novembre 1996.

²⁷ Lois du 27 février 1987 et du 1 novembre 1989

des revenus qui dépassent ces plafonds est déduite des montants de base des allocations.

Par revenu, on entend l'ensemble des revenus imposables de la personne handicapée, ainsi que les revenus de tous les membres du ménage de la personne handicapée. Il n'est néanmoins pas tenu compte des revenus des membres du ménage de la personne handicapée, qui sont des parents ou alliés aux 1^{er}, 2^e et 3^e degré.

Concernant l'allocation pour l'aide aux personnes âgées, le montant de l'allocation est diminué du montant du revenu de la personne handicapée et de son conjoint ou de la personne avec laquelle il est établi en ménage, qui dépasse certains plafonds.

Dans tous les cas, la définition des catégories familiales s'articule autour de la notion de « ménage économique », c'est-à-dire toute cohabitation de personnes qui forment une entité économique du simple fait que ces personnes supportent en commun, principalement, les frais journaliers pour assumer leur subsistance. Cette cohabitation est présumée par la résidence principale à la même adresse, mais la personne handicapée peut apporter la preuve du contraire par tous les moyens possibles.

Les allocations familiales

La cohabitation des trois acteurs (bénéficiaire, attributaire, allocataire²⁸) n'est pas obligatoire pour percevoir une allocation, excepté dans certains cas.

D'autres part la cohabitation avec d'autres enfants bénéficiaires et/ou avec des personnes extérieures peuvent avoir une incidence favorable ou défavorable sur les montants des allocations et les statuts des acteurs.

Accidents du travail

En cas d'accident du travail, la loi²⁹ institue l'octroi d'indemnités aux victimes et à leurs ayants droits.

Dans le cas d'un décès aucune rente, ni indemnité n'est prévue pour les partenaires cohabitants.

²⁸ Le bénéficiaire est l'enfant pour lequel des allocations sont allouées ; l'attributaire est la personne qui ouvre le droit aux allocations ; l'allocataire est la personne qui reçoit les allocations.

²⁹ 10 avril 1971

La prépension

Le montant de l'allocation de chômage, dans le cadre d'une prépension, est semblable à celui d'un travailleur ayant charge de famille même s'il cohabite avec des personnes qui ont des revenus professionnels.

Le montant de l'indemnité complémentaire, à charge de l'employeur ou d'un Fonds, varie en fonction de la situation du prépensionné (travailleur isolé, conjoint avec revenus professionnels ou de remplacement, conjoint sans revenus professionnels ou de remplacement).

La pension

Le système des pensions connaît deux situations : soit celle du ménage, soit celle de la personne isolée. Le seul critère déterminant pour l'octroi et la fixation des montants est le mariage, la cohabitation n'entre ici pas en ligne de compte. Le taux ménage ne sera donc pas appliqué en cas de cohabitation, ni de pension accordée à un ex-conjoint non marié.

La Garantie de revenu aux personnes âgées

La loi³⁰ fixe des taux différents s'il y a partage de la même résidence principale avec une ou plusieurs autres personnes.

Toutes les ressources dont dispose la personne âgée et les personnes avec qui elle partage la même résidence principale sont prises en considération pour le calcul de la garantie de revenus.

Les personnes âgées qui habitent chez leurs enfants sont considérées comme isolées³¹.

Le Revenu d'Intégration Sociale (RIS)

La loi³² détermine plusieurs catégories de personnes pouvant bénéficier du revenu d'intégration dont celle de cohabitant. La même loi définit ce qu'il faut entendre par cohabitation, à savoir « ***le fait que des personnes vivent sous le même toit et règlent principalement en commun leurs questions ménagères*** »

³⁰ 22 mars 2001

³¹ Communiqué de presse du Conseil des Ministres, 21 mars 2004

³² 26 mai 2002

(c'est la même définition que celles de la Cour de cassation et en matière de réglementation du chômage).

La jurisprudence en la matière prend en compte plusieurs critères : partage d'un même toit ; d'un ménage commun ; d'intérêts communs ; d'une volonté de vie commune.

Pour déterminer si oui ou non il y a cohabitation, il est admis³³ que l'utilisation en commun d'une cuisine et d'une salle de bain n'est pas déterminante ; de même que l'existence de relations amicales ou sexuelles. Un jugement de la Cour du travail de Bruxelles³⁴ accorde un taux isolé pour une personne invoquant l'argument de solitude ; dans certains cas des résidents de Maisons d'accueil ont pu être considérés comme des isolés, notamment parce qu'il n'y a pas mise en commun des ressources ; ou encore des squatteurs.

Les personnes qui bénéficient d'un revenu d'intégration et qui se servent d'adresse de référence ne sont normalement pas considérées comme cohabitants. Par contre, certains CPAS n'attribuent pas le RIS aux personnes en adresse de référence³⁵.

Lors de la demande pour l'obtention d'un revenu d'intégration, c'est la situation de fait qui prévaut, le lieu où l'enquête sociale peut avoir lieu et pas obligatoirement le lieu où l'on est inscrit au registre de la population. On peut aussi être dans une situation transitoire³⁶.

La résidence

En vertu de l'article 7 de la loi instituant le droit à un revenu d'intégration sociale et de l'article 2 de la loi relative à la prise en charge des secours accordés par les centres publics d'aide sociale, la *résidence effective* du demandeur sert à déterminer le centre secourant. S'il y a présomption que cette adresse n'est qu'une adresse postale, le tribunal veut bien encore faire preuve de compréhension pour la situation marginale de l'intéressé et il lui donne une dernière chance de prouver qu'il a sa résidence effective à l'adresse indiquée; à cet effet, le demandeur d'aide doit présenter le contrat de bail, les preuves du paiement du loyer de sa résidence, la déclaration du propriétaire, ...

³³ jurisprudence

³⁴ 10 novembre 1994

³⁵ Bulletin de liaison Front commun SDF, avril 04, nr 81

³⁶ loi 2 avril 1965

On remarque qu'aucune disposition légale ne prescrit qu'un demandeur du Revenu d'intégration doit pouvoir être trouvé régulièrement dans l'habitation renseignée comme résidence effective, même en cas de visites imprévisibles.

Les sans-abri

Les juridictions du travail se plaisent à rappeler que la notion de sans-abri n'est pas définie dans un texte précis. Selon les travaux préparatoires de la loi du 12 janvier 1993, la personne sans-abri est la personne qui n'a pas de résidence habitable, qui ne peut, par ses propres moyens, disposer d'une telle résidence et qui se trouve dès lors sans résidence ou dans une résidence collective où elle séjourne de manière transitoire, passagère, en attendant de pouvoir disposer d'une résidence personnelle. La résidence inhabitable est celle qui ne répond pas aux normes minimales de sécurité, salubrité et habitabilité.

Deux circulaires ministérielles du 27 avril 1995 et du 15 mai 1995 ont visé diverses hypothèses et notamment la personne hébergée provisoirement par un particulier, en vue de lui porter secours, de manière transitoire et passagère en attendant qu'elle dispose d'un logement. Il y a donc lieu d'avoir égard au lieu où la personne se trouve habituellement. Si ce lieu n'est pas déterminable, *il faut s'en référer à l'intention du sans-abri, c'est-à-dire, l'endroit où il a l'intention de s'établir.*

Le critère de l'insuffisance des ressources

La jurisprudence analysée rappelle que le RIS est un droit qui permet à ceux dont les ressources ne leur permettent pas de vivre dans des conditions conformes à la dignité humaine, de bénéficier de la solidarité de la société. Il comporte aussi des obligations dont l'objectif essentiel est, outre le contrôle indispensable du respect des conditions légales d'octroi du RIS, de permettre à ceux et celles qui reçoivent ce revenu minimum de retrouver leur pleine autonomie.

Dans la lignée de ce qui avait été précisé par les juridictions de fond au cours de l'année 2000, il n'appartient pas au CPAS de devoir supporter la prise en charge d'un minimum de moyens d'existence au taux isolé d'une demanderesse ayant quitté le foyer de ses parents alors qu'elle disposait à peine de quoi payer la garantie locative et ne pouvait ignorer qu'elle ne pourrait ni payer le loyer de son nouveau logement, ni faire face aux dépenses inhérentes à la vie de tous les jours.

Le demandeur qui n'a pas entrepris les démarches nécessaires pour assurer sa subsistance et qui reconnaît disposer de ressources (carnet d'épargne) n'apporte pas la preuve de la nécessité pour sa dignité humaine de s'éloigner du domicile de ses parents adoptifs et donc de renoncer à leur contribution alimentaire en nature.

Dans le même sens, accepter volontairement une diminution de la pension alimentaire personnelle est contraire à l'obligation personnelle tenant à l'épuisement des possibilités d'acquérir des ressources et influencera le montant du RIS accordé.



🚦 Le bail à loyer

Dans le cas d'une location de l'habitat principal si les cohabitants sont cotitulaires d'un même bail ils possèdent les mêmes droits. Certaines des personnes qui vivent dans cet habitat, mais qui n'ont pas participé à la signature du bail sont aussi impliquées par la relation contractuelle du bail.

Il s'agit, notamment : des époux, même avant le mariage³⁷ ; des cohabitants légaux (***personnes ayant fait une déclaration auprès de l'administration communale***) ; des concubins (jurisprudence).

Dans le cas des autres personnes non impliquées dans le bail, qu'on peut définir comme cohabitants, et, qui dans certains cas ne sont pas autorisées à y vivre (clause dans le bail qui détermine le nombre ou interdit la cohabitation, la sous-

³⁷ loi du 20 février 1991

location), on pourrait se baser sur une certaine jurisprudence et sur la Constitution belge qui garantit la liberté individuelle et le respect de la vie privée.

Dans d'autres cas, les sous-locations sont permises, comme par exemple les personnes morales qui pratiquent la technique du bail glissant (bail pris au nom de l'institution qui après un certain temps « glisse » et est repris par la ou les locataires réels).

Les revenus des cohabitants sont pris en compte pour le calcul des primes à la réhabilitation³⁸ pour les locataires et des allocations de déménagement³⁹.

Le code wallon du logement, qui « *vise à assurer (...) la mise à disposition de logements destinés prioritairement aux ménages à revenus modestes et en état de précarité* »⁴⁰, a instauré un **permis de location pour les logements collectifs**⁴¹ (logement dont au moins une pièce d'habitation ou un local sanitaire est utilisé par plusieurs ménages).

Protection de l'adresse

Légalement rien n'est prévu. Mais, l'administration communale n'a pas le droit de donner une adresse à une personne non habilitée à la demander⁴².

A ce niveau on peut donner quelques conseils issus de la pratique.

Dans certains cas, il est recommandé de signaler à l'administration communale que pour des raisons de sécurité, par exemple, il ne faut surtout pas divulguer telle adresse.

Dans certains cas on peut aussi utiliser une adresse « fictive », par exemple être domicilié au siège social d'une association, mais habiter réellement dans un autre lieu géré par cette même association. (*Voir fiche 7 du Transit 77*)

On peut aussi ne pas mettre de nom sur la sonnette.

Il est possible aussi de changer de nom, voire de prénom⁴³. Dans certaines conditions, sur base de raisons valables, la procédure est même gratuite. L'ancien nom reste adjoint au nouveau nom dans le registre national, mais seul le nouveau nom figure sur les documents administratifs délivrés.

³⁸ arrêté ministériel du 30 mars 99

³⁹ arrêté du gouvernement wallon du 21 janvier 99

⁴⁰ Article 2 § 2

⁴¹ code du logement du 29 octobre 1998 et arrêté du gouvernement wallon du 25 février 1999

⁴² Loi du 8 août 1983 sur le registre national et loi du 8 décembre 1992 sur la protection de la vie privée

⁴³ Loi du 15 mai 1987

Les saisies

Le plus souvent on peut réagir bien avant qu'une saisie ne soit effectuée puisqu'il y a plusieurs actes de procédure qui précède. Ici aussi la négociation est privilégiée (avec le huissier, juge, ...).

Il existe une liste de biens insaisissables⁴⁴.

Différentes possibilités existent pour protéger les biens des autres cohabitants, communs et/ou appartenant à l'institution qui a mis en place l'habitat groupé. Notamment, on peut retrouver la liste des biens des uns et des autres dans les contrats de baux enregistrés au bureau d'enregistrement ; ou encore faire établir un inventaire réalisé par acte notarial des biens ; ou encore établir des conventions de prêt de matériel commun entre les gestionnaires du projet et les habitants.

Il existe aussi une protection particulière dans le cas, par exemple, de personnes fragilisées, dont les biens sont gérés par un administrateur⁴⁵, avec mandat du juge de paix, qui peut annuler tout contrat signé par la personne.

Indemnités du Service public fédéral de la Justice

Dans certains cas, les personnes sous surveillance électronique (détenus) perçoivent une indemnité dont le montant est différent suivant que la personne est isolée ou cohabitante⁴⁶.

En conclusion : le flou, le contradictoire ou l'obligation de négocier...

De cet ensemble de dispositifs légaux, il ressort que deux grandes institutions seront régulièrement appelées à la cause : les **CPAS** et l'**ONEM**.

Par définition, juridiquement organisées, elles sont chargées de mettre en œuvre des actions réglementées. Curieusement, une lecture critique des décisions et des jurisprudences actuelles témoigne de divergences qui s'expliquent sans doute par la difficulté de légiférer dans une matière en constante évolution et où

⁴⁴ Article 1408 du Code Judiciaire

⁴⁵ Loi du 18 juillet 1991 et art 488 bis du Code Civil

⁴⁶ Circulaire ministérielle n°1751 de novembre 2002

l'humain prédomine. En matière sociale les innovations se font de plus en plus nombreuses tentant de répondre à cette complexité grandissante par la mise en place de solutions ou pistes de solutions inattendues, nouvelles et n'entrant pas dans le cadre organisationnel strict et prévu. C'est évidemment le cas de l'habitat groupé en réponse à la précarité... Si le Droit est en interactivité avec la société, il est souvent « réactif » par rapport à cette dernière, d'où des zones d'activités non encore couvertes, des manques et des contradictions.

Les fréquents recours auprès des Cours du travail et leurs décisions témoignent de cet état de fait, une décision judiciaire en matière de domicile prise par un tribunal sera parfois invalidée par une autre juridiction d'un autre canton.

Paradoxe, si le statut d'isolé offre une garantie financière aux personnes accueillies, ce statut risque de ne pas trop inciter au réinsert. Objectivement, la **Loi favorise l'isolement des individus** qui parfois est la cause principale de leur précarité. Autre fait remarquable : c'est sur base des enquêtes « sociales/administratives » menées par des fonctionnaires ou apparentés que se fondent un certain nombre de décisions. C'est donc là un **lieu potentiel de négociation, d'explication**.

De l'avis des témoins interrogés, la qualité principale attendue des gestionnaires de projets innovants sera justement leur capacité à convaincre, expliquer, impliquer les institutions nécessaires. Faire confiance en la « compétence » des institutions et au dialogue avec elles. Bien sûr, il demeure un risque d'arbitraire mais qui sera limité si dès le départ du projet un véritable partenariat s'installe entre acteurs concernés et si des **processus d'évaluation** sont mis en place.

Habitat groupé et accompagnement social

Rappelons qu'un accompagnement social est requis dans le cadre du logement de transit ou d'insertion. Quasiment toutes les aides en matière de logement pour personnes en précarité sont subordonnées à l'établissement d'un projet social pour les personnes bénéficiaires de l'aide.

Le Code Wallon ne précise pas « qui » doit accompagner ni le mode de financement de cet accompagnement.

Cet état de fait a certainement pour conséquence l'établissement indispensable de dispositifs partenariaux.

Si la précarité sociale est plurielle dans ses causes, elle le sera également dans ses réponses et intervenants.

Il n'est bien sûr pas question de faire la synthèse des théories et pratiques de l'intervention psychosociale, mais de l'avis des acteurs engagés dans l'habitat groupé⁴⁷ voilà quelques éléments du processus à suivre de l'avis des personnes interrogées. Les intervenants sociaux se sont prononcés sur les moments de l'accompagnement social, la nécessité de différencier accompagnement social individuel et/ou collectif ainsi que l'identification de la/des personnes qui devraient s'en charger.

Un accompagnement en amont de l'entrée dans cet habitat groupé

- Au départ : un travail d'information, de conscientisation et de préparation en amont (enjeux, contraintes, etc. d'un tel projet parce que ce n'est pas une simple solution de relogement). Mettre l'accent sur une bonne communication.
- A l'admission, entretien avec le candidat pour lui expliquer de manière détaillée les tâches, devoirs et droits, qu'il a et les sanctions encourues en cas de non-respect. Lui expliquer que vivre en communauté, c'est aussi s'engager à respecter les autres, les locaux, les règles, à participer aux tâches collectives, à avoir une attitude conviviale, etc.
- Communiquer les conditions d'entrée : durée, statut, contrat à signer, etc.
- Double sélection du candidat au projet : sélection individuelle et sélection collective.
- Discussion sur un/le projet commun du groupe.

Un accompagnement de la personne au départ du projet

- Etablir un contrat social à l'entrée en écoutant leurs attentes et en établissant avec eux leurs projets de vie (cerner les étapes pour lesquelles ils auront besoin d'aide - peut-être établir une limite dans le temps pour la réalisation de ce contrat ?) (identifier divers besoins : aide psychologique - médiateur de dettes - formations socio-professionnelles - ...)
- Systèmes de contrat établi par les personnes pourraient bien fonctionner. Les personnes sont impliquées dès le départ et c'est leur choix (le contrat sera dès lors mieux respecté).

⁴⁷ Résultats de l'enquête menée par Habitat et Participation en 2003-2004.

- Etablir dès le départ, avec la personne, un projet personnel dans lequel elle détermine elle-même le temps qu'elle s'accorde pour atteindre ses objectifs.
- La présence d'un animateur de référence est requise, au moins pour la mise en route du projet.

Un accompagnement du groupe / de la dynamique collective

- Un accompagnement social adapté pour un public précarisé : suivi individuel et évaluation collective.
- Le mode d'accompagnement collectif permet de prendre en compte la dimension de groupe. L'accompagnement social comprend une implication de la personne dans le projet collectif de l'habitat groupé.
- Nécessité d'un tel accompagnement pour un projet d'habitat groupé qui incorpore deux dimensions clé : composante relationnelle (et risques de problèmes relationnels) et dimension éducative (à développer).
- Faire assumer un rôle de leadership temporaire par chaque adulte de la communauté - ou encore demander au plus âgé d'assumer une certaine responsabilité (par exemple pour les communautés de personnes âgées).
- Désigner chaque mois un « *responsable de maison* » parmi les résidents.

Un accompagnement individuel durant le séjour dans l'habitat groupé

- Ecoute et disponibilité pour des entretiens individuels selon les besoins ; réunions avec des « groupes de parole » parce qu'une gestion commune démarre de la parole des locataires.
- Contrat « d'objectifs individuels » : suivi de la personne, grille d'évaluation, etc. Le suivi social se réalise au travers un contrat qui propose au minimum une entrevue mensuelle de mise au point
- Présence d'une personne extérieure (éducateur ?) qui pourrait venir de façon ponctuelle voir si tout tourne bien, faire office de médiateur le cas échéant.
- L'animateur devra sans doute « porter » la communauté et y jouer les rôles de modérateur, médiateur, régulateur. Il lui faudra résoudre des problèmes de type : problèmes administratifs, guidance budgétaire, ...
- La réhabilitation sociale doit être sous-tendue par le projet communautaire.

L'accompagnement ou plutôt « les accompagnements » devront être régulièrement évalués.

De plus, l'ensemble des intervenants de terrain a insisté sur le fait de **séparer accompagnement social et accompagnement au logement**⁴⁸ :

1. L'accompagnement au logement. Ce qui relève du financier, de l'entretien.
2. L'accompagnement social proprement dit ; les actions entreprises en terme d'insertion socioprofessionnelle, psychologiques et curatives.

Bien sûr, les personnes n'auront certainement pas tendance à segmenter l'accompagnement bien au contraire. Chaque rencontre sera utilisée comme un moment de « parole de vie », pourtant cette segmentation est indispensable.

On peut parfaitement imaginer une réussite en terme de logement et des difficultés dans les autres domaines et inversement. Quelles conclusions tirer de ce genre de constat ? Faut-il éliminer du processus, une personne qui présente des faiblesses dans un seul domaine ? Là encore c'est la concertation entre accompagnateurs qui sera à favoriser sans laisser la personne soumise à l'éventuel « arbitraire » d'un seul intervenant.

Avec un accompagnement effectué par :

- Une **personne de référence** parmi les intervenants sociaux pour chaque habitant, en fonction des affinités.
- Une **personne de référence** au sein de l'habitat⁴⁹.
- Il faut faire intervenir des assistants sociaux, des psychologues,... selon les besoins et les faire travailler en réseau. Il faudrait qu'ils constituent un « **groupe porteur** » du projet d'habitat groupé.
- Il faut déterminer le nombre d'intervenants en fonction du nombre de personnes. Ne pas retomber dans une structure aussi complète qu'une maison d'accueil.
- Avoir un **concierge**.
- Avoir au moins **3 personnes** : un éducateur, un assistant social et un psychologue (afin de prendre la personne dans sa globalité).

⁴⁸ Signalons que les intervenants sociaux des AIS (voir fiche 8 sur les AIS en Région wallonne) ont été particulièrement clairs à ce sujet : selon eux, c'est une des causes principales d'échec de projets d'habitat groupé menés, à savoir lorsqu'il n'y a pas eu de possibilité de scinder les deux rôles d'accompagnement.

⁴⁹ C'est l'exemple du Vivier (fiche 6) où un des Peuls qui réside dans le logement est la référence logement tant pour les Peuls que pour les personnes en difficultés psychiatriques. Il gère les aspects liés au logement (loyer,...), mais pas l'accompagnement social des résidents.

Arrivée en habitat groupé et modes de régulation

Enfin, l'habitat groupé étant un mode d'habitat collectif (le degré de collectivité étant à définir selon chaque cas), il est nécessaire de prévoir à la base ce qui permettra au nouvel arrivant d'accepter et d'être accepté dans la collectivité. Nous avons plus particulièrement exploré deux aspects de gestion du mode collectif d'habitat : l'arrivée en habitat groupé et les modes de régulation internes de cet habitat⁵⁰.

Que prévoir à l'arrivée dans un habitat groupé ?

- Prévoir une ***période d'essai*** pour apprendre à se connaître ? Ce type de démarche ne risque-t-elle pas d'être vécue comme humiliante pour le candidat soumis au « bon vouloir » du groupe ?
- Quid de la ***cooptation*** des nouveaux habitants ?

Cette pratique est très répandue dans les habitats groupés où l'urgence ne fait pas loi, citons, par exemple, les habitats groupés pour personnes vieillissantes en Hollande (woongroepen) où une période d'essai mutuel est d'application. Dans tous les cas (y compris cette fois l'urgence sociale), le travailleur social qui reçoit la personne prend le temps d'évaluer si celle-ci est « apte » à vivre en collectivité, mais les erreurs sont toujours possibles.

Quelles sont les conditions personnelles et motivation nécessaires ?

- Des personnes ***motivées*** par le projet (prêtes à donner et à recevoir et qui veulent rendre leur vie constructive).
- Des personnes qui le souhaitent (importance du ***caractère volontaire***).
- Des personnes connaissant une certaine ***maturité affective*** (nécessaire pour qu'un minimum de respect d'autrui s'instaure).
- Des personnes ***en recherche d'autonomisation et de responsabilités***.
- Pour accepter ce mode de vie, la personne ***doit avoir acquis les bases solides d'une nouvelle vie***, mais ne pas être apte à assumer totalement toutes les charges, impératifs qui émanent lorsque l'on vit seul. C'est une phase de recherche vers l'autonomie totale.

⁵⁰ Toujours en s'appuyant sur les résultats d'un questionnaire envoyé aux intervenants de terrain par Habitat et Participation en 2003-2004 ainsi que suite aux visites de terrain effectuées.

- Si possible *avoir déjà une expérience de vie communautaire*.

Dans les divers projets visités, il y a une constante pour que le logement en habitat groupé réussisse : il faut que la personne ne soit pas ou plus totalement déstructurée. A Trempline (fiche 4) ou Sans-Abri Castors (fiche 5), les personnes toxicomanes et sans-abri sont passées par une étape de restructuration avant d'intégrer un tel habitat. Sans cela, les intervenants sociaux nous ont explicitement signalé que ce ne serait pas possible. Dans de nombreux cas, les personnes ont passé préalablement du temps du temps dans d'autres structures d'accueil, telles que les Maisons d'Accueil (fiche 1 - 5 - 9).

Que faudrait-il comme modes de régulation interne ?

Un règlement d'ordre intérieur

- Un règlement d'ordre intérieur est impératif (il doit être strict, sans équivoque et son non-respect doit obligatoirement donner lieu à des sanctions fermes).
- Un règlement d'ordre intérieur dont la production serait participative avec les occupants ; où les usagers prennent part à la rédaction (il faut les rendre acteurs, les responsabiliser pour qu'ils respectent ces règles).
- Type d'éléments qui doivent y figurer : répartition des tâches, respect de la vie privée, respect des espaces collectifs, heures de couvre-feu, tapage nocturne, etc.
- Une charte interne qui définirait l'engagement de chacun dans le projet collectif au delà des tâches journalières.

Pour ce qui est des expériences visitées, on constate que, dans la plupart des cas, les habitats groupés possèdent un règlement d'ordre intérieur, mais il ne prend pas toujours une forme réglementaire : il peut s'agir d'un règlement à appliquer, mais parfois aussi d'une charte de vie (très habituelle dans les habitats groupés pour personnes vieillissantes) ou encore d'un règlement tacite et non écrit.

L'exemple du Vivier (fiche 6) est éclairant à ce niveau : le bon fonctionnement de l'habitat est lié, selon les habitants et les intervenants sociaux, à la non-formalisation d'un règlement d'ordre intérieur. Un exemple de règlement « classique » est donné par l'Espace fraternel (fiche 2).

Des réunions

- Réunion d'information.
- Réunion hebdomadaire afin de reclarifier certains points du règlement et de désamorcer les conflits).
- Réunions formelles pour certains aspects pratiques (entretien, ...)

Le cas des habitats groupés pour personnes vieillissantes en Hollande (woongroepen) est assez éclairant sur la nature de réunions : selon eux, des réunions fréquentes permettent d'éviter les problèmes de communication entre habitants. Cependant, ces réunions peuvent prendre une forme très conviviale puisque, dans la plupart des cas, il s'agit surtout de boire du café ensemble, de jouer à des jeux de société et beaucoup plus rarement de régler des conflits. Quant au Vivier (fiche 6), il compte 4 types de réunion qui sont autant de modes d'accompagnement social : tous ensemble - entre accueillis - pour les Peuls qui ont besoin de démarches administratives et pour les « accueillis » qui nécessitent un suivi psychiatrique !

Une organisation interne claire

- Tableau avec la répartition des tâches.
- Contrat de « gestion » des espaces personnels (privé - durée - hygiène - ce qu'on peut ou non y faire - ...)
- Le groupe doit établir un projet collectif.
- Règlement général de fonctionnement du logement à établir (entretien des communs, gestion du logement en bon père de famille, etc.)
- Mode de régulation / cohabitation à la fois souple et contraignant (peu de contraintes, mais précises et fermes).

Dans plusieurs habitats groupés visités, nous avons identifié un panneau des « tâches à faire » pour les membres du logement, ce qui rappelle à l'évidence un fonctionnement familial lorsque la taille de la famille est conséquente.

Le projet collectif est présent dans nombre d'habitats groupés. Citons, par exemple, le Vivier où les accueillis développent des projets culturels ; Magdala (en France) où les personnes se familiarisent aux techniques artistiques ; Sans-Abri Castor où l'on pratique la rénovation urbaine de bâtiments qui serviront de relogement à d'autres sans-abri ; la communauté de la Poudrière qui est aussi une entreprise de déménagement et de recyclage des vieux vêtements ; etc.

L'habitat groupé, c'est ...



Des boîtes aux lettres séparées pour eux

et une protection pour lui...



PARTIE III

L'HABITAT GROUPE : GUIDE METHODOLOGIQUE



Pourquoi un guide méthodologique ?

Tout simplement parce que de l'observation de diverses expériences, nous avons pu dégager un cheminement logique et récurrent.

Des étapes indispensables, des facteurs de succès ou de risque émergent de ces observations.

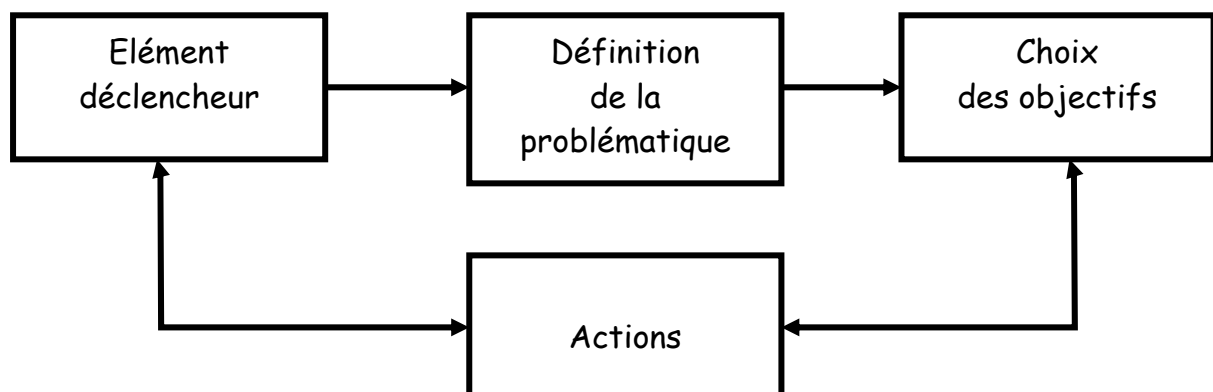
Bien sûr chaque projet aura ses particularités, ses logiques propres, ses facteurs d'environnement uniques comme ses opportunités liées au contexte humain, légal, géographique et sociologique. Il aura aussi ses limites qu'elles soient institutionnelles ou de motivation voire tout simplement matérielles.

Gérer un projet social c'est d'abord accepter de gérer le risque, une part d'inconnu, de non maîtrisable, parce que les paramètres humains ne le sont heureusement jamais totalement.

Si un projet se définit comme étant : **une action spécifique, nouvelle, qui structure méthodiquement et progressivement une réalité à venir pour laquelle on n'a pas encore d'équivalent exact.**

Une méthodologie de projet d'habitat groupé pour personnes en précarité sociale vise à limiter, simplifier tant que faire se peut, une réalité humaine s'inscrivant dans un cadre matériel, légal complexe mais passionnant.

Un projet est une action planifiée, qui poursuit un objectif de résolution d'un problème identifié. Il comportera donc au moins 4 étapes interactives.



L'élément déclencheur est une situation spécifique jugée insatisfaisante voire intolérable par les futurs acteurs du projet.

Par ex. Un nombre important de personnes accueillies en maison d'accueil ne s'insère pas dans un logement individuel malgré une préparation longue et des moyens importants. Après quelques mois, ils refont une demande d'accueil.

Et tout est à recommencer....

La définition de la problématique est la mise en perspective et en contexte de l'élément déclencheur.

Par ex. Nombre de personnes concernées, fréquences des retours, analyse causes effets, éléments macro ou micro économiques, aspects psychologiques et sociaux.

Bref le pourquoi et le comment de la situation analysée.

Le choix des objectifs sera la l'énumération et sélection des pistes de réponses raisonnablement envisageables en fonction de l'analyse de la problématique, des critères institutionnels et des moyens disponibles comme des priorités.

Par ex. Il faut élaborer une **étape intermédiaire** entre prise en charge communautaire et autonomie pour tel « type de public », objectif : mise en place d'une **structure de transit** avec accompagnement continu.

Les actions ou plutôt les plans d'actions consistent en une mise en œuvre concrète du projet. Planification, recueil de données objectives, établissement des partenariats, évaluation des moyens nécessaires, mises en action de ces moyens et dispositifs.

Par ex. recherche de partenariats avec des CPAS, AIS, Société de logement, évaluation et recherche de financements, etc....

Chacune de ces grandes étapes devra être décomposée et des indicateurs de réalisation devront être mis en place pour suivre l'évolution du projet et permettre l'expression d'un plan de communication à propos de celui ci ainsi que de son suivi.

Mais tout projet est subordonné à une condition préalable et non négociable :

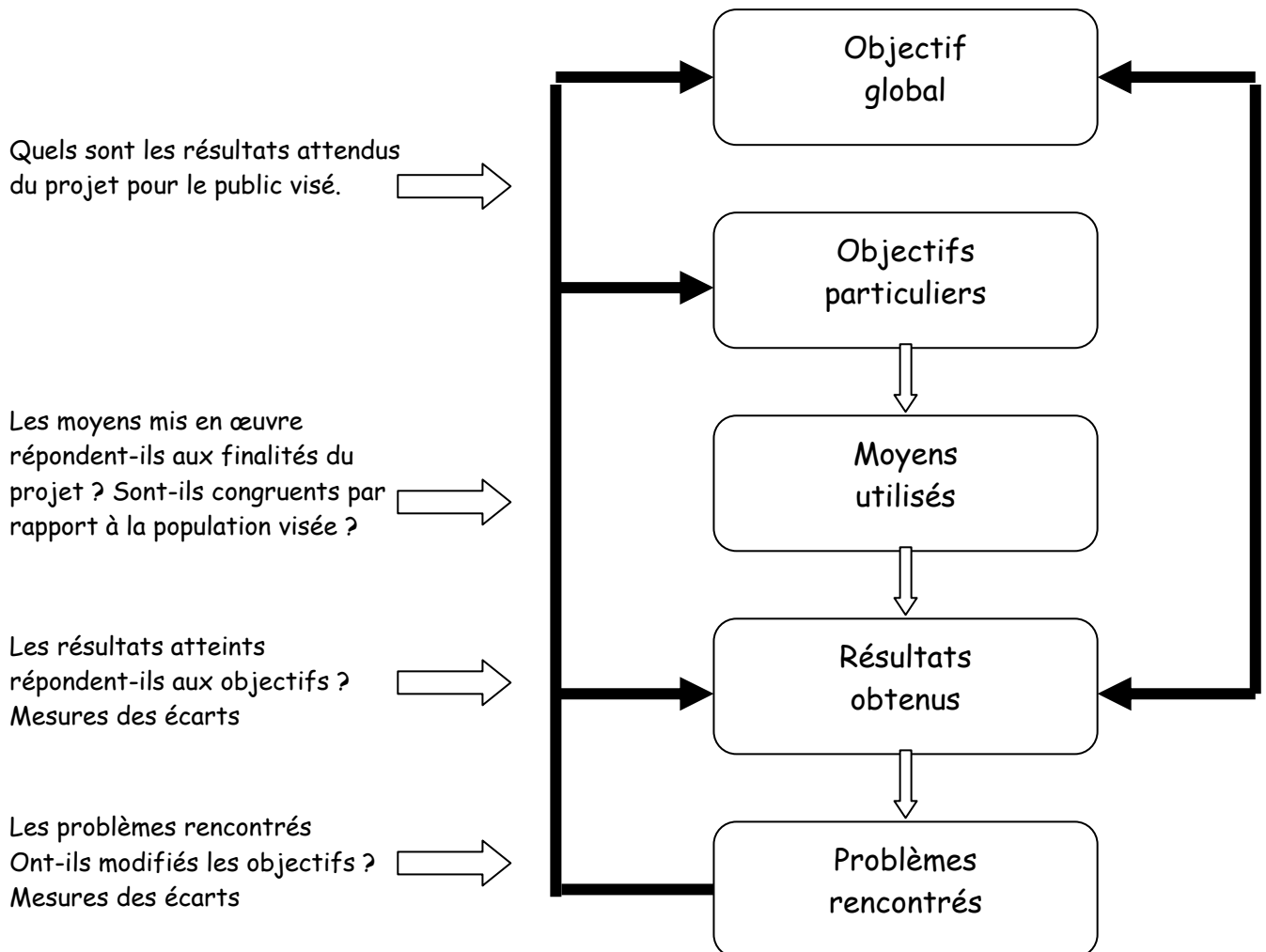
Il faut un **groupe porteur** du projet et un **manager de projet**.

Le groupe « porteur » peut évoluer dans sa composition en s'inscrivant dans la durée. Changer le « management » sera plus délicat.

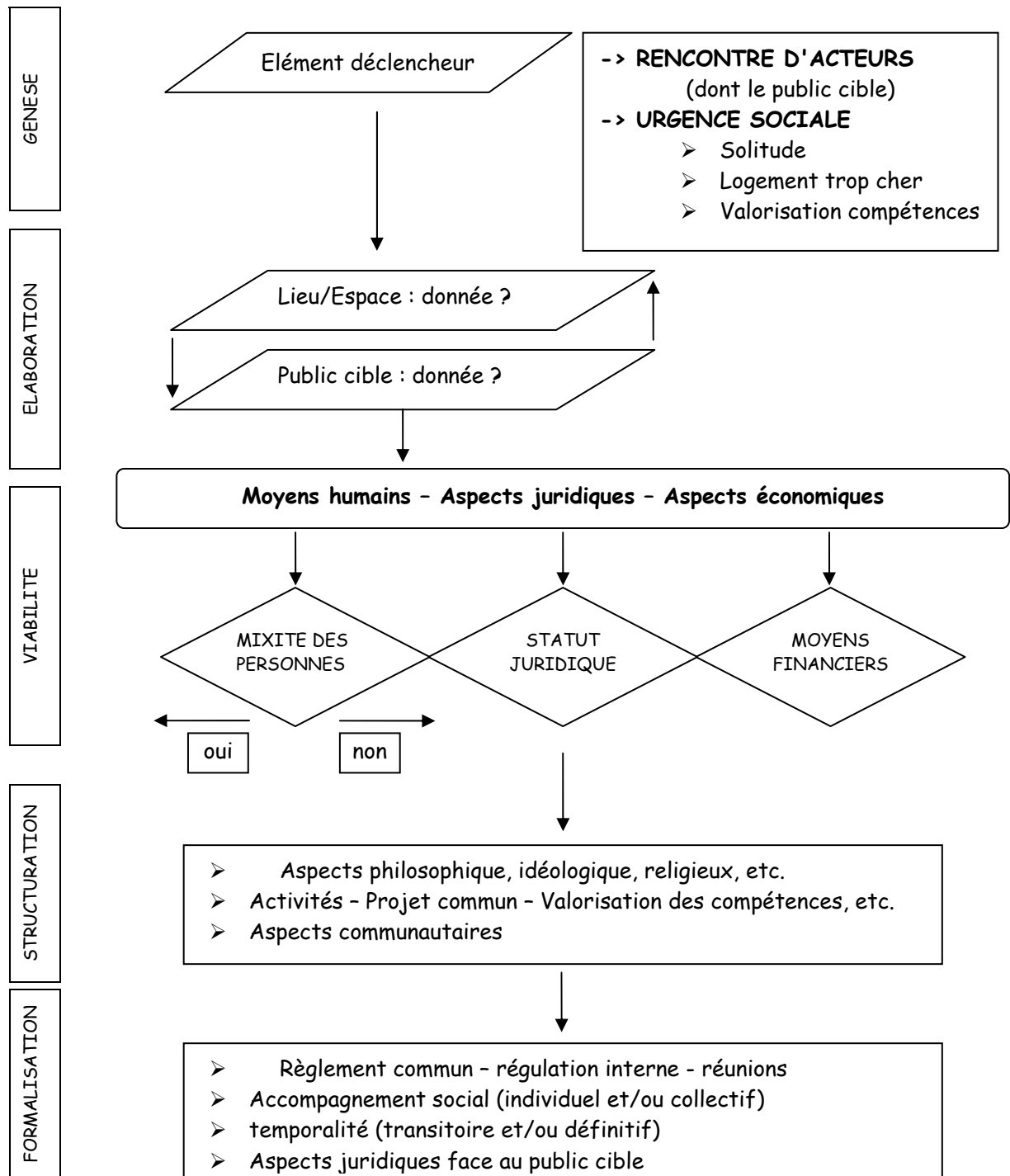
Un Projet est d'abord un processus...

Indicateurs

Processus du projet



Processus général



1ère Etape

1. Analyse de la problématique

La grille d'analyse proposée doit permettre de mettre en synthèse les paramètres suivants :

1. Quelles questions faut-il se poser ?
2. Quelles méthodes envisager pour l'action ?
3. Plan de communication à présenter aux autorités concernées

Etape 1	Questionnement	Méthodes envisagées	Communication
Analyse de la problématique	Quelle population concernée ? Quels types de précarité ? Modes de prise en charge existants. Mixité ou non ?	Recueil d'infos Interviews d'acteurs et des accueillis.	Description de la population ciblée
	Quels besoins ? Quelles demandes ?	Chiffres et éléments objectivables. Etude des législations et dispositifs existants	Identifier et citer les sources Tableaux statistiques
	Quels problèmes et priorités ? Perte totale ou partielle d'autonomie ? Surendettement-assuétudes-violence. Perte des liens sociaux, etc.	Mettre en relation les Besoins et données et dispositifs existants. Se baser sur l'expérience des acteurs impliqués	Groupes de réflexion et rédaction des résultats des analyses
	Quelles pistes de réponses ? Renforcer les dispositifs ou en créer de nouveaux ? Habitat de transit ou permanent, groupé ou isolé ?	Analyse de l'adéquation entre problématique et réponse. Conformité aux dispositifs légaux. Partenariats réalisables ou non ? Appui des autorités ou freins ? Motivation des acteurs ?	Descriptif de l'analyse et critique d'experts. Il n'est pas toujours bon de tout écrire...

La réflexion peut s'organiser sur trois axes :

- **Celui des individus (population cible)**
- **Celui de la société**
- **Celui des intervenants**

→ Au niveau des Individus

Y a-t-il risque de discrimination ?
Comment éviter toute stigmatisation ?
Comment respecter les particularismes ?
Comment ne pas être anxiogène ?
Veiller au respect de la confidentialité
Limites de la participation

→ Au niveau de la Société

Comment maîtriser les dépenses ?
Maintenir les liens sociaux
Respecter les dispositifs légaux

→ Au niveau des intervenants

Comment répondre à sa mission ?
S'appuyer sur les compétences internes
S'appuyer sur les compétences externes

Objectif de la réflexion

Dès le début du projet, vérifier l'adéquation de la démarche par rapport à l'élément déclencheur.

Questions clés

La population cible est-elle clairement identifiée ainsi que sa problématique ?
N'est-elle pas trop « statistiquement » marginale ?
Existe-t-il déjà des réponses institutionnelles en rapport avec la problématique ?
Est-il possible « d'objectiver » les besoins et demandes ?

2ème Etape

2. Analyse et choix des objectifs

	Questionnement	Méthodes envisagées	Communication
Objectifs et choix des objectifs	Quels objectifs ?	Analyse des causes Mise en hiérarchie Détermination des priorités	Mise en évidence des logiques. Ex. créer un lieu entre communautaire et solitude.
	Quelles actions à entreprendre ?	Description des actions Durée- résultats estimés	Logigramme des actions Diagramme PFRT
	Compétences des acteurs Motivation au projet Disponibilité Opportunités et limites	Analyse de l'existant Organigramme Evaluation des besoins en Ressources humaines Limites institutionnelles	Mise en séquences du projet
	Quels partenariats ?	Faire une analyse du champ institutionnel et privé. Evaluation des possibilités de soutien. Sponsoring. Evaluation juridique des pistes de subventionnement. Statut juridique du projet	Descriptif des opportunités. Montage financier et légal envisagé. Choix du statut.

Objectif de la réflexion

Cette étape, essentielle, vise à mettre en évidence la « faisabilité » du projet. Il faut d'abord mettre en corrélation les objectifs du projet et l'analyse des causes.

Ensuite se poser des questions en terme de moyens humains, juridiques, relationnels.

Il s'agit d'objectiver la démarche, il faut donc veiller à ne pas se laisser aveugler par d'éventuels enthousiasmes «c'est nouveau ! » ou décourager par le nombre d'actions qui seront à entreprendre et par les difficultés inhérentes au projet.

Questions à se poser

Elles seront nombreuses :

Quels sont les objectifs principaux du projet et en quoi se rattachent-ils à l'analyse des causes ?

Quels bénéfices secondaires pour les bénéficiaires et acteurs du projet ?

Quelles sont les compétences internes indispensables ?

Quelles sont les compétences externes nécessaires ?

Faut-il négocier un partenariat ?

Avec qui et sur base de quels appuis ? Quels tissus relationnels ?

Quel est le statut juridique le plus favorable au projet ?

Faut-il s'appuyer sur les structures existantes ou en créer une nouvelle ?

Quels subventionnements ?

Et quelques critères à mesurer....

Compétences à mettre en oeuvre et partenariats envisagés :

Les compétences professionnelles mises en oeuvre associent les **compétences internes et les partenariats externes**.

Accompagnement à mettre en place :

Professionnalités : Diplômes requis, surtout expérience et motivation.

Stabilité,

Complémentarité entre les diverses compétences.

Préparation au projet :

Formations mises en place (nombre, durée) ;

Existence d'une structure interne (ou externe) pour négocier les actions

Modalités de participation des bénéficiaires aux réflexions

Degré de satisfaction et de motivation du personnel

Qualifications acquises.

Pratiques professionnelles :

Quels réseaux formels et informels à mettre en place,

Comment organiser la mise en pratique de la complémentarité entre professionnels,

Quel « code de déontologie » interne ?

Partenariats existants

Qualité,

Complémentarité,

Cohérence

Evaluation préalable des partenaires potentiels

Formulation des limites de la structure (partenariat externe)

Exhaustivité de l'inventaire (qualité du carnet d'adresse)

Prise en compte des dispositions légales

Elaboration de conventions

Précision des engagements et responsabilités réciproques

Durée prévue des accords par rapport à la durée des projets.



3ème Etape

3. Mise en oeuvre du Projet

	Questionnement	Méthodes envisagées	Communication
Mise en oeuvre du projet	Quel Planning ? Quel suivi ?	Planification des actions Quoi, qui, quand, comment, avec quels partenaires ?	Diagramme de Gantt ou Tableau de bord
	Quel coût ? Quel montage financier ? Evaluation des ressources	Gestion prévisionnelle des ressources humaines De la logistique De l'habitat	Tableau budget Recettes et dépenses prévues
	Quelles subventions ? Quels co-financements ?	Etude des dispositifs régionaux (Code Wallon), Fédéraux et européens (FSE), privés, etc.	Tableaux de synthèse
	Quelle localisation ? Quelle architecture ? Achat ou location ? Quel nombre d'habitants ?	Brain storming Interviews de spécialistes Détermination des limites concrètes du projet. Mise en liaison par rapport aux objectifs	Descriptif des actions. Mise en évidence des corrélations

Objectifs de la réflexion

Cette étape doit permettre le passage structuré et formalisé à la réalisation du projet.

Ne pas perdre de vue que chaque action doit être cohérente dans ses modes et moyens par rapport aux buts fixés.

Planifier, c'est prévoir, ordonner un ensemble complexe et donc à le rendre plus lisible, cela vise également à mesurer la faisabilité du projet en terme de durée, de ressources disponibles à mettre en œuvre, de moyens financiers et matériels, à évaluer les manques éventuels et à trouver les réponses ou pistes de réponses à ces manques.

Questions à se poser :

Le projet se situe-t-il dans un cadre déjà défini de priorités politiques et /ou institutionnelles ?

Sommes-nous en cohérence avec ces priorités ?

Quels sont les financements prévus dans ce secteur ?

Sommes-nous en compatibilité de temps par rapport aux structures subsidiantes ? (Les budgets publics sont établis et votés à des périodicités établies, les projets doivent respecter des échéances précises...).

En cas de rejet de la demande de subsides, quelles alternatives ?

Au niveau du planning : les durées envisagées pour les actions de réalisation sont-elles réalistes ?

Qu'est-ce qui justifie la durée de réalisation envisagée ?

En cas de dépassement des délais....quelles conséquences faut-il entrevoir ?

Peut-on renforcer les ressources techniques, humaines si l'action l'exige à un moment du planning ?

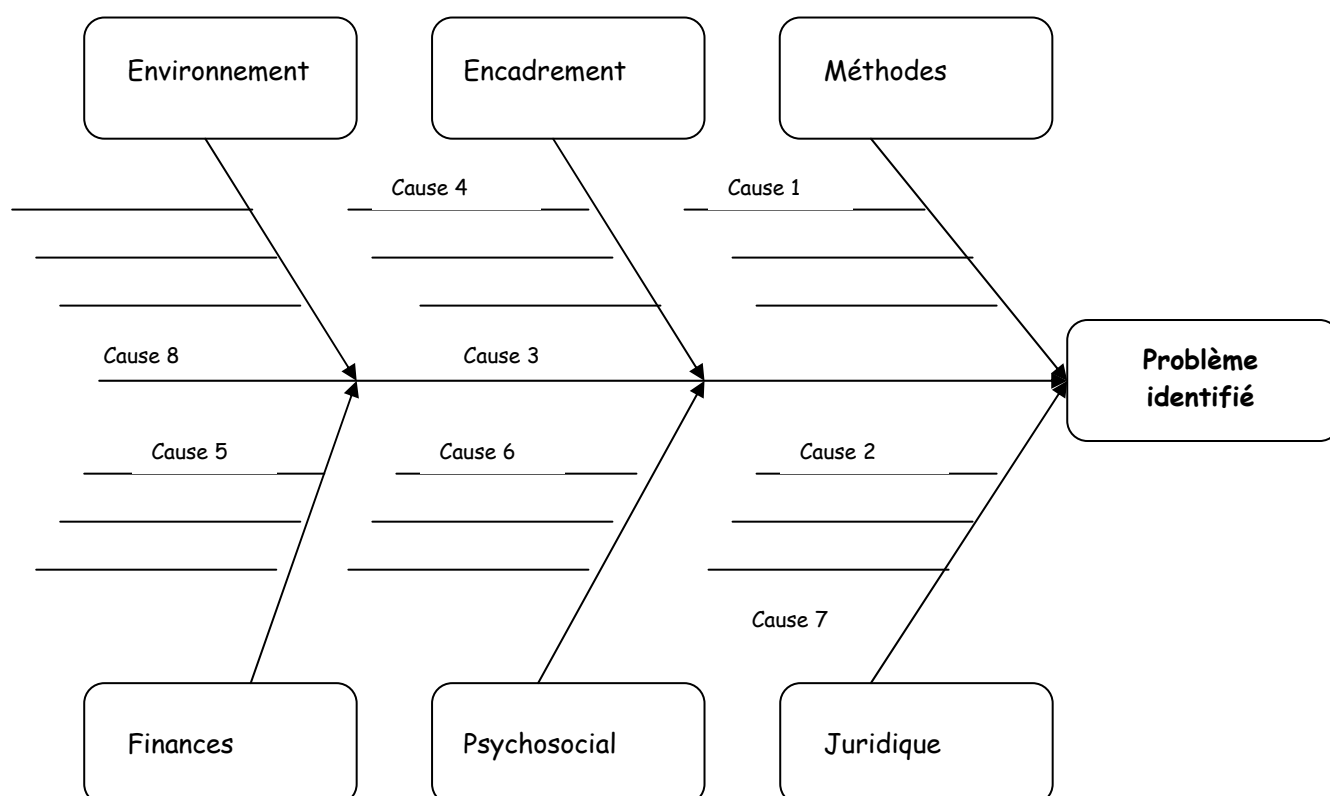
Pouvons-nous modifier un objectif du projet en cours de réalisation ?



4ème Etape

4. Les outils de gestion de Projet

OUTIL : LE DIAGRAMME CAUSES-EFFETS



Utilisation :

Il s'agit d'une sorte de brainstorming à réaliser par un petit groupe de + ou - 8 participants.

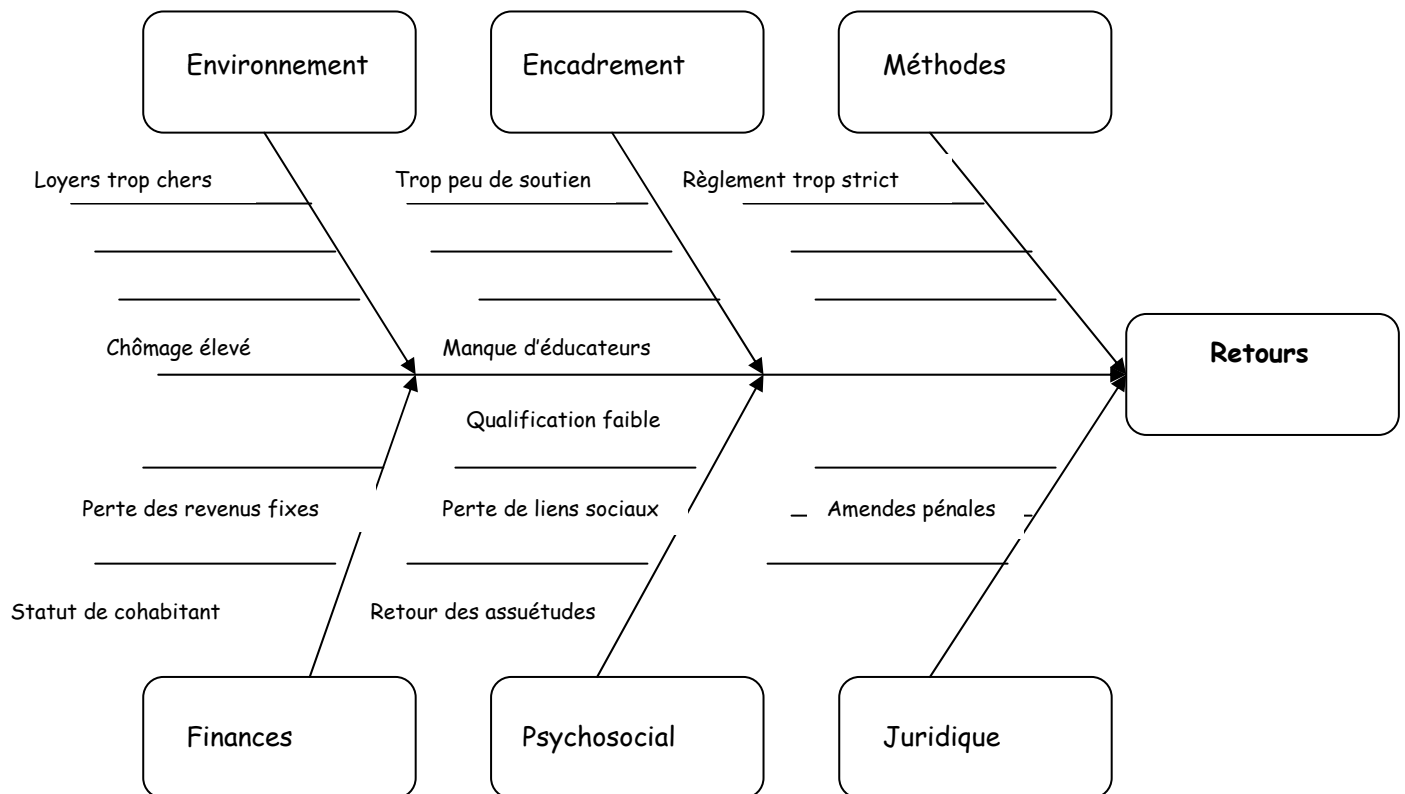
Le problème étant défini, chaque participant est appelé à émettre toutes les causes qu'il entrevoit au problème par exemple à l'aide de post-it. Une cause par post-it. Elles sont lues et classées /collées ensuite par thème. Lorsque des causes sont identiques, on les recouvre.

A l'issue du classement, il faut identifier la thématique dominante. Chaque participant choisit trois causes sur le graphique et leur accorde une valeur de 1 à 3. Les votes doivent être dispersés sur trois causes.

Il suffit ensuite d'additionner les points et de mettre en évidence les 5 causes totalisant le plus de points.

Cela donne une lecture de la problématique et des causes principales de celle-ci. On identifie les priorités qui seront à traiter.

Exemple : Un groupe recherche les causes de retour de personnes accueillies en foyer et qui reviennent après avoir retrouvé un logement isolé pendant quelques mois.



Il faudra bien sûr compléter ce schéma et puis valoriser les causes qui sont certainement plus nombreuses et pertinentes que dans l'exemple.

Limites de l'outil :

Peu systémique, causalité linéaire

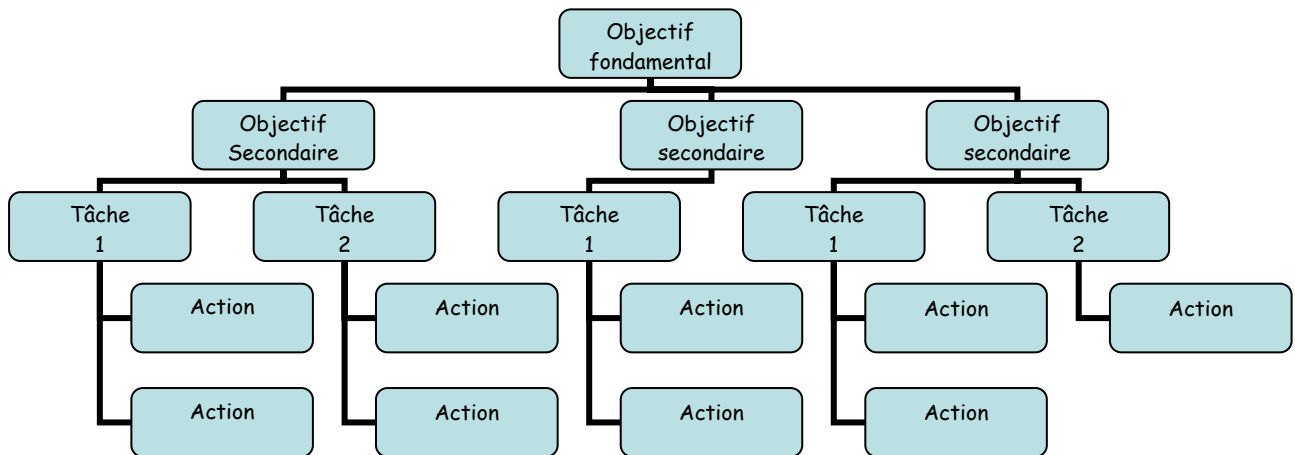
Il donne une bonne vision du problème mais dans l'instant.

Avantages de l'outil :

Clarté, l'avis de tous est exprimé, on passe de la réflexion orale à l'écrit.

Permet une première analyse rapide de la problématique.

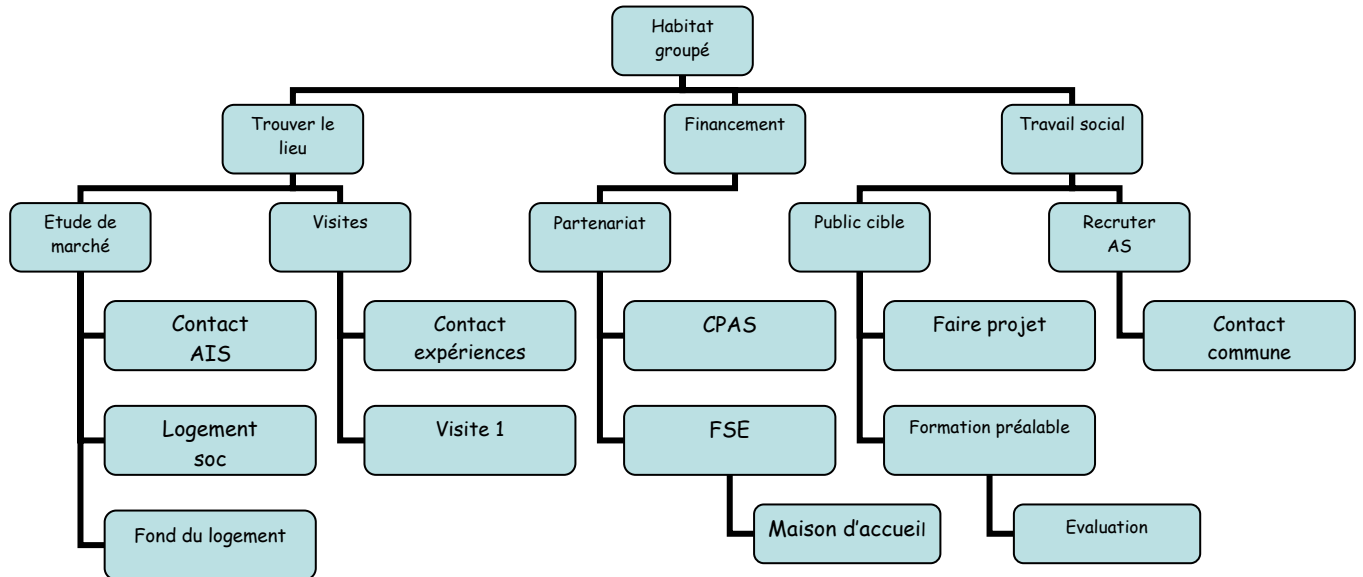
OUTIL : L'ORGANIGRAMME DE PROJET ET D'OBJECTIFS OU WORK BREAKDOWN STRUCTURE



L'organigramme décompose le projet en sous projets, tâches et actions à réaliser.

L'organigramme de projet donne une excellente vision globale du projet surtout en terme de réalisation. Il permet d'éviter d'oublier un élément important de l'ensemble. Ce sont les actions qui seront à planifier au moyen d'un diagramme PERT par exemple, c'est-à-dire les inscrire dans un ordre logique dans leur durée. Plus un projet est complexe comme la mise en place d'un habitat groupé, plus cet organigramme sera indispensable.

Example :



Avantages de l'outil :

Donne une vision décomposée et globale du projet

Facile à communiquer

Etape obligatoire pour une bonne planification des tâches et actions

Limites de l'outil :

Certaines actions seront interactives, cela n'apparaît pas.

Facilement anxiogène...

Essentiellement centré sur l'action, peu réflexif

Risque de figer le projet

Des solutions alternatives à des actions sont possibles.

Ne tient pas compte des aléas.

Pour rappel :

Avant de commencer un projet, il faut en déterminer les objectifs. Ceci doit être fait avant d'entrer en phase de planning.

Afin qu'un objectif soit accessible, il faut le vouloir, le pouvoir, il doit être mesurable et précis.

Un bon objectif comprend toujours les trois facteurs suivants :

1. Que faut il faire?
2. Quel est le budget?
3. Dans quel laps de temps?

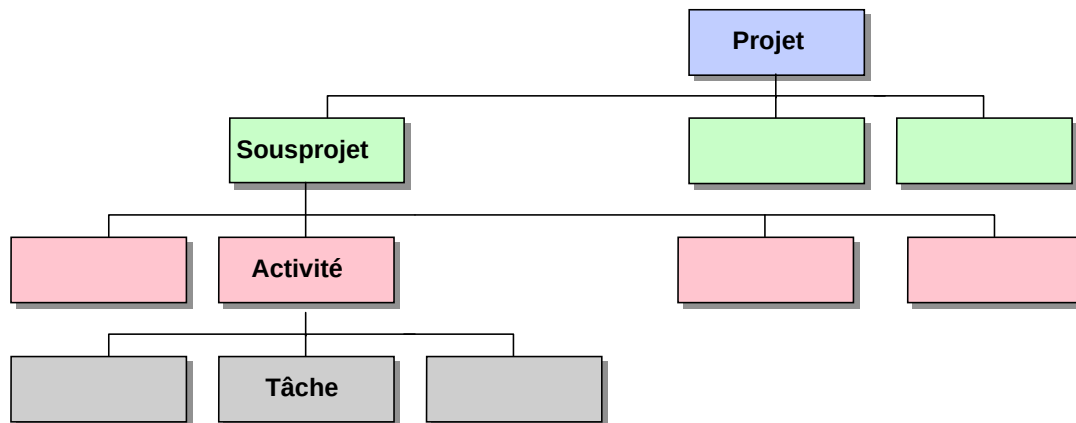
Comment formuler un objectif de projet ?

- clair
- succinct
- par écrit
- à tous ceux qui sont concernés
- compréhensible par les concernés
- d'un commun accord entre les concernés.

Qui est concerné ?

- le manager de projet
- les membres de l'équipe de projet
- les bénéficiaires
- les partenaires

Votre organigramme



WORK BREAKDOWN STRUCTURE



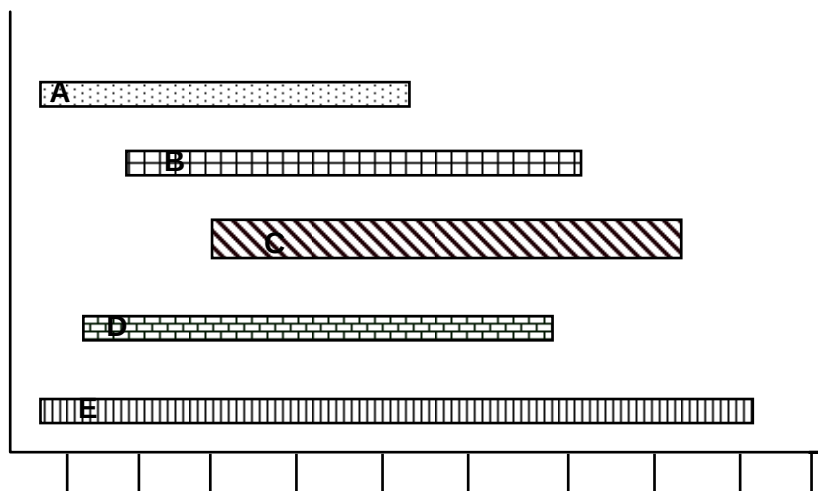
Ben s'il faut faire tout cela avant de réaliser un projet...
C'est pas demain la veille que je serai relogé... !

Techniques de planification

Chaque projet, aussi petit soit-il, a besoin d'un planning *écrit*.

L'obligation d'un planning écrit, oblige les porteurs du projet à se fixer une base de durée maximum pour la prévision du projet, et les oblige également à se fixer une technique de suivi et de contrôle.

Diagramme de Gantt



Exemple :

Tâche A = Etude de marché

Tâche B = Travail social

Tâche C = Visites

Tâche D = Partenariat

Tâche E = Financement

Avantages de l'outil :

Facile à lire par toutes les personnes concernées

Facile à corriger en fonction des aléas

Permet de structurer les actions et leurs durées estimées

Limites de l'outil :

Dépend de la qualité de l'organigramme de projet...

Peu ou pas systématique

A tendance à simplifier le processus de projet

5ème Etape

5. Le choix du lieu d'habitation

Il sera d'abord fonction des opportunités locales et du marché immobilier.
Il n'existe pas à proprement parler de « modèle idéal » d'immeuble destiné à l'habitat groupé. En fonction du public cible, de ses caractéristiques culturelles, du nombre de personnes à accueillir, les configurations seront très différentes.
Mais deux grandes tendances se dégagent :

1. Un habitat ancien à rénover ou non
2. Un habitat moderne conçu ou non pour l'habitat groupé

Autre segmentation : achat ou location.

Habitat ancien

Avantages

- Maisons généralement grandes (accueil d'un nombre important de résidents)
- Pièces nombreuses et dégagements (caves-greniers-débarras)
- Plusieurs étages d'où séparation plus facile des espaces collectifs et privés.
- Statut d'isolé plus facile à faire reconnaître par les autorités
- Lieux collectifs de grands volumes
- Coût des loyers généralement plus faible que dans l'habitat moderne

Inconvénients

- Etat général exigeant un entretien lourd
- Habitat souvent mal isolé (bruits-pertes diverses, chaleur-eau-etc.)
- Coût du chauffage
- Matériel vétuste
- Situation fréquente dans des quartiers plutôt défavorisés
- Renforcement possible de l'effet « ghetto »

Pistes de subvention

- Primes à la rénovation des logements insalubres. (page 35 et mémento du logement, éd. Kluwer)
- Primes à l'isolation

Habitat moderne

Avantages

- Bien adapté à un petit nombre de résidents (2 à 5 personnes)
- Niveau de confort conforme aux normes actuelles
- Bonne isolation thermique
- Coût de l'entretien souvent faible versus habitat ancien
- Souvent situé dans des quartiers plus favorisés
- Insertion sociale des résidents (mixité sociale)

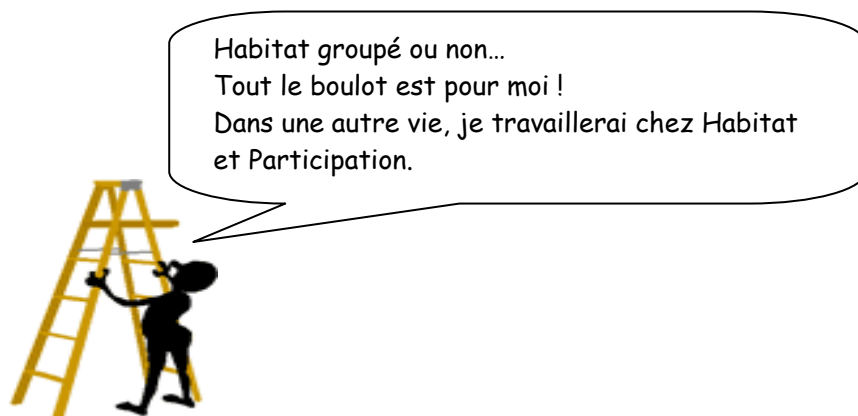
Inconvénients

- Loyers élevés
- Locations difficiles (exigences des propriétaires)
- Espaces plus petits
- Difficultés à séparer lieux collectifs et espaces privés
- Statut d'isolé plus difficile à faire accepter par les autorités
- Risque de conflits avec le voisinage

Pistes de subvention

En cas d'achat : Primes à l'acquisition (voir Code du Logement)
Obtention possible de prêts sociaux auprès d'organismes spécialisés (se renseigner auprès du Fonds du Logement)

En cas de location : privilégier les partenariats institutionnels
Logements sociaux- AIS-CPAS-Communes



PARTIE IV

RENSEIGNEMENTS UTILES

Tableau synoptique du guide pratique

Bibliographie et références

Tableau synoptique du Guide Pratique

<u>Logigramme</u>	<u>Guide</u>	<u>Biblio - Internet - Sources diverses</u>
Contexte général La Précarité et le Logement	pages 1 à 18	- Rapport général sur la Pauvreté Fondation Roi Baudouin, 2001 - Institut pour le développement durable - En dialogue, rapport bisannuel - déc. 2003 - Développement rural et lutte contre l'exclusion sociale par Habitat et Participation, 1996
Précarité sociale	pages 1 à 14	
L'habitat groupé	p. 14 à 18	- www.habiter-autrement.org - L'habitat groupé : une alternative, Fondation Roi Baudouin, 1981 - L'Habitat Groupé autogéré au Bénélux et en Europe, Habitat et Participation - Fondation Roi Baudouin, 1984.
Définitions		
Habitat groupé Dimensions / Questions	p. 18 à 33	- Questionnaire envoyé aux acteurs et dépouillé par Habitat et Participation, 2004
Transitoire ou Définitif ?	p. 18 à 21	- Code de déontologie des Assistants sociaux francophones IESE
Quelle autonomie ?	p. 21 à 24	- Fiches d'expérience 2 à 5
Pour quels publics ?	p. 24 à 26	- Rapport général sur la pauvreté, 2001
Quels types de besoin ?	p. 26 à 28	
Un processus institutionnel		

Réponse à l'urgence ?	p. 28 à 30	- Fiche d'expériences 1 à 10 (Fiche 7 pour urgence)
Mixité du public	p. 30 à 33	- Fiches d'expérience 1 à 10
Habitat groupé Faisabilité	p. 37 à 63	
Habitat groupé Architecture	p. 37 à 42	- I. de Biolley. L'habitat groupé, une alternative au logement - P. Bodart, critères architecturaux pour une analyse de l'habitat groupé. Mémoire UCL, 1987 - Thierry Lamy, Architecte - av. Beco, 1 - 1050 Bxl (02/644.16.86)
Habitat groupé Subventionnements Partenariats	p. 42 à 47	- Code wallon du logement
Habitat groupé Cohabitations Effets juridiques	p. 47 à 56	- Code wallon du logement - Loi organique des CPAS (codes Larciens)
Habitat groupé et accompagnement social	p. 56 à 60	- Questionnaire Habitat et Participation, 2004 - Fiches d'expérience 1 - 10 - Le changement social, Guy Bajoit Armand Collin, éd.
Processus d'accueil et régulations internes	p. 60 à 63	- Questionnaire Habitat et Participation, 2004

Habitat groupé et méthodologie de projet	p. 65 à 69	- Organiser la conduite de projet - INSEP éd.
Analyse de la problématique 1^e Etape	p. 69 à 71	
Analyse - Choix des objectifs 2^e Etape	p. 71 à 74	
Mise en œuvre du projet 3^e Etape	p. 74 à 76	
Outils de gestion de projet 4^e Etape	p. 76 à 83	
Choix du lieu d'habitation 5^e Etape	p. 83 à 84	- Fiches d'expérience 1 - 10 - Olivier Jamar, Notaire - 13 Rue Colleau- 1325 Chaumont-Gistoux
Habitat groupé Bibliographie	p. 89 à 93	- Bibliothèque d'Habitat et Participation
Habitat groupé 10 Fiches d'expériences	p. 95 à 114	- Rencontres et interviews des acteurs, 2003 - 2004-12-06 - Montages photos et réalisation de 3 vidéos (DVD), Habitat et Participation, 2003 - 2004.

Habitat groupé – bibliographie et références

Sites Internet

- Roland Kums, Tussen individualiteit & collectiviteit, Leuven, 1998 – site : <http://www.homestead.com/RolandKums/info.html>
- Site d'Ecotopie consacré aux réalisations écologiques exemplaires harmonisant les relations de l'homme avec son environnement naturel, social et culturel : <http://www.inti.be/ecotopie/habigrou.html#menu>
- Site d'habiter autrement, lieu d'échange d'information et de projet : <http://www.habiter-autrement.org>
- Site de Samenhuizen, – Vereniging voor woongemeenschappen, vzw : <http://www.samenhuizen.homestead.com> (ou samenhuizen.be)– 016/89.60.43
- Site de Platform Wonen van Ouderen dont le but est de contribuer à la fondation d'un habitat de qualité pour les personnes âgées : <http://users.skynet.be/platform.wonen>
- Site des éco-villages : <http://www.ecovillages.org> (Belgium)
- Site de Logement pour Tous : <http://www.logement.irisnet.be/partners/lptizw.htm>
- Site de Trempline : <http://www.trempline.be>
- Site de la communauté de la Poudrière : <http://users.skynet.be/lapoudriere.org>
- Site web de la Fondation De Refter (Pays-Bas): <http://derefter.nl>
- Site personnel de De Refter : <http://www.xs4all.nl/~ptp/refter.html#REF0001>
- Site de Landelijke Vereniging Centraal Wonen (Pays-Bas) <http://www.lvcw.nl/index1.html>
- Sur les co-housing : <http://www.cohousing.org/resources/whatis.html>

Divers

- Elcker-Ik Milieu (Anvers) info sur l'habitat communautaire : 03/218.65.60 – volkshogeschool.elckerik@pandora.be
- PATRIUM, sa - Rue Théodore Roosevelt, 42 – 1030 Bruxelles – Tél. : 02.7360454 – Fax : 02.7360349 – e-mail : info@patrium.be - site : <http://www.patrium.be> . La société assure, entre autres, une permanence téléphonique juridique gratuite (mardi 12 à 17heures) pour la revue « Je vais construire. J'améliore ma maison » au 027360454
- Olivier Jamar, notaire (acte de base en matière d'habitat groupé) – 13 rue Colleau – 1325 Chaumont-Gistoux – Tél. : 010/68.84.35 – fax : 010/68.98.40 – e-mail : jamar-olivier@pophost.eunet.be
- Vademecum de la Délégation au Pentagone (Bruxelles-ville) sur montages juridiques pour achat collectif d'immeubles – Ville de Bruxelles –bd Anspach, 6 – 1000 Bruxelles – Tél. : 02/279.31.43
- Mouvement pour l'habitat groupé autogéré - 2 rue René-Louis Lafforgue – 92290 Châtenay Malabry France

Livres, articles,... (disponibles à Habitat et Participation)

- **6 projets**, Vellut Bruno, 1978.
- **Autogestion de l'habitat et grands systèmes**, De Biolley I., Jouret P., Kespern A., Reynaud P, 1979.
- **C'est une bonne idée. Spécial coopératives d'habitation**, GRTHMI, Montréal, 1981.
- **Chantier expérimental pour la construction groupée d'un ensemble d'habitations industrielles en acier**, Société coopérative du Sart Saint Nicolas, Marcinelle, sd.
- **Chants d'espoir Champ d'espérance**, Communauté de La Poudrière, 1995.
- **Collaborative communities. A new concept of housing with shared services**, Dorit Fromm, Etats-Unis, 1988.
- **Community design primer**, HesterRandolph T., Ridge Time Press, Etats-Unis, 1990.
- **Critères architecturaux pour une analyse de l'habitat groupé. Approche spatiale**, Bodart Patrick, Mémoire, Ulg, 1987.
- **Des ateliers d'habitants, Mouvement de l'habitat groupé autogéré**, Paris, sd.
- **Des habitants « baraqués ». une expérience d'autogestion dans un quartier de Louvain-la-Neuve : La Baraque**, Habitat et Participation, Louvain-la-Neuve, 1992.
- **Deux chantiers groupés autogérés en Wallonie** (Hameau-Sart-Saint-Nicolas), Revue A Plus, N°68, janvier/février, 1981.
- **Dynamiques sociales et politiques d'attributions**, CREDOC – CNRS, Paris, 1985.
- **Et si nous habitions autrement ?**, 2001, éd. Feuilles familiales.
- **Eurotopia. Directory of intentional communities and ecovillage in Europe**, Eurotopia, 2000.
- **Expériences conflictuelles de l'espace**, Tomes I et II, UCL, 1979.
- **Exposition - Habitat et Participation**, Manuel d'accompagnement, LLN, 1985.
- **Familles modes de vie et habitat**, Nicole Haumont et Marion Segaud, L'Harmattan, France, 1989.
- **Faites comme chez vous ! La porte est ouverte dans les coopératives d'habitation populaire**, Fédération des coopératives d'habitation populaire des cantons de l'Est, Québec, 1981.
- **Gemeinschaftsorientiertes wohnen in der kleine gruppe**, Faller Peter, Universtie de Stuttgart, 1983.
- **Guide de l'habitat groupé pour des personnes en précarité sociale**, Habitat et Participation, 2004.
- **Habitats autogérés**, Ed. Alternatives/Syros, Paris, 1983.
- **Habitat coopératif social**, Rennes France, 1985.
- **Habitat des personnes âgées aux Pays-Bas**. Woongroepen et centres de ressources, Habitat et Participation, septembre 2002.
- **Habitat groupé**. Journée de rencontres, Nivelles, 10 mai 1980.
- **Habitat groupé. Intimité, solidarité, ouverture**, Krokaert Hervé, Mémoire, ISA Saint-Luc, Bruxelles, 1985.
- **Habitat groupé pour des personnes en précarité sociale**, Habitat et Participation, novembre 2003.
- **Habiter autrement : l'habitat groupé participatif dans SLRB** Info, nr 32, oct-déc 2002, p.12.
- **Infoboekje Woon-werpend De Refter**, (eerste druk 1997), De Refter.
- **Jean-Baptiste André Godin 1817 – 1888**, AAM Editions, Bruxelles, 1980.
- **Kooperatives Bauen, Bauausstellung**, Gerald R Blomeyer et Barbara Tietze, Berlin, 1983.

- ***La chasse au bonheur. Les nouvelles communautés en France***, Roger-Pol Droit et Antoine Gallien, Calmann-Levy, France, 1972.
- ***La copropriété dans les grands ensembles***, Paul Reynaud, La documentation française, France, 1978.
- ***Le bonheur en communauté ?***, dans PERI, mensuel d'information des jeunes, n°28, Bruxelles, 1972.
- ***Le familistère de Guise ou les équivalents de la richesse***, éd. des archives d'architecture moderne, Belgique, 1976.
- ***Le Hameau. Approche des relations humaines au sein de l'habitat groupé volontaire***, Travail de fin d'études, ISAE-La Cambre, 1983.
- ***Learning in co-ops study***, Co-operative housing federation of BC, Vancouver, 1986.
- ***Le mouvement de l'habitat groupé autogéré***, Groupe de recherche sur l'habitat associatif, dans *Revue des études coopératives*, n°203, 1^{er} trimestre 1981, Paris, pp.22-42.
- ***L'emploi à domicile à Ubbergen***, Noël Cannat, Pays-Bas, fiche DPH.V200.
- ***Les bâtisseurs de l'aube. Des communautés dans un monde en transformation***, Godding Yves, Gordon Davidson et Maclaughlin Corinne, Le Souffle d'Or, Le Mans, 1987.
- ***Les biens collectifs***, Alain Wolfelsperger, Presses universitaires de France, 1975.
- ***Les coopératives de propriétaires***, Institut National du Logement, Belgique, 1974.
- ***Les espaces collectifs privés au-delà de la copropriété***, Haumont Francis, Louvain, 1978.
- ***Les habitats groupés : une expérience de vie associative***, Scholler Muriel, Mémoire, UCL, 1984.
- ***Les incitants à la construction groupée***, Institut National du Logement, 1978.
- ***L'habitat groupé autogéré au Bénélux et en Europe***, Habitat et Participation-Fondation Roi Baudouin, Louvain-la-Neuve, 1984.
- ***L'habitat groupé : une alternative***, Fondation Roi Baudouin, Belgique, 1981.
- ***L'habitat groupé, une alternative***, ASPAN-SO/IREC-EPFL, Suisse, 1984.
- ***Maîtrise d'ouvrage et habitat collectif***, Groupe SCIC, Ministère du Logement, France, 1994.
- ***Note de travail sur le fait communautaire, Service maisons communautaires***, Jeanmotte Dinah, Leuven, 1976.
- ***Projet consistant en une analyse d'un projet pilote relatif au logement de cohabitation de sans-abri***, Gilles Hacourt, Source, Bruxelles, 2002.
- ***Projets collectifs de vie familiale***. Etude dans la partie francophone de la Belgique, Colard-Dutry Guillemine, UCL, 1978.
- ***Qu'est-ce qu'une coopérative d'habitation ?***, CDLC, Montréal, 1982.
- ***Règlement général de copropriété de l'ensemble immobilier « Résidence l'Abreuvoir »***, 1971.
- ***Répertoire des coopératives du Québec***, Ministère des Finances, Québec, 1982.
- ***Revue des études coopératives***, Institut français de la coopération, n°203, Paris, 1981.
- ***Une révolution paisible l'habitat autogéré***, CREDOC - CESP, Ministère de l'urbanisme et du logement, France, 1981.
- ***Vade-mecum de l'achat collectif***, Délégation au développement de la ville, Bruxelles, 2004.
- ***Wat is zelfwerkzaamheid ? Huis in eigen hand***, cahiernummer 5, Amsterdam, 1982.
- ***Woongemeenschappelijk, Informatie over centraal wonen***, LVCO, Pays-Bas.
- ***Un autre mode d'habiter. Un autre mode de production du bâti. Pour un autre mode d'existence***, Daublain Marielle, Etude, 1979.
- ***Une conception d'habitation : du collectif au groupé***, Evangelopoulos Jean, Mémoire, UCL ; 1983.

- ***Une révolution paisible l'habitat autogéré***, Bonin Philippe et Reynaud Paul, CREDOC-CESP, France, 1981.
- ***Vivre en habitat groupé. Analyse des motivations à travers le vécu quotidien***, Smeets Anne, Mémoire, Institut Libre Marie Haps, 1982.
- ***Woongroepen in Nederland***, Jansen Harrie, Knoope Rien, (2 volumes) Rotterdam, 1982.
- ***Woongroepen in Nederland***, Rien Knoope et Harrie Jansen, Data verzameling Deel I publikatie nr 40 et Demografie en huisvesting Deel II publikatie nr 44, Inst. Preventieve en sociale psychiatrie, Rotterdam, 1981 et 1982.

Aussi disponibles de nombreux articles, photos, dias, plans, ...

Sur les coopératives

- C'est une bonne idée. Spécial coopératives d'habitation, GRTTHMI, Montréal, 1981
- Chantier expérimental pour la construction groupée d'un ensemble d'habitations industrielles en acier, Société coopérative du Sart Saint Nicolas, Marcinelle, sd
- Faites comme chez vous ! La porte est ouverte dans les coopératives d'habitation populaire, Fédération des coopératives d'habitation populaire des cantons de l'Est, Québec, 1981
- Habitat coopératif social, Rennes France, 1985
- Les coopératives de propriétaires, Institut National du Logement, Belgique, 1974
- L'expérience d'une coopérative de propriétaires : Baticoop, 1977
- Revue des études coopératives, Institut français de la coopération, n°203, Paris, 1981
- Vade-mecum de l'achat collectif, Délégation au développement de la ville, Bruxelles, 2004
- Haumont Francis, Les espaces collectifs privés au-delà de la copropriété, Louvain, 1978
- Luciana Archangeli, Coopératives d'habitation, Italie, 2001
- Matthieu Vanhove, Bâtir ensemble notre avenir. La force des coopératives, Cera Foundation, sd (ouvrage récent)
- Albert Meister, Coopération d'habitation et sociologie du voisinage. Etude de quelques expériences pilotes en France, éd. de Minuit, France, 1957 (seulement quelques pages)
- Règlement intérieur de la Fédération Nationale des Cités Coopératives Ouvrières, Metz, 1954

Dossiers (articles, plans, statuts, ...) sur les habitats groupés constitués en coopératives :

- l'Abbaye Saint Denis
- la Communauté de la Verte Voie à Thimister, société civile particulière sous la forme de société coopérative – 13 Verte Voie à 4890 Thimister. Contact Joseph Vandenberg Tél. : 087/44.65.05
- Le Sart Saint Nicolas (Marcinelle), société civile coopérative – 2 rue Sart Saint Nicolas à 6001 Marcinelle
- Linwez (Sombreffe) , société civile sous forme de société coopérative – 3 chée de Nivelles à Sombreffe. Contacts Marie Tillemans Tél. : 071/88.99.62 et Pierre Van Rossum Tél. : 071/88.95.48

Divers non disponibles à HeP

- Jacques Defourny, Les coopératives en Belgique : un mouvement d'avenir ?, Cera Foundation, 2002. Mail : j.defourny@ulg.ac.be (en plus il habite dans un habitat groupé)
- Décider son logement, l'habitat coopératif à Bruxelles, ULG, 1993
- La Fédération des coopératives belges (Febecoop) et
- Le conseil national de la coopération (CNC) qui dépend du SPF Economie
- La société coopérative Buls créée par Jacques Giel et Grace Faes (Fondateurs du Kaputt, occupation de nombreux lieux comme la rue des Drapiers l'ex îlot Héron City et l'hôtel Tagawa), qui sert d'outil légal et d'intermédiaire entre le propriétaire et les occupants
- Mail : grace.faes@freebel.net et nr de tél de Jacques 0486/36.50.20
- Le site www.bib.ucl.ac.be : 17 ouvrages sur le droit de superficie et des 10e sur les coopératives

PARTIE V

10 FICHES D'EXPERIENCE SUR L'HABITAT GROUPE

Fiche 1 : Le logement en cohabitation accompagné (Bruxelles)

Fiche 2 : Espace fraternel (Liège)

Fiche 3 : Communauté de la Poudrière (Bruxelles)

Fiche 4 : Trempline (Charleroi)

Fiche 5 : Sans-abri Castors (Charleroi)

Fiche 6 : Le Vivier (Bruxelles)

Fiche 7 : Transit 77 (Monceau)

Fiche 8 : Les AIS en Région wallonne

Fiche 9 : Le concept de Maison Relais en France

Fiche 10 : Le concept de Woongroepen en Hollande

Trois vidéos (DVD) ont été réalisées sur les projets suivants : Sans-Abri Castors - Le Transit 77 et le Vivier. D'une durée de 10 minutes chacune, elle présente le projet avec le regard des acteurs (travailleurs sociaux et personnes concernées). Elles sont disponibles à Habitat et Participation.

FICHE 1

LE LOGEMENT EN COHABITATION ACCOMPAGNE (BxI)



Par **Pierre Denis**, Directeur de Logement Pour Tous, asbl
et **Véronique Liebling**, Coordinatrice de l'asbl Source
Septembre-octobre 2003

Rue d'Anderlecht 48 - Bruxelles

Origines du projet :

L'initiateur du projet, l'asbl Source, souhaite apporter une réponse alternative à la progression institutionnelle « standard » : la rue - asile de nuit/accueil d'urgence - maison d'accueil - logement de transit – logement privé individuel. Ils veulent permettre à des sans abris qui refusent les structures et institutions d'accueil, et/ou qui ne souhaitent pas habiter seuls, de quitter la rue et de pouvoir occuper un logement communautaire, de rendre possible un passage direct de la rue à un habitat accompagné de cohabitation.

Il s'agit ici de **tenter une forme alternative d'insertion par le logement**.

Le projet a été initié suite à la demande de plusieurs personnes hébergées en maison d'accueil qui souhaitaient habiter ensemble.

Acteurs du projet :

Source : Maison d'Accueil pour personnes sans abri ; **Fami-Home** : structure d'accompagnement en logement ; **Diogène** : travail de rue basé sur la remise en lien et l'accompagnement à long terme dans le milieu de vie propre à la personne (sans-abri) ; **Pierre d'Angle** : asile de nuit, lieu d'accueil inconditionnel et anonyme ; **Logement pour Tous** : Agence Immobilière Sociale (les candidatures sont introduites exclusivement par un service social agréé, candidats locataires ne peuvent pas disposer de revenus supérieurs à 80% des revenus d'admission dans le secteur du logement social) ; **Les Sentiers de la Varappe** - accompagnement de jeunes mineurs en appartements supervisés, dans le cadre de l'Aide à la Jeunesse.

Trois lieux accueillent le projet selon deux axes :

Axe 1 : pour des personnes quittant une maison d'accueil

Depuis l'année 2000, 3 hommes cohabitent dans un appartement 3 chambres, situées dans une maison à 5 appartements gérés par l'AIS et propriété de Source (bail emphytéotique de la Région de Bruxelles-Capitale). Deux personnes du départ sont encore présentes aujourd'hui. Elles sont devenues un élément stabilisateur. La troisième place est celle de « la mouvance » et change régulièrement de personne.

Rue de Bodeghem 16-18 - 1000 Bruxelles

Né en octobre 2002, ce projet accueille 6 personnes (4 adultes et 2 mineurs) qui cohabitent dans un appartement 6 chambres situé dans une maison de 5 étages appartenant à un propriétaire privé. Les 4 locataires adultes sont à la fois bénéficiaires et acteurs du projet. En tant que personnes ressources, elles mettent leur expérience à la disposition des jeunes. L'AIS assure la gestion locative, mais ne couvre pas le vide locatif.

Axe 2 : pour des personnes quittant la rue

Rue Van Dyck 42 - Schaerbeek

Depuis 2003, 4 hommes, issus des publics de Diogène/Pierre d'Angle, cohabitent dans une maison unifamiliale de 4 chambres à coucher. Cette maison est gérée par l'AIS, dans le cadre d'un mandat de gestion donné par le propriétaire privé qui est au courant de la destination de son bien.

Fami Home et Pierre d'Angle s'occupent de l'accompagnement communautaire.

Types de public et mixité

Il s'agit des publics issus des différents partenaires du projet (sans-abri, mineurs, etc.). « **L'important est de trouver des personnes qui s'équilibrent pour donner une certaine dynamique à la vie communautaire et pour permettre que le projet se maintienne en respectant ses objectifs** ». Au sein de deux de ces maisons, il n'y a que des hommes.

Conditions d'accès et motivation

Les deux seules conditions pour avoir accès à ces logements sont :

Accepter de vivre selon un mode de fonctionnement communautaire (respect du ROI, la convention avec l'AIS, ...);
Avoir une situation légale (papiers en règle) et des ressources financières.

« Il n'est pas facile, pour un tel projet, de déterminer des critères qui demeurent équitables et facilitent l'accès au logement ».

Pour les locataires venant de l'AIS, celle-ci a simplement demandé aux candidats locataires s'ils étaient d'accord de cohabiter avec les autres publics.

Fonctionnement interne

Il existe un Règlement d'Ordre Intérieur qui s'élabore avec les locataires et qui règle, notamment, les aspects pratiques de la cohabitation (par exemple : utilisation de la cuisine, de la salle de bain, des sonnettes, boîtes aux lettres, ...). Il est assez strict afin de pouvoir l'opposer en cas de difficultés.

Deux fois par an une réunion des locataires est organisée par l'AIS concernant les aspects de gestion locative. C'est surtout l'occasion de faire de l'éducation au logement.

Il n'y a pas d'activités organisées d'emblée. Cela dépend surtout de la dynamique des locataires (par exemple : la planification d'un repas par semaine en commun).

Arrivée et durée dans cet habitat

Dans tous les cas, une visite des lieux et la rencontre des occupants (qui n'ont pas de droit de veto) sont effectuées. Au départ une convention pour un mois (convention de transit) est signée. Elle est renouvelée de mois en mois avec un maximum de 18 mois. Ensuite si les occupants souhaitent rester dans les lieux, on passe à un bail d'un an (technique du bail glissant). Ce bail pouvant se transformer en un bail de 9 ans.

Au départ les locataires rentrent tous avec l'idée du temporaire. Mais le modèle proposé pourrait devenir une solution à moyen voire à long terme, une alternative pour des personnes qui quittent la maison d'accueil et ou qui ne souhaitent pas passer par une maison d'accueil.

Types d'accompagnement social

« L'originalité du projet consiste en l'articulation de l'accompagnement individuel et collectif ».

L'aspect individuel (personne de référence) est basé sur un espace de parole et de confidentialité qui doit permettre d'aborder les difficultés rencontrées, qu'elles soient personnelles et non liées au mode d'habitation ou au contraire liées à ce dernier influençant la vie de la personne. L'évolution personnelle renforce les dynamiques de cohabitation et inversement celles-ci renforcent l'évolution personnelle. L'aspect collectif est géré par un intervenant extérieur pour faciliter les dynamiques relationnelles et organisationnelles internes au groupe de cohabitants.

Ce type d'accompagnement prend toute son importance dans la reconstruction de liens et dans la gestion/la mise en œuvre des ressources personnelles et processus qui la rendent possible.

L'accompagnement social se réalise surtout en amont de l'arrivée dans le logement et pendant le séjour.

L'idée est que la personne puisse expérimenter le logement et tout ce que cela implique avec un encadrement le plus adapté possible et en respectant les évolutions personnelles.

Evaluation du projet

Un rapport d'évaluation qualitative et de faisabilité a été réalisé par un sociologue⁵¹

« Le dispositif peut être estimé efficace. (...) Les personnes sans abri qui ont expérimenté la formule sont ensuite passées dans un habitat digne de ce nom, certaines s'étant aussi réinsérées socialement grâce à un travail rémunéré. (...) L'expérience montre qu'un facteur de réinsertion (le logement) peut à la fois être facilitateur d'un autre (le travail) et/ou s'en alimenter »

Cependant, quelques points faibles sont soulignés : les difficultés inhérentes à un projet monté en partenariat – la difficulté à trouver de tels logements adaptés face aux revenus des locataires – le statut de cohabitant qu'il a fallu transformé en isolé grâce au bon vouloir des CPAS.

Source, asbl
Rue de la Senne, 78
1000 Bruxelles
Tél. : 02/512.72.04
Fax : 02/5152.71.75
Mail :
source@misc.irisnet.be

Logement pour Tous, asbl
Rue du Chimiste, 34-36
1070 Bruxelles
Tél. : 02/524.54.30
Fax : 02/524.55.16
Mail :
lpt.izw@misc.irisnet.be
Site :
<http://www.logement.irisnet.be/partners/lptizw.htm>

⁵¹ Gilles Hacourt, Projet consistant en une analyse d'un projet pilote relatif au logement de cohabitation de sans abri, Source-FRB, 2002. Recherche subsidiée par la Fondation Roi Baudouin

FICHE 2

ESPACE FRATERNEL (Liège)



Origines du projet :

En 1987, suite à la rencontre de deux publics en situation de besoin (personnes sans abri ayant des expériences de squatt et Germain Dufour qui avait des difficultés à payer son loyer, le projet a pris naissance.

Divers lieux accueillent le projet baptisé « Espace fraternel »

Rue Volière 44/46 - Liège

Au départ de 8 personnes, le groupe s'est rapidement élargi à 14, parce qu'il était difficile de dire non à d'autres. Entre 3 et 5 personnes logeaient par chambre. « *C'était comme une sorte de squatt organisé* ». Chacun à son tour faisait le nettoyage et allait chercher les invendus dans les magasins. Il était interdit de boire dans la maison mais il était permis d'avoir des relations sexuelles. On pouvait y amener ses meubles.

Très vite une deuxième maison, située juste à côté de la première, a été louée également à la Ville de Liège, pour permettre de répondre à toutes les demandes, et surtout pour pallier à la « surcharge ».

Rue Volière 1 - Liège

En 1994 une ancienne école, a été investie et louée 250€ à un privé avec un bail emphytéotique de 27 ans. Quinze personnes (domiciliées), dont Germain Dufour, y vivent. L'étage a été réaménagé en logements et espaces communs par les locataires ; le rez-de-chaussée est sous-loué à Médecin Sans Frontière ; le réfectoire dans la cour accueille l'opération Thermos d'octobre à avril ; tous les mercredi midi la communauté Krishna organise un repas dans la cour.

L'idée d'organiser un projet collectif (de type service au quartier, EFT) a été étudiée, mais cela n'a pas été possible car le public – excepté quelques personnes - est trop « abîmé », trop mouvant.

Par **Germain Dufour**, responsable des locations
Octobre 2003

Il a d'abord besoin de se refaire une santé sociale et psychique. De même, un nouveau projet en milieu rural n'a pas rencontré un franc succès.

Type de public et mixité

Ce sont principalement des hommes venant de la rue. Pour les 3 maisons, il y a 1/3 d'alcooliques, 1/3 de toxicomanes et 1/3 de sans papiers.

Aux alentours de l'école il y a des personnes qui squattent des abris, mais sans être reprises dans les locataires « officiels ».

Actuellement il n'y a que des hommes. A certains moments il y a aussi des femmes, mais ce n'est pas constant. Par exemple : pendant quelques temps une prostituée a permis de donner un certain équilibre ; une femme battue est aussi passée, mais elle est tombée amoureuse d'un autre locataire et cela s'est mal terminé et elle est partie. Il y a aussi eu un couple avec un enfant (règle : pas d'enfants de plus de cinq ans).

L'idée de vivre tous ensemble par exemple : chrétien, musulman, hétéro, homo, ...) est un idéal, mais ce n'est peut-être pas la bonne solution pour ce type de logement. Il faudrait peut-être en revenir à un seul public, mais cela pose alors le problème du ghetto.

Conditions d'accès et motivation

Les demandes sont nombreuses : Germain Dufour refuse environ deux personnes par jour. La « publicité du lieu » se fait surtout par le bouche à oreille : les lieux et les conditions de vie sont connus par les gens de la rue.

Les motivations principales sont de ne pas dormir dehors, et de ne pas vivre seul : « *ce qui tue la personne, c'est le fait d'être seule* ».

Le schéma « *mon logement mon indépendance* » n'est pas valable pour un petit pourcentage de personnes qui ont besoin d'un habitat collectif. Cette expérience de logement collectif est intéressante du point de vue psychologique (par exemple : en cas de crise, on la passe moins au café et on souffre moins de grosse dépendance) ou économique. Il y a une prise en charge des uns par les autres (pour le bien comme pour le mauvais).

Fonctionnement interne

« *Au début on avait imaginé que la vie nous apprendrait le règlement* ». Mais très vite beaucoup de questions se sont posées concernant par exemple le nettoyage, la confection des repas, la gestion des problèmes dus à la violence, ...

Une réunion décisionnelle se tient chaque semaine. A une époque, tout était voté (comme, par exemple, concernant : les exclusions ; l'arrivée de nouveaux), mais il n'a pas été possible de continuer vu le renouvellement du groupe et le fait qu'il n'y a pas de structure d'accompagnement.

Il n'existe pas de règlement écrit, mais bien **des règles exprimées oralement**. Chaque fois qu'une nouvelle règle est apparue c'est suite à un problème qui s'est posé.

Pour Germain Dufour, **le nombre de 14 personnes est à ne pas dépasser pour la cohabitation**.

Quelques règles...

- Chacun, une fois tous les 15 jours, s'occupe du nettoyage des locaux - d'aller chercher les invendus - de faire la cuisine - de faire la vaisselle ;
- Un problème de violence important peut conduire à l'exclusion (parfois un transfert est organisé vers une des autres maisons) ;
- On ne va pas dans les chambres des autres, sauf si on y est invité ;
- Chacun a une clé ;
- Chacun est indépendant et libre, mais le bruit est interdit entre 23h et 7h ;
- Il n'y a pas de sonnette, on appelle depuis la cour ;
- L'alcool est interdit, excepté de la bière dans les chambres et ce individuellement ;
- Il n'y a aucune interdiction en matière de drogue si cela se fait dans sa chambre, mais pas de médicaments psychotropes. Pas de commerce de drogue à partir de la maison ;
- Le joint est permis dans les lieux collectifs.

La vie en communauté est aussi l'occasion de développer certains points de vue sur la société (drogue, prostitution, manche,...).

Au niveau financier, la participation aux charges pour les deux maisons varie entre **80 et 90€/mois/personne** et celui pour l'école est de **100€/mois**. Mais avec une certaine souplesse en fonction des cas personnels (sortie de prison, sans papiers, ...) est possible : on essaye de trouver une

autre formule, comme par exemple le crédit ou la recherche d'un parrain extérieur qui verse une participation financière.

Arrivée et durée dans cet habitat

Lorsqu'une place se libère, c'est Germain Dufour qui, actuellement, prend la décision d'accepter ou non tel ou tel nouveau.

On reste le temps souhaité et on peut revenir une ou deux fois, pas plus. Les personnes restent de quelques semaines à plusieurs années.

Types d'accompagnement social

Il n'y a pas de structure d'accompagnement.

Germain Dufour passe chaque semaine 15 minutes dans les 2 maisons et vit dans l'école 4 jours/semaine car il y a plus de nouveaux.

Selon lui, c'est l'écoute qui est importante.

Les locataires connaissent souvent bien mieux que lui les endroits où ils peuvent trouver une aide.

Des personnes extérieures passent de temps en temps. Comme, par exemple ce voisin, ancien professeur, qui vient prendre son petit déjeuner, ou encore cette personne avec voiture qui aide à récupérer les légumes après le marché, et aussi de nombreuses écoles (rhétorique). Outre leur aide, ces personnes apportent un autre genre de conversation.

Rénovation urbaine

Cette expérience démontre aussi qu'il est possible d'utiliser des bâtiments abandonnés de type école, et autres et de les transformer en logement, d'en faire son nid. Ce qui est préférable parfois à des maisons tout équipées.



Espace fraternel
Rue Volière, 1
4000 Liège
Tél/Fax : 04/221.24.25

FICHE 3

COMMUNAUTE DE LA POUDRIERE (Bruxelles)



Origines du projet :

Le projet est né en 1958, dans un quartier « pauvre » de Bruxelles, suite à la rencontre de deux religieux qui avaient accueilli des personnes en difficultés et d'un couple qui s'est joint à eux pour faire de même. *« Cela est arrivé comme cela car quelqu'un leur a demandé quelque chose et qu'ils ont dit oui. Aujourd'hui on en est toujours à ce stade : dire oui ».* Depuis 1964, le projet s'est constitué en asbl.

Divers lieux accueillent des maisons ou communautés de la Poudrière

Rue de la Poudrière 60 - Bruxelles

Une trentaine de personnes vivent aujourd'hui dans cette maison située rue de la Poudrière, dans un quartier habité en majorité par des personnes d'origine étrangère.

Depuis lors, 4 autres lieux ont vu le jour (à Vilvoorde, Péruwelz, Rummen, et Anderlecht). Il s'agit principalement d'anciens édifices industriels et de maisons réaménagées en logements et en autres lieux de travail.

Type de public et mixité

La Communauté comprend à peu près 80 personnes de tous âges et des deux sexes (environ 2/3 d'hommes).

Les publics sont variés et issus de tous les milieux. On peut y rencontrer aussi bien un professeur d'université, un père jésuite, des chômeurs, des pensionnés que des personnes émargeant au CPAS. *« Les membres de la communauté sont issus de milieux différents. Ils mettent leurs ressources en commun ce qui permet à la communauté de vivre. « Cela ne se crée pas, on ne peut pas le fabriquer artificiellement ».*

« On n'imagine pas notre style de vie uniquement avec des personnes qui gagnent bien leur vie. Il n'y a pas d'exclusive d'aucune sorte, tout est possible ».

Par **Dominique Schiltz**, Père jésuite, responsable de la Maison de la communauté située rue de la Poudrière
Septembre 2003

« Aucune statistique n'est réalisée pour déterminer le nombre exact de membres de la communauté, des personnes de passages ni leurs statuts. »

Condition d'accès et motivations

On arrive dans la communauté de diverses façons : pour l'un c'est suite à la lecture d'un article ; telle personne est née dans la communauté ; telle autre a rencontré un membre, etc.

Le but de la communauté est de vivre ensemble en communauté en respectant :

Les 5 objectifs

La présence (les uns aux autres, ouverture à l'extérieur); **l'amitié** ; **la justice** (pas de différence entre riche et pauvre) ; **l'espérance** (il est possible de construire autre chose) ; **l'ascèse** (vie loin des sollicitations pour atteindre une certaine sérénité).

Les 4 moyens

Le **travail**, le **partage** et la **mise en commun**, un **style de vie simple** et la **fidélité aux personnes et aux objectifs**.

Si la personne qui souhaite rejoindre la communauté est d'accord de respecter ces objectifs et les conditions de la vie commune, elle est la bienvenue. Il n'y a pas de contrat écrit.

Personne n'est refusé, il suffit d'accepter les conditions.

Parfois il arrive qu'une personne candidate, avec des problèmes, ne puisse pas être accueillie par la communauté et on lui demande d'attendre un peu. Suite à leur expérience, les responsables se sont rendus compte qu'il était difficile de faire cohabiter des personnes qui ont les mêmes problèmes :

« Elles s'enfonceront les unes les autres et donc on ne peut pas mettre ensemble des personnes qui vont s'enfoncer mutuellement ».

Fonctionnement interne

Chaque membre qui le peut, travaille pour la communauté. Les 5 maisons ont mis en place des activités rentables, comme par exemple : une entreprise de déménagements, la vente de meubles de seconde main, la récolte de vêtements, la culture et l'élevage. Les finances des 5 maisons sont gérées en commun.

Juridiquement, toutes les personnes qui travaillent pour la communauté le font bénévolement, il n'y a pas de salariés.

Chacun garde son statut particulier : le chômeur perçoit ses allocations de chômage ; le pensionné sa pension, etc. Volontairement, sans obligation, tous les membres reversent l'intégralité de leurs revenus à l'asbl.

Chacun des membres reçoit 20€ euros par semaine.

Il n'y a pas de loyer (chacun a une chambre, un appartement dans le cas des familles), ni de frais de nourriture demandés.

Ce que les gens possèdent d'autre part (biens divers) restent leur propriété. Celui qui quitte la communauté retrouvera ce qu'il avait avant.

Il n'y a pas de règlement d'ordre intérieur, mais il y a une sorte de charte orale qui gère la vie en commun, comme par exemple le fait que les repas soient pris en commun et qu'on ne puisse se lever de table qu'une demi heure après le début du repas. Les tâches (préparation des repas, lessive, ...) sont réparties entre les membres.

De nombreuses réunions d'organisation et de réflexion sont organisées. Toutes les décisions sont prises à l'unanimité. Il n'y a pas de décision à la majorité et ce pour éviter les frustrations. Quelques règles importantes : chacun ne sort que lorsqu'il a son comptant de parole et il est interdit d'interrompre quelqu'un qui parle.

Une fois par mois, il y a la réunion « spaghettis » qui regroupe les habitants des 5 maisons.

Type d'accompagnement social

Il n'y a pas d'accompagnement social. Les personnes qui en ont besoin sont orientées vers des services extérieurs (choisis par la personne elle-même, et payés par la communauté), afin de sortir le problème de la communauté. *« C'est comme dans une famille, quand quelqu'un a un problème on fait appel à un assistant social, psychologue extérieur ».*

Au côté des membres on trouve aussi des personnes de passage pour une journée, un repas, ... Par exemple un tel vient une fois par semaine pour travailler bénévolement et prendre le repas ; une autre est une étudiante qui est là pour deux mois ½ avant de partir en Amérique latine.

Les parents sont responsables de leurs enfants, choisissent leur école, ... Ici les enfants ont plusieurs « grands frères », « tantes », ...

Arrivée et durée dans cet habitat

Cela peut aller d'un séjour très court terme, voire seulement un repas, une journée par semaine, à du long terme (certains sont là depuis 1958).

Auto-évaluation du projet

Pour le père Schiltz, *« ce sont les plus pauvres qui finalement donne la direction à la communauté, ils sont une sorte de lampe rouge lorsqu'on risque de prendre de mauvaises décisions ».*

A la question de faut-il d'autres communauté comme celle-là, le père Léon, un des fondateurs, avait répondu : *« il faut beaucoup de communautés, mais dans la plus grande variété possible, où chacun trouve ce qu'il cherche ».*

Références bibliographiques

Max Delespesse, La communauté de la Poudrière, 1998, éd. Luc Pire, Bruxelles (histoire)

Noël Rixhon, Rendre possible l'impossible, éd. Luc Pire, 2001 (recueil des textes et notes du père Léon Van Hoorde, co-fondateur de la communauté décédé en 1996).

Communauté de La Poudrière. Chants d'espoir. Champ d'espérance, 1995

Communauté de La Poudrière, Apprendre... réapprendre à Vivre ensemble



Communauté de la Poudrière, asbl

Rue de la Poudrière, 60

1000 Bruxelles

Tél. : 02/512.90.22

<http://users.skynet.be/lapoudriere.org>

FICHE 4

TREMPOLINE (Charleroi)



Par **Georges van der Straten**, Directeur de Trempoline
Umberto Zambito, éducateur spécialisé
Octobre 2003

Origines du projet :

L'asbl Trempoline existe depuis 1985 et offre, entre autres, un programme thérapeutique résidentiel à des personnes toxicomanes. Sa mission première est « *d'apprendre aux personnes toxicomanes à autogérer leur existence sans recourir aux produits psychotropes ni à d'autres conduites destructives* ».

Des habitats thérapeutiques

Lodelinsart et Gilly

Le programme thérapeutique se compose de plusieurs phases étalées sur une période de plus ou moins 18 mois, ce qui permet la confrontation progressive aux difficultés et un apprentissage progressif de l'autonomie :

1. l'accueil des personnes en dépendance forte (venant soit de la rue, soit sortant de prison, ou encore suite à l'appel à l'aide de parents). Il dure environ 2 à 3 mois. La mission est alors de « *créer le lien entre le résident et Trempoline, en accueillant respectueusement celui-ci dans un cadre sécurisant, pour lui permettre de se réapproprier des habiletés et de poursuivre son évolution personnelle en communauté thérapeutique* » ;

2. la communauté thérapeutique, en internat, sur une période de 10 mois. Les objectifs pour les résidents sont d'apprendre à gérer leurs émotions et leurs besoins, de se connaître, de s'accepter et de savoir mieux gérer les relations humaines ;

3. la réinsertion sociale. Cette phase, qui s'étale entre 6 à 8 mois souvent avec des prolongations du séjour, est un défi, un choc pour 60 à 70% des personnes. Elle prépare à la vie en société, elle permet une reprise de confiance en soi.

Les personnes y arrivent avec un projet de vie à court, moyen et/ou long terme. Deux lieux sont affectés à cette phase : une maison située à Lodelinsart, où les résidents sont encore « surveillés » et un habitat groupé à Gilly, où les résidents vivent en pré autonomie. C'est de cet habitat dont il est principalement question ici.

L'habitat de Gilly se compose de plusieurs pavillons dans lesquels on retrouve des chambres individuelles et une cuisine, une salle de bain et un salon communs. Il y a aussi un grand jardin. Un appartement spécifique y est réservé pour les femmes avec enfants.

Cet habitat est entièrement pris en charge financièrement par Trempoline. Aucune subvention n'est reçue pour cette expérience, qui a débuté en 2002. Les bâtiments sont loués pour un prix modique à la Mission Catholique Italienne. Les coûts principaux sont constitués par les charges et l'aménagement.

Trempoline est aussi à la base d'une expérience unique en Communauté française, à savoir un habitat kangourou pour des mamans toxicomanes et leurs enfants. Elle est soutenue par la Fondation Roi Baudouin et le Ministre des affaires sociales et de la santé de la Région wallonne. Actuellement 4 familles y qui vivent.

Type de public et mixité

Ces habitats groupés accueillent des adultes, entre 18 et 44 ans, femmes et hommes, qui ont suivi un traitement préalable de 12-14 mois à Trempoline, et qui sont capables de vivre sans consommer de la drogue. Les couples sont interdits.

Conditions d'accès et motivation

Il y a 3 conditions pour pouvoir habiter à Gilly :

1. Avoir séjourné à la maison de Lodelinsart ;
2. S'inscrire dans une formation de long terme (1-2 ans) ;
3. Avoir une situation sociale minimale (avoir des revenus).

Cet habitat groupé est aussi une sorte de vase d'expansion de la maison de Lodelinsart qui accueille 10-12 personnes. Cela permet de ne pas « mettre à la porte » brutalement un résident qui ne serait pas « prêt » à affronter la vie sociale en toute autonomie.

Fonctionnement interne

Il y a un règlement d'ordre intérieur avec des règles de base très strictes (pas de violence, pas de drogue ni de médicament ni d'alcool) qui permettent, entre autres, un apprentissage de l'auto discipline. Le cadre de ce règlement est défini par Trempoline (c'est-à-dire par ceux qui ont l'autorité et la responsabilité juridique), mais certaines règles peuvent être modifiées par les résidents.

Les résidents sont autonomes. Ils n'ont plus rien à apprendre en matière de vie en commun car ils en ont déjà eu une expérience via leur passage par Trempoline et la maison de Lodelinsart. Il s'agit ici plutôt d'une mise en situation avec la réalité inévitable (par exemple : réapprendre à vivre avec des voisins).

Ils font ce qu'ils veulent et vont où ils veulent (tout en respectant les horaires de leur formation). La télédistribution est payée par eux ; ils gèrent eux-mêmes le nettoyage ; ... Il y a une certaine autogestion réaliste de tout ce qui concerne leurs besoins. Ils sont pro actifs.

Le loyer maximum est de **125€** (excepté si cela représente plus de 20% de ce que la personne perçoit). Cela permet de mettre de côté de l'argent pour le jour où le résident habitera seul.

Arrivée et durée dans cet habitat

L'arrivée est conditionnée par les trois règles énoncées ci-dessus.

Il faut quitter l'habitat de Gilly après un maximum de 20 mois de présence, toujours avec la perspective de faire place pour le suivant.

Types d'accompagnement social

Au début du programme, la personne dépendante est soumise à une prise en charge de manière très parentale, tout en la responsabilisant. Ensuite il y a progressivement une responsabilisation plus importante de l'individu.

Dans la phase de réinsertion sociale, chaque résident reçoit son dossier et doit lui-même le gérer et prendre les rendez-vous avec les services si nécessaire.

Pendant tout le programme, chaque mois une réunion avec la famille est organisée, afin de recréer un lien, un réseau d'appartenance familiale précieux pour l'avenir. Les personnes en phase de

réinsertion peuvent demander à continuer ces réunions.

Mais très souvent, les personnes résidant à Gilly n'ont plus beaucoup de famille et donc il s'agit d'un travail de reconstruction du tissu social.

Il existe un groupe d'anciens, le groupe ART (Anciens Résidents de Trempoline), qui se réunit une fois par mois et qui est ouvert à tous. Cela permet de parler de ses problèmes avec des personnes qui sont passées par les mêmes étapes.

Certains résidents participent à des groupes de paroles à la maison de Lodelinsart.

Pour les résidents de Gilly, il s'agit surtout d'entretiens individuels.

S'il y a besoin d'une thérapie, on essaye de trouver quelque chose à l'extérieur (« *apprendre à se détacher de la structure* »).

Auto évaluation du projet

Pour les responsables de l'expérience, l'habitat groupé de Gilly est un tremplin utile pour se lancer dans la vie, et ce pour des personnes qui ne sont pas prêtes à vivre seules.

Ce type d'habitat, mais à plus long terme, serait peut-être une réponse pour les personnes qui rechutent. Mais d'un autre côté, on a constaté que l'autonomie est plus dure à trouver après près de 3 ans de vie en institution.

Selon le responsable de l'habitat de Gilly, une solution pour abaisser les coûts, tout en gardant un certain confort, serait que des ex-résidents puissent habiter ensembles, ce qui démultiplierait les charges et permettrait de louer quelque chose de plus beau. Mais jusqu'à aujourd'hui, aucun des résidents n'a encore choisi cette solution.



Trempoline, asbl
Grand Rue, 3
6200 Châtelet
Tél. : 071/40.27.27
Fax : 071/38.78.86
<http://www.trempoline.be>
Mail : info@trempoline.be

FICHE 5

SANS-ABRI CASTORS (Charleroi)

Par **Marie Claude Chainaye**, de Solidarités Nouvelles, asbl,
2 bénévoles, 3 compagnons et **Paul Trigalet**, Président
Mai 2003



Origines du projet :

« *Le projet s'inscrit dans le combat pour une société plus solidaire* » nous dit un des responsables du projet.

L'association Sans Abri Castors a été créée en 1995. Elle répond à la non application de la loi qui légifère la réquisition de bâtiments inoccupés pour reloger les sans-abri.

Pour les responsables du projet, outre que cette loi est peu (ou pas) appliquée, les sans-abri n'ont pas seulement besoin d'être relogés mais aussi de trouver une adresse pour percevoir un revenu, recréer des liens sociaux, faire la démonstration qu'ils sont capables de travailler. Ils ont également besoin de se revaloriser eux-mêmes et d'en faire la preuve par rapport aux autres citoyens. Il y a aussi besoin d'offrir du logement de qualité correcte à un prix abordable.

Il s'agit de démontrer aux principaux responsables politiques la faisabilité de l'affectation de bâtiments inoccupés au relogement de sans-abri.

Les autres objectifs sont de resocialiser les sans-abri en les intégrant dans une équipe de travail, de valoriser la capacité des sans-abri à se reprendre en main et de donner accès à un logement correct et à loyer très modéré pour ceux qui adhèrent au projet. Aux dires d'un responsable, « *l'enjeu du projet est de taille, les difficultés sont énormes et le projet requiert une conviction et un engagement acquis par les responsables actuels mais le projet est sans doute difficilement reproductible sans un encadrement important et de qualité* ».

Acteurs du projet :

Au point de départ, le projet a été lancé en collaboration avec la maison d'accueil « L'Ilot », le FOREM de Charleroi (qui a détaché des éducateurs pour sensibiliser les sans-abri à ses formations), la FUNOC et le CPAS.

Aujourd'hui, d'autres partenaires portent ce projet :
« *Solidarités Nouvelles* », « *Comme chez nous* ».

Plusieurs rénovations dont celle de la Rue Léopold :

Rue Léopold 36 - Charleroi

Types de public et mixité

Sans-Abri Castors cible essentiellement les sans-abri et les expulsés. Les sans-abri sont souvent célibataires, âgés de 30 à 40 ans parfois plus jeunes. Parmi les expulsés, il y a aussi des familles avec enfants. On trouve des femmes et des hommes.

En ce qui concerne les conditions d'accès, il est important que le candidat montre une volonté minimale de travailler en équipe, dans le bâtiment en rénovation, de manière régulière sauf maladie. Malgré une certaine tolérance, faute d'un minimum d'assiduité ou faute de difficultés importantes au niveau du travail d'équipe, la personne peut être exclue. Les responsables du projet estiment qu'il faut beaucoup de souplesse mais qu'il ne faut pas tomber dans l'assistanat.

Conditions d'accès et motivation

Plusieurs étapes marquent l'engagement des personnes dans le projet. La première étape consiste en une prise de contact avec le travailleur social. Celui-ci fait une évaluation de la situation des candidats et présente la candidature au Conseil d'Administration de Sans-Abri Castors.

S'il est accepté, le candidat effectue un stage de trois semaines durant lesquelles il est rémunéré comme ALE pour tester sa volonté à participer au projet et qu'il rencontre l'équipe. La troisième étape consiste à signer un contrat de bail à rénovation et au relogement dans un logement provisoire gratuit excepté les charges de chauffage et d'électricité (40€/mois). Enfin, après 9 à 12 mois de travail non rémunéré, l'usager a un logement correct dont il doit payer un loyer qui s'élève à 20% ses revenus pour un période indéterminée.

Dès l'accès au logement provisoire et grâce à l'accompagnement social, les participants retrouvent une adresse et aussi la possibilité de percevoir une allocation (chômage, minimec, pension ou d'invalidité).

Les 4 dimensions du projet :

1. Accéder à un **logement**
2. Acquérir une **formation** via les chantiers de rénovation et une nouvelle image de leurs capacités
3. Faire de la **rénovation urbaine** via la rénovation de logements délabrés
4. **Créer des liens** entre ces personnes en multipliant les lieux de rencontre (chantier - logement - activités diverses)

Les habitants logent chacun dans leur appartement, il n'y a pas de pièce commune « obligatoire » de type cuisine ou salle de bain en commun. Mais il s'agit malgré tout d'un habitat « groupé » au sens où l'habitat, dépassant la notion de logement, englobe d'autres dimensions que le seul logement.

Concrètement, on constate que logement et chantier de rénovation sont intrinsèquement liés pour ces personnes. Elles se rencontrent chaque jour sur les chantiers et tissent ainsi qui se répercutent au niveau du logement : ils s'invitent mutuellement dans leurs logements, font des sorties ensemble ou des barbecues.

De même, certains de ces habitants font partie de comités d'entraide aux sans-abri (distribution de cigarettes, aides diverses, accès internet, etc.). Faire partie de Sans Abri Castor, c'est adopter une philosophie de vie totalement à l'opposé de l'assistanat.

Auto-évaluation du projet

Depuis 1995, Sans Abri Castors a rénové une vingtaine de logements et de nombreuses personnes ont retrouvé un logement et/ou un travail.

Ce type de projet, pour des sans-abri pas trop déstructurés, qui « tiennent le coup », donne de bons résultats : relogement correct, resocialisation, certains retrouvent du travail, certains apprennent à payer régulièrement leur loyer et à entretenir leur logement.

« *Le projet est excellent* » déclare un sans-abri ravi d'avoir un logement après avoir travaillé sur les chantiers de Sans-abri Castors.

En terme de resocialisation, les responsables ne se donnent pas d'obligation de résultats pour tous les participants. « *Plus de la moitié de ceux qui s'engagent au point de départ abandonnent.* » nous explique un responsable. Certains même « profitent » de l'association pour se reloger un

temps sans même payer les charges tel que le chauffage de leur logement provisoire.

Le chantier connaît des problèmes d'inégalités au travail, de boisson, de drogues, de violence. Parmi ceux qui entrent dans le projet, un certain nombre ne « tiennent pas le coup ». L'accompagnement social est particulièrement déroutant, difficile. Selon les dires du responsable, la gestion du projet et la responsabilité du Conseil d'Administration sont tout aussi déroutants et difficiles. De part et d'autre il faut être particulièrement solide pour « tenir ». Pour l'observateur extérieur, la pédagogie de l'instructeur est souvent déroutante et donc sans doute difficilement reproductible.

Etre « hors normes », c'est être « hors subsides » :

« *Le projet est, selon les dires de la Région wallonne, « hors normes », explique le responsable de Sans-Abri Castor. Après avoir fait l'objet de subventions dans le cadre du budget « logement d'insertion », l'association est aujourd'hui exclue de ce soutien financier. Pour avoir accès aux aides, il faudrait devenir une « entreprise ». « Or, explique le responsable, la déstructuration des participants ne peut assurer la rentabilité nécessaire à ce statut. Il faut donc « mendier » auprès des sponsors privés. Cette insécurité financière accentue le « stress » des responsables.* »



**Solidarités
Nouvelles
Rue Léopold 36
6000 Charleroi
Tél. : 0476 38 09 24
Fax. : 071 34 58 15**

FICHE 6

LE VIVIER (BRUXELLES)



Origine du projet

Créée en 1980, l'Autre "lieu" - R.A.P.A. est une association qui s'inscrit dans la lignée du mouvement de réflexion critique à l'égard du système psychiatrique qui réduit l'homme à sa maladie, à son malaise et qui l'institutionnalise (le mouvement anti-psychiatrique). Elle est à l'initiative d'activités de sensibilisation de la population à la maladie mentale et aux réflexes d'exclusion.

Le projet trouve son origine dans le fait que l'équipe de L'Autre "lieu" a eu l'occasion de rencontrer des personnes originaires d'Afrique de l'Ouest, d'origine Peule. Ils ont constaté que la communauté Peule véhicule les valeurs traditionnelles africaines : solidarité au sein du groupe, hospitalité envers l'étranger, respect des différences et affirmation d'une identité cohérente. En outre, les Peuls, vivant en Belgique, et les personnes souffrant de problèmes de santé mentale ont au moins un point commun : ce sont des personnes soumises à un exil. Mais cet exil se distingue par sa nature : l'immigration pour les premiers, la psychiatisation et l'exclusion pour les seconds. D'où l'idée, dans le cadre de l'accueil de personnes en souffrance psychique, morale ou sociale, de créer des maisons rassemblant sous un même toit ces personnes et des Peuls.

Deux lieux fonctionnent sur ce principe « accueillants - accueillis » :

Rue du Vivier 70 - Bruxelles

En 1989, la maison du "Vivier" voit le jour et propose une démarche de solidarité transculturelle : une communauté Peule (5 personnes en moyenne) accueille des personnes en souffrance (2 « accueillis »).

Par **Véronique Dubois**, L'Autre Lieu-RAPA, asbl
La Communauté Peule et un « accueilli »
Avril 2004

En octobre 2000, la maison "Geefs" se structure autour d'une famille et accueille des Peuls et des personnes souffrant de problèmes de santé mentale. Elle dispose aussi de deux places d'accueil en urgence. La famille compte 5 personnes – 3 Peuls font partie de cette communauté ainsi que 2 à 3 « accueillis ».

Types de public et mixité

Le projet cible deux populations. D'une part, la **communauté africaine peule** qui immigré en Belgique. Ses membres ont peu de moyens financiers et ont des difficultés pour se loger. D'autre part, il y a **les personnes souffrant de problèmes de santé mentale** et qui ont des difficultés pour trouver les moyens pour se loger. Ceux-ci doivent avoir un certain équilibre qui leur permette de vivre de manière autonome et qui ne mette pas en danger la vie des autres habitants ou leur propre vie. Ils doivent être capables d'utiliser des services ambulatoires en psychiatrie si leur état le nécessite.

Au Vivier, après une mauvaise expérience, la Communauté peule ne souhaite plus accueillir que des hommes. Hommes ou femmes sont accueillis à la maison « Geefs ».

Conditions d'accès et motivation

« Ce sont le plus souvent des personnes qui ont eu connaissance de l'Autre « lieu » qui ont envie de se lancer dans le projet (...) Elles ont déjà entendu parlé de la communauté peule, souhaitent partager quelque chose avec une autre culture et vivent un ras-le-bol du circuit psychiatrique classique »

« Beaucoup de gens cherchent leur place des années et, quand ils la trouvent, ce n'est pas pour les mettre dehors » « Sans de lieu de vie, pas de bien-être ».

Fonctionnement interne

Il y a un contrat oral entre les Peuls et l'Autre « lieu » pour qu'ils restent vigilants face aux « accueillis » ; les « accueillis » doivent suivre une série de règles de vie en commun, mais il n'y a pas de règlement d'ordre intérieur. Les Peuls mangent en communauté et l'accueilli peut décider ou non de se joindre à eux pour le repas.

« Ce qui est un élément de réussite sur le long terme avec la Communauté Peule, c'est la non structuration volontaire du projet. Il n'y a pas de

contractualisation. Tout est laissé à la spontanéité des accueillants. »

Le coût mensuel pour le locataire est d'environ 200€ par mois et par personne. « *Un Peul de référence par maison vient payer les loyers.* »

Arrivée et durée dans cet habitat

L'arrivée d'un nouvel accueilli se déroule ainsi :

1. **PREMIER ENTRETIEN ORAL AVEC L'AUTRE LIEU.** Au cours d'une ou plusieurs rencontres, un membre de l'équipe accueille la demande de la personne et voit avec elle les diverses possibilités qu'offre le service. L'entretien permet également de décrypter si le futur « accueilli » est prêt à vivre dans une autre culture.
2. **RENCONTRE AVEC LA COMMUNAUTE PEULE.** Au cours de cette rencontre, « accueillis » et « accueillants » ont l'occasion de faire connaissance, de discuter des modalités financières, de leur mode de vie réciproque et voient s'ils peuvent s'accorder.
3. **DE LA PERIODE D'ESSAI AU CONTRAT.** Une des spécificités de l'accueil dans les communautés Peules est que, si les protagonistes tombent d'accord sur les modalités de l'échange, l'accueilli effectue une période d'essai d'un mois au terme de laquelle, si tout s'est bien passé, les parties signent un contrat de sous-location ordinaire d'un an renouvelable et sans contrainte de durée maximale.

Les Peuls qui arrivent sont en situation d'urgence sociale car ils vivent souvent dans des conditions de logement intolérables.

Par contre, nous ne voulons pas répondre à l'urgence sociale en ce qui concerne les accueillis. « *Il faut que les gens aient pris le temps de réfléchir à cet accueil, qu'ils aient eu le temps de cette réflexion. Cela a déjà été fait sans cela et ça a été un échec.* »

Il n'y a pas de limite de temps au Vivier, mais les personnes restent en moyenne 1 à 2 ans.

Types d'accompagnement social

Dans ce type d'habitat « groupé » où il existe une forme de vie individuelle qui coexiste avec une vie communautaire, il faut mettre en place deux types d'accompagnement : l'accompagnement collectif et l'accompagnement individuel.

L'accompagnement collectif :

- **Les palabres communautaires** se déroulent une fois par mois avec tous les locataires (Peuls et accueillis). On y discute de tout ce qui va et de tout ce qui ne va pas : de la gestion collective du logement, voire même de problèmes de maladie mentale.
- **La réunion des accueillis** (en dehors de la communauté peule) se déroule également une fois par mois. C'est l'occasion de parler « sans tabou » de leur maladie mentale, mais aussi de leurs projets personnels, de formations qu'ils peuvent suivre.

L'accompagnement individuel :

- **Les accueillis**, en fonction de leur demande, ont un suivi individuel par des professionnels extérieurs à l'Autre « lieu ». Ils peuvent ainsi bénéficier des soins et des médicaments qui leur sont nécessaires.
- **Les accueillants** peuls sont aidés par l'Autre « lieu » dans leurs démarches administratives : régulariser les papiers, trouver un emploi, réaliser des démarches diverses.

Une subvention du Secrétariat d'Etat au Logement de la Région de Bruxelles Capitale permet de couvrir - en partie - cet accompagnement social et les vides locatifs.

« Dans une autre maison, la gestion financière des logements est prise en charge par l'Agence Immobilière Sociale de Saint Josse. Cela nous semble une bien meilleure solution de séparer gestion financière et accompagnement social des personnes. »

Auto-évaluation du projet

Les accueillis ne sont pas des anonymes pour les Peuls. Les habitants de la maison se croisent dans l'escalier, dans la cuisine, échangent des salutations. C'est une solution qui permet de vivre de manière autonome sans pour autant vivre seul, ce qui, pour certains, n'est plus supportable.

Pour un accueilli, « *Même si c'est difficile de parler puisqu'ils ne parlent pratiquement pas français, on communique. Ils sont très chaleureux et avec l'un ou l'autre habitant il y a vraiment une communication qui passe à travers le regard ou quand on se fait l'accolade pour se saluer.* »



L'Autre "Lieu"
Rue Marie-Thérèse 61
1210 Bruxelles
Tél. : 02 230 62 60
Fax : 02 230 47 62

FICHE 7

LE TRANSIT 77 (Monceau)



Origines et partenariat du projet :

Le Gerموir est une entreprise de formation par le travail (EFT) qui, depuis 20 ans, assure la formation de femmes, souvent seules, avec enfants, avec peu ou pas de revenus. Elles viennent en formation en Horeca, couture ou nettoyage, pour une durée maximale de 18 mois. Cependant le Gerموir a régulièrement été confronté au problème de trouver un logement d'urgence pour ses stagiaires subissant des violences conjugales ou familiales. La solution des Maisons d'Accueil ne semblait pas satisfaisante dans la mesure où l'organisation interne de ces maisons n'est pas compatible avec le suivi d'une formation EFT.

C'est une autre asbl, **Quelque Chose à Faire** qui a permis la réalisation de ce projet grâce à une maison qu'elle possédait en propriété (don d'un prêtre décédé) – des fonds propres et des dons divers. L'équipe du Gerموir a pu lancer un projet pilote de maison d'accueil d'urgence pour femmes dont les portes se sont ouvertes en novembre 2000.

Un **partenariat logement** ayant été mis en place à Charleroi, des femmes seules ou avec enfants, ayant subi des violences familiales ou étant en danger cherchent régulièrement un logement d'urgence. Toutes les chambres n'étant pas occupées constamment par des stagiaires du Gerموir, l'idée est venue d'utiliser également cette maison pour un public non stagiaire EFT.

Par ailleurs, l'asbl **Relogeas**, créée en mai 1994, a pour objectif d'apporter une réponse au problème de logement de personnes en difficultés. C'est à cette asbl qu'a été confiée la gestion de la maison. Le logement ainsi mis à disposition permet donc actuellement d'accueillir soit des stagiaires du Gerموir, soit des personnes envoyées par le partenariat logement de Charleroi.

Par Anne **Catherine Rizzo**, coordinatrice de Relogeas
La coordinatrice du Gerموir et 2 bénéficiaires du projet

Acceptation du projet par les institutions (CPAS – ONEM -...)

Tant que seul le Gerموir proposait ce logement à ses stagiaires, il n'y avait pas de problème. Mais un jour, deux personnes, émargeant du CPAS, ont été envoyées par le Partenariat Logement. Le CPAS a dès lors réalisé qu'il ne s'agissait pas de logements individuels.

Les partenaires du projet (Gerموir et Relogeas) sont alors allés trouver la Direction du CPAS pour obtenir les avantages suivants pour le Transit 77 :

1. **Obtenir le taux isolé** pour les cohabitantes, entre autres parce que la cohabitation leur était imposée par les asbl du projet.
2. **Maintenir l'aide du CPAS** pour ces personnes.
3. N'avoir que **2 personnes de référence du CPAS de Monceau** qui sont au courant de l'adresse confidentielle.
4. Signer une convention où les diverses parties (CPAS et cohabitante) acceptent que **tout le courrier, même officiel, arrive à l'asbl Relogeas**.

L'ONEM de son côté accepte de n'effectuer aucun contrôle étant donné la durée de la cohabitation (3 mois). Les Mutuelles considèrent ce logement comme un habitat protégé et ne font non plus aucun contrôle.

La coordinatrice de Relogeas estime que divers éléments ont joué en leur faveur pour la réussite de ce projet : le bon sens et l'ouverture des partenaires institutionnels rencontrés, l'importance des résultats obtenus par le projet car le CPAS de Charleroi a pu aussi ainsi trouver une porte de sortie pour certains « cas » difficiles.

Une maison de transit :

Adresse confidentielle

Cette maison, dont l'adresse est confidentielle, peut accueillir au maximum trois femmes avec ou sans enfants pour une durée fixée au départ de 3 mois.

“ Dans le logement, il y a tout, explique une des personnes. Un peu de nourriture d'urgence, de la vaisselle, une télévision, une vidéo, le téléphone,... ” On y trouve une cuisine équipée, ainsi qu'un salon, trois chambres meublées avec tout le linge nécessaire, une salle de bain et une

machine à laver. « On voit que ce sont des femmes qui ont arrangé la maison » poursuit-elle. De plus, la personne explique que la maison est idéalement située à proximité des arrêts de bus, des banques, et des commerces ».

Types de public et mixité

Au Transit 77, ne sont accueillies que des femmes (3 maximum) avec ou sans enfants en situation d'urgence sociale suite à des violences conjugales ou familiales. Ce public n'a donc a priori aucune difficulté de gestion de logement.

Conditions d'accès et motivation

Les personnes sont mises au courant de ce logement par les intervenants sociaux (Gerموir – Partenariat logement de Charleroi). Après un entretien qui doit déterminer si cette solution est vraiment bonne pour la personne, l'emménagement se fait très rapidement.

Fonctionnement interne

Il n'y a pas de règlement d'ordre intérieur. En cas de problème, la coordinatrice de Relogeas fait quelques rappels à l'ordre.

Il ne s'agit pas ici d'une vie en communauté, mais en cohabitation (2 à 3 femmes). Cette cohabitation n'est pas au départ une demande des futures locataires, mais une contrainte voulue par les initiateurs du projet, entre autres pour permettre de rassurer des personnes qui viennent de subir de violences. Certaines voient cette situation avec crainte, d'autres y mettent trop d'attente.

La coordinatrice énonce au moins deux aspects positifs de cette cohabitation :

- **Stimulation et régulation** entre les cohabitantes pour ce qui est de l'entretien du logement (nettoyage,...)
- **Entraide et souci de l'autre.** Régulièrement, une colocataire signale à la coordinatrice que l'autre ne va pas bien. « Tu sais, je me tracasse, tu devrais voir par rapport à son petit ou ses sous. Elle ne t'en parle pas, mais ça ne va pas. »

L'arrivée se fait toujours en urgence, suite à un entretien avec un des responsables (Gerموir ou Relogeas). Ceux-ci aident la personne à déménager de son ancien logement et à s'installer provisoirement au Transit 77.

« L'idée, dit la coordinatrice de Relogeas, était de donner le logement pour 3 mois maximum même si la Loi – pour le logement de transit – prévoit 2 fois 6 mois. 6 mois, cela nous semblait trop long car on a trop envie de s'installer. On a donc décidé que ce serait du logement d'urgence pour 3 mois, sachant que parfois cela peut prendre un peu plus de temps de trouver une solution. »

Le séjour est, en moyenne, de 4 mois et le loyer n'excède pas les 20% du revenu de la locataire.

Types d'accompagnement social

L'accompagnement social est réalisé par le Gerموir lorsque la personne y est stagiaires ; par Relogeas si la personne a été envoyée par le Partenariat Logement de Charleroi. Dans tous les cas, l'aspect de gestion locative est assurée par Relogeas.

Il s'agit d'accompagner la personne depuis son déménagement – dans le Transit 77 – jusqu'à ce qu'elle soit bien installée dans son nouveau logement.



Auto-évaluation du projet

La qualité du logement est particulièrement appréciée comme une preuve de confiance vis-à-vis de la personne qui arrive en urgence :

« C'est du social à la hauteur, qui redonne confiance en soi parce qu'on vous fait confiance. Vous êtes digne de confiance. On vous donne la clef de la maison et vous pouvez y entrer immédiatement, dit une hébergée du « Transit 77 ». Et c'est un environnement gai, c'est bien pensé. »

Le Gerموir

**Rue Monceau-
Fontaine 42/03**

**6031 Monceau-
Sur-Sambre**

Tél. : 071 27 05 40

Fax : 071 27 05 49

Relogeas

**Rue Monceau-
Fontaine 42/11**

**6031 Monceau-
Sur-Sambre**

Tél. : 071 31 78 52

Fax : 071 32 87 40

FICHE 8

LES AIS EN REGION WALLONNE

L'enquête :

En mai 2004, Habitat et Participation a mené une enquête téléphonique pour connaître les pratiques d'habitat groupé au sein des AIS (Agences Immobilières Sociales) en Région wallonne. La question était de savoir si l'AIS possède des logements en habitat groupé et, si oui, comment elle perçoit les effets du projet.

Sur les 19 AIS en Région wallonne, 4 disent qu'elles possèdent des logements « groupés ». Elles parlent toutes les quatre de « chambres » de 10 à 15M2 ou de « kots » où les locataires ont à partager des espaces communs (sanitaires, salon, cuisine).

AIS de Charleroi
Rue de Montigny
101
6000 Charleroi
Tél. : 071/86.22.04
Fax : 071/86.22.07

AIS Des Rivières
Cité des Aubépines 5
7330 Saint Ghislain
Tél. : 065/61.19.00
Fax : 065/61.19.17

AIS de Tournai
Rue du Parc 1
7500 Tournai
Tél. : 069/84.08.94
Fax : 069/84.08.94

Logesud Gestion
Logement Sud-
Luxembourg
Square Albert 123
6700 Arlon
Tél. : 063/22.11.81
Fax : 063/67.62.06

Auto-évaluation des 4 projets :

Sur les quatre expériences susnommées, deux semblent positives et deux négatives. L'auto-évaluation de ces projets par les acteurs eux-mêmes montre les éléments suivants :

NEGATIVEMENT

- « Il y a beaucoup de mouvements, surtout d'hommes qui sortent de prison. Ce taux important de **rotation** n'est pas bon pour ce type de logement »
- « Il y a **trop de kots** à gérer : il s'agit d'un ensemble de 14 kots. Pour pallier au problème, nous ne louons pas tous les kots. »

Enquête téléphonique auprès des AIS wallonnes
Mai 2004

- « Finalement, l'avantage est surtout pour le **propriétaire** à qui cela rapporte beaucoup. C'est une opération de lucre, pas une opération sociale. »
- « Nous manquons de **personnel d'encadrement**, un référent extérieur au bâtiment, qui ait le temps de passer, d'être là, de jouer un rôle de médiateur en cas de problème. »

POSITIVEMENT

- « Ces logements « groupés » apportent un certain **confort** aux personnes qui se retrouvent entre elles. »
- « Cela permet à ces personnes d'en rencontrer d'autres qui les comprennent parce qu'elles **vivent les mêmes difficultés**. »
- « La preuve qu'elles sont bien est qu'elles ont **plus de mal à quitter ce type de logement** que nos appartements individuels. »

Avis de l'ensemble des AIS

La plupart des AIS avaient cependant un avis sur la question, certaines avaient expérimenté ce type de logement ou pensaient l'expérimenter.

Dans de nombreux cas, l'envie de laisser la possibilité d'un espace collectif pour les locataires (extérieur, type jardin commun) existe.

On nous signale cependant deux faits importants :

- a) Quand une dynamique collective dérape, il est difficile de redresser la barre et on est obligé d'abandonner le projet commun.
- b) Ce type de projet (habitat groupé) est nettement plus facile à gérer lorsque l'AIS s'occupe seulement de la gestion locative **et qu'un autre partenaire (CPAS, association,...) s'occupe de l'accompagnement social.**

En conclusion

Des diverses AIS interrogées semblent se dessiner les éléments suivants pour qu'une AIS puisse réussir un projet d'habitat groupé pour personnes en précarité sociale :

- Choisir au départ des **logements de bonne qualité**, ce qui n'est pas évident pour ce type de bâtiment plus collectif.
- **Eviter** tout acquisition de logements multiples dont le but premier serait **l'enrichissement du propriétaire**.
- **Veiller au bon entretien des lieux** (c'est ce qui fait généralement le plus peur face à ce type de projet)
- Pouvoir **développer un accompagnement social approprié**, soit en accroissant les moyens des AIS qui ont essentiellement les moyens de faire de la gestion locative, soit en désignant l'AIS comme responsable de la gestion locative et en ayant un autre partenaire pour l'accompagnement social.

FICHE 9

LE CONCEPT DE MAISON RELAIS EN FRANCE



L'Exemple de la Maison Relais MAGDALA à Lille (France)

Origines du projet :

Au départ, en 1986, il s'agissait de familles du ¼ monde (familles mal logées, squatteurs, ...), qui se retrouvaient à ATD ¼ Monde à Lille. Ces familles souhaitent parler de leur foi et mener certaines actions telles que l'accompagnement des défunts sans ressource ni famille ou encore le relogement des personnes sans ressources.

En 1996 une ferme à Saint-Omer a été investie. Dix-neuf personnes y co-habitent : des personnes seules et les permanents dont une famille avec 6 enfants.

En 1997 l'association répond à un appel à projet proposant la mise en œuvre d'une formule alternative de logement adapté aux personnes vivant des problèmes économiques, sociaux, d'exclusion, ... En 1998 le projet est sélectionné. 59 maisons ont été visitées pour y accueillir ce projet, mais beaucoup de maires ne voulaient pas accueillir de « pauvres » sur leur territoire.

Trouver un lieu pour le projet

Rue Kléber 111 - (prox. Lille)

Plusieurs conditions étaient à remplir : un habitat dans un cadre vert, loin des cafés, près de transports en commun, à moins de 30 minutes de Lille, dans un quartier sans difficulté majeure.

Une maison a été trouvée et achetée par le Centre d'Amélioration du Logement PACT de Lille. Ce dernier la loue à la communauté urbaine pour 2.980€/mois.

Par **Marianne Wasson**, responsable de maison (hôte)
André Rousseaux, résident
Septembre 2003

Il s'agit d'une grande maison, comprenant 14 chambres de 12m², des espaces communs et un jardin (avec une volière et un petit potager).

Les toilettes et salles de bain (1 pour 4 personnes) sont adaptées aux personnes handicapées. Les espaces communs se composent d'une pièce de séjour, une cuisine, une salle oratoire pour la prière, une pièce spéciale pour fumeur, une laverie, un garage qui sert de débarras, une pièce pour le téléphone ; une grande salle pour les activités ; un coin télévision.

Au niveau institutionnel, la maison de famille Magdala est une **Maison relais** (ex pension de familles) régie en association qui fait l'objet de circulaires explicitant les caractéristiques de cette structure, « *forme d'habitat adapté qui concourt à (ré)insérer socialement des personnes en difficulté et isolées en leur proposant un environnement sécurisant et porteur d'intégration* ».

Mais, avant tout, pour André « on est ici comme chez soi, c'est comme si on était en famille ».

Type de public et mixité

L'objectif d'une **Maison relais** est d'« *accueillir de façon durable des personnes à faibles ressources, dans une situation d'exclusion lourde, empêchées pour des raisons sociales ou psychologiques d'accéder à un logement ordinaire* ».

Il s'agit ici de personnes venant de Foyer ou de sans abri qui souhaitent quitter la rue et qui ne se retrouvent pas dans des structures déjà existantes. André y est venu pour « changer sa vie ».

Selon la responsable de la maison, il faudrait une quinzaine de maisons comme celle-là sur Lille pour satisfaire toutes les demandes.

La maison peut accueillir 8 personnes, adultes, seuls, hommes ou femmes ainsi que 3 permanents du projet. Un des constats de cette expérience est que la co-habitation entre un couple ou des personnes avec enfants et des personnes isolées apportent une certaine souffrance aux personnes seules. Les couples et les enfants sont dès lors devenus interdits.

D'autre part les personnes qui souffrent de problèmes tels que ne pas pouvoir se laver seul, être trop « médicalisées » ne sont pas admises.

Conditions d'accès et motivation

Les personnes qui arrivent dans la maison sont d'abord passées par l'Accueil de jour tenu par l'association Magdala. Elles ont montré un intérêt pour la vie en commun et ont rencontré Marianne Wasson pour un entretien. C'est l'équipe des permanents qui décide si oui ou non elles peuvent venir habiter dans la maison de famille.

Les nouveaux ne doivent pas obtenir l'accord des autres résidents.

Mode de fonctionnement

Il existe un règlement, signé par chaque résident, qui donne les lignes de conduites de la vie dans la maison. Comme, par exemple : il faut avoir des papiers, ou pouvoir en obtenir dans le mois de l'entrée (40% des personnes arrivent sans papiers) ; il est interdit de consommer de l'alcool (André : « j'ai appris à ne plus boire »), de la drogue, d'être violent.

Les règles de fonctionnement sont aussi reprises, en grande partie, dans le règlement intérieur :

- Tous les repas sont pris en commun, excepté le week end, lors des jours de sortie. Les repas sont préparés par un permanent et un résident.
- Une liste des tâches (repas, poubelles, aquarium, arrosage des fleurs, vaisselle, ménage), avec les noms des responsables, est affichée dans la cuisine. Elles sont déterminées lors de la réunion hebdomadaire où tous sont présents.
- Les résidents peuvent sortir quand ils le souhaitent, mais ils doivent avertir s'ils ne mangent pas.
- Sans y être invité, on ne peut se rendre dans une chambre.
- Les membres des familles peuvent être invités.
- Chaque résident a le médecin qu'il souhaite.
- Il n'y a pas d'animaux, excepté des poissons et quelques tourterelles dans la volière.

De nombreuses activités et sorties sont organisées, notamment par des bénévoles, comme l'atelier poterie (dont certaines sont vendues lors du marché de Noël ; des week end à la mer ; des sorties au théâtre ; 5 jours de vacances tous ensemble ; ...
« La vie de famille est un moteur, elle permet l'épanouissement » (André Rousseaux)

Financièrement, la maison est considérée comme une résidence sociale, ce qui permet une aide de la caisse des allocations familiales. Chaque résident verse une participation de 274€/mois (dont une grande partie est prise en charge par la caisse des allocations familiales via l'Aide Personnelle au Logement). André, par exemple, a un loyer net de 27,90€/mois. Une participation pour le chauffage, le nettoyage et l'assurance de 194€ est aussi demandée. Le loyer est proportionnel aux ressources des résidents. Tout compris le loyer est de 222€ pour une personne qui a le Revenu Minimum d'Insertion.

Sans les dons effectués par des « amis » cette maison ne pourrait pas survivre financièrement.

Arrivée et durée dans cet habitat

L'hébergement est limité à l'âge de 60 ans. Après, il est conseillé de passer en maison de retraite.

La Maison de famille est faite pour les personnes pas assez âgées pour vivre en maison de retraite et pas assez handicapées pour être dans une maison adaptée.

En moyenne, les personnes restent 5 mois ½ et partent souvent pour un relogement en logement individuel. André lui est là depuis 2 ans.

La maison a droit à 10% de personnes qui ne sont pas domiciliées, ce qui permet un accueil temporaire d'urgence.

Types d'accompagnement social

Il est obligatoire pour être admis à la maison de famille.

Pour ce qui est de l'accompagnement individuel, chaque lundi un référent assistant social extérieur (du département lutte contre les exclusions de l'association Magdala) effectue un accompagnement lié au logement (santé, projet de vie, lien avec les familles, travail, ressources).

L'accompagnement du groupe est réalisé par un permanent.

« Il faut une présence constante nuit et jour car les difficultés peuvent surgir à tous les moments. »

Deux permanents habitent ce logement et ont pour tâches l'animation de la vie collective (fonctions : présence sociale, soutien, organisateur / facilitateur / régulateur de la vie quotidienne, animateur des espaces et temps communs, ...). Ils doivent permettre la vie en communauté, poser le cadre et gérer les conflits éventuels.



Maison de Famille
111, rue Kléber
59155 Faches-Thumesnil
FRANCE
Tél/Fax :
00/33/(0)3.20.97.18.11

FICHE 10

LE CONCEPT DE WOONGROEPEN EN HOLLANDE



Origines des woongroepen :

Au départ, dans les années '70, les pouvoirs publics hollandais, notamment des grandes villes, ont décidé d'intervenir activement dans l'accès au logement des habitants, de manière à rehausser leur niveau de vie. Des bâtiments ont été rachetés et rénovés. En effet, en 1976, la circulaire Van Dam reconnaît le logement comme droit fondamental aux Pays Bas pour toute personne âgée d'au moins 18 ans. Mais l'offre ne peut combler la demande et les squatteurs (les *krakers*) sont nombreux. L'évolution de la famille nucléaire traditionnel fait naître l'idée du ménage non traditionnel qui amène à celle des « groupes d'habitants » ou *woongroepen*.

Une définition nous est donnée par Jansen et Knoope⁵² : « **Le groupe d'habitants est considéré comme un groupe d'au moins trois adultes qui occupent ensemble une habitation et qui, au minimum, partagent régulièrement (1 fois par semaine ou plus) leur repas** ».

Logement-type proposé :

Dans les faits, aujourd'hui, les *woongroepen* visités se structurent plutôt sous forme de petits logements individuels avec des espaces collectifs et des possibilités de rencontres et de degré de participation très divers. Il semblerait que les « responsables » actuels de ce type de projet aient davantage pour objectif de mettre les gens ensemble, puis de leur laisser choisir le mode d'organisation, de rencontre, le type de projets à développer. (Un montage *dias* permet de se rendre compte du « modèle » architectural suivi).

Rapport de visite réalisé par Habitat et Participation
Fondation Roi Baudouin, septembre 2002

Quelques exemples de woongroepen pour personnes âgées :

- ✓ **Le woongroep Kleine Marinier** était composé à la base de 10 à 15 habitants issus d'une zone chic et chère de Rotterdam. Le coût du logement étant devenu trop élevé face à leurs ressources ces habitants, avec l'aide du WGW (Centre de Ressources – cfr ci-dessous), se sont mobilisés pour créer un habitat groupé en centre ville. Ils ont écrit une histoire, qui est la leur dans ce quartier. En adhérant à cette histoire, on peut aujourd'hui rejoindre le groupe.
- ✓ **Le woongroep Kruisstraat** est un projet pilote développé depuis 1999 pour les personnes âgées, suite à un projet avorté d'un Centre de Santé. Ce projet a mis 8 ans pour se réaliser et de nombreuses personnes s'étaient fatiguées d'attendre. Il a donc fallu passer des petites annonces dans les journaux pour recruter des habitants. Aujourd'hui, la moyenne d'âge est fort élevée, ce qui limite le nombre d'activités communes possibles. Le groupe conseille donc de veiller à une mixité des âges lors de la constitution d'un habitat groupé pour personnes vieillissantes.
- ✓ **'t Hof Popkensburg** est un projet expérimental et de prestige basé sur deux constats : celui de proposer des alternatives de logement au home pour personnes âgées, alternatives où ces personnes seraient plus autonomes + la volonté de développer ce type de projet dans des fermes désaffectées dont le nombre croît chaque année au Pays Bas. La législation ne permettant pas de créer autant de logements dans une ferme (pas plus d'un ménage autorisé), il a fallu obtenir des dérogations au règlement urbanistique puisqu'il s'agissait d'un projet pilote. Les premiers arrivés ont mené une vie très communautaires : travaux communs dans la ferme, repas communs, etc. Après une crise importante subie au sein du groupe, un nouveau mode de vie plus individuel a paru mieux convenir à celui-ci.
- ✓ **De Refter** est au départ un ancien cloître de religieuses avec un internat pour filles. Après la fermeture de celui-ci, dans les années '70, les premiers futurs locataires de De Refter s'installent et doivent faire face à des promoteurs immobiliers qui veulent créer une seniorie très

⁵² Jansen, H. et Knoope, R., *Woongroepen in Nederland*, Instituut Preventieve en Sociale Psychiatrie, Erasmus Universiteit Rotterdam, 1981.

chic entourée d'un parc. Ils créent une fondation et sont soutenus par la Commune et le Ministère du logement pour avoir accès à des capitaux importants, leur permettant la rénovation des bâtiments. Les gens s'installent au fur et à mesure et il n'y a pas de plan d'ensemble. Au départ, la vie y est très communautaire : habitat communautaire ; communautés d'entreprises et travail communautaire (6H par semaine). Aujourd'hui, à côté des logements communautaires, on compte bon nombre de logements individuels (pour les familles, pour les personnes vieillissantes, etc.) ; les heures de travail communautaire sont moins importantes. Les activités culturelles y sont fort développées.

Types de public et mixité :

Ces logements accueillent des personnes âgées, femmes ou hommes dont les moyens financiers sont limités. On notera que dès 50 ans, la personne est considérée comme âgée en Hollande.

Objectifs poursuivis :

- ✓ **Vaincre l'isolement**, la solitude des personnes âgées, leur permettre de se regrouper ***pour se sentir plus fortes***. On voit que, dans une certaine mesure, cet objectif va à l'encontre de toute idée de mixité sociale : ici, c'est parce qu'on est ensemble qu'on se sent forts et parce qu'on se sent forts qu'on retrouve la force de ***s'ouvrir vers l'extérieur***.
- ✓ **Obtenir du logement à bon marché**, un logement de qualité à petit prix.
- ✓ **Accroître le sentiment de sécurité** dans ce type de logement (parce qu'on connaît ses voisins, parce qu'on inscrit dans un cahier quand on est pas là, parce que les autres veillent à vous quand vous êtes là et à votre logement en cas d'absence, etc.)
- ✓ **Créer des relations entre les personnes** pour qu'en cas de problèmes, d'invalidité, de perte progressive d'indépendance, les relations interpersonnelles ainsi créées permettent de maintenir plus longtemps la personne au sein de son logement.
- ✓ **Créer ou recréer une vie, une ambiance de quartier** sympathique.

Montage financier du loyer :

Les logements individuels visités ainsi que l'usage des espaces collectifs revient à environ **400 à 450 euros** par mois et par personne (un peu moins à De Refter, mais l'espace privé est plus petit). Ceci semble représenter environ un tiers du coût réel du logement occupé, qui tournerait donc autour des 1.200 à 1.400 euros par mois.

A l'exception de De Refter, les montages financiers de ces opérations sont plus ou moins les mêmes et s'organisent de manière **tripartites** :

1/3 du coût total est pris en charge par la société communale de **logements sociaux** ;
1/3 est payé par certains **fonds publics** ;
1/3 est financé par le **loyer** de la personne (une aide à la personne peut également diminuer son coût du loyer).

Arrivée et durée dans cet habitat

En Hollande, il existe des structures qui orientent les personnes âgées vers des formules d'habitat qui leur conviennent au mieux. Ces sont des « Centres de ressources » disséminés sur tout le territoire.

Il n'y a pas de durée limitée dans le logement. Les personnes interrogées constatent que les personnes âgées peuvent rester plus longtemps dans leur logement en « woongroepen » car elles sont entourées et aidées par les « plus jeunes ». Les conditions d'accès à ce type de logement sont quant à elles fort définies puisqu'une procédure d'admission (qui varie bien sûr d'un woongroep à l'autre) nous a été explicitée.

Les aspects collectifs des projets :

Dans certains habitats, des **activités collectives** sont obligatoires : cela va de prendre le café tous ensemble le matin à 10H00 précise à la prise en charge de travaux pour la collectivité. Ceci fait partie ou quasiment partie du règlement d'ordre intérieur auquel souscrit le nouvel arrivant avant d'entrer.

Si cela peut sembler quelque fois très dirigiste, on remarque un effet « rencontre » très important, permettant aux personnes de ces habitats de se croiser, de discuter, de s'organiser. Ces activités sont aussi une manière de permettre à chacun de prendre une place au sein du groupe (responsabilités diverses à assumer pour que cela marche).

L'importance des **espaces collectifs** est ici très réelle : ce sont les lieux de rencontre, les lieux pour s'organiser, mais aussi pour entrer en conflit, pour rencontrer des personnes extérieures, pour avoir des informations sur les activités proposées, etc. Ces espaces collectifs sont très variables : salon, cafétéria, wasserette, lieu d'exposition, bibliothèque, salle de jeux, local à disposition, local vélos, local de bricolage, espaces jardin, etc. Ces espaces sont la base de fonctionnement de l'habitat groupé. On recrée un « quartier » ou une « cellule familiale » pour pouvoir mieux maîtriser les relations à son environnement.

Rapport complet de visite et montage dias
Disponibles à Habitat et Participation



Habitat et Participation asbl

Place des Peintres 1 Bte 4
1348 Louvain-la-Neuve
Tél. : +32/10/45.06.04
Fax : +32/10/45.65.64
habitatparticipation@tiscali.be
<http://www.habitat-participation.be>



**Cabinet du Ministre des Affaires
sociales et de la Santé**

Rue des Brigades d'Irlande, 4
5100 Jambes (Namur)
Tél. : +32/81/32.34.11
Fax : +32/81/32.34.29

Réalisé en décembre 2004