


**FOCUS
SUR**

L'HABITAT SOLIDAIRE VIA LES AIS

NOM DU PROJET

➔ Le projet Léon

PORTEUR DU PROJET

➔ Logement pour Tous (LpT), AIS
CEMO asbl, A.M.O.
Convivial, mouvement d'insertion des réfugiés

PARTENAIRES DU PROJET

➔ Des propriétaires privés, des maisons d'accueil,
des centres d'hébergement d'urgence,
des CPAS, Réseau Habitat

DESCRIPTION DU PROJET

Habitat solidaire accueillant un public mixte (genre, âge, origine). Très grand triplex de 9 chambres équipées de sanitaire individuel, 2 cuisines, 2 salles à manger, 1 salon. 4 chambres sont destinées à des jeunes en errance âgés de 16 à 25 ans. Les 5 autres chambres sont destinées à des réfugiés politiques reconnus, devant quitter leur structure d'accueil.

OBJECTIFS

Proposer un logement de qualité, autonome et provisoire, à un prix raisonnable, tout en garantissant un accompagnement global et intensif à l'autonomie. Permettre l'obtention

de nombreux droits sociaux (carte d'identité, CPAS, mutuelle, etc.).

PUBLIC-CIBLE / CONDITIONS D'ACCÈS

Public accompagné par le CEMO : Jeunes âgés de 16 à 25 ans sans hébergement stable ou en rupture avec le milieu de vie habituel. Public accompagné par Convivial : Personnes récemment reconnues réfugiées ou avec le statut de protection subsidiaire. Être en ordre de statut de séjour, avoir droit à un revenu, ne pas être propriétaire.

ACCOMPAGNEMENT SOCIAL

Une réunion mensuelle obligatoire réunit tous les habitants, LpT, le CEMO et Convivial pour assurer la gestion de la vie en collectivité. Une formation à la gestion locative est réalisée en collaboration avec « Habitat et Rénovation ». Par ailleurs, chaque habitant est suivi individuellement soit par le CEMO, soit par Convivial. Au CEMO, les jeunes sont accompagnés par un intervenant psychosocial et un référent. Leur autonomie et leurs projets sont régulièrement évalués. Convivial assure un suivi social très intense des réfugiés afin de régulariser au plus vite leur situation administrative et financière. Ces asbl développent également un accompagnement individualisé à la recherche d'un logement.

FINANCEMENT

Pas de subside particulier pour le projet Léon

ANNÉE DE LANCEMENT DU PROJET

Avril 2014

TYPE DE LOGEMENT

Habitat solidaire

PROPRIÉTAIRE DU LOGEMENT

Propriétaire privé (géré par LpT)

TYPE DE CONTRAT DE LOCATION

Les chambres sont louées via des conventions de transit, pour un maximum d'un an.

ÉLÉMENTS CHIFFRÉS

17 personnes vivent ou ont vécu à Léon : 8 femmes et 9 hommes, 8 jeunes du CEMO, 9 réfugiés de Convivial, de toutes origines. La personne la plus âgée a 58 ans, la plus jeune 18.



OBSTACLES

- ◆ Lenteur administrative et diversité des pratiques des CPAS ;
- ◆ Difficulté quant à la gestion de la vie en collectivité ;
- ◆ Mode de vie communautaire ne convient pas à tous les jeunes ;
- ◆ Quitter un logement adapté, salubre et coquet pour un logement durable, plus cher et pas systématiquement respectueux du Code du Logement ;
- ◆ Manque de personnel pour assurer l'accompagnement social des habitants, sans moyen financier supplémentaire.

POINTS FORTS DU PROJET

- ◆ Très faible prix de location compensé par une épargne obligatoire qui est restituée à l'habitant à sa sortie ;
- ◆ Logement de très bonne qualité ;
- ◆ Richesse de la mixité des publics, solidarité et entraide ;
- ◆ Accompagnement social et soutien individuel global et intense.

AMÉLIORATIONS

- ◆ Faire appel à une structure extérieure expérimentée pour gérer la vie en collectivité ;
- ◆ Financement structurel du projet ;
- ◆ Reconnaissance juridique plus précise de l'habitat solidaire dans le Code bruxellois du Logement.

Les recommandations des participants

QUESTIONS EN DÉBAT

Faut-il davantage réglementer ce dispositif pour permettre son développement ? Si oui, dans quel cadre ?

Et sur quels points ?

Réglementer

les pratiques d'habitat solidaire

- Oui, mais dans une certaine mesure seulement : une réglementation trop avancée pourrait « tuer dans l'œuf » ce type d'initiatives
- Oui, pour assurer une meilleure gestion de la vie collective, sans imposer

trop de contraintes aux travailleurs qui développent des rapports de confiance avec les locataires

- Oui, dans le cadre du Code du Logement afin d'éviter les pratiques de marchands de sommeil
- Réglementer la responsabilité des personnes mineures qui contractent un bail dans un habitat solidaire
- Créer une réglementation qui mette à disposition un ensemble d'outils pour la mise en œuvre de l'habitat solidaire (contrat de bail, règlement d'ordre intérieur, répartition des charges)

Assurer l'accompagnement social des locataires

- Mettre sur pied des équipes composées de travailleurs sociaux qui maîtrisent les dynamiques collectives

- Subsidier l'engagement d'agents-éducateurs
- Instituer un organe qui prépare, forme et accompagne des groupes qui vont occuper un habitat solidaire afin de les rendre les plus autonomes possible
- Augmenter les subsides des asbl assurant un accompagnement social renforcé des locataires

Recommandations connexes

- Individualiser les droits sociaux
- Octroyer une allocation de logement aux personnes quittant un habitat solidaire pour intégrer un logement « classique »

Le point de vue de Laurent Demoulin, Directeur de l'asbl DIOGÈNES

En guise de préambule, Laurent Demoulin tient à souligner deux des principes fondateurs des projets d'habitat solidaire. D'une part, ces dispositifs sont directement inspirés de l'observation des comportements de « débrouille » et « survie » des habitants de la rue. Ils constituent des parades efficaces à l'isolement et à l'inactivité qui envahissent parfois tout le logement. En ce sens, ils sont de précieux outils de prévention aux retours à la rue et aux nouvelles ruptures de liens sociaux. D'autre part, de par le rôle rassurant qu'ils jouent quant au respect du bien immobilier et aux relations au sein des immeubles ainsi qu'avec le voisinage, les AIS et les projets tels que la cellule « capteur de logements » sont les véritables clefs de voûte des dispositifs d'habitat solidaire. Sans ces intermédiaires, il s'avèrerait très difficile de vaincre les résistances des propriétaires à proposer leur bien à la location de plusieurs personnes sans abri au sein d'une même unité de logements.

Selon le directeur de DIOGÈNES, si la question du cadre juridique des dispositifs d'habitat solidaire se pose, il convient de l'envisager à l'aune des risques encourus si l'éventuelle réglementation se faisait trop rigide. Ces risques sont au moins de deux ordres :

- perte de la nécessaire diversité des portes d'accès à l'aide et à l'accompagnement (en matière d'aide aux personnes sans abri, l'uniformisation des pratiques s'avère contreproductive) ;
- reproduction dans le logement des effets pervers liés à l'institutionnalisation des projets (sentiment pour les personnes concernées d'une perte de contrôle sur leur vie et d'une perte d'estime de soi).

Le principal défi d'un encadrement bien pensé réside dans la préservation des possibilités de mettre en place une offre variée, adaptée aux attentes et à la singularité de chaque habitant.

Au stade actuel de maturation des projets d'habitat solidaire, il semble plus essentiel de répondre prioritairement au besoin de pérennisation du financement des initiatives existantes et à la stimulation de nouvelles actions qu'à la question de la création d'un cadre juridique spécifique. L'acte précède la loi ; l'innovation sociale devance la réglementation. L'heure est à la créativité !

Néanmoins, dans le foisonnement des projets d'habitat solidaire, il conviendrait, d'ores et déjà, d'identifier les principes présidant à la plus-value qu'ils apportent au secteur. Cela permettrait de se donner des guides pour les choix de financement ainsi que pour la création d'un éventuel futur texte d'agrément. Au nombre de ces possibles fondements, notons : la participation et la co-construction, la mixité sociale (âge, sexe, origine, problématiques...), l'éducation au logement, la formation des travailleurs aux dynamiques collectives et le développement des pratiques d'accompagnement communautaire, les liens avec la rue et l'accès direct de la rue au logement...

Le suivi locatif plus important, le travail en réseau, la gestion de l'impact des logements communautaires sur le voisinage, l'accompagnement collectif, la transition de la rue au logement sont quelques-uns des éléments qui rendent les projets d'habitat solidaire particulièrement « chronophages » et « énergivores ». Il convient d'en tenir compte dans la hauteur des financements octroyés. Lesquels peuvent potentiellement provenir (de la combinaison) du renforcement du subventionnement de certaines offres existantes : AIS, services d'accompagnements à domicile, AIPL, maison d'accueil et « post-hébergement », travail de rue et « soutien au logement »...

Adjuvant précieux pour les projets d'habitat solidaire, l'individualisation des droits sociaux (maintien du niveau des allocations de chômage et du revenu d'intégration sociale à un taux isolé pour les locataires d'un habitat solidaire) ne peut être négociée au cas par cas ; son automatisation s'impose !