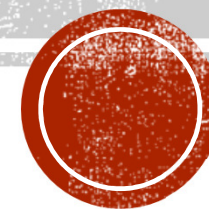


L'HUMAIN AU CŒUR DE LA BRIQUE, L'ACCOMPAGNEMENT TECHNICO-SOCIAL EN MATIÈRE D'HABITAT AU SERVICE DES PUBLICS LES PLUS PRÉCAIRES

Les Associations de Promotion du Logement



Rassemblement des Associations
de Promotion du Logement

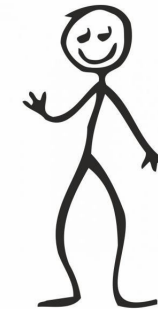


Avec
le soutien de la



Wallonie

● **Une APL, c'est quoi?**



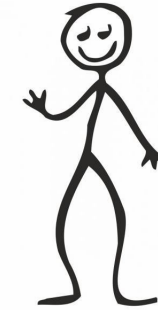
● **Les 3 axes de travail des APL**

Des projets innovants et inspirants

● **L'accompagnement technicosocial**



● **Une APL, c'est quoi?**



● **Les 3 axes de travail des APL**

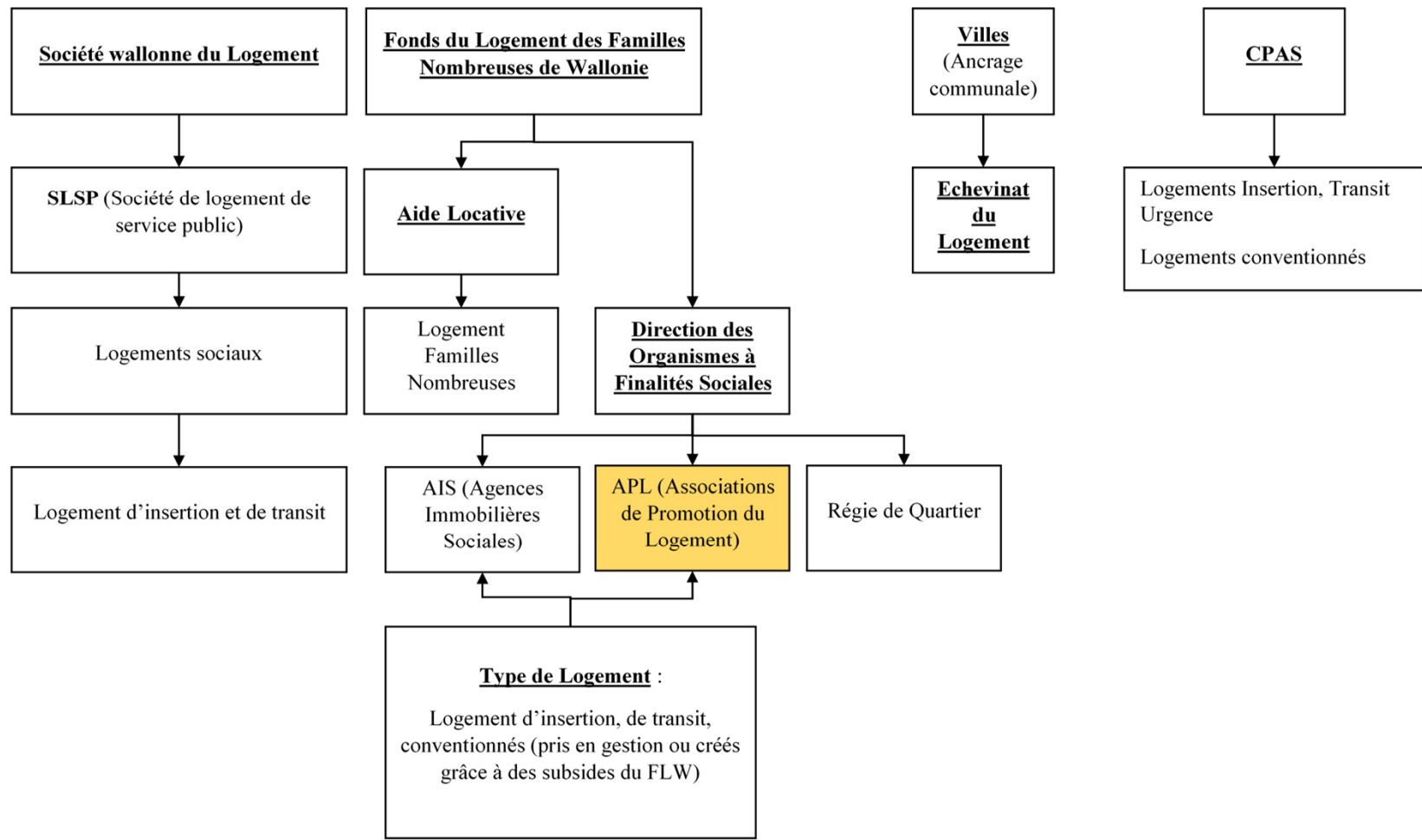
Des projets innovants et inspirants

● **L'accompagnement technicosocial**

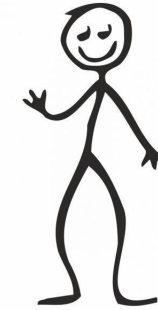


Une APL, c'est quoi?

Schéma des opérateurs de logement d'utilité publique



● **Une APL, c'est quoi?**



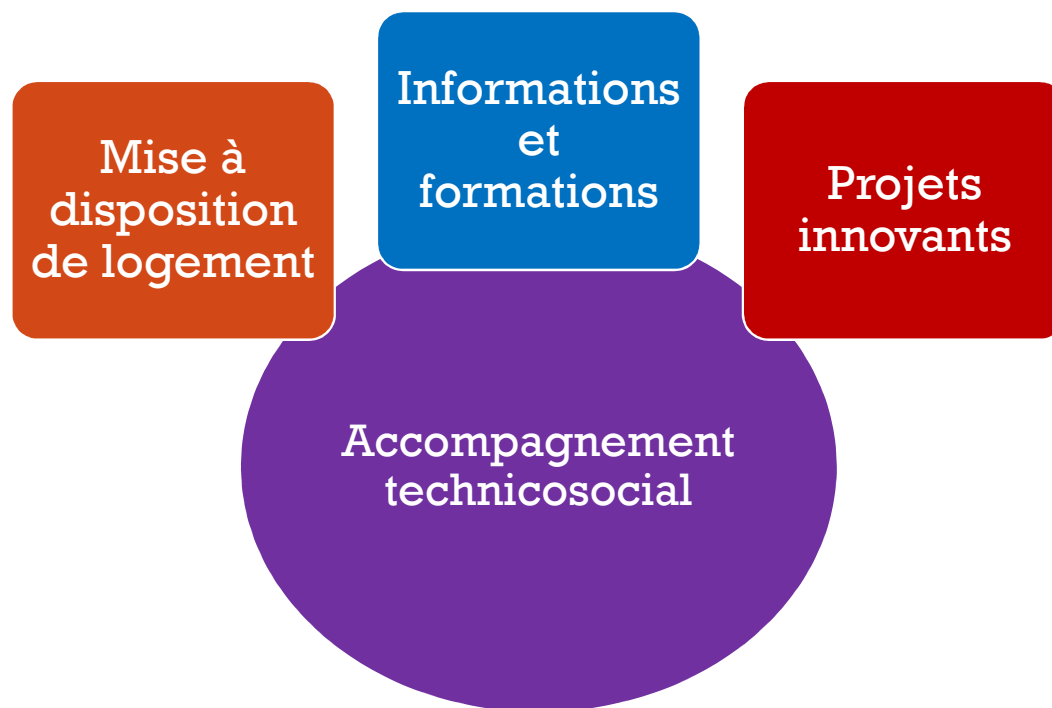
● **Les 3 axes de travail des APL**

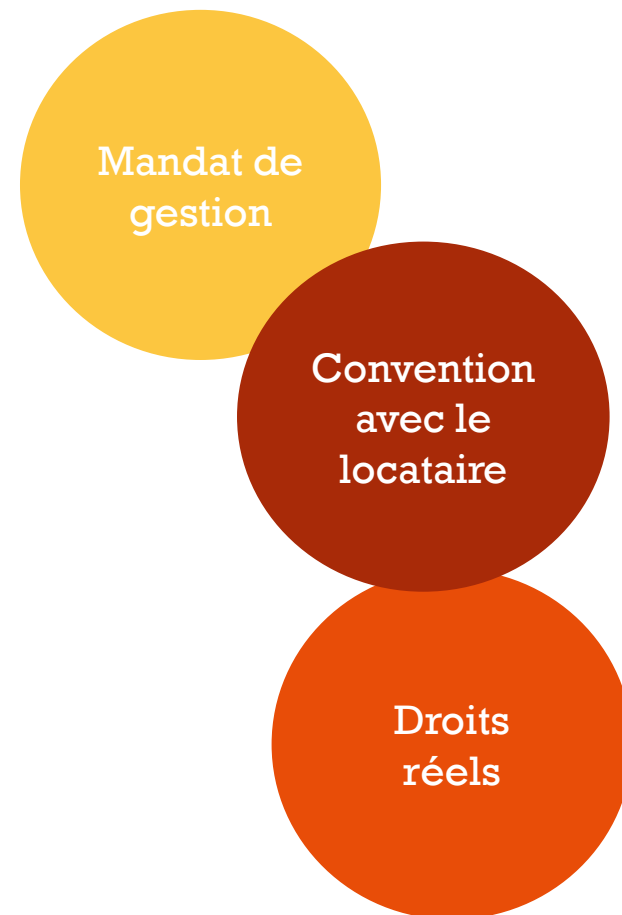
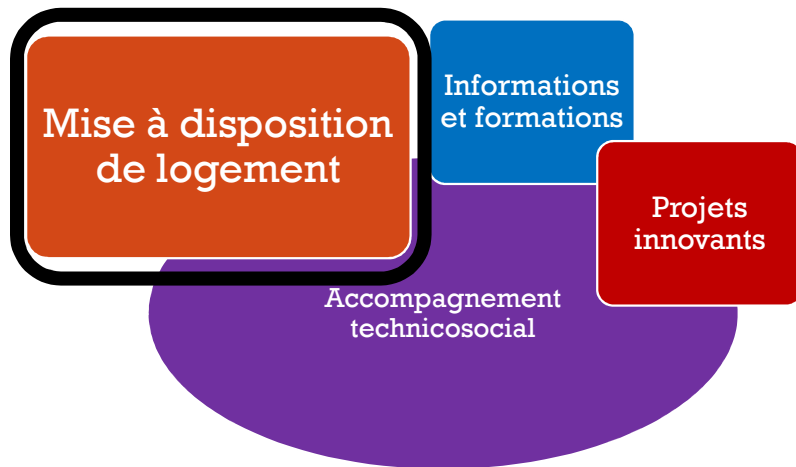
Des projets innovants et inspirants

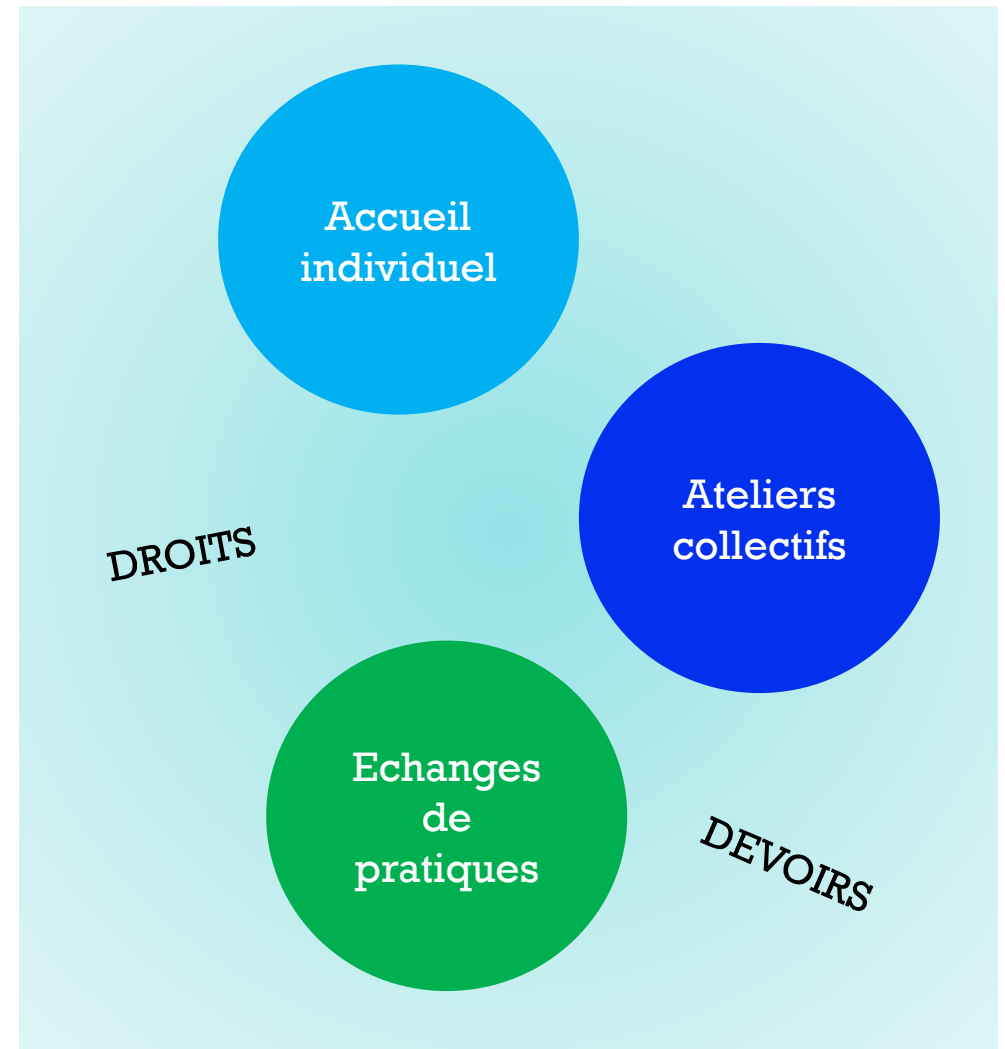
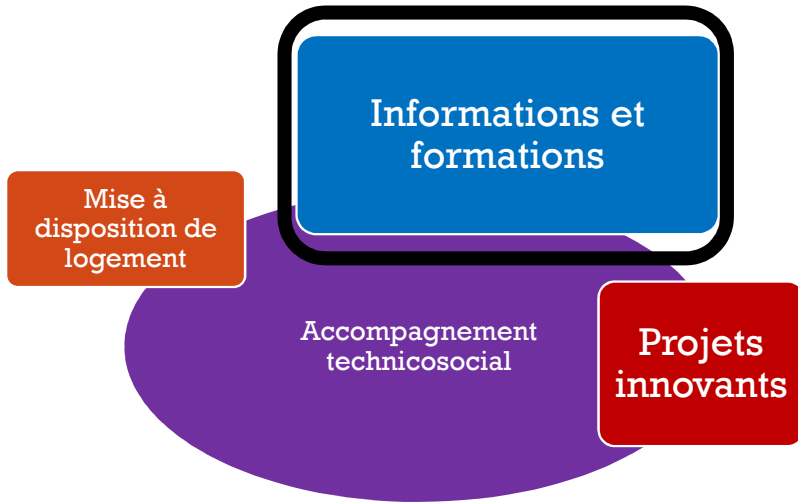
● **L'accompagnement technicosocial**

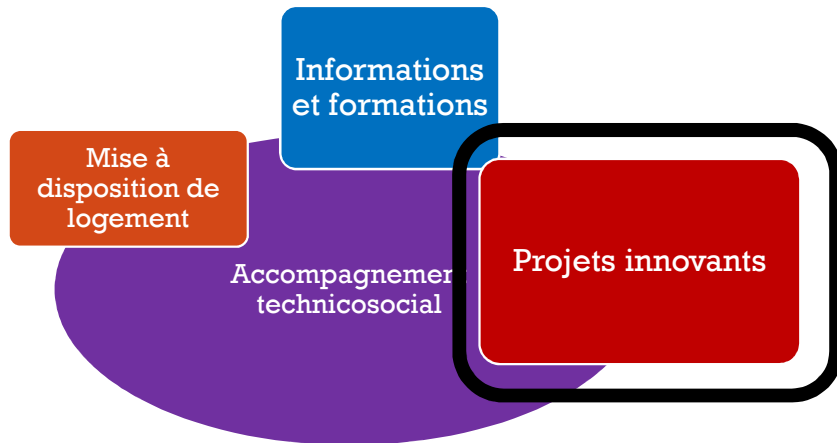


LES 3 AXES DE TRAVAIL DES APL









En matière
d'accompagnement
technico-social en
lien avec l'habitat

En matière
d'habitat



En matière
d'accompagnement
technico-social en
lien avec l'habitat

- Le bail glissant
- Pilotage du "ménage accompagné" et du référent social (SLSP)
- **Les Groupes d'épargne collectifs et solidaires**
- **Accompagnement d'Habitats Solidaires**
- Atelier de sensibilisation à la gestion durable
- Plateformes citoyennes et collectives d'habitants
- Plateformes "Acteurs du logement" en lien avec les secteurs de l'hébergement
- **Partenariat Housing First & Plan Habitat Permanent**



En matière d'habitat

Ces projets peuvent répondre à des questions d'aménagement du territoire et de planification urbaine (mixité sociale, mobilité résidentielle, milieu de vie, etc.).

- **Le droit de superficie**
- **Le Community Land Trust**
- **L'habitat solidaire (numérotation, sous-numérotation)**
 - **Le co-logement (ATMT)**
 - **L'habitat groupé (ATMT – H&P)**
- **Logement-insertion en lien avec une problématique (violences conjugales, jeunes, prison, santé mentale, handicap, intergénérationnel, rue, socio-professionnel,...)**
- **Auto-construction, auto-rénovation (Relogeas, Solidarités Nouvelles)**
- **Occupation précaire de bâtiment en voie de rénovation (Relogeas, Solidarités Nouvelles, Comme Chez Nous)**

3 DISPOSITIFS D'INTERMÉDIATION LOCATIVE EN BELGIQUE

- Le mandat de gestion (pour le logement privé)
- L'article 132 de CWLHD (pour le logement public)
- Le bail glissant



Le mandat de gestion

APL qui le pratiquent ou
l'ont pratiqué : Habitat-
Service, l'Etape, **FEES**
(appeler Marie)

Le mandat de gestion locative consiste à confier la **gestion de son appartement ou sa maison en location à un mandataire, l'organisme à finalités sociales.**

C'est la solution idéale pour les propriétaires qui veulent rentabiliser leur investissement sans trop s'impliquer dans les interactions administratives avec les locataires.



L'article 132
de CWLHD

APL qui le pratiquent :
Habitat-Service,
**l'Accueil et Marie-
Louise ?**

Une société peut donner en **location un logement géré par elle à un CPAS, à un pouvoir public, à un organisme d'insertion professionnelle** agréé en vertu du décret du 1er avril 2004 relatif à l'agrément et au subventionnement des organismes d'insertion socio-professionnelle et des entreprises de formation par le travail ou à **un organisme à finalité sociale, pour que celui-ci le mette à disposition, sous sa seule responsabilité, d'un ménage en état de précarité ou à revenus modestes.**



Le bail glissant

APL qui le pratiquent :
Habitat-Service, l'Étape,
**l'Accueil (appeler
Bruno),**

Le bail dit glissant est une formule par laquelle **un service prend en location des logements (en signant un mandat de gestion d'un an) et les attribue à des personnes en situation précaire.**

L'occupant conclut avec ce service un **contrat d'occupation précaire pour une durée de six mois**, durant laquelle il bénéficiera d'un accompagnement social. Cette période pourra, le cas échéant, être **prolongée à deux reprises** (d'une durée à chaque fois de trois mois). À ce terme, et lorsque les objectifs de l'accompagnement social auront été atteints, le **bail « glisse »** : l'occupant signe alors un contrat de bail classique (de résidence principale) avec le propriétaire directement, devenant locataire en titre. Le service, dont la mission s'achève à ce moment, se retire et le contrat d'occupation précaire prend fin (tout comme l'accompagnement).



Habitat solidaire

L'habitat groupé est un lieu de vie où habitent plusieurs entités (familles ou personnes) et où l'on retrouve des espaces privatifs ainsi que des espaces collectifs. L'habitat groupé est caractérisé par l'auto-gestion (la prise en charge par les habitants), et par le volontarisme, c'est-à-dire la volonté de vivre de manière collective..



C'est un puissant levier
d'intégration sociale



Le droit de superficie

Le droit de superficie est un **droit réel** accordé à une personne (le superficiaire) qui dispose de la **propriété des bâtiments, ouvrages ou plantations** réalisés dans, sur ou au-dessus du bien immobilier d'une autre personne (le tréfoncier).

Un projet pilote : la **construction et la vente de 3 logements 3 chambres**, très basse énergie, dans le **centre ville de Hannut**.

Ces appartements seront **vendus pour une durée de 50 ans selon le principe du droit de superficie**.

Le **public visé** est celui qui se voit **exclu du crédit hypothécaire** pour un achat « traditionnel ».





Le droit de superficie

Des avantages pour le superficiaire:

- Logements **minimum 30% moins chers** que le marché privatif
- **Pas besoin d'acheter le terrain**
- **Droits d'enregistrement à 2%** au lieu de 12.5% (ex: appart à 200.000€ === 4000€ au lieu de 25.000€)
- **Construction neuve** avec une attention particulière portée sur les **dépenses énergétiques**
- **Remboursement fixe** : pas de hausse de loyer
- Etre propriétaire « normalement » avec les **facilités familiales** (ancrage, stabilité,...) et les **avantages fiscaux**
- Le superficiaire (futur propriétaire) **gère son appartement** comme il le souhaite (état des lieux en fin de convention)
- Possibilité de réaliser une épargne après le remboursement
- **Droits de succession quasi nuls** en cas de décès

[Cliquez ici](#) pour en savoir plus sur ce projet pilote réalisé par Collectif Logement





Le droit de superficie

Pour les autorités subsidiaires :

- La **conversion en bénéfiques privés** des subsides publics ayant permis un achat immobilier a notamment pour conséquence de contribuer à l'inflation des prix de l'immobilier. Le Droit de Superficie vient en réponse à cette problématique
- Permettre aux pouvoirs publics de **conserver la maîtrise du foncier** et de garder à leur actif leur **patrimoine immobilier**
- Possibilité pour les autorités de réaffecter un bien pour d'autres opérations
- **Stabiliser et ancrer une population** sur un territoire
- La **qualité globale du bâti** dans une ville augmente à proportion du taux de propriétaires

[Cliquez ici](#) pour en savoir plus sur ce projet pilote réalisé par Collectif Logement





Le droit de superficie

Pour les SLSP, les communes et CPAS, les associations, les évêchés, etc... :

- Permettre à ces structures de réaliser leur **mission sociale** tout en gardant ces biens dans leur **patrimoine**
- **Stopper la vente** (souvent à perte) de leur patrimoine immobilier
 - **Valoriser des biens et des terrains inutilisés**
- **Stopper la dégradation** des biens laissés à l'abandon

[Cliquez ici](#) pour en savoir plus sur ce projet pilote réalisé par Collectif Logement





Location- Achat



Après exploration de nombreuses pistes, l'analyse juridique, économique et financière a permis d'établir, que **trois modèles de logement sous forme de location avec option d'achat** constituent des dispositifs intéressants :

- La **location avec option d'achat en pleine propriété**
- La **location avec option d'achat dans le cadre d'un CLT avec un droit de superficie portant sur le sol uniquement :**
- La **location avec option d'achat dans le cadre d'un CLT avec un droit de superficie portant sur le sol ET sur le bâti**





Kot tremplin



En collaboration avec la Ville de Charleroi et la Maison de l'adolescent, Relogeas a en gestion **10 kots pouvant héberger provisoirement pendant 12 à 24 mois des jeunes de 18 à 25 ans.** Cet hébergement est une passerelle vers le logement plus stable et durable dans le parc immobilier social et assimilé ainsi que dans le parc privé. Durant toute la durée de l'hébergement, les jeunes seront **accompagnés vers l'autonomie** par la MADO et Relogeas.





ASBL COMME CHEZ NOUS

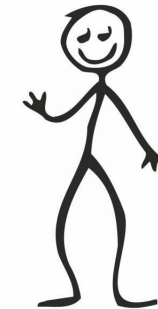
Convention
d'occupation
précaire d'un
bâtiment en voie
de rénovation

C'est à la suite d'une **situation de squat** qu'est apparue la mesure de **convention d'occupation précaire**. Historiquement, elle est une construction de la jurisprudence dont le but est d'aménager une solution dans ces situations particulières.

La convention d'occupation apparaît dans un contexte de **revendication de citoyens rassemblés en collectif** pour faire face à **l'inoccupation de bâtiments vides**.



● **Une APL, c'est quoi?**



● **Les 3 axes de travail des APL**

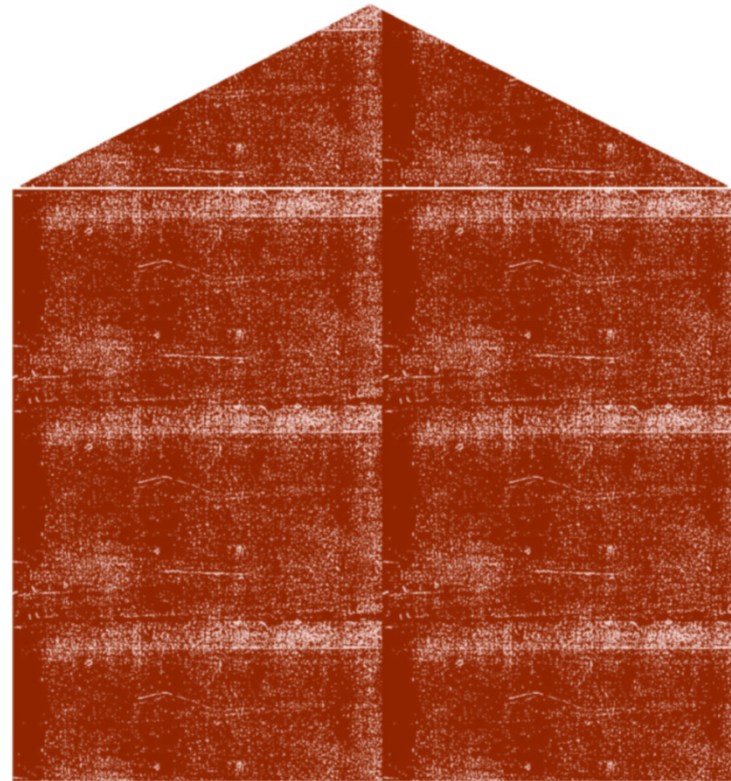
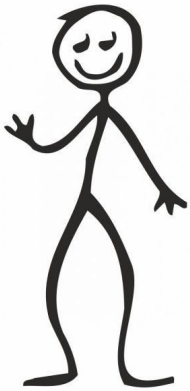
Des projets innovants et inspirants

● **L'accompagnement technicosocial**

LES 22 APL membres et le



POUR LA PLUPART DES GENS, HABITER VA DE SOI.



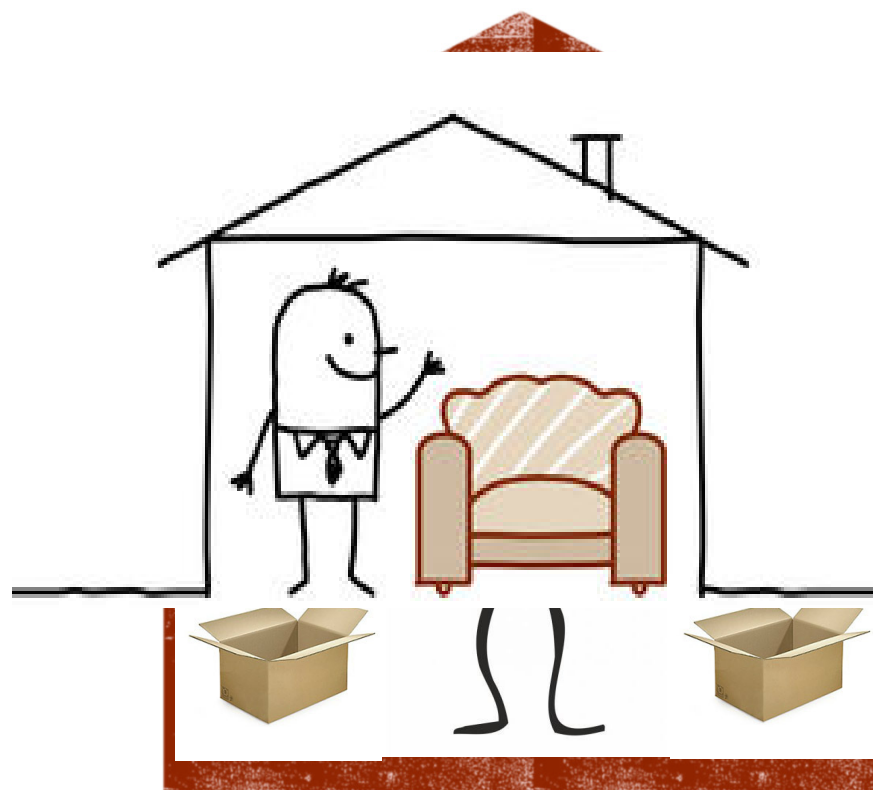
... **MAIS POUR D'AUTRES, CE N'EST PAS LE CAS.**

Public cible: toute personne en problématique de logement et prioritairement en état de précarité, porteuse de difficultés diverses qui sont sociales, économiques, culturelles, administratives et de santé



L'ACCOMPAGNEMENT TECHNICO-SOCIAL

- Accès
- Appropriation
- Stabilisation



● **Une APL, c'est quoi?**



● **Les 3 axes de travail des APL**

Des projets innovants et inspirants

● **L'accompagnement technicosocial**

LES 22 APL membres et le



LES 22 APL MEMBRES

En lien avec les
maisons
d'accueil

En lien avec
l'accueil des plus
démunis et
l'insertion sociale

En lien avec une
thématique
spécifique

En lien avec
l'économie
sociale



En lien avec les
maisons d'accueil

- L'accueil (Verviers)
- Habitat-Service (Liège)
- Maison Marie-Louise (Verviers)
- L'Etape (Tournai)
- Loginove (Fleurus)
- Thais (Liège)



LES 22 APL MEMBRES

En lien avec les
maisons
d'accueil

En lien avec
l'accueil des plus
démunis et
l'insertion sociale

En lien avec une
thématique
spécifique

En lien avec
l'économie
sociale



En lien avec
l'accueil des plus
démunis et
l'insertion sociale

- Collectif Logement (Hannut)
- Comme Chez Nous (Charleroi)
- GABS (Auvelais)
- Miroir Vagabond (Hotton)
- Racynes (Haccourt)
- Maison internationale (Mons)
- Château Mondron (Jumet)



LES 22 APL MEMBRES

En lien avec les
maisons
d'accueil

En lien avec
l'accueil des plus
démunis et
l'insertion sociale

En lien avec une
thématique
spécifique

En lien avec
l'économie
sociale



En lien avec une
thématique
spécifique

- A Toi Mon Toit – Handicap (Mons)
- DAL – Plateforme Logement (Tournai)
- FEES ASBL –Médiation de dettes (Hornu)
- Droits Quotidiens – Juridique (Namur)
- Habitat et Participation – Participatif (LLN)
- Solidarités Nouvelles – Syndicat des locataires (Charleroi)



LES 22 APL MEMBRES

En lien avec les
maisons
d'accueil

En lien avec
l'accueil des plus
démunis et
l'insertion sociale

En lien avec une
thématique
spécifique

En lien avec
l'économie
sociale

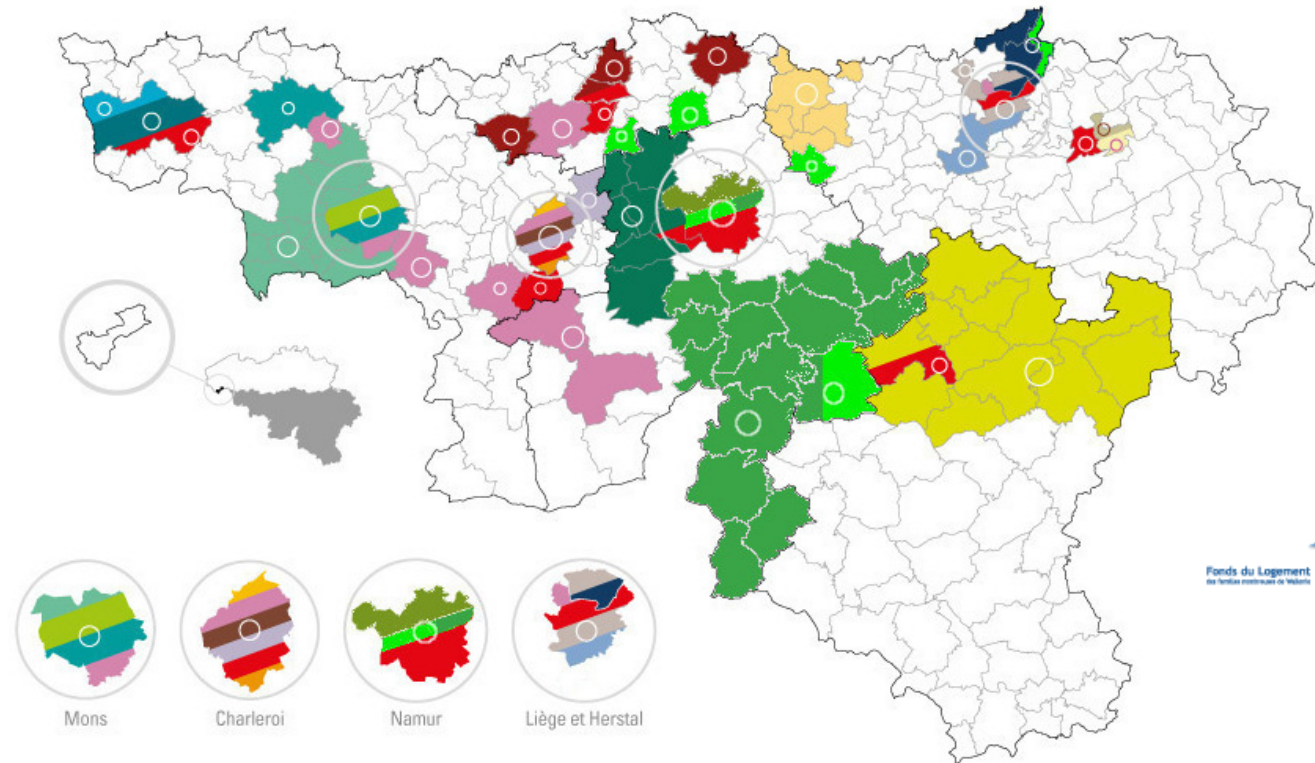


En lien avec
l'économie sociale

- Relogeas (Charleroi)
- Cortigroupe (Neupré)
- Logement et Insertion (Beauraing)



LES 22 APL MEMBRES



- | | | | | |
|-----------------------|------------------------------|---------------------|-----------------------------|-------------------|
| HAINAUT | | LIÈGE | BRABANT WALLON | LUXEMBOURG |
| DAL | | Collectif Logement | Habitat & Participation | Miroir Vagabond |
| L'étape | | Habitat Service | Droits Quotidiens | |
| Solidarités Nouvelles | CHARLEROI | Le Cortil | | |
| Compagnons | St-Lambert - Château Mondron | Maison Marie-Louise | NAMUR | |
| Maison internationale | Loginove | L'Accueil | GABS | |
| FEES | Relogeas | Racynnes | Abbeyfield en Wallonie asbl | |
| | Comme chez nous | Thais | Logement et Insertion | |



LE RAPEL

Défense

Représentation

Promotion

Formation

Information



NOUS CONTACTER

Coordinateur: Roger NZABAHIMANA

Chargée de missions : Florence VANHAEREN

Rue Chevaufosse 78

4000 LIEGE

Info@rapel.be





POUR VOTRE ATTENTION

