

Membres | Leden

RBDH | BBRoW

- AIS IRIS SVK
- AIS Logement pour Tous/leder zijn Woning SVK
- ALMK
- AMA
- ATD Quart Monde Wallonie-Bruxelles
- Bij Ons/Chez Nous
- BRAL
- Brusselse Welzijn en gezondheidraad
- Buurtwerk Molenbeek Centrum
- CAFA
- Caritas International
- CIRE
- Comité de la Samaritaine
- Compagnons dépanneurs
- Convivence/Samenleven
- Convivial
- Coordination Gaz-Elec-Eau
- De Boei
- Entr'Aide des Marolles
- Espace Sociale Télé-Service
- FEBUL
- Habitat et Renovation
- Imavo Brussel
- Inter-Centres d'action sociale globale
- Inter-Environnement Bruxelles
- La Rue
- La Vague
- Lhiving
- Ligue des droits de l'homme - section Bruxelles
- L'Oranger
- Samenlevingsopbouw Brussel
- Seniorencentrum
- Source
- UL Schaerbeek
- Un toit à soi



art.

"Chacun a le droit de mener une vie conforme à la dignité humaine. Ce droit comprend le droit à un logement décent."

"Ieder heeft het recht een menswaardig leven te leiden. Dit recht omvat het recht op een behoorlijke huisvesting."

23

10-11-12
2007

#29

Belgique - België

PP 1000 Bruxelles 1

PB 1000 Brussel 1

N° 1/1837

Afgiftkantoor:
1000 Brussel 1
Bureau de dépôt:
1000 Bruxelles 1

Logement collectif
en pratique

Collectief wonen
in praktijk



RBDH  BBRoW

Rassemblement Bruxellois pour le Droit à l'Habitat
Brusselse Bond voor het Recht op Wonen

Dossier trimestriel du RBDH | Driemaandelijks dossier van de BBRoW
Expéditeur / Afzender: RBDH/BBRoW | rue du Grand-Serment | Grootsermentstraat 2, b. 1, Bruxelles 1000 Brussel

**Secrétariat |
Secretariaat:**

Nathalie Delaleeuwe,
Marie Didier,
Werner Van Mieghem
tél.: 02/502.84.63
mail: rbdh@skynet.be
website: www.rbdh-bbrow.be

**Comité de rédaction |
Redactiecomité:**

Isabelle Jennes, Pierre Denis,
Nicolas Bernard, Werner Van Mieghem,
Nathalie Delaleeuwe et André Lumpuvika.

Mise en pages | Lay-out:

bruno.vanlier@idao.be

Impression | Druk:

Ciaco

Photos | Foto's:

RBDH/BBRoW; Bonnevie Maison de quartier
(Geert De Pauw et/en Catherine Antoine)

**Éditeur responsable |
Verantwoordelijk uitgever:**

Werner Van Mieghem,
rue du Grand-Serment 2/1
1000 Bruxelles

Cette publication est éditée
avec l'aide de la Région de Bruxelles-
Capitale, Secrétariat d'Etat au Logement et
de la Communauté Française, Education
Permanente.

Deze publicatie wordt uitgegeven
met de steun van het Brusselse
Hoofdstedelijk Gewest,
Staatssecretaris voor Huisvesting.

Les membres du RBDH/BBRoW
reçoivent Art. 23 gratuitement.
Vous pouvez vous abonner à Art. 23
en versant 20 Euro par an
(4 numéros par an) sur notre numéro
de compte 068-2298880-07
avec en communication
"abonnement Art. 23".

De leden van RBDH/BBRoW
ontvangen Art.23 gratis.
U kan zich abonneren op Art. 23
via betaling van 20 Euro per jaar
(4 nummers per jaar) op ons
rekeningnummer 068-2298880-07
en met de mededeling
"abonnement Art. 23".

N° ISSN 1376-9170



Sommaire | Inhoud

Editorial	03 03	Voorwoord
Introduction	04 05	Inleiding
Cinq associations s'unissent pour offrir du logement collectif à un public précarisé	06 09	Vijf verenigingen samen bieden collectieve woningen voor kansarmen
Logement collectif, point de vue d'une AIS	12 15	Een collectief woonproject vanuit het standpunt van een sociaal verhuurkantoor
Les Petits Riens offrent un toit à soi à des sans-abri	18 20	Spullenhulp biedt onderdak aan daklozen
L'habitat collectif pour personnes handicapées mentales : Le projet "De Boei"	22 24	Wonen in "De Boei"
Le Jardin du Béguinage : un habitat collectif pour personnes âgées	26 27	Le Jardin du Béguinage: een collectief woonproject voor bejaarden
"Freak Houses for Freak People" : Le Danemark à l'origine d'un projet audacieux pour sans-abri	28 30	"Freak Houses for Freak People": Denemarken lanceert een gewaagd project voor de huisvesting van daklozen
Squatter pour enfin sortir de la rue, l'expérience de Médecins du Monde au squat de la Petite Roquette à Paris	32 36	Kraken om de straat te kunnen verlaten. De ervaringen van Médecins du Monde in het kraakpand la Petite Roquette in Parijs
"Vous y trouverez ce que vous y apporterez", Portrait du lieu d'oc- cupation au 123 rue Royale	38 40	"Je vindt er wat je zelf bijbrengt", portret van een bezetting aan de Koningstraat 123
L'Habitat collectif : une réponse à la solitude et la précarité?	42 45	Collectieve woonprojecten: een antwoord op de eenzaamheid en de kansarmoede ?
L'habitat collectif vu sous l'angle juridique	48 50	Groepswonen vanuit een juridisch oogpunt
Conclusions	52 53	Conclusie

Une conséquence importante de la flambée des prix de l'immobilier et de la baisse du pouvoir d'achat de nombreux ménages est la prolifération de diverses formules d'habitat collectif. En effet, le recours à des stratégies collectives est bien souvent nécessaire pour qui veut simplement parvenir à payer la location ou l'achat de son logement. De plus en plus de gens sont contraints à cohabiter tout en réduisant leurs exigences d'espace et de confort.

Mais l'émergence de ce type d'habitat est aussi une réaction à l'inquiétante ascension du phénomène d'isolement dans notre société que nous pouvons observer au travers de phénomènes tels que l'éclatement des ménages, le vieillissement de la population, les nouvelles immigrations, etc. Sur le plan statistique, la moitié de la population bruxelloise est composée de ménages constitués d'une personne seule, après assuétude

Dans ce numéro d'Art. 23, nous nous concentrons exclusivement sur des projets d'habitat collectif qui s'adressent aux personnes en précarité sociale, c'est-à-dire à celles qui sont touchées de front par les conséquences néfastes de l'isolement et de l'exclusion (solitude, perte d'autonomie, assuétude ...).

Qu'il s'agisse de projets de colocation ou d'occupation collective, de projets initiés par le secteur associatif (agences immobilières sociales, maisons d'accueil, habitats protégés...) ou par des habitants précaires eux-mêmes, tous les projets présentés ici reposent sur le postulat suivant : la précarité sociale peut être combattue grâce à la solidarité entre des personnes qui se regroupent pour définir et partager leur habitat.

Ce type d'habitat collectif, que certains qualifient de "solidaire", questionne le fonctionnement d'une société qui concilie assistance et indifférence, mais aussi d'un système législatif qui pénalise la solidarité entre cohabitants précaires (réduction du taux des allocations sociales) et refuse à d'autres l'accès à tout revenu. Dans ce contexte, le RBDH a décidé d'explorer sans plus attendre ces initiatives qui favorisent l'émergence d'une société fondée sur l'implication de chacun et sur la solidarité pour endiguer la crise du logement et combattre l'exclusion.

Thomas Dawance,
co-président du RBDH

Een van de gevolgen van de stijging van de woonkost en de daling van de koopkracht voor alsmaar meer gezinnen is de toename van verschillende vormen van collectief wonen. Een collectieve vorm van wonen is voor mensen met een beperkt inkomen een noodzaak geworden wanneer ze de huurprijs nog willen kunnen betalen of een woning aankopen. Steeds meer mensen worden zo door de markt gedwongen om samen te wonen.

Het collectief wonen is ook een reactie op de onrustwekkende toename van isolement in onze maatschappij. De helft van de Brusselaars is alleenstaande, wat ondermeer te wijten is aan het uiteenvallen van de gezinsstructuren, de veroudering van de bevolking, nieuwe migratie.

In dit nummer van Art. 23 concentreren we ons uitsluitend op de collectieve woonprojecten bestemd voor een kansarm publiek, met andere woorden die personen die het hardst worden getroffen door de toenemende armoede of isolement.

Daarbij bekijken we projecten van mede-huur of collectieve bezetting, projecten opgestart door de verenigingen (sociale verhuurkantoren, onthaalhuizen, begeleid wonen, ...) of door de bewoners zelf. Al die projecten berusten op het zelfde uitgangspunt: de sociale kansarmoede kan worden bestreden dankzij de solidariteit tussen de personen die samenkomen om hun woning te delen.

Dit type van collectief wonen, dat sommigen definiëren als 'solidaire wonen', stelt ook het functioneren van onze maatschappij in vraag die bijstand en onverschilligheid combineert, maar ook van een wetgeving die de solidariteit tussen de bewoners bestraft.

In die context heeft de BBRoW beslist om die initiatieven te exploreren die aanzetten tot een maatschappij waar iedereen van tel is en waar solidariteit geen ijdel woord is en die misschien een antwoord kunnen bieden op de wooncrisis en de uitsluiting.

Thomas Dawance,
co-voorzitter BBRoW

Introduction

par Nathalie Delaleeuwe, collaboratrice au RBDH

Pour ce dernier numéro de l'année 2007, le RBDH a choisi de parler d'un phénomène émergent dans notre société : la collectivisation des logements. Pourquoi de plus en plus de personnes, sans lien familial entre elles, décident-elles de partager le même habitat ? Qu'est-ce qui motive ce choix ? Et puis surtout comment les pouvoirs publics, le secteur de la réinsertion par le logement et les citoyens peuvent-ils se positionner devant ce phénomène ?

Bref rappel du contexte. On estime en Région bruxelloise à 500 000 le nombre de personnes qui entrent dans les conditions d'accès à un logement social alors que la Région possède 38.371 logements sociaux. Par ailleurs, 28% des Bruxellois vivent en dessous du seuil de pauvreté pour 6% en Flandre et 8% en Wallonie⁽¹⁾. Certaines évolutions sociodémographiques expliquent en partie la gravité du phénomène : taux élevé de divorces, éclatement de la cellule familiale, disparition progressive des classes moyennes, ...

Dans ce contexte, il est clair que le logement collectif est un choix dicté avant tout par des impératifs d'ordre économique (économie d'échelle, entraide gratuite, ...) même si des projets naissent ci et là reposant sur une nette volonté de solidarité entre exclus du logement.

Depuis une dizaine d'années, les solutions apportées par les pouvoirs publics semblent ne plus suffire. Face à l'explosion de la demande de logements et à l'offre publique insuffisante de construction et de rénovation du bâti, un nombre grandissant de Bruxellois se trouve dans la précarité et pour certains à la rue. Les structures d'hébergement sont débordées et faute de logements en nombre suffisant, des personnes en mesure de quitter ces structures sont contraintes d'y rester. Le secteur tire également la sonnette d'alarme face aux cas, selon

eux, de plus en plus nombreux de personnes pour qui un logement isolé n'est pas une solution. Habituees à une certaine assistance, manquant d'autonomie après des années passées entre la rue et l'hébergement, ces personnes vivent mal la solitude et le fait d'être livrées à elles-mêmes. Elles retournent volontairement à la rue pour y retrouver liens sociaux et semblant de communauté !

Forts de ces constats, des acteurs de terrain ont réfléchi et mis en place des solutions dont l'objectif est de proposer un palliatif à la solitude tout en permettant à la personne de retrouver un toit. Ces formules sont très diversifiées et s'il existe aujourd'hui une grande créativité dans les solutions apportées, aucun terme global ne vient encore définir cette diversité. C'est pour cela que nous parlerons dans ce numéro d'habitat collectif à dimension sociale. Nous avons au sein de la rédaction du RBDH délibérément opté pour ce type de projet en laissant de côté d'autres formules d'habitat collectif – parfois très intéressantes – mais qui ne comportait pas cet aspect social. Nous réservons ce thème à un prochain numéro d'Art. 23.

C'est ainsi que le lecteur découvrira des cas concrets qui ont été choisis selon une logique double. Dans un premier temps, il s'agit de projets créés par des associations en réponse à la crise sur le terrain. Ces associations proposent un encadrement plus ou moins intensif selon les cas - allant de l'accompagne-

ment pas à pas des personnes handicapées mentales dans leur statut de locataire comme c'est le cas dans l'association De Boei à un encadrement occasionnel à la demande du groupe des habitants comme le pratique l'asbl Fami-Home dans les trois logements collectifs qu'ils suivent. Cette démarche, nous l'avons baptisée du joli anglicisme de "bottom down".

A l'opposé, nous avons décidé d'illustrer deux projets dont la démarche est portée par les habitants eux-mêmes, soit une approche "bottom up" dont le mérite est l'autonomisation de leurs participants et l'appui ponctuel à la demande de ceux-ci d'associations de soutien. Il s'agit ici du lieu d'occupation au 123 rue Royale et du squat La Petite Roquette à Paris.

Pour finir, nous tenterons de dégager les grandes constantes de l'habitat collectif à dimension sociale et d'identifier à quels publics il s'adresse. Pour ce faire, nous nous sommes notamment basées sur une étude récente réalisée pour le compte du SPF de Programmation Intégration Sociale, Lutte contre la Pauvreté et Economie Sociale⁽²⁾.

Ces quelques pistes de réflexion permettront peut-être de mieux cerner en quoi la collectivisation des logements est une réponse partielle et qui ne peut convenir à tout le monde à deux grands problèmes de société actuels : l'isolement et la crise du logement. ■

1. Source : Unité de recherche sur la pauvreté, l'exclusion Sociale et la ville (OASeS), de l'Université d'Anvers.
2. Conscients de la gravité de la crise, les pouvoirs publics ont organisé le 25 juin 2007 un colloque sur l'Habitat Solidaire qui reposait sur une étude commanditée par le SPF de Programmation Intégration sociale, Lutte contre la Pauvreté et Economie sociale : Habitat Solidaire, Etude sur les possibilités de reconnaissance de l'habitat groupé pour les personnes en précarité sociale, Equipe de recherche constituée par Habitat & Participation, SUM Research et les Facultés Universitaires Saint-Louis, novembre 2006.

Inleiding

door Nathalie Delaleuwe, medewerkster BBRoW

Voor dit laatste nummer van Art 23 in 2007 heeft de BBRoW een thema gekozen dat de laatste tijd meer voorkomt: collectieve woonprojecten. Waarom beslissen steeds meer mensen om hun woning met elkaar te delen? Wat zet hen daartoe aan? En welke positie nemen overheid, verenigingen en burgers in tegenover dit fenomeen?

In het Brusselse Gewest komen 500 000 personen – of de helft van de bevolking – in aanmerking voor een sociale woning, terwijl er maar 38 371 sociale woningen bestaan. Liefst 28% van de Brusselaars leeft onder de armoedegrens, waar dit in Vlaanderen slechts 6% is en in Wallonië 8%⁽¹⁾. Socio-demografische tendensen versterken die evolutie van verarming: meer scheidingen, wegvallen van de gezinsstructuren, vermindering van het aantal middeninkomens.

In die context is het duidelijk dat een collectieve woning in de eerste plaats een keuze is die wordt opgelegd vanuit economische redenen, zelfs wanneer er hier en daar projecten bestaan die geba-

seerd zijn op een behoefte aan solidariteit tussen de bewoners.

De oplossingen voor de wooncrisis die de overheid aanreikt, zijn onvoldoende. Een toenemende vraag naar betaalbare woningen stuit op een gebrek aan publieke woningen. Daardoor verzeilen steeds meer Brusselaars in armoede en komen ze op straat terecht. De onthaalcentra zitten overvol en kennen te weinig uitstroom. De sector van onthaalcentra en daklozen weet ook dat er personen bestaan voor wie een individuele woning geen oplossing is. Gewend aan een zekere bijstand, door een gebrek aan autonomie na jaren op straat en in onthaalcentra te hebben geleefd, kunnen die personen slecht om met het isolement. Zij keren vrijwillig naar straat terug om hun kameraden terug te vinden en hun solidariteit.

Een aantal verenigingen heeft daarom oplossingen uitgewerkt die het isolement willen doorbreken en een dak boven het hoofd bieden. Het is over die collectieve woonprojecten met een sociaal karakter dat we in dit nummer van Art. 23 ons licht laten schijnen.

De lezer vindt in dit nummer verschillende projecten. In eerste instantie gaat het om projecten die zijn opgericht door verenigingen. De verenigingen bieden ofwel een intensieve begeleiding aan zoals bijvoorbeeld bij de vzw De Boei voor personen met een licht mentale handicap ofwel een vrije begeleiding zoals bijvoorbeeld bij de vzw Fami-Home voor de 3 collectieve woningen die zij beheren. Zij zijn voorbeelden van een 'bottom down' aanpak.

Daartegenover staan 2 projecten die werden opgericht door bewoners zelf, of een bottom up aanpak, waarvan de verdienste is dat de deelnemers autonoom zijn en een punctuele ondersteuning door verenigingen slechts gebeurt op vraag van de bewoners zelf. We bespreken de bezetting Koningstraat 123 en de squat La Petite Roquette in Parijs.

Tenslotte zette, we, op basis van een recente studie⁽²⁾ uitgevoerd in opdracht van de federale overheid de gemeenschappelijke karakteristieken van collectieve woonprojecten voor u op een rijtje. ■

1. Bron: Onderzoekseenheid Armoede, Sociale uitsluiting en de Stad (OASeS) van de Universiteit Antwerpen.
2. "Solidair wonen, Studie over de mogelijkheden van erkenning van het groepswoon voor mensen in kwetsbare sociale toestand", POD Maatschappelijke Integratie, Grootstedenbeleid, 2007.

Cinq associations s'unissent pour offrir du logement collectif à un public précarisé

par Nathalie Delaleuwe

Grâce à un partenariat d'institutions du secteur social, un projet d'habitat collectif pour les personnes les plus précarisées et généralement issues de la rue a vu le jour en 1999.

Aujourd'hui, trois maisons à Bruxelles accueillent un public varié dont d'anciens sans-abri, leur redonnant ainsi autonomie et perspectives d'avenir. La particularité du projet est de combiner le travail de cinq structures : Fami-Home⁽¹⁾ qui assure l'accompagnement collectif et la coordination du projet, Diogènes⁽²⁾ et Pierre d'Angle⁽³⁾ pour la recherche de candidats, l'Agence Immobilière Sociale Logement pour tous⁽⁴⁾ qui s'occupe de la gestion du bâtiment et les Sentiers⁽⁵⁾ de la Varappe qui disposent de deux places pour des jeunes mineurs qu'ils accompagnent dans le cadre de leur mission.

Dans le travail d'accompagnement social proposé aux personnes mal logées ou sans abri, le logement est souvent perçu comme une finalité. En renversant cette donne, le partenariat coordonné par Fami-Home a opté pour le pari suivant : offrir d'abord un toit pour sortir les personnes de la rue ou de leur situation d'extrême précarité pour ensuite construire un projet de réinsertion sociale. La formule peut paraître frappé au coin du bon sens mais en réalité il s'agit là

d'une démarche plutôt exceptionnelle dans le secteur du sans-abrisme et de l'exclusion sociale.

Autre pari lancé par ce partenariat : la vie en communauté comme solution à l'isolement, à la déstructuration due à des années d'errance, de précarité. Mais une vie communautaire gérée et assumée par les habitants, les associations ne venant en aide qu'en cas de demande de ceux-ci. Sans pour autant renoncer à tout accompagnement social. Celui-ci reste important même s'il essaie de se faire dans un esprit moins contraignant.

Autre originalité : la solidarité qui est laissée libre. Ici il n'est pas question d'obligation mais au contraire, on émet le souhait que le projet générera par lui-même des liens forts entre les habitants qui feront preuve de solidarité vis-à-vis de leurs cohabitants par fraternité et empathie.

“Le projet est né du constat lié aux réalités de la vie des sans-abri, explique Paul Preud'homme, Directeur de Fami-Home. Les réponses sociales existantes étaient soit inadéquates, soit insuf-

fisantes face à la gravité de la crise. Nous avons donc lancé un projet-pilote dont la philosophie était d'accompagner les dynamiques émergent d'un groupe de personnes à qui il est proposé de prendre un logement dans une de nos maisons plutôt que de lancer cette dynamique d'en haut et de voir qui monte à bord du navire”.

Le public visé était constitué de personnes résidant depuis longtemps en maisons d'accueil mais sans parvenir à en sortir malgré les ressources sociales, humaines et financières qui auraient dû permettre leur retour à la vie normale. La peur de vivre seule était sans doute un des motifs du prolongement de leur séjour en maison d'accueil. Autre public : les sans-abri qui ne peuvent plus ou ne veulent plus entrer dans d'autres lieux d'hébergement parce qu'ils ne répondent pas aux critères (ils sont propriétaires d'un chien par ex.) ou parce que leur comportement les a rendus indésirables. “Nous adressons aux publics réputés difficiles, explique Paul Preud'homme, les détenus sortant de prison, les SDF de longue durée, les mineurs. Nous ne pratiquons aucune sélection. ►

1. Fami Home, ASBL Fami Home, rue de Woeringen, 20 à 1000 Bruxelles, e-mail : fami_home@yahoo.fr. Tél. : 02/512 06 73.

2. Diogènes est une structure de soutien et d'accompagnement des habitants de la rue tout au long de leurs parcours dans la marginalité. Place de Ninove, 10 à 1000 Bruxelles, Tél./Fax: 02.502.19.35. Email : asbl-diogenesvzw@hotmail.com.

3. Pierre d'angle est une structure d'accueil de nuit pour sans-abri. <http://www.webzinemaker.com/pierredangle>.

4. Logement pour tous (LPT) asbl, Rue du Chimiste 34-36/10 à 1070 Bruxelles. Tél. 02/524.54.30. Fax. 02 524.55.16. Ipt.izw@misc.irisnet.be.

5. Les Sentiers sont une asbl composées de trois structures distinctes d'aide à la jeunesse. Le lecteur peut en savoir plus à l'adresse suivante : <http://www.lessentiers.be>.

Toutefois, un tirage au sort est organisé pour déterminer l'ordre de priorité puisque les candidats s'inscrivent par le biais de nos différents partenaires." Il faut noter aussi que le nouveau candidat est présenté aux habitants d'un logement et que ceux-ci peuvent en le motivant refuser son entrée. Enfin, en préalable à toute entrée, le candidat doit s'engager à respecter les règles de vie du logement et à participer aux réunions collectives à la demande express de l'un ou l'autre cohabitant.

Historique

En juin 1999 le partenariat commence à se former autour de la maison d'Accueil Source. L'idée germe et un premier logement de 3 chambres est occupé. En janvier 2001, une demande est introduite à la Fondation Roi Baudouin pour financer une étude de faisabilité. En 2002 l'étude est réalisée. En décembre 2002 s'ajoute une maison de 4 chambres située à Schaerbeek. C'est le premier logement où le principe d'accès direct de la rue au logement est appliqué. L'étude subventionnée par la FRB sur l'habitat collectif accompagné jettera les bases de plusieurs projets notamment celui d'Un Toit à soi des Petits riens (voir plus loin). "Nous ne parlons pas d'habitat communautaire, précise Mallorie Van den Nyden, Coordinatrice du projet, car cela implique l'idée d'une certaine obligation de communauté de vie ou tout au moins son encouragement. Nous préférons parler de logements accompagnés de cohabitation. Mais il est vrai que chaque porteur de projet donne le nom qu'il veut à sa démarche."

Au début du projet, chaque partenaire pensait avoir un public particulier. "Nous avons mis du temps à nous rendre compte qu'il s'agissait en fait des mêmes personnes, se rappelle Paul Preud'homme mais qui se trouvaient en réalité à des stades différents de leur parcours de précarité. Nous avons pas mal de fausses représentations. Il a fallu revoir nos conceptions. Dans le contexte de l'époque, le secteur avait mis au point une stratification de la précarité en fonction de la chronicité de la pauvreté. La personne était encore

capable de travailler ? Se trouvait-elle dans cette situation en raison d'une expulsion ponctuelle ou avait-elle déjà dans le passé perdu son logement ? S'agissait-il d'une précarité conjoncturelle ou structurelle ?"

Mais la question était posée à l'envers. La flambée des loyers et la stagnation des revenus que nous constatons depuis quelques années ont changé les données du problème. Le public

devient de plus en plus fragile. Il suffit parfois d'un divorce ou d'une perte d'emploi pour connaître des problèmes sévères de relogement.

La crise du logement s'est également fait sentir dans le secteur de la réinsertion par le logement. "Nous constatons que l'accès et le maintien dans un logement devient impossible pour de plus en plus de gens, affirme Mallorie Van den Nyden. En conséquence, face



Pour conserver le taux d'isolé, des aménagements sont nécessaires. Ici chaque habitat dispose de sa propre boîte aux lettres.

des personnes précaires s'est agrandi. Par ailleurs, les plus précarisés sont d'office exclus de formes de logement traditionnelles car hors de prix. Quant aux classes moyennes, leur situation

à la demande exponentielle, les institutions d'hébergement sont contraintes de pratiquer une certaine sélection à l'entrée. On voit donc entrer en concurrence les isolés avec les ménages, ►

les femmes avec les hommes, les personnes avec enfants avec celles qui n'en ont pas. C'est insupportable. Mais c'est le résultat de la crise actuelle !"

Le séjour en maison d'accueil s'allonge faute de logements disponibles à des prix abordables. Les personnes à l'entrée sont en hausse. C'est la quadrature du cercle qui laisse les plus fragiles sur le carreau. "En tant que travailleurs sociaux, nous sommes chaque jour confrontés à l'obligation de convaincre les gens qu'ils doivent vivre avec des revenus de plus en plus restreints. C'est une situation inacceptable. Il est important de relayer cette réalité au niveau politique."

Un projet qui existe grâce à la force de ses partenaires

Le rôle de chacun des cinq partenaires du projet est clairement défini. "La clarté de la répartition est importante car il y a très vite moyen d'être débordé par les demandes des habitants qui vous adresse une question sur l'entretien du chauffage alors que vous venez assister à une réunion des habitants, explique Mallorie Van den Nyden. Dans ce cas-là, nous essayons de renvoyer la personne vers le bon interlocuteur. De la même manière, chaque partenaire a son savoir-faire et nous sommes de l'idée qu'il faut éviter de mélanger les rôles."

Quel avenir ?

Reconnu en 2006, comme bonne pratique lors de la réunion annuelle du Plan d'action National d'Inclusion⁽⁶⁾ (PAN), le projet du partenariat coordonné par Fami-Home se heurte pourtant à quelques difficultés. Tout d'abord, le manque d'offre en matière

6. Le PAN est un programme national de lutte contre la pauvreté qui s'inscrit dans un Plan européen et lors duquel chaque pays présente ses actions. Ce projet a été proposé par Annette Perdaens de l'Observatoire de la santé au nom de la Belgique qui y présente des actions concrètes et novatrices de lutte contre la pauvreté.

de logements correspondant aux conditions du projet. "Nous sommes obligés d'être discrets et de ne pas faire trop de publicité autour de ces logements, déplore Mallorie Van den Nyden, car nous ne sommes pas en mesure de répondre à la demande. Il serait vraiment urgent que les pouvoirs publics régionaux soutiennent ce genre de démarche. Nos représentants politiques semblent se montrer de plus en plus favorables à ce genre de démarche. Mais il faudra aussi que les moyens suivent..."

Autre problème : les difficultés que peuvent rencontrer les AIS. Celles-ci remplissent deux fonctions importantes. D'une part, elles assurent la gestion locative et d'autre part, elles recherchent des logements qui pourraient, en accord avec le propriétaire, être consacrés au logement solidaire. Mais sur ce terrain, leur travail est sou-

vent difficile car peu de propriétaires sont prêts à se lancer dans l'aventure, notamment en raison du fait que les AIS ne peuvent pas proposer des loyers proches de ceux du marché. Pourtant, il serait possible d'offrir pour des logements solidaires un loyer supérieur car celui-ci serait partagé par plusieurs personnes disposant chacune d'un revenu au taux d'isolé.

Ce pentagone d'associations démontre que des solutions d'habitat collectif permettent à un public très fragilisé de sortir de la rue ou de la maison d'accueil. Leur démarche démontre que des solutions à long terme contre l'exclusion du logement des plus précarisés doivent impérativement tenir compte des forces et des ressources de chacun : le savoir-faire et les moyens matériels et financiers des asbl et les ressources humaines de personnes concernées. ■

Que coûte l'accompagnement des personnes en habitat collectif ?

Dans son rapport d'activités de 2006, Fami-Home établissait le calcul suivant. La formule d'habitat collectif défendue par le quintet d'associations coûte par an la somme de 2156 € par personne accompagnée. Comment Fami-Home est-elle parvenue à ce résultat ? "Nous effectuons pour l'ensemble des projets de cohabitation l'accompagnement collectif dans 3 logements occupés par 16 personnes et bénéficions pour cela d'une subvention Maribel répartie en 1/2 temps d'accompagnement et 1/2 temps de coordination. C'est donc le seul coût spécifique et récurrent que nous avons retenu. Si on tente de le chiffrer, on considère donc 16 personnes accompagnées en logement pour un équivalent temps plein subventionné à concurrence de 34 500 € par an, soit **2 156 €/an/personne accompagnée.**"

Comparons ce chiffre avec le coût des formules d'hébergement subsidiées par la **Cocof** : en 2003, le coût variait selon les institutions entre 5148 et 12.500 € /an /lit, soit 8100 € /an /lit en moyenne, et en 2004-2005 ce coût s'élève à **10 392 €/an/lit**. Pour la **Cocom** : en 2004 entre 17 768 et 23 573 € /an /lit, pour une moyenne (effectuée sur 3 institutions) le coût moyen par an par lit s'élève à **20 879 €/an/lit**.

Toutefois, cette comparaison doit être prise avec nuances. S'il est vrai que les hébergements subsidiés par la Cocof et la Cocom sont plus chers, ils assurent aussi une série de services que le projet de cohabitation collective n'a pas à prendre en charge (entretien, restauration, blanchisserie, chauffage, salaire du personnel de jour et de nuit, ...).

Le but de ce petit calcul est de démontrer le mérite du projet défendu par Fami-Home et ses partenaires : à savoir, offrir une solution de logement à des personnes qui n'en auraient sans doute plus trouvé et ce, à long terme et pour un coût finalement raisonnable pour la collectivité.

(Source : Rapport d'activités 2006 de Fami-Home)

Vijf verenigingen samen bieden collectieve woningen voor kansarmen

door Nathalie Delaleeuwe

Fami-Home lanceerde in 2001 een collectief woonproject voor kansarme personen. In drie huurhuizen in Brussel⁽¹⁾ kunnen daklozen terecht met de bedoeling hen autonomie en toekomstperspectieven te bieden. Het bijzondere aan dit project is het feit dat de werking van drie verenigingen wordt gecombineerd: Fami-Home staat in voor de sociale begeleiding, Diogenes en Hoeksteen voor kandidaat-bewoners en het sociaal verhuurkantoor Ieder Zijn Woning houdt zich bezig met het beheer van de woningen.

Bij de sociale begeleiding van personen in slechte woonomstandigheden en van daklozen, wordt het vinden en behouden van een woning dikwijls beschouwd als de eindoplossing. Fami-Home en haar partners hebben die logica omgekeerd en bieden eerst een dak boven het hoofd om mensen van de straat te halen en maken dan werk van sociale herinschakeling. Fami-Home en haar partners zien het wonen in gemeenschap ook als oplossing voor isolement, een ongestructureerde leven, kansarmoede.

Bovendien regelen de bewoners hun gemeenschapsleven zelfs, de verenigingen komen slechts tussen wanneer hen dat wordt gevraagd. Een sociale begeleiding blijft mogelijk, maar is niet verplicht.

“Ons project is ontstaan vanuit de dagelijkse realiteit van de daklozen, aldus Paul Preud’homme, directeur van Fami-Home. De bestaande sociale antwoorden waren ofwel onaangepast, ofwel onvoldoende gezien de ernst van de crisis. Daarom hebben we in 2001 een project gelanceerd waarbij de klemtoon ligt op de begeleiding van de groepsdynamiek tussen de personen

die een woning betrekken in een van onze gebouwen.”

Het doelpubliek van het project bestaat uit personen die al een tijd in een onthaalhuis verblijven maar er niet in slagen het te verlaten, ondanks sociale, menselijke en financiële voorzieningen of mogelijkheden. De schrik om alleen te leven is daarbij een van de redenen waarom ze zo lang in een onthaalhuis blijven.

Een ander doelpubliek zijn de daklozen die in de onthaalcentra niet meer terecht kunnen omdat ze aan een aantal voorwaarden niet voldoen (ze hebben bijvoorbeeld een hond) of omwille van hun gedrag. “We richten ons op een publiek met een moeilijk etiket, legt Paul Preud’homme uit : ex-gevangenen, personen die al jaren dakloos zijn, jongeren.”

Bij het opstarten van het project, begin jaren 2000, had iedere onthaalstructuur zijn eigen publiek. In die tijd had de sector een ranglijst van kansarmoede opgesteld in functie van de periode van de armoede. Was de persoon nog in staat om te werken ? Was hij dakloos na een recente uitdrijving of leefde hij al langer als dakloze ? Ging het om een conjuncturele of structurele kansarmoede ?”

De stijging van de huurprijzen en stagnering van de inkomens sinds enkele jaren

hebben het probleem nog verergerd. Het aantal kansarmen is gestegen. Bovendien worden de meest kansarmen uitgesloten van klassieke vormen van huisvesting omdat dit te duur is geworden.

Zelfs voor de middeninkomens wordt de situatie alsmaar fragieler. Soms is een scheiding of verlies van werk voldoende om ernstige huisvestingsproblemen te kennen.

Omwille van de gestegen vraag worden de onthaalstructuren gedwongen om een selectie te organiseren. De alleenstaanden komen in concurrentie met de gezinnen, de vrouwen met de mannen, personen met kinderen tegen personen zonder. Dit is ondraaglijk. Maar het is het resultaat van de huidige crisis !”.

Het verblijf in een onthaalhuis wordt ook langer omdat er geen woningen meer zijn tegen een draaglijke prijs. Meer mensen willen in een onthaalhuis terecht. Het is een proces dat de meest fragiele personen uitsluit. “Als sociaal werker, worden we iedere dag geconfronteerd met de verplichting om mensen te overtuigen dat zij met steeds minder inkomen moeten leven. Dit is onaanvaardbaar. Het is belangrijk die realiteit op politiek niveau aan te kaarten.”.

Een project dankzij de kracht van de partners

Drie partners dragen het project en ieder speelt zijn specifieke rol. Het gaat om ►

1. Fami Home, Woeringestraat 20 in 1000 Brussel.
E-mail : fami_home@yahoo.fr
Tel : 02/512 06 73



Collectief wonen biedt vaak de gelegenheid een plek te creëren waar uitwisseling mogelijk is

het sociaal verhuurkantoor “Ieder Zijn Woning”⁽²⁾ (zie ook het artikel van Pierre Denis hierna) die instaat voor het beheer van de woningen (inning van de huur, onderhoud van de woning, opstel-

len van de gebruiksovereenkomsten en plaatsbeschrijvingen, ...). Vervolgens het nachtasiel Hoeksteen⁽³⁾ die kandidaat-bewoners doorstuurt. De vzw Diogenes⁽⁴⁾, opvangcentrum voor daklozen

en straathoekwerk met daklozen stuurt ook kandidaat-bewoners door. Zij zorgen ook voor een eerste kennismaking met de woning en de mede-bewoners. Vervolgens staat Fami-Home in voor ►

2. Ieder Zijn Woning is een sociaal verhuurkantoor. Scheikundigestraat 34-36 in 1070 Anderlecht. Tel : 02/524 54 30

E-mail : lpt.izw@misc.irisnet.be

3. Hoeksteen is een nachtasiel voor daklozen. <http://webzinemaker.com/pierredangle>

4. Diogenes begeleidt en steunt straatbewoners. Ninoofseplein 10 in 1000 Brussel. Tel : 02/502 19 35

E-mail : asbldiogenesvzw@hotmail.com

de individuele begeleiding van de bewoners, de opvolging van de groep en de coördinatie van het partnerschap.

De rol van ieder is duidelijk gedefinieerd. “Die duidelijke opdeling is belangrijk want anders dreig je zeer snel te worden overweldigd door de vragen van de bewoners die je bijvoorbeeld tijdens een bewonersvergadering een vraag stellen over het onderhoud van de verwarming, legt Mallorie Van den Nyden uit. Iedere partner heeft zijn kennis en we gaan ervan uit dat de rollen niet mogen worden verward.”

Het SVK speelt hier een belangrijke rol want het is belast met de relaties tussen de eigenaar van het gebouw en de huurders. Op het terrein is hun werk niet altijd

gemakkelijk, want weinig eigenaars willen in dit avontuur stappen, onder meer omdat de SVK niet de markt huurprijzen kunnen aanbieden.

Welke toekomst ?

Ondanks de erkenning in 2006 als goed praktijkvoorbeeld tijdens de jaarlijkse vergadering van het Nationale ActiePlan Sociale Insluiting⁽⁵⁾ (PAN incl), ondervindt het project van Fami-Home moeilijkheden.

In de eerste plaats vinden ze onvoldoende woningen die geschikt zijn voor dit project. “We zijn verplicht om discreet te zijn en niet teveel publiciteit te maken rond de woningen, betreft Mallorie Van den Nyden, want we zijn

niet in staat om aan de vraag te voldoen. De overheid zou dit soort initiatieven dringend moeten steunen. Het beleid staat alsmaar positiever tegenover dit soort projecten. Nu moeten de nodige middelen nog volgen.”

“We hebben contacten met de Grondregie van Stad-Brussel die in ons verhaal wil meestappen. De contacten zijn veelbelovend, er is politieke interesse, maar concreet is er nog niets beslist en we vermoeden dat het nog een heleboel tijd en energie zal vragen om sommige hardnekkige vooroordelen uit de weg te ruimen.” ■

Wat kost een collectief begeleid woonproject ?

“In de kosten van een dergelijk project moeten we verschillende posten in rekening brengen. De kost van de huur voor ons zou eigenlijk nul moeten zijn. De bewoners betalen immers ook huur, maar enige leegstand tussen twee huurders is altijd mogelijk”, legt Fami-Home uit.

Financieel bilan

	2003	2004	2005 (au 30/09)	2003-2005 (30-09)
Verlies	4.500	448	0	4.948 €
Boni	0	916	547	1.463 €
Resultaat	-4.500 €	+ 468 €	+ 547 €	- 3.485 €

Wat kost de collectieve begeleiding ?

“Fami-Home staat in voor de begeleiding van 16 bewoners in de collectieve woonprojecten en krijgt daarvoor een ‘Maribel-subsidie’ die wordt opgedeeld in een halftijds begeleiding en een halftijds coördinatie. De personeelskost is onze enige kost.

Dat betekent dat de begeleiding van 16 personen door een voltijdse equivalent aan 34 500 euro per jaar neerkomt op 2.156 euro/per jaar/per persoon.

Ter vergelijking hebben we aan de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie en aan de COCOF gevraagd hoeveel hun subsidies bedragen voor onthaalhuizen.

- Voor de Cocof bedroegen de subsidies in 2003 per instelling tussen de 5.148 euro en 12.500 euro per jaar/ per bed of 8.100 euro gemiddeld. In 2004-2005 bedroeg die gemiddelde kost zelfs 10.392 euro/jaar/bed.
- Voor de GGC bedroegen de subsidies voor 3 instellingen in 2004 tussen de 17.768 euro en 23.573 euro/jaar/ bed of gemiddeld 20.879 euro/ jaar/bed.

5. Het PANincl is een nationaal plan ter bestrijding van de armoede dat deel uitmaakt van een Europese Plan en waarin ieder land acties voorstelt.

Logement collectif, point de vue d'une AIS

par Pierre Denis, coordinateur de "Logement Pour tous"

On l'a vu, les partenaires sont la clé de la réussite d'un projet de logement collectif tel que celui défendu par Fami-Home et les quatre autres associations. Pierre Denis, Coordinateur "Logement pour Tous", examine le rôle respectif de chacun.

Logement pour Tous, comme Agence Immobilière Sociale (AIS), s'est embarquée dans l'aventure du logement "solidaire" en 1999, dans le cadre de sa mission de gestion de logements de transit, en collaboration avec la maison d'accueil Source. Le constat peut se résumer ainsi : quitter la maison d'accueil pour un logement autonome sur le marché privé, voire même pour un logement de transit, s'avère être pour certains une prise d'autonomie impossible à assumer. Le retour à la rue ou à la maison d'accueil qui s'en suit est un nouvel échec, une sanction de plus qui fragilise davantage, qui inscrit la personne dans la spirale de l'exclusion.

Dans un premier, il est ainsi décidé de consacrer un logement de trois chambres à une expérience pilote de cohabitation et un peu plus tard, de commander une étude sur cette alternative. Les constats à la base de cette étude sont triples. Les échecs répétés après un passage en maison d'accueil ou la prise d'autonomie impossible à assumer. Ensuite les limites de l'hébergement en maison d'accueil (contraintes de la structure, expériences négatives, limitation de la liberté et a contrario la demande/le besoin de ne pas vivre seul). Sans oublier l'enfermement dans une logique de parcours de réinsertion "normalisé" supposant que l'on passe de la rue à l'asile de nuit puis ensuite à la maison d'accueil et en logement de transit pour enfin aboutir dans un logement individuel.

Aujourd'hui, ce sont trois logements "solidaires" qui sont mis à disposition par l'AIS Logement pour Tous et qui sont

occupés en moyenne par une douzaine de personnes. Avec l'aide d'autres partenaires dont il convient de décrire le rôle spécifique.

Les partenaires et leur rôle

Les différents partenaires sont succinctement présentés ci-dessous. Il faut noter qu'historiquement la maison d'accueil "Source" était partenaire fondateur du projet. Elle s'est retirée en 2006 à la suite d'une restructuration de son équipe et de son travail. Aujourd'hui, Fami-Home, Pierre d'Angle, Diogènes, les Sentiers et Logement pour Tous constituent un groupe de suivi des différentes expériences de "logement solidaire".

Fami-Home/Pierre d'Angle

Fami-Home est une structure d'accompagnement post-hébergement en Maison d'accueil et Pierre d'Angle est un Asile de nuit. Leur mission est l'accompagnement communautaire des logements. Elle s'organise à partir d'une rencontre plus ou moins hebdomadaire des occupants du logement. La participation des occupants est libre. Toutefois, à leur entrée, les occupants se sont engagés à participer à la réunion s'il y a une demande explicite de l'un ou l'autre des occupants.

Les objectifs de ces rencontres sont de régler la cohabitation notamment via l'élaboration avec les occupants d'un règlement d'ordre intérieur et jouer un rôle de médiation en cas de difficultés entre les occupants. Les difficultés rencontrées sont la faible participation ou participation irrégulière, voire le refus de participer de l'une ou l'autre personne (sans réelle possibilité de sanctionner).

Diogènes, Pierre d'Angle, Les Sentiers

Diogènes et Pierre d'Angle introduisent des candidatures lorsque la liste de réserve est épuisée. Les candidatures constituent une liste de réserve ordonnée par tirage au sort. Les Sentiers qui accompagnent des jeunes mineurs en prise d'autonomie disposent d'un potentiel de deux chambres dans un des appartements.

Les services sociaux

Chaque occupant d'un logement solidaire peut bénéficier d'un accompagnement par un service social de son choix. Cet accompagnement est généralement antérieur à l'entrée dans le logement et peut toucher tous les domaines. Les services sociaux sont des partenaires indirects et ne font pas partie du groupe de suivi.

Logement pour Tous - Agence Immobilière Sociale

L'AIS assure la gestion locative du logement. Ses missions sont les suivantes. L'AIS établit avec l'occupant les conventions d'occupation du logement. Au départ et durant un maximum de 18 mois, il s'agit de conventions d'occupation à titre précaire (logement de transit). Elles sont généralement, les trois ou quatre premiers mois, renouvelées tous les mois. Ensuite, il peut s'agir d'un renouvellement trimestriel. Au-delà de 18 mois, il est possible de passer dans le cadre d'un bail classique d'un an qui sera lui-même renouvelable ou se transformera en un bail de neuf ans.

Une garantie locative est constituée progressivement pour représenter trois mois de redevance d'hébergement. Il peut ►



L'habitat collectif impose une stricte séparation entre les espaces privés et les espaces communs

éventuellement s'agir d'une lettre de garantie d'un CPAS. Toutefois, si celle-ci se limite à la couverture des dégâts locaux, elle devra faire l'objet d'une reconstitution. Un règlement d'ordre intérieur de base est repris dans la convention. Il reprend les points suivants : l'occupant occupe et utilise les lieux en bon père de famille. Il veillera à ne pas déranger les voisins par des activités bruyantes. Le calme doit être particulièrement respecté de 22h00 à 7h00 du matin. L'occupant ne peut reproduire ou prêter ses clés. Sauf autorisation écrite et préalable de l'association, l'occupant ne peut pas posséder d'animal dans l'appartement. L'occupant ne peut héberger d'autres personnes dans l'immeuble. L'occupant s'engage à participer aux réunions d'accompagnement collectif organisées par l'asbl Fami-Home.

L'AIS établit avec l'occupant l'état des lieux d'entrée de la chambre. Etant donné les entrées et sorties qui peuvent à certaines périodes être nombreuses, il est difficile de faire chaque fois un état des lieux des parties communes. Le mobilier de la chambre contient au minimum une garde-robe, un lit, une chaise ou un tabouret, parfois un fauteuil. L'occupant ne peut pas compléter ce mobilier tant qu'il est en "transit".

L'AIS établit les décomptes de charges, généralement tous les mois, voire en été tous les deux ou trois mois. Un décompte est établi à l'entrée et au départ d'un occupant. En effet, la répartition se fait sur base du nombre d'occupants. Les coûts fixes étant stables ou quasi (entretien chauffage, redevance eau, gaz, électricité, assurance, ...), les charges individuelles

augmentent si le logement n'est pas complet. Cela se fait sentir particulièrement en hiver. Une provision pour charges est versée mensuellement par les occupants avec leur redevance.

L'AIS veille au respect du règlement d'ordre intérieur. A ce titre, en cas de difficulté, elle peut interpellier le responsable de l'accompagnement communautaire ou de l'accompagnement individuel pour la recherche d'une solution aux problèmes constatés. L'AIS veille à l'entretien du logement et aux réparations à y effectuer. A ce titre, elle peut être interpellée par les occupants et les accompagnateurs communautaires et individuels. Un passage régulier dans le logement est donc nécessaire. L'entretien des parties communes comme de la chambre individuelle peut avoir des hauts et des bas, mais il est généralement bon. Toutefois, souvent en lien avec les visiteurs, le logement peut souffrir de dégâts importants. Notons, à titre d'exemple, plusieurs portes de chambres forcées. L'AIS perçoit les redevances d'hébergement ou loyers. En cas de non-paiement, elle établit un rappel, prend contact avec l'occupant et avec l'accompagnateur individuel. Si aucune solution n'est trouvée dans un délai raisonnable, il est mis fin à la convention à titre précaire. En cas de bail, la procédure peut être plus longue et à défaut d'obtenir une résiliation amiable, il est nécessaire de respecter le Code Civil.

Différents acteurs, différentes évaluations

L'évaluation peut se faire sous différents angles. Le premier est celui des occupants et il appartient d'abord à ces occupants et aux services sociaux qui les accompagnent de s'exprimer. L'appréciation de la qualité d'un séjour est très variable selon le moment où l'on fait l'évaluation. La vie à plusieurs dans un même logement est loin d'être facile au quotidien. Il faut savoir s'ajuster aux autres et espérer que les autres feront de même. Les tensions s'expriment petit à petit après une période plus ou moins longue.

Trois logements totalisant 13 chambres sont consacrés au "logement solidaire", le premier depuis 1999 dispose de 3 chambres, le second depuis 2002 dispose de ►

6 chambres et le dernier depuis 2003 dispose de 4 chambres.

En décembre 2007, les trois logements sont occupés par 10 personnes, une chambre étant libre dans chaque logement. La cohabitation dans le logement de trois chambres devrait à terme prendre fin. Au total depuis 1999, 48 personnes ont occupé et dont certaines occupent encore aujourd'hui, une chambre dans ces trois logements. La durée des séjours est très variable. Elle va d'une quinzaine de jour à plusieurs années. Aujourd'hui, deux personnes ont un séjour supérieur à huit ans et trois autres un séjour supérieur à trois ans. Deux autres personnes sont passées deux fois dans le même logement à quelques mois d'intervalle. Parler d'une durée de séjour moyen n'a donc pas beaucoup de sens. La durée du séjour médian est de 7 mois. Un séjour sur deux se termine positivement par un départ amiable. Il est donc mis fin à un séjour sur deux en raison principalement du non-paiement de la redevance d'hébergement et plus rarement pour des difficultés dans la cohabitation. Enfin, deux mutations ont été

organisées vers un logement individuel géré par Logement pour Tous.

La gestion de ces logements solidaires est relativement lourde pour l'AIS. En effet, un logement subsidié comme logement de transit représente autant de locataires que d'occupants. Ainsi à titre d'exemple, en 8 ans, 48 personnes sont passées dans nos trois logements, ce qui représente une moyenne de 6 mouvements par an avec tout ce que cela implique en termes d'établissements de convention, d'états des lieux, de remises en état, d'établissements de décompte des charges, de vide locatif, d'impayés,...

A l'heure actuelle, la gestion de ces logements représente une charge financière pour l'AIS même si celle-ci tente à diminuer avec l'allongement de la durée de certains séjours.

Et à l'avenir ?

Ces quelques années d'expériences ont confirmé à notre AIS et à nos partenaires que le "logement collectif à dimension sociale" est une bonne formule même

s'il n'est pas toujours facile à gérer au quotidien. Les limitations à son développement sont à attribuer notamment au fait qu'il ne soit pas reconnu en tant que tel par les pouvoirs publics, notamment par la Région de Bruxelles-Capitale. Par ailleurs, dans notre pays, la cohabitation est généralement sanctionnée au niveau des revenus (taux cohabitant). Autre obstacle : l'investissement important que cela représente pour une AIS alors qu'aucun subside complémentaire n'est mis à sa disposition. A noter également le fait de retirer un logement comportant au moins trois chambres à une famille alors que l'offre de ce type de logements est faible et le fait qu'une AIS ne puisse pas prendre en gestion un logement dont le loyer serait supérieur au plafond, sans perdre les subsides correspondants, alors qu'il sera consacré au "logement solidaire". En effet, le logement solidaire permet de payer au propriétaire un loyer supérieur car il sera supporté par plusieurs personnes disposant, dans le meilleur des cas, chacune d'un revenu au taux isolé. ■

La FEDAIS et le logement collectif

Dans une prise de position récente, la Fédération des Agences Immobilières Sociales (FEDAIS) regrette que le cadre légal des AIS ne prévoient pas que celles-ci pratiquent des logements collectifs. Néanmoins, trois AIS le font quand même.

AIS (sur 6 AIS)	Nombre de logements collectifs en gestion	Nombre de personnes logées
LPT	3	13
Baita	2	6
IRIS	1	4
TOTAL	6	23

La FEDAIS constate que vu la demande, le nombre de logements collectifs gérés par les AIS va probablement augmenter. Néanmoins, les AIS préfèrent garder leurs grands logements pour les familles, d'autant plus que le parc de petits logements comporte plus d'entités que celui des grands logements et que les familles ont donc statistiquement moins de possibilités que les isolés de trouver un toit. En conséquence, une pratique des AIS consiste à demander à la maison d'accueil qui revendique ce type de logement d'apporter le logement elle-même à l'AIS. Cette pratique peut donc également participer à la croissance du parc des AIS. Enfin, il arrive que des immeubles soient bâtis de telle sorte à être idéaux pour ce type d'habitat et nécessitent trop de travaux pour que leurs propriétaires consentent à les transformer en logements classiques.

Les risques de vides locatifs partiels (1 chambre, par ex.) et de dégâts locatifs sont potentiellement plus importants que dans un logement classique. Mais la validité de cette hypothèse doit être évaluée dans le temps et sur plusieurs années. Les AIS qui pratiquent ce type de logement ont expérimenté des années sans problème et des années plus difficiles. Pour faire face à ces risques, la FEDAIS souhaite pouvoir demander aux locataires 25% de loyer en plus que le loyer payé au propriétaire mais ce n'est financièrement pas toujours possible. La FEDAIS a donc également demandé un subside de 1000 € par logement collectif. Afin de rassurer le législateur, dans sa proposition, la FEDAIS suggère que la gestion des logements collectifs soit limitée à 10% du parc.

Een collectief woonproject vanuit het standpunt van een sociaal verhuurkantoor

door Pierre Denis, coördinator van 'Ieder Zijn Woning'

We hebben kunnen lezen dat het succes van een collectief woonproject zoals dat van Fami-Home deels wordt bereikt via de partnerschappen. Pierre Denis, coördinator van SVK Ieder Zijn Woning, belicht de rol van iedere partner.

Ieder Zijn Woning heeft zich als sociaal verhuurkantoor (SVK) in 1999 in het avontuur van een collectief woonproject gestort in het kader van zijn missie van beheer van transitwoningen, en dat in samenwerking met het onthaalhuis Source. Het onthaalhuis verlaten om zelfstandig te gaan wonen op de privémarkt, of zelfs in een transitwoning, bleek voor sommige personen onmogelijk. De terugkeer naar de straat of naar het onthaalhuis die daarop volgt, dreigde de persoon in een neerwaartse spiraal van uitsluiting te trekken.

Daarom werd in 1999 beslist om een woning van 3 kamers te gebruiken voor een experimenteel collectief woonproject. Vandaag stelt SVK Ieder Zijn Woning 3 collectieve woningen ter beschikking die door 12 personen worden bewoond. Ieder van de partners speelt daarbij een verschillende rol.

De partners en hun rol

De verschillende partners worden hieronder kort voorgesteld. Historisch gezien ligt het onthaalhuis Source aan de basis van dit project, maar in 2006 hebben zij zich teruggetrokken na een herstructurering van hun werking. Vandaag zijn de partners voor dit collectieve woonproject: Fami-Home, Hoeksteen, Diogènes, les Sentiers en SVK Ieder Zijn Woning.

Fami-Home/Hoeksteen

Fami-Home is een begeleidingsstructuur voor personen die een onthaalhuis verlaten en Hoeksteen is een nachtasiel. Hun taak is om het samenleven in de woningen te begeleiden. Wekelijks komen de ►



Ieder Zijn Woning' houdt zich bezig met het beheer van de collectieve woning samen met vier andere verenigingen

bewoners van de woningen bij elkaar. Deelname aan deze bijeenkomsten is vrij, behalve wanneer een van de medebewoners hierom uitdrukkelijk vraagt.

Tijdens de bijeenkomst wordt het samenleven georganiseerd. Hiervoor wordt ook samen met de bewoners een huishoudelijk reglement opgesteld en wordt ingeval van problemen door de veerenigingen bemiddeld tussen de bewoners. Probleem is dat sommige bewoners nauwelijks deelnemen aan de bijeenkomsten of zelfs weigeren (zonder dat hier een sanctie tegenover staat).

Diogènes, Hoeksteen, Les Sentiers

Diogènes en Hoeksteen brengen kandidaat-huurders aan. De kandidaten komen op een wachtlijst terecht volgens

lottrekking. Les Sentiers staat in de voorbegeleiding van minderjarigen en beschikt daarvoor over twee kamers in een van de appartementen.

Sociale diensten

Iedere bewoner van het collectief woonproject kan worden begeleid door een sociale dienst van zijn keuze. Die begeleiding was dikwijls al bezig van voor de bewoning. De sociale diensten zijn indirecte partners van het project en maken geen deel uit van de stuurgroep.

Sociaal verhuurkantoor Ieder Zijn Woning

Het sociaal verhuurkantoor staat in voor het beheer van de huurwoningen.

Daaronder valt ondermeer het opstellen van gebruiksovereenkomsten in de

vorm van preciaire overeenkomsten met een maximale duur van 18 maanden (transit). In het begin gaat het om overeenkomsten van korte duur (1 maand) die telkens kunnen hernieuwd worden. Na de 18 maand kan de preciaire overeenkomst worden omgezet in een klassieke huurovereenkomst van één jaar die dan kan worden omgezet in een overeenkomst van negen jaar.

Wanneer de bewoner zijn gebruiksvergoeding niet betaalt, ondanks herinneringsbrieven, gesprekken, .. dan wordt de preciaire overeenkomst stopgezet.

De bewoner stort progressief een huurwaarborg die overeenkomst met 3 maand 'huur'. Ook een waarborgbrief van het OCMW kan hiervoor worden gebruikt. ►

FEDAIS en collectieve woningen

In een recent standpunt betreurt de Federatie van sociaal verhuurkantoor (FEDAIS) dat de wetgeving van de SVK's het beheer van collectieve woning niet voorziet. Nochtans zijn er 3 SVK's die het nu al doen.

SVK	Aantal collectieve woningen in beheer	Aantal personen gehuisvest
Ieder Zijn Woning	3	13
Baita	2	6
IRIS	1	4
TOTAAL	6	23

FEDAIS stelt dat gezien de vraag het aantal collectieve woningen beheerd door de SVK's nog zal toenemen.

Maar de SVK's zouden liever hun grote woningen voorbehouden aan gezinnen, omdat het park van kleine woningen groter is en de grote gezinnen het dus moeilijker hebben om een aangepaste woning te vinden. De SVK's vragen daarom liever aan een onthaalhuis dat samen met het SVK een collectief woonproject wil opstarten om een geschikte woning aan te brengen. Op die manier neemt het woningpark van de SVK's ook toe. Tenslotte komt het voor dat sommige gebouwen fysiek ideaal zijn voor een collectief woonproject en teveel werken vragen om er klassieke woningen van te maken.

De risico's op leegstand en huurschade zijn bij collectieve projecten bovendien groter dan in een klassiek woning.

Om die risico's op te vangen zou FEDAIS aan de bewoners van een collectief woonproject 25% meer huur willen vragen dan wat aan de eigenaar wordt betaald, maar dat is onhaalbaar voor de bewoners.

Daarom heeft FEDAIS aan de Brusselse regering een bijkomende subsidie van 1000 euro per collectieve woning gevraagd. Daarbij doen ze de suggestie dat het aantal collectieve woningen niet hoger mag liggen dan 10% van het woningpark van een SVK.

In de gebruiksovereenkomst staat ook een huishoudelijk reglement. Volgens dat reglement moet de bewoner de woning als goede huisvader en zonder lawaai zal gebruiken ; de rust moet worden gerespecteerd tussen 22u en 7u. ; de bewoner mag geen dubbel maken van zijn sleutels of zijn sluiten uitlenen ; de bewoner mag geen dieren bezitten of andere personen huisvesten ; en hij engageert zich om aan de bewonersvergaderingen deel te nemen.

Het SVK waakt over het respecteren van dit huishoudelijk reglement. Ingeval van problemen kan zij de sociale dienst vragen om een oplossingen te zoeken.

Het SVK stelt ook samen met de bewoner de plaatsbeschrijving op. De kamers zijn gemeubeld en bevatten een kleerkast, een bed, een stoel, een zetel. Zolang de bewoner in 'transit' is, mag hij niet meer meubels in huis halen.

Het SVK zorgt ook voor de regelmatige afrekening van de lasten. Die afrekening gebeurt in functie van het aantal bewoners. Aangezien de vaste kosten vrij stabiel blijven (onderhoud verwarming, water, gas, elektriciteit, verzekering, ...) zullen de individuele lasten hoger liggen wanneer de woningen niet allemaal bewoond zijn. Vooral in de winter doet zich dat voelen. Het SVK staat tenslotte in voor het

onderhoud van de woning en de nodige herstellingen. Het onderhoud van de gemeenschappelijke en individuele delen door de bewoners zelf is over het algemeen vrij goed. Maar het gebeurt soms toch dat bijvoorbeeld verschillende deuren worden geforceerd.

Verskillende actoren, verschillende evaluaties

De evaluatie van het project kan onder verschillende invalshoeken gebeuren. De belangrijkste is die van de bewoners en de sociale diensten die hen begeleiden. Zij evalueren het project zeer variabel en dat hangt vooral af van het moment waarop de evaluatie gebeurt. Samenleven in een collectief woonproject is immers niet gemakkelijk. Je moet je aanpassen aan de andere bewoners en hopen dat zij dat ook doen. Spanningen komen regelmatig voor.

Momenteel stelt Ieder Zijn Woning 3 woningen met in het totaal 13 kamers ter beschikking van het collectief woonproject. Het eerste sinds 1999 met 3 kamers, het tweede sinds 2002 met 6 kamers en de laatste sinds 2003 met 4 kamers.

In december 2007 waren die woningen bewoond door 10 personen, in ieder woning was 1 kamer vrij. Sinds 1999 werden 48 personen gehuisvest waarvan sommigen nog altijd een kamer betrekken.

De duur van het verblijf is zeer variabel en gaat van 2 weken tot verschillende jaren. Van de huidige bewoners zijn er 2 die er al langer dan 8 jaar wonen en 3 anderen die er al langer dan 3 jaar wonen. Twee andere bewoners zijn al 2 keer in dezelfde woning terechtgekomen met een tussenperiode van een paar maand. Het is dan ook moeilijk om een gemiddelde verblijfsduur te geven. De mediane verblijfsduur is 7 maand.

Een op de twee verblijven eindigt positief omdat de bewoner de woning verlaat. Maar een op de twee verblijven wordt beëindigd omdat de bewoner zijn vergoeding niet betaalt andere woning beheerd door Ieder Zijn Woning.

Het beheer van de collectieve woningen is relatief zwaar voor het sociaal verhuurkantoor. Een transitwoning heeft immers veel verschillende bewoners. Op 8 jaar tijd zijn 48 personen door de 3 woningen gegaan, wat neerkomt op 6 bewegingen per jaar waarvoor nieuwe overeenkomsten moeten worden opgesteld, plaatsbeschrijvingen, opfrissingwerken, ...

En in de toekomst ?

Onze ervaringen hebben aangetoond dat 'een collectief woonproject met sociale dimensie' een goede formule is, zelfs wanneer het dagelijkse beheer niet altijd gemakkelijk is. De beperkte uitbreiding ervan heeft ondermeer te maken met het feit dat deze vorm van wonen niet erkend is door de overheid en het Brusselse Gewest. In ons land wordt het samenwonen ook nog eens financieel gesanctioneerd (statuut samenwonende). Een ander obstakel is het feit dat een collectief woonproject belangrijke investeringen vraagt van een sociaal verhuurkantoor terwijl geen enkele bijkomende subsidie hier tegenover staat.

Tenslotte zitten we nog met de moeilijke situatie dat we in dit geval een woning met 3 kamers niet aan een gezin geven - de vraag is nochtans groot. Maar langs de andere kant kunnen we via een collectief woonproject soms woningen in huur nemen aan een hogere huurprijs omdat meer bewoners een vergoeding betalen. ■



Het SVK staat in voor de huurovereenkomst, de afrekening van kosten en lasten, de plaatsbeschrijving

Les Petits Riens offrent un toit à soi à des sans-abri

propos recueillis par Nathalie Delaleeuwe

Les Petits Riens sont surtout connus pour la récolte de vêtements et de meubles. Pourtant l'institution gère aussi le projet Un toit à soi, destiné aux plus précarisés. Thibault Collignon, Coordinateur au Centre d'Accueil Social Abbé Froidure, évoque cette formule d'habitat collectif.

Comment est né le projet Un toit à soi ?

Ce projet est né la suite d'une démarche que les Petits Riens avaient initiée en 1985. À l'époque, le Home Abbé Froidure, rue du Prévôt à Ixelles, situé à l'arrière des magasins des Petits Riens à la rue Américaine, accueillait 120 hommes sans-abri. Il s'agissait déjà d'une communauté de vie où les hébergés participaient aux activités de la structure. A cette époque, il faut dire que l'état social actif commençait à se faire sentir. Il fallait réinsérer les sans-abri dans la société telle qu'elle était définie par les pouvoirs publics. Le bénévolat était sanctionné. Nous nous sommes donc retrouvés dans une situation délicate car certains CPAS supprimaient le minimex des résidents, fragilisant ainsi la solidarité d'une communauté. D'autres n'octroyaient plus que le taux de cohabitant. On a donc décidé de transformer le home en maison d'accueil. C'est devenu la Maison d'accueil des Petits Riens.

Quelles ont été les conséquences pour les résidents ?

Les activités bénévoles n'étaient plus obligatoires sauf pour ceux qui n'exerçaient pas d'activités extérieures. De plus, elles ne pouvaient pas dépasser 28 heures par semaine. Les personnes hébergées devaient mettre un projet de sortie en place et le délai de séjour devait être raisonnable et motivé. Très vite, on a constaté que les sans-abri

voyageaient d'une maison d'accueil à l'autre et faisaient des allers-retours fréquents. On a donc décidé de réagir et l'on a acheté une maison à Etterbeek où l'on a pu créer 7 logements accompagnés. C'était un bon début mais pas suffisant.

Et c'est ainsi qu'est né le projet Un toit à soi.

En 1998, on a créé l'asbl La maison des Petits Riens assurer l'accompagnement des personnes hébergées dans les logements accompagnés. En 2005, suite à l'extension des activités, l'asbl Un toit à soi a été fondée pour aider les personnes hébergées dans la maison d'accueil mais également le public bruxellois à trouver un logement ou à répondre à toute problématique liée au logement. Elle a été reconnue par la Commission Communautaire Commune comme service de guidance à domicile. Dès lors, elle offre la possibilité à toute personne quittant la maison d'accueil de bénéficier d'un accompagnement dans son nouveau logement. Aujourd'hui entre 50 et 60 personnes sont aidées quotidiennement à domicile.

Quel public fréquente le projet ?

On a tout d'abord constaté que grâce à cette nouvelle offre de logement, la population de la maison d'accueil des Petits Riens avait changé. Les retours devenaient moins fréquents et les personnes quittaient plus facilement la maison d'accueil. On a également

observé un rajeunissement de la population dû notamment à un turn-over plus important. Malgré tout cela, d'autres problèmes importants restaient encore en suspens. Que faire avec les personnes qui sont arrivées dans le home Abbé Froidure il y a plus de 20 ans et qui sont restées dans la maison d'accueil malgré les changements ? On ne pouvait demander à ces personnes de changer de vie du jour au lendemain alors qu'elles sont entrées volontairement dans une communauté de vie. Comment répondre également au problème de la solitude très fréquent chez ce public ? Enfin, que faire avec des personnes qui ont fait l'expérience de l'habitat accompagné, qui découvrent qu'elles ont de grandes difficultés à se prendre seules en charge et qui souhaiteraient vivre avec d'autres personnes ? On a alors trouvé une solution : une maison d'habitat solidaire au 63 rue du Mail à Ixelles. Les Petits Riens y disposaient d'une maison dans laquelle était organisée une école de devoirs. Les locaux étant trop grands pour l'école, on a donc décidé en décembre 2005 d'utiliser la maison pour du logement. Le bâtiment se prêtait bien à de l'habitat solidaire. C'est une maison unifamiliale avec un rez-de-chaussée de trois pièces et deux étages où nous pouvions avoir deux chambres et une salle d'eau avec douche et w.c. par étage.

Comment le projet s'est-il construit ?

Nous avions le bâtiment et des candidats car avec la crise du logement, ►



Le logement collectif d'Ixelles héberge 4 personnes dans des conditions de confort remarquables

malheureusement ceux-ci ne manquent pas. Mais nous avons eu d'emblée deux problèmes importants. Tout d'abord, nous avons dû demander un changement d'affectation pour le bâtiment. Le problème est qu'à Ixelles, une circulaire interdit la division d'une maison unifamiliale en logements de moins de 100 m². Nous avons défendu notre projet et il est heureusement passé. Ensuite, nous avons dû tout mettre en œuvre pour éviter que les habitants ne perçoivent pas de revenus au taux cohabitant. Outre le fait que nous n'ayons jamais eu l'intention de créer un projet où les personnes mettent leurs ressources en commun, nous avons placé des boîtes aux lettres et des sonnettes pour chacun. Les armoires de la cuisine et les frigos ont été répartis entre les habitants. La crainte venait surtout de l'appréciation du CPAS. Heureusement,

le projet a été bien reçu grâce à sa présidente qui le connaissait bien.

Quelles sont vos premières impressions sur l'évolution de cette formule d'habitat solidaire ?

C'est tout récent. Les travaux de transformation du bâtiment financés par Les Petits Riens se sont terminés en février 2007 et ce n'est finalement que le 1er mars que les habitants ont pu investir les lieux. Après un peu plus de neuf mois, nous pouvons déjà dire que le projet est un succès. Les quatre habitants ont des faibles revenus : une pension, une indemnité de la mutuelle et deux revenus d'intégration sociale. Ils sont âgés de 42 à 65 ans. Ils paient 250 € de loyer et 75 € de provision pour les charges, ce qui est très peu pour le marché bruxellois. Chacun a une chambre. Une salle d'eau est partagée par deux

habitants. La cuisine, la salle à manger, le salon, la buanderie et le jardin sont des lieux communs. Une charte a été élaborée pour marquer l'engagement moral de chacun au projet. Des réunions hebdomadaires sont organisées pour apprendre à mieux se connaître, prendre des décisions, faire des choix, gérer les conflits, trouver des idées pour s'entraider, organiser la vie quotidienne ou fêter. Chacun a pu trouver sa place : l'un aime préparer des repas pour les autres, l'autre entretient le jardin. Si un habitant a des ennuis de santé, ce qui est fréquent, les autres l'aident. L'aménagement intérieur s'est fait aussi ensemble. Quant aux tâches ménagères, chacun s'en occupe à tour de rôle sans que ce tour soit officialisé.

Quels sont les avantages pour les habitants ?

Ils se disent heureux d'avoir quitté la maison d'accueil pour l'habitat solidaire. Ils retrouvent la solidarité qui avait en quelque sorte disparu ces dernières années. Et surtout ils ne se sentent plus isolés. Nous n'avons pu offrir cette solution qu'à quatre personnes. Néanmoins, devant la demande existante et le succès de cette première expérience, nous espérons créer d'autres habitats solidaires.

L'habitat solidaire, est-ce pour vous une solution d'avenir à la crise du logement à Bruxelles ?

C'est en tout cas une alternative intéressante que peut proposer le secteur social. Même si elle a ses limites, ne fût-ce que parce que nous avons du mal à trouver des propriétaires intéressés pour nous confier la gestion de leurs bâtiments en collaboration avec des agences immobilières sociales. Nous sommes d'ailleurs à la recherche de propriétaires qui seraient prêts à collaborer avec nous. Nous rénovons actuellement 12 logements dans lesquels nous pourrions faire de l'habitat accompagné. Aucun d'eux ne pourra malheureusement permettre de l'habitat solidaire mais nous restons confiants en l'avenir. Pour les travailleurs sociaux de nos services mais également pour l'ensemble du secteur sans abri à Bruxelles, l'habitat solidaire répond à une demande et est un outil efficace pour lutter contre l'isolement, les problèmes de logement ou de pauvreté. Cette solidarité a un sens et elle devrait être soutenue par les pouvoirs publics. ■

Spullenhulp biedt onderdak aan daklozen

interview door Nathalie Delaleeuwe

Spullenhulp is vooral gekend voor de ophaling van kleding en meubels. Maar de organisatie heeft ook het project 'Un toit à soi' opgezet, bestemd voor de meest kansarmen. Thibault Collignon, coördinator van het onthaalcentrum 'Abbé Froidure', vertelt ons over dit collectief woonproject.

Hoe is het project Un toit à soi ontstaan ?

Dit project is geboren na een initiatief van Spullenhulp in 1985. Toen werden in het Home Abbé Froidure, aan de achterkant van de magazijnen van Spullenhulp in de Amerikaansstraat in Elsene, 120 dakloze mannen opgevangen. Toen was het een leefgemeenschap waar de bewoners deelnamen aan de activiteiten van Spullenhulp. Maar zelfs al in 1985 begonnen de principes van de actieve welvaartsstaat zich te laten voelen. De daklozen moesten in de maatschappij worden heringeschakeld volgens de vereisten van de overheid. Vrijwillig engagement werd bestraft. Omdat sommige OCMW's de minimex van de bewoners schraptten, kwamen we in een moeilijke positie terecht en kwam de solidariteit binnen de leefgemeenschap op de helling te staan. Andere OCMW's gaven enkel nog de minimex van samenwonende. Daarom hebben we beslist om het Home Abbé Froidure om te vormen tot een onthaalhuis : het Onthaalhuis van Spullenhulp.

Wat waren de gevolgen voor de bewoners ?

We konden de bewoners niet meer verplichten om mee te werken in Spullenhulp. Bovendien mochten die zij niet langer 28 uur per week meehelpen. De bewoners moesten een project opstellen om het Home te verlaten en de verblijfsduur moest niet te lang zijn en

gemotiveerd worden. Zeer snel stelden we vast dat de daklozen van het ene onthaalhuis naar het andere trokken en regelmatig terugkwamen. Daar hebben we op gereageerd met de aankoop van een woning in Etterbeek waar we 7 begeleidde woningen hebben ingericht. Dat was een goed begin, maar bleek toch onvoldoende.

En daarom is dan 'Un toit à soi' geboren ?

In 2005 werd de vzw Un toit à soi opgericht om de bewoners van ons onthaalhuis te helpen, maar ook andere personen om een geschikte woning te vinden of andere woonproblemen aan te pakken. De vzw werd als thuisbegeleidingsdienst erkend door de Gemeenschappelijke Gemeenschapscommissie. Zij biedt aan iedere persoon die ons onthaalhuis verlaat begeleiding aan in zijn nieuwe woning aan. Momenteel worden 50 à 60 personen op die manier geholpen.

Wie neemt deel aan dit project ?

We hebben vastgesteld dat dankzij dit nieuwe aanbod, de bewoners van het onthaalhuis van Spullenhulp veranderden. De gevallen van terugkeer verminderden en de uitstroom uit het onthaalhuis ging vlotter. Onze bewoners werden ook jonger. Maar ondanks dat bleven er nog grote problemen. We hebben nog altijd personen die 20 jaar geleden bij Home Abbé Froidure aankwamen en die er nog altijd verblijven.

We konden aan die personen moeilijk vragen om hun leven van vandaag op morgen te veranderen terwijl ze vrijwillig in een gemeenschap waren komen leven. Welke antwoorden kunnen we bieden op de eenzaamheid die zeer veel voorkomt bij ons publiek en wat konden we doen voor personen die begeleid wonen hebben meegemaakt, die ontdekken dat zij grote problemen hebben met het alleen wonen en opnieuw in groep willen leven ?

Voor hen hebben we een 'collectief woonhuis' opgericht in de Maliestraat 63 in Elsene. Spullenhulp had er een huis waarin huiswerkclasses werden georganiseerd. De lokalen waren te groot voor de klassen, daarom beslisten we in december 2005 om het gebouw te gebruiken als woning. Het gebouw is trouwens erg geschikt voor collectief wonen : het is een eengezinswoning met een gelijkvloers met 3 plaatsen en 2 verdiepingen waar we per verdieping 2 kamers en een badkamer konden inrichten.

Hoe is het project dan tot stand gekomen ?

We hadden een gebouw en meer dan genoeg kandidaten gezien de wooncrisis in Brussel. Maar we kenden ook twee belangrijke problemen. In de eerste plaats moesten we een bestemmingswijziging aanvragen voor het gebouw. Het probleem is dat in Elsene een eengezinswoning niet mag worden ►

opgedeeld in woningen kleiner dan 100 m². We hebben ons project bij de gemeente gelukkig met succes kunnen verdedigen.

Nadien hebben we alles in het werk moeten stellen om te bekomen dat de bewoners voor hun vervangingsinkomens niet het statuut van samenwonende kregen. Naast het feit dat we nooit de intentie hadden om een project te starten waar de bewoners hun inkomens zouden samen leggen, hebben we voor iedere bewoner aparte brievenbussen en bellen voorzien. De kasten van de keuken en de koelkasten werden opgedeeld tussen de bewoners. Onze grootste bezorgdheid was de appreciatie door het OCMW. Gelukkig werd het project goed onthaald en kregen de bewoners het statuut van alleenstaande, ook dankzij de voorzitter van het OCMW die het project goed kent.

Wat zijn uw eerste indrukken over het project ?

Om te beginnen is het project eigenlijk nog heel recent. De renovatiewerken van het gebouw, gefinancierd door Spullenhulp, zijn afgerond in februari 2007 en het is pas sinds 1 maart 2007 dat de

eerste bewoners zijn aangekomen. Na iets meer dan 9 maand, kan ik zeggen dat het project een succes is. De vier bewoners hebben een laag inkomen : pensioen, ziekenkas, integratieloon en betalen 250 euro huur plus 75 euro voor de lasten, wat zeer laag is voor de Brusselse huurmarkt. Ieder heeft zijn eigen kamer. De keuken, de eetkamer, het salon en de tuin zijn gemeenschappelijk. We hebben een charter opgesteld om het moreel engagement van ieder te onderstrepen. Wekelijkse vergaderingen moeten toelaten om elkaar beter te leren kennen, beslissingen te nemen, conflicten op te lossen, gezamenlijke ontspanningsactiviteiten te organiseren. Ieder heeft zijn plaats moeten vinden : de ene kookt graag, een ander onderhoudt de tuin. Wanneer een bewoner gezondheidsproblemen heeft dan helpen de anderen hem.

Wat zijn de voordelen voor de bewoners ?

De bewoners zeggen dat ze blij zijn dat ze het onthaalhuis hebben kunnen verlaten. Zij vinden solidariteit terug die de laatste jaren was verdwenen. En vooral : ze voelen zich niet meer alleen.

We hebben deze oplossing slechts aan 4 personen kunnen bieden. Na dit eerste succes, willen we proberen om andere solidaire woonprojecten op te starten.

Is solidair wonen voor u een oplossing voor de wooncrisis in Brussel ?

Het is in ieder geval een interessant alternatief dat de sociale sector kan aanbieden. Zelfs wanneer het zijn limieten heeft, alleen al omdat we moeilijk eigenaars vinden die ons in samenwerking met een sociaal verhuurkantoor hun gebouwen in beheer willen geven. We zoeken daarom nog altijd naar eigenaars die met ons willen samenwerken. Momenteel renoveren we 12 woningen waarin we begeleid wonen kunnen organiseren, maar waar geen solidair project mogelijk is. Voor onze sociale assistenten en voor de ganse daklozensector in Brussel is solidair wonen een antwoord op een behoefte en een efficiënt instrument tegen eenzaamheid, woonproblemen en armoede. Die solidariteit heeft haar zin en zou door de overheid moeten worden ondersteund. ■



Collectief wonen biedt een woonkwaliteit die niet altijd mogelijk is bij alleen wonen

Habitat collectif et handicap mental : Le projet “De Boei”

par Erwin Boermans, collaborateur à De Boei

L'asbl De Boei⁽¹⁾ a été créée en 1990 pour aider les personnes atteintes d'un léger handicap mental à apprendre à vivre de manière autonome.

A l'époque, il n'existait à Bruxelles aucune structure néerlandophone qui proposait ce service et les personnes devaient rester chez leurs parents, tenter de trouver un logement sur le marché privé ou séjourner dans des institutions spécialisées.

Depuis sa création, De Boei⁽²⁾ a fait l'acquisition de quatre maisons (dont trois à Anderlecht et une à Laeken). Au total, dix-neuf personnes y habitent aujourd'hui. Comme De Boei est propriétaire de ces maisons, l'association peut pratiquer des loyers abordables. Les loyers oscillent entre 250 et 400 € selon la taille de l'appartement.

Toutefois, la flambée des prix sur le marché immobilier a eu pour conséquence qu'il est devenu quasiment impossible d'acheter de nouveaux bâtiments. La liste d'attente ne fait donc que s'allonger.

Quel est le rôle de De Boei?

De Boei remplit le rôle de propriétaire et d'accompagnement social des locataires. L'asbl informe les habitants de leurs droits et de leurs devoirs en tant que locataires en adaptant son appro-

che à ceux-ci : les baux et les états des lieux sont rédigés dans un langage compréhensible et font l'objet d'une discussion approfondie. On leur explique ce qu'est une garantie locative, à quoi elle sert, en quoi consiste l'indexation annuelle du loyer.

De Boei conclut des baux individuels pour chaque appartement, ce qui permet aux locataires de conserver le taux d'isolé. Dans la plupart des cas, c'est l'association qui s'occupe de l'équipement. Les locataires s'acquittent, eux, d'une somme forfaitaire mensuelle pour les charges. A la fin de l'année, l'on procède à un décompte selon la consommation d'électricité et d'eau. Les locataires sont conseillés sur la manière de réaliser des économies d'énergie.

Gestion de patrimoine

De Boei assure l'entretien des bâtiments et apporte un soutien aux personnes qui sont disposées à réaliser quelques petits travaux comme remplacer une lampe ou pendre un cadre. Dans la mesure du possible, ces petits travaux sont réalisés avec les habitants pour leur en donner l'expérience.

Co-habiter

Comme plusieurs locataires habitent la même maison, les règles de cohabitation sont très importantes. Ainsi des réunions d'habitants sont-elles organisées régulièrement. On y aborde diverses questions portant sur la vie en commun, la sécurité, l'hygiène, etc. C'est une manière pour les locataires de faire connaissance avec les autres habitants et leur environnement. Les réunions d'habitants sont aussi une occasion pour exprimer les choses qu'ils apprécient ou qui éventuellement les dérangent.

Intégration par le logement

Habiter dans ce type de logement permet aux locataires de s'intégrer le mieux possible dans le quartier. Et cela semble leur réussir. Grâce à cette forme d'habitation, ils gagnent une autonomie qu'ils n'auraient pas pu acquérir dans la même mesure dans une institution. Par ailleurs, De Boei réussit aussi le transfert de certains locataires vers le marché privé.

Des difficultés à trouver des financements

En tant qu'asbl qui loue ces maisons ►

1. Pour contacter De Boei : Erwin Boermans, rue de l'Aiguille 23 à 1070 Bruxelles. Tél. 02-523 95 94. Fax 02-523 96 09.

2. De Boei signifie en néerlandais la bouée ou encore la balise. Pour plus d'informations sur leurs activités,

http://www.rbdh-bbrow.be/n_deboei.htm.

à des clients, De Boei ne peut pas faire appel aux primes à la rénovation ou au ravalement de façades puisque l'association n'y habite en tant que personne morale et qu'elle ne loue pas les immeubles à une agence immobilière sociale. Nos locataires sont également désavantagés : les compteurs étant au nom de De Boei, ils ne sont pas éligibles pour les primes à l'énergie ni aux allocations d'énergie octroyées par les CPAS.

Avec quels subsides De Boei fonctionne-t-il?

La Commission Communautaire Flamande (VGC) a soutenu l'asbl lors de l'achat des logements. Depuis 2007, celle-ci lui octroie également un petit subside de fonctionnement. En 2003, De Boei a signé un accord de coopération avec MPC Sint-Franciscus – Ter Linde (Centre Médico-pédagogique) pour y construire un projet d'habitat

protégé. L'équipe en charge de l'habitat protégé est intégrée dans l'équipe de De Boei. Pour finir, De Boei reçoit de la Région de Bruxelles-Capitale des subsides dans le cadre du programme d'Intégration sociale par le logement. ■



De Boei a fait l'acquisition de quatre maisons qui hébergent au total 19 personnes

Wonen in “De Boei”

door Erwin Boermans, medewerker De Boei

Brokje geschiedenis, stukje heden

In 1990 werd De Boei opgericht om mensen met een licht mentale handicap te ondersteunen in het (leren) zelfstandig te wonen. Toen bestond er in Brussel geen enkele Nederlandstalige dienst hiervoor en moesten mensen thuis blijven wonen, hun plan trekken op de privé-markt of in residentiële instellingen verblijven.

Door de jaren heen verwierf De Boei 4 rijhuizen (3 in Anderlecht, 1 in Laken) waar nu in totaal 19 mensen wonen. De Boei is eigenaar van deze huizen. Dat maakt het mogelijk om huurprijzen te vragen die haalbaar zijn voor onze doelgroep. In functie van de grootte van het appartement liggen de huurprijzen tussen de 250 en 400 Euro.

Door de enorme prijsstijgingen op de vastgoedmarkt is het de laatste tijd echter onmogelijk geworden om nog meer gebouwen aan te kopen, zodat de vereniging met een lange wachtlijst zit.

Wat doet De Boei?

De Boei neemt zowel rol van huisbaas als de functie van huurderscoach op zich. Zo maken de bewoners kennis met alle rechten en plichten die zij als huurder hebben. Wij leren hen deze verplichtingen op maat aan : de huurcontracten en de plaatsbeschrijvingen zijn in verstaanbare taal opgesteld en worden grondig met hen besproken ; we leggen duidelijk uit wat een waarborg is en waarvoor die dient ; de jaarlijkse indexerings wordt verduidelijkt.

De Boei sluit voor de appartementen individuele huurovereenkomsten af zodat de bewoners het leefloon of vervangingsinkomen als alleenstaande trekken;

In de meeste gevallen worden de betalingen van de nutsvoorzieningen via De Boei geregeld. De cliënten betalen



Door de jaren heen verwierf De Boei 4 rijhuizen (3 in Anderlecht, 1 in Laken) waar nu in totaal 19 mensen wonen.

een vast voorschot per maand voor deze voorzieningen.

Op het einde van het jaar worden de afrekeningen gemaakt in functie van het energie- en waterverbruik. Er worden tips meegegeven om, als dat nodig is, te besparen op de nutsfactuur.

Patrimoniumbeheer

De Boei staat in voor het onderhoud van haar gebouwen en ondersteunt de men-

sen die kleine klusjes willen uitvoeren (bijv. een kader ophangen, een lamp vervangen).

Waar mogelijk worden deze klusjes uitgevoerd samen met de bewoners zodat zij hier ervaring in kunnen opdoen.

Samen-Leven

Omdat er verschillende bewoners in één huis wonen, wordt er veel belang gehecht aan het samen-leven. ►

Regelmatig organiseren we bewonersvergaderingen. Hier komen verschillende thema's aan bod die met wonen, veiligheid, hygiëne e.d. te maken hebben. De cliënten leren er rekening houden met elkaar en met hun omgeving. De bewonersvergadering is ook een moment waar de bewoners aan elkaar kunnen zeggen wat ze aangenaam vinden of wat ze eventueel stoort.

Integratie door huisvesting

De bedoeling van het wonen in een huis in de rij is dat onze cliënten zich maximaal kunnen integreren in hun wijk en dat blijkt ook goed te lukken. Door deze woonvorm veroveren zij een mate van zelfstandigheid die ze in een residentiële voorziening moeilijk kunnen ontwikkelen. Bovendien slagen we erin om bewoners te laten doorschuiven naar de privé-markt.

Knelpunten

Omdat De Boei als vzw deze huizen verhuurt aan cliënten, kunnen wij geen beroep doen op renovatiepremies of premies voor gevelverfraaiing. Wij wonen er immers niet als natuurlijke of rechtspersoon, en wij verhuren de panden niet aan een sociaal verhuurkantoor.

Ook onze cliënten worden benadeeld: omdat de tellers van de nutsvoorzieningen op naam van De Boei staan, komen zij niet in aanmerking voor energiepremies. Ook voor de brandstof toeslagen van het OCMW komen we niet in aanmerking.

Subsidiëring

De Vlaamse Gemeenschapscommissie (VGC) heeft ons bijgestaan in het verwerven van de woningen. Sinds 2007 ontvangen wij ook een kleine werkingssubsidie van de VGC.

Sinds 2003 heeft De Boei ook een samenwerkingsakkoord met MPC Sint-Franciscus – Ter Linde waarmee een beschermd wonen-project is uitgebouwd. Het beschermd wonen-team is ingebed in het team van De Boei.

Tenslotte wordt de werking van de Boei gesubsidieerd door het Brussels Hoofdstedelijk Gewest, met name de subsidies in het kader van de sociale integratie via huisvesting. ■



Jardin du Béguinage: un habitat collectif pour personnes âgées

par Nathalie Delaleuwe

A Etterbeek, non loin de la Chasse, un petit enclos ceinturé d'habitations pas comme les autres. Autour du parc de la cité Jouët-Rey, un carré de maisons dont la vocation est sociale. Parmi elle, un projet qui offre un logement à huit personnes âgées.

Le projet qui remonte à présent au début des années 90 a été baptisé Jardin du Béguinage⁽¹⁾ car il désirait réinventer au sein de la ville un mode de vie fondé sur des valeurs de solidarité, de vie intérieure, un mélange d'ouverture sur le monde extérieur et de méditation. Il propose un habitat groupé à des personnes âgées à partir de 60 ans et aux revenus modestes qui désirent sortir de leur isolement. Les personnes partagent une sensibilité plutôt chrétienne, mais ce n'est en rien exclusif.

Au Jardin du Béguinage vivent aujourd'hui sept femmes dont la plus âgée a 86 ans et un homme. Chaque mardi, ils partagent ensemble un déjeuner. Le respect de l'autonomie de l'autre est essentiel mais il n'empêche pas la solidarité en cas de coups durs. "Ce fut le cas, il y a quelque temps, lorsqu'un des habitants est tombé gravement malade, explique Monsieur Antoine, un habitant du Jardin du Béguinage. Nous nous sommes groupés autour de lui dans ces moments difficiles. Dans l'ensemble, nous nous rencontrons une fois par semaine, organisons quelques

excursions par an mais notre âge avancé réduit un peu nos activités. De mon côté, je visite des malades."

Situé dans l'espace de la cité Jouët-Rey créée en 1910 avec déjà à l'époque une vocation sociale, le Jardin du Béguinage s'est allié avec deux autres associations pour conclure un bail sous-emphtéotique sur 32 maisons. Les partenaires sont Aremis qui s'occupe d'appartements thérapeutiques et Les Trois Pommiers qui accueillent des enfants, des handicapés légers, des familles et des jeunes en situation précaire. Chaque ASBL est sous-emphtéote d'un certain nombre de logements. Chacune gère son projet indépendamment. Mais l'union des trois associations a cependant permis de contracter un bail sous-emphtéotique avec la commune d'Etterbeek, elle-même emphtéote du CPAS de Bruxelles, le propriétaire du terrain. Elles ont cherché dons et subsides pour financer la rénovation des maisons à l'abandon. La rénovation a été possible grâce notamment au soutien de la Région de Bruxelles-Capitale qui a contribué à hauteur de 6 millions de FB environ, soit 1/3 du coût des travaux pour ce qui est du

Jardin du Béguinage.

L'asbl le Jardin du Béguinage a été fondée en 1994 et le premier habitant a emménagé en 1997. Les loyers collectés servent à rembourser l'emprunt. Ils ne sont pas indexés et ils s'élèvent autour de 350 € pour une surface habitable de 90m². Les lieux sont d'ailleurs conçus pour aider les habitants en cas de limite dans leur mobilité (notamment avec la possibilité d'installer une douche au rez-de-chaussée).

L'asbl est gérée par un Conseil d'Administration et une Assemblée Générale constituée de volontaires. Dans le C.A., deux résidents sont présents. "Nous avons aussi un bureau de 3 personnes pour la gestion quotidienne de l'ASBL", précise Jean Debelle, son président. Le Président et le Trésorier ne peuvent pas être des résidents pour éviter tout conflit d'intérêt."

En ce moment, Monsieur Antoine et quelques habitants préparent une série de formations sur la communication non violente, histoire de rester ouvert au monde et de poursuivre le partage de la solidarité et des idées. ■

1. Les Jardins du Béguinage, Rue Général Henry, 13 à 27, 1040 Bruxelles. Tél. de contact : 02/7719718.

Jardin du Béguinage: een collectief woonproject voor bejaarden

door Nathalie Delaleuwe

In Etterbeek, niet ver van De Jacht, bevindt zich een klein wooneiland rond het park van de sociale woonwijk Jouet-Rey. Hier vinden we ook de Jardins du Béguinage die aan acht bejaarden een woning bieden.

Dit project dateert van begin jaren 1990 en wil in de stad een manier van leven creëren gebaseerd op solidariteit en meditatie en kreeg daarom de naam Jardins du Béguinage.

Het project biedt groepswooningen aan voor bejaarden vanaf 60 jaar met een bescheiden inkomen die hun isolement willen doorbreken.

In de Jardins du Béguinage leven vandaag 7 vrouwen waarvan de oudste 86 jaar is en één man. Iedere dinsdag gebruiken ze samen het middagmaal en een paar keer in het jaar gaan ze samen op stap. Respect voor de autonomie van de andere is essentieel, maar in geval van problemen staan de andere bewoners klaar. "Dat heeft zich een tijdje geleden voorgedaan toen een van de bewoners zwaar ziek is geworden, legt meneer Antoine, de mannelijke bewoner van de Jardins uit.

De vzw Jardins du Béguinage heeft samen met twee andere verenigingen 32 huisjes aangekocht in de sociale woonwijk. De vzw Artemis houdt zich vooral bezig met 'therapeutische

appartementen' en de vzw Les Trois Pommiers vangt kinderen, licht gehandicapte personen, gezinnen en jongeren in moeilijkheden op.

Iedere vzw beheert zijn project op een onafhankelijke manier. Maar dankzij hun partnerschap hebben de drie verenigingen een erfpachtvereenkomst kunnen afsluiten met het OCMW van Etterbeek die eigenaar is van het terrein. Zij hebben hun middelen samengelegd om de renovatie van de woningen die jarenlang verwaarloosde waren te kunnen betalen. Bij de renovatie werd trouwens rekening gehouden met mogelijke toenemende beperkte mobiliteit van de bewoners. Het Brussels Gewest heeft 8 miljoen Euro bijgedragen voor de renovatie.

De vzw les Jardins du Béguinage werd opgericht in 1994 en de eerste bewoner werd opgevangen in 1997. De huurprijs voor een woning van 90 m² bedraagt momenteel 350 euro.

Momenteel bereiden meneer Antoine en enkele andere bewoners een reeks vormingen voor over niet-gewelddadige communicatie. Zodra hun voorbereiding klaar is, zal de vorming ook aan buitenstaanders worden aangeboden. Op die manier blijven zij openstaan voor de buitenwereld en kunnen zij hun ideeën met anderen delen. ■

1. Les Jardins du Béguinage, Rue général Henry 13 tot 27 in 1040 Etterbeek. Tel. : 02/771 97 18.

“Freak Houses for Freak People” : Le Danemark à l’origine d’un projet audacieux pour sans-abri

par Nathalie Delaleeuwe

Au Danemark, un programme soutenu par le gouvernement parvient à faire sortir de la rue les sans-abri qui semblaient imperméables à toute politique de réinsertion. Innovant, ce projet a reçu en 2005 le prix de bonne pratique de l’Union européenne et commence à faire des émules chez ses voisins.

En 1999, le gouvernement danois décide de subsidier un projet peu conventionnel, baptisé en anglais “Freak Houses for Freak People”⁽¹⁾, dont l’objectif est de procurer en toute première priorité un logement à des sans-abri pour qui les accompagnements sociaux traditionnels ont échoué. L’idée est de partir du logement comme base fondamentale à toute stabilisation et éventuelle réinsertion. A une petite échelle (une vingtaine de logements par projets), des sans-abri vivent dans des communautés. Chacun dispose de son propre logement avec un bail classique. L’originalité est qu’il n’est pas ici question d’imposer aux habitants d’abandonner les pratiques qui leur valent en général d’être exclus des circuits d’hébergement classiques : consommation d’alcool, de drogues, possession d’un animal, comportements violents, etc.

Autre particularité : aucune condition n’est imposée quant au type de logement : il peut donc s’agir d’un simple abri ou d’une caravane. Des travailleurs sociaux les accompagnent mais ne vivent pas en permanence dans la communauté. Ils se contentent de suivre les évolutions, fournissent des services tels que l’accès aux soins de santé ou l’aide à

la réinsertion professionnelle. Ce projet s’adresse tout particulièrement aux personnes qui ont développé une attitude hostile aux institutions et aux programmes de réinsertion traditionnels. Ici pas de risque de se retrouver exclu par l’institution pour non respect des règles que celles-ci aura fixées et imposées.

Le gouvernement danois a opté pour la subsidiation de la mise en route du projet. Il incombe ensuite aux associations porteuses du projet d’en assurer le financement. Libres à celles-ci de faire appel à des sources de subsides auprès de sociétés de logements, des pouvoirs publics, des municipalités ou encore des acteurs privés. Riches d’enseignements et porteurs de premiers résultats plutôt positifs, le gouvernement a décidé en 2003 de reconduire son soutien pour quatre ans.

L’objectif du projet n’est pas la réinsertion à plus ou moins long terme de ces personnes dans la société mais de leur offrir des conditions de vie décentes leur permettant de se soigner, d’être abritées du froid, de retrouver une certaine intimité. L’idée est de rompre le cercle infernal de la nuit passée dans un centre d’hébergement suivie par le

retour inéluctable à la rue. Une fois un toit au-dessus de leur tête, il devient possible d’entamer un travail d’accompagnement social. Possible mais pas obligatoire.

Adhésion volontaire

Les habitants ne sont pas tenus à participer aux activités. Ils ne sont pas non plus obligés d’intégrer un quelconque programme de réinsertion. Mais la possibilité leur en est toutefois offerte. Les habitants sont considérés comme des individus avec des vécus propres et particuliers et non pas comme relevant d’une catégorie prédéfinie (SDF, femmes, clandestins, jeunes, familles, ...).

Les problèmes existent. Si les habitants reçoivent une certaine autonomie et sont responsables de l’entretien et l’amélioration de leur habitation, les assistants sociaux constatent que leur travail reste difficile, se sentant souvent isolés, pas ou peu soutenus par leurs collègues car ils doivent mener leur mission seuls en étant parfois confrontés à des crises de violence, de décompensation. Autre constat : la solution proposée devient souvent permanente. Le tremplin vers un logement durable n’est donc pas évident. ►

1. *Freak* est un terme anglais lourdement connoté qui signifie : étrange, bizarre mais également monstrueux. Provocateur, le titre est pourtant reconnu par le gouvernement danois sous la formule “Skaeve huse til skaeve existenser”. Le programme s’appelle en français “Maisons atypiques pour des existences atypiques”.

Est-ce exportable ?

Ce genre de projet jette une lumière différente sur ce qu'est la réintégration. Certains observateurs disent qu'un logement est déjà en soi une réinsertion réussie, une forme de retour à la vie "normale". D'autres reprochent à ce programme de créer des ghettos de sans-abri sans perspectives d'en sortir et de s'en sortir. La FEANTSA⁽²⁾ a

demandé à ses membres – des ONG et des associations spécialisées dans la question du sans-abrisme - d'évaluer ce programme et de déterminer s'il était transposable à d'autres pays européens. Le panel semblait s'accorder sur le fait qu'il s'agit d'une mesure intéressante mais de dernier recours. Le mérite de la démarche est sans aucun doute d'offrir un logement à des personnes qui

ne pouvaient plus espérer en trouver un. Original, controversé, Freak Houses for Freak People fait pourtant des émules puisque des architectes de StudioSchaeffer à La Haye aux Pays-Bas viennent de développer un nouveau concept de logement pour sans-abri en s'inspirant de l'exemple danois⁽³⁾. ■



Le Danemark est connu pour ses initiatives originales en matière de sans-abrisme. En 2007 il organisait la coupe du monde de football pour habitants de la rue

2. La FEANTSA est la Fédération Européenne des Associations Nationales Travaillant avec les Sans-Abri. Pour plus d'information : <http://www.feantsa.org>.

3. Source : <http://www.opvang.nl>

“Freak Houses for Freak People”: Denemarken lanceert een gewaagd project voor de huisvesting van daklozen

door Nathalie Delaleeuwe

In Denemarken toont een project ondersteund door de overheid aan dat het niet onmogelijk is om ook daklozen die wel immuun lijken te zijn voor iedere poging tot herintegratie van de straat te halen. Dit vernieuwende experiment heeft in 2005 een prijs ontvangen van de Europese Unie en vindt langzaam ingang bij andere Europese landen. Het verdient dus enige aandacht.

In 1999 besliste de Deense overheid om een onconventioneel project met de naam “Freak Houses for Freak People⁽¹⁾” te subsidiëren dat als doel had om in de allereerste plaats een woning te bieden aan daklozen waarvoor de klassieke sociale begeleiding niet werkte.

Het idee daarbij was om de woning te beschouwen als fundament voor stabilisering en eventuele herinschakeling van de dakloze. De daklozen leefden in kleine groepen bij elkaar (een twintigtal woningen per project), maar ieder met zijn eigen woning met een gewone huurovereenkomst.

De originaliteit van dit project was dat er geen sprake van was om de bewoners te verplichten hun gewoontes die hen van de klassieke opvangstructuren uitsluiten (alcohol- en drugsmisbruik, bezit van een hond, geweld, ...) op te geven. Dit project richtte zich speciaal op die personen die een negatieve houding hebben tegenover instellingen en traditionele herinschakelingsprogramma's. Opvallend is ook dat geen enkele voorwaarde wordt opgelegd voor het type

woning : het kon ook gaan om een hut of een caravan.

De bedoeling van het project was niet de herinschakeling van deze personen in de maatschappij, maar wel om hen waardige levensomstandigheden te bieden die het mogelijk moeten maken om zich te verzorgen, uit de koude te zijn, een zekere intimiteit te herwinnen. Het idee was om de eeuwige cirkel van straat, nachtasiel, straat te doorbreken.

Met een dak boven het hoofd, kan een sociaal begeleidingswerk worden opgestart. Kan, maar niet verplicht.

Vrijwillige deelname

De bewoners zijn niet verplicht om aan de activiteiten deel te nemen of eventueel om deel te nemen aan een herinschakelingsprogramma. De mogelijkheid wordt hen geboden. De bewoners worden beschouwd als individuen met hun eigen ervaringen en gewoonten en niet als een categorie. Sociale werkers begeleiden de bewoners, maar leven niet permanent in de groep. Zij volgen de evolutie, leveren sommige diensten

zoals gezondheidszorg, professionele herinschakeling.

Uiteraard duiken er ook problemen op. De bewoners hebben een zekere mate van autonomie en zijn verantwoordelijk voor onderhoud en verbetering van hun woning ; het blijft echter moeilijk werken voor de sociale begeleiders. Ze staan er dikwijls alleen voor, onvoldoende gesteund door hun collega's.

Andere vaststelling is ook dat de ex-daklozen in het project Freak Houses blijven ‘hangen’ wat daardoor een permanent karakter krijgt, wat niet de bedoeling is.

De Deense overheid heeft beslist om de opstartfase van het project te subsidiëren. Vervolgens is het aan de verenigingen die het project dragen om voor andere financiering te zorgen. Zij kunnen daarvoor beroep doen op subsidies van huisvestingsmaatschappijen, overheid, gemeenten of privé-actoren. Omdat de eerste ervaringen van de projecten positief zijn heeft de overheid in 2003 beslist om de subsidies met 4 jaar te verlengen. ►

1. *Freak* is een Engels woord dat betekent : vreemd, bizar, monsterlijk. Het project wordt in Denemarken erkend onder de noemer “Skaeve huse til skaeve existenser”.



Denemarken is gekend voor originele projecten voor daklozen. In 2007 organiseerde het land de wereldbeker voetbal voor straatbewoners

Kan dit project worden geëxporteerd ?

Dit soort project werpt een ander licht op wat herinschakeling kan zijn. Sommige waarnemers zeggen dat een woning hebben al een geslaagde herinschakeling is, een vorm van terugkeer naar het “normale” leven. Anderen verwijten het project dat het getto's van daklozen creëert zonder enig perspectief om eruit te raken.

In een shadow peer reviewing georganiseerd door FEANTSA⁽²⁾, waren de meeste verenigingen die moesten nagaan of het project kan worden overgenomen in andere Europese landen het erover eens dat het hier om een interessant project gaat. De verdienste van het project ligt zonder twijfel in het feit dat het een woning biedt aan personen die hierop niet meer

mochten hopen. Maar dergelijke projecten zijn wel een laatste hulpmiddel. Origineel, controversieel, Freak Houses for Freak People vindt wel navolging. Architecten van StudioSchaeffer in het Nederlandse Den Haag hebben bijvoorbeeld een nieuw concept van woningen voor daklozen ontwikkeld, geïnspireerd op het Deense project⁽³⁾. ■

2. FEANTSA is de *Fédération Européenne des Associations Nationales Travaillant avec les Sans-Abri*. Meer informatie op de website : <http://www.feantsa.org>

3. Het gaat hier om kleine woning voor een persoon die in groepen van 5 tot 15 woningen worden gebouwd. Meer informatie op de website : www.opvang.nl

Squatter pour enfin sortir de la rue, l'expérience de Médecins du Monde au squat de la Petite Roquette à Paris

par Nathalie Delaleeuwe

Les squats sont des espaces dans la ville où cohabitent mal logés, sans logis et militants qui ont fait le choix d'un mode de vie alternatif. Fonctionnant sur le mode d'habitat collectif, ils impliquent de la part de leurs habitants de redéfinir au quotidien ce que cela veut dire de cohabiter dans la précarité.

Tout a commencé en 1997 par une mission de réduction des risques menée par Médecins du Monde dans les milieux des fêtes et des raves parties. Et puis la découverte en 2005 sur le terrain que le public des techno-festivals était souvent concerné par l'habitat précaire. Depuis lors, MDM accompagne La Petite Roquette⁽¹⁾, un squat bien intégré dans son environnement avec des pratiques d'accompagnement social et sanitaires singulières au cœur de Paris.

“Les squats urbains représentent, au sein de la ville, des espaces qui résistent à l'exclusion vers la rue et à l'atomisation des errances solitaires. De l'abri dans une friche urbaine à l'immeuble occupé (car oublié par les pouvoirs publics), les squats s'inscrivent dans tous les interstices de la ville et lui rappellent l'existence de ses marges”, explique Médecins du Monde. C'est dans ces interstices que des espaces de vie naissent. Les milieux se mélangent. Le public des “teufs⁽²⁾” croise celui des squatteurs rattachés à la fête et connecté aussi aux habitants de squats urbains. Ils essaient de sortir de l'errance et de la rue pour se reconstruire. La démarche de l'ONG est d'aborder les personnes en partant de leur

situation sous la forme d'interventions ascendantes en partant de la perception qu'elles ont de leur situation et de leur capacité à influencer sur celle-ci. Illustration de la démarche “bottom up”, Médecins du Monde n'ouvrent cependant pas de squats mais accompagnent ceux déjà créés en respectant le plus possible la dynamique interne du groupe.

Constats sur le terrain

De cette pratique, l'ONG tirent quelques constats. Précaires et illégaux, les squats jouissent parfois d'une certaine tolérance de la part des pouvoirs publics car ils permettent souvent de réduire les risques de troubles à l'ordre public notamment en retirant de la rue, au moins provisoirement, des SDF et donc de rendre la pauvreté moins visible. Le groupe encadre les habitants et l'on constate moins de cas d'ébriété sur la voie publique par exemple ou de bagarres entre clochards. Mais les risques d'expulsion ne sont pas à minimiser. Le retour à la rue est fréquent. Les squats ne sont jamais une solution à long terme.

Les squats proposent aussi un choix alternatif de vie collective au sein d'une communauté de culture, de développer

un sens d'appartenance, de bénéficier de solidarité, de retrouver un réseau social. Offrant un toit, les habitants peuvent quitter même momentanément la rue, souffler, reprendre des forces.

Les publics des squats : des parcours très différents

“Dans les squats, se regroupent en général des personnes qui, du fait de vulnérabilités diverses (accumulations de traumatismes personnels et familiaux et de contentieux juridiques et administratifs), partagent souvent une invisibilité sociale et des résistances à aller vers les dispositifs sociaux et sanitaires de droit commun.”, explique Robert Bianco-Levrin, coordinateur de la Mission Squat. “C'est l'analyse de ces résistances qui permet de comprendre pourquoi les besoins de ces publics ne rencontrent pas de réponses adaptées.” En bref, résume-t-il, “Il ne s'agit pas tant d'aller vers les publics pour les ramener vers le dispositif de droit commun, que de faire avec eux, à partir de leur situation, en respectant une temporalité et des priorités singulières, en aidant à la constitution de zones d'apaisement, qui permettent ensuite d'être à leurs côtés pour faciliter et accompagner l'identification de leurs besoins et le renforcement de leurs compétences pour y répondre”. ►

1. Désaffecté depuis plusieurs années, l'immeuble de la rue Saint Maur, La Petite Roquette (dans le 11^e à Paris) a été ouvert en octobre 2005 par des jeunes sans logis, sans ressources, voire même identité sociale pour certains.

2. Fêtes en argot parisien.

Des squatteurs acteurs

L'intervention de MDM auprès du public des squatteurs repose sur le principe que les bénéficiaires sont avant tout des acteurs des programmes mis en place. Ceux-ci sont co-construits avec eux dans une dynamique communautaire. L'objectif est de contourner les réticences envers les institutions. Les squats ne sont pas des espaces hors la ville ou hors la vie. Au contraire, ils doivent s'inscrire le plus possible dans la vie du quartier, ne fut-ce que pour que ce dernier ne le perçoive pas comme un corps étranger, à rejeter au plus vite.

MDM y mène principalement des actions de réductions des risques sanitaires et sociaux en collaboration avec des groupes de pairs et des groupes d'autosupport. "J'estime qu'on a réussi notre mission quand MDM peut s'en retirer et laisser le projet se développer par ses propres moyens", estime Roberto Bianco-Levrin. L'espoir est que par effet de contamination, les expériences et savoir-faire accumulés se disséminent vers d'autres groupes.

Concrètement, MDM y tient une consultation médico-psycho-sociale hebdomadaire dans des locaux attribués et gérés par les squatteurs. Des zones de délasserment accueillent les descentes difficiles pour les usagers de drogues ou les personnes en souffrance mentale. La Mission Squat tente également de jouer le rôle d'interface avec les dispositifs institutionnels sociaux et de santé en favorisant les offres d'accompagnement, d'orientation et d'accès aux droits socio-sanitaires. Au-delà d'un travail médical et social spécifique, les intervenants s'inscrivent en effet dans un travail de soutien à l'organisation du lieu, et de diffusion de messages et de savoir-faire dans le champ de la réduction des risques sanitaires et sociaux, liés à la consommation de drogues et aux parcours de marginalisation sociale.

"Cette intervention contribue largement à apaiser les personnes sans habitat, qui ont un réel besoin de se poser, non seulement dans l'espace (avoir un lieu de vie sécurisant et intime) mais aussi dans le temps (pouvoir faire le point sur son parcours

de vie), explique MDM. Cette intervention se situe dans une interface entre les habitants des squats et les dispositifs de droit commun, tenant compte des résistances des uns face aux seuils inadaptés des autres. Elle se situe aussi dans une interface entre le quartier, son tissu social, et une possibilité d'inscription et d'existence de ces jeunes en son sein, amorce des reconstructions individuelles. En ce sens, elle participe à une forme de régulation sociale, qui passe par une reconnaissance des populations en marge, de leurs histoires et de leurs singularités, plutôt que par leur ségrégation dans l'invisibilité et les représentations sécuritaires."

Des soins, de l'écoute et un relais aussi vers le politique

Sur le terrain, la mission Squat est bien placée pour observer la vie des personnes qu'elle suit et repérer leurs difficultés en matière d'accès aux soins et à leurs droits administratifs. Née de la mouvance dans les années 80 de Médecins sans frontières et proche de la notion de droit d'ingérence inventée par Bernard Kouchner, fondateur de MSF et actuel ministre français des Affaires Etrangères, Médecins du Monde veut aussi témoigner des atteintes aux droits fondamentaux des personnes en les dénonçant auprès de la société civile et des responsables politiques. C'est ainsi que l'ONG participe en novembre 2007 à la première conférences de consensus au cours desquelles le gouvernement français consulte les acteurs du secteur social.

L'approche là aussi est multiple. Il ne s'agit pas de se contenter de dénoncer. "Une dynamique communautaire de projet implique une coopération importante entre les publics concernés et les acteurs publics et associatifs mobilisés. Elle doit permettre à tous d'atteindre des objectifs concrets déterminés pour les situations rencontrées ; c'est-à-dire donner aux squatteurs les moyens d'une alternative à la rue et à l'irrégularité, aux associations les moyens d'intervenir en amont pour réduire les risques et aux pouvoirs publics des moyens de gérer pragmatiquement et dignement une question sociale difficile", précise MDM. Trouver sa place ou en tout cas une place dans un squat, c'est faire la tentative de retrouver une existence sociale. C'est aussi faire un pari incertain. Car squatter,

comme le rappelle MDM, c'est aussi avoir pris l'habitude de perdre sa place et de devoir parfois du jour au lendemain tout recommencer. La précarité ne disparaît jamais tout à fait même si, comme l'affirme Roberto Bianco-Levrin, « La co-construction de politiques médico-sociales ascendantes, la concertation et l'expérimentation partagée avec les personnes sans abris, constituent une possibilité réelle de passer d'une politique de survie à une politique de progrès ». ►

La Mission Squat de MDM propose :

- une **permanence médicale, sociale et psychologique** gratuite.
- Un **accompagnement de la réduction des risques**.
- Des **entretiens individuels** assurée par des bénévoles de la mission ou par des résidents relais au cours desquels les demandes spécifiques des habitants font surface. Il y a alors moyen d'orienter les personnes vers des structures pertinentes en fonction de la problématique posée.
- Une **sensibilisation et une éducation à la santé** sous la forme notamment de séances d'information, animées par les intervenants de la mission.
- Une **présence régulière** dans le squat afin de percevoir les signes précurseurs d'une crise, d'assurer un suivi régulier des personnes à leur entrée au squat mais aussi à leur sortie, de vérifier la bonne observance du traitement prescrit, etc.
- Les **missions exploratoires d'autres squats** grâce à la mise en commun des informations (existence et localisation de squats, modes de vie, pratiques et vulnérabilités, ressources sociales et sanitaires locales, services possibles de MDM...) et l'implication des participants (bénévoles, squatteurs, personnes accueillies,...).
- Le **recueil de données concernant les personnes vivant dans toute forme d'habitat précaire en milieu urbain** (squat, rue, friche, sous-sol, véhicule abandonné,...) en prenant en considération l'ensemble des problèmes, des demandes et des besoins exprimés par les personnes dans cette situation, ainsi que leurs forces et atouts.



Roberto Bianco Levrin est venu présenter l'action de la mission Rave et Squat au 123 rue Royale

Profil des habitants de la Petite Roquette

“On compte 22.5% des habitants qui ont une couverture maladie, pour 65% qui n'en présentent aucune alors qu'ils y auraient droit et 12,5% qui ne peuvent même pas y prétendre. 60% sont sans aucun revenu, 27.5 touchent le RMI (revenus minimums d'insertion), les autres les ASSEDICS (assurance chômage), l'AAH (allocation aux adultes handicapés) ou leur retraite. Aucun ne possédait un emploi stable. 60% des personnes consultées déclarent ne pas avoir de revenu. Parfois ils sont trop jeunes pour avoir droit au RMI⁽³⁾, d'autres fois ils n'en ont pas fait la demande. Les autres ont des revenus de types minima sociaux. A noter que de très nombreux patients ont de

grosses dettes ou amendes qu'ils vont tenter de résoudre avec l'aide du travailleur social. Les activités de ces personnes ont un rapport avec l'aménagement de leur situation de précaires ou marginaux mais ils ne tentent pas une rupture avec ce mode de vie pour se “réinsérer”. Aucune des personnes ne déclare d'emploi stable. Ils commencent des petits boulots de quelques jours mais abandonnent rapidement. Ils ont des difficultés pour suivre des emplois sur la durée de par un manque de motivation et une difficulté à s'organiser. Certains travaillent dans la manutention.” (Source Bilan d'Activités 2006 Mission Rave et Squat Paris de Médecins du Monde). ■

3. En France, il faut avoir 26 ans pour bénéficier du RMI.

La Petite Roquette en quelques chiffres

(Source Bilan d'Activités 2006 Mission Rave et Squat Paris de Médecins du Monde).

	DOMICILE FIXE ⁽⁴⁾	DOMICILE PRÉCAIRE ⁽⁵⁾	SANS DOMICILE ⁽⁶⁾
Femmes (%)	0	15	0
Hommes (%)	6	60	19
TOTAL	6%	75%	19%

La couverture maladie

	Personnes se présentant avec une couverture maladie	Personnes sans couverture maladie mais pouvant y prétendre	Personnes sans couverture maladie et ne pouvant pas y prétendre
Valeur absolue	9	26	5
Pourcentage	22.5	65	12.5

Les revenus

	AUCUN	RMI (revenue minimum d'insertion)	ASSEDIC (assurance chômage)	AAH (allocation aux adultes handicapées)	RETRAITE
Valeur absolue	24	11	1	3	1
pourcentage	60	27.5	2.5	7.5	2.5

L'état de santé

	Alcool	Cannabis	Héroïne	Héroïne sevrée	anxiolytiques
Valeur absolue	16	8	2	1	1
Pourcentage	40	20	5	2.5	2.5

4. Domicile fixe : domicile personnel, partagé ou hébergement fixe chez des amis ou de la famille.

5. Domicile précaire : dans la famille, chez des amis, en squat aménagé avec de l'eau et de l'électricité, caravane.

6. Sans domicile : soit la rue, un abri, un squat nu (non aménagé), un hébergement d'urgence.

Kraken om de straat te kunnen verlaten.

De ervaringen van Médecins du Monde in het kraakpand la Petite Roquette⁽¹⁾ in Parijs

door Nathalie Delaleeuwe

Kraakpanden zijn plekken in de stad waar daklozen en militanten die hebben gekozen voor een alternatief leven samen leven. Zij functioneren zoals een collectief woonproject en vereisen van de bewoners dat zij dagelijks nadenken over wat het betekent om samen te wonen.

Alles is begonnen met een preventiecampagne opgezet door Médecins du Monde bij technoparty's en raves in 2005. Toen stelde de vereniging ook vast dat het publiek van technofestivals vaak in preciaire woonomstandigheden leefde. Sinds dan begeleidt MDM La Petite Roquette, een kraakpand met sociale begeleiding in het hart van Parijs.

“Kraakpanden zijn, in het hart van de stad, plekken die weerstaan aan uitsluiting en isolement. Van een schuilplaats in een stadskanker tot een bezet openbaar gebouw, kraakpanden vind je in alle kieren van de stad, legt Médecins du Monde uit. Het is in die kieren dat leven groeit. Het publiek van de “teufs”⁽²⁾ vermengt er zich met beroepskrakers en thuislozen.

MDM verzorgt de bewoners vanuit het beeld dat de bewoners zelf hebben van hun situatie en vanuit hun capaciteiten om die zelf te verbeteren. Voorbeeld van een ‘bottom up’ werking, Médecins du Monde opent dus zelf geen kraakpanden, maar begeleidt de panden die al bestaan en proberen daarbij de interne dynamiek van de groep zoveel mogelijk te respecteren.

Vaststellingen op het terrein

Op basis van die ervaringen, doet de vereniging enkele vaststellingen. Ondanks het feit dat zij precair en illegaal zijn, genieten de kraakpanden van een zekere tolerantie door de overheid omdat ze het risico op overlast verminderen door een aantal daklozen - tenminste tijdelijk - van de straat te halen en de armoede minder zichtbaar te maken.

De groep begeleidt de bewoners en er komen inderdaad minder gevallen voor van openbare dronkenschap en gevechten tussen clochards. Maar het risico op uitdrijving mag toch niet geminimaliseerd worden. Het gebeurt regelmatig dat krakers toch door de overheid worden uitgedreven. Een kraak is nooit een oplossing op lange termijn.

De bewoners van kraakpanden : zeer verschillende parcours

“In de kraakpanden leven meestal personen die omwillen van verschillende kwetsuren (persoonlijke en familiale trauma's, juridische en administratieve problemen) een sociale onzichtbaarheid delen en een weerstand om

naar de sociale voorzieningen te stappen”, aldus Robert Bianco Levin, coördinator van de Missie Squat.

“De analyse van die weerstand laat toe te begrijpen waarom de behoeften van dit publiek niet de gepaste antwoorden vinden”. “Het komt erop neer“, vat hij samen, “dat het er niet zozeer om gaat naar het publiek te gaan om hen dan naar een instelling te brengen, maar wel om hen, vanuit hun situatie en met respect voor hun prioriteiten, te helpen bij de oprichting van ‘rustplekken’ waar je kans hebt hen bij te staan en te begeleiden en om hun capaciteiten te versterken om zelf oplossingen te zoeken”.

De bezetters als actoren

De tussenkomst van MDM bij de krakers berust op het principe van zelfredzaamheid. De bedoeling is om de weerstand tegenover instellingen te omzeilen. Kraakpanden zijn geen plekken buiten de stad of buiten het leven. In tegendeel, zij moeten zoveel mogelijk worden ingeschreven in het buurtleven, alleen opdat die buurt de kraak niet als een vreemd iets beschouwd en er zo snel mogelijk vanaf wil. ►

1. La Petite Roquette is een pand in het 11e arrondissement in Parijs dat al jaren leegstond en in oktober 2005 werd bezet door jonge thuislozen.

2. feesten in het Parijse argot.

MDM voert er vooral acties rond vermindering van gezondheidsrisico's en sociale begeleiding. "Ik vind dat onze missie geslaagd is wanneer MDM zich kan terugtrekken en het kind op eigen benen laten lopen", zegt Roberto Bianco Levrin. Daarbij hopen we dat onze ervaringen en goede voorbeelden zich ook verspreiden naar andere groepen.

Concreet houdt MDM een wekelijkse medisch-psychisch-sociale permanentie in de gekraakte gebouwen. De Missie Squat probeert ook een bemiddelingsrol te spelen tussen de bewoners en de sociale en gezondheidsinstellingen door begeleiding en toegang tot sociale rechten aan te moedigen. Naast het strikte medische en sociale werk, proberen de MDM-ers de organisatie van de kraakplek te ondersteunen door goede informatie en praktijkvoorbeelden te verspreiden over het verminderen van gezondheidsrisico's verbonden aan marginalisering of druggebruik.

"Onze tussenkomst draagt ertoe bij dat thuislozen tot rust kunnen komen, niet alleen in een bepaalde ruimte (een plek waar het veiliger is en intiemer), maar ook in de tijd (zijn levensparcours kunnen overdenken)", legt MDM uit.

Verzorgen, luisteren en politici interpelleren

De Missie Squat is goed geplaatst om het leven van haar cliënten te obser-

veren en hun moeilijkheden om toegang te krijgen tot gezondheidszorg en sociale rechten. Geboren uit een beweging in de jaren 1980 van Artsen Zonder Grenzen en geïnspireerd door het begrip van recht op bemoeienis, uitgevonden door Bernard Kouchner, stichter van Artsen zonder Grenzen en huidig Frans minister van Buitenlandse Zaken, wil Médecins du Monde ook getuigen over de aantasting van de fundamentele rechten van deze personen bij de civiele maatschappij en de politici.

Ook hier hebben zij een gediversifieerde aanpak. Zij nemen geen genoegen met de zaken aan te klagen. "Een collectieve dynamiek betekent een grote samenwerking tussen de bewoners van de kraakpanden en de publieke actoren en verenigingen. We willen op die manier tot concrete doelen komen voor de situaties die we tegenkomen : aan de krakers de mogelijkheid geven om een alternatief voor het leven op straat, aan de verenigingen mogelijkheden om preventief tussen te komen om de risico's te verminderen en aan de overheid mogelijkheden om pragmatisch en waardig om te gaan met een moeilijk sociaal probleem", preciseert MDM.

Zijn plaats vinden in een kraak, komt neer op een poging om een sociaal bestaan terug te winnen. De toekomst blijft echter onzeker. Want kraken, zoals

De Missie Squat van Médecins du Monde staat in voor :

- een gratis **medische, sociale en psychologische permanentie**
- een begeleiding ter **vermindering van de gezondheidsrisico's**
- **individuelegesprekken** door de vrijwilligers van de Missie of geëngageerde bewoners met de bewoners van het kraakpand
- **sensibilisering inzake gezondheid** onder meer via informatievergaderingen
- **regelmatige aanwezigheid** in het kraakpand, opvolging van de bewoners, controle van de voorgeschreven behandeling, ...
- **samenbrengen van informatie** over kraakpanden (localisatie, praktijken en zwakheden, lokale sociale en sanitaire voorzieningen) en betrekken van vrijwilligers
- **inzamelen van gegevens** over personen die leven in precaire omstandigheden (kraakpanden, straatbewoners, kelders, ...) en hun specifieke vragen en behoeften.

MDM herinnert, betekent ook leren dat je die plek kan verliezen en van vandaag op morgen alles moet herbeginnen.

Profiel van de bewoners van la Petite Roquette

"Van de bewoners zijn er 22.5% die een tussenkomst krijgen van de ziekenkas terwijl er eigenlijk 65% recht op heeft, 60% heeft geen inkomen, 27.5 trekt het leefloon (RMI) en de anderen ofwel een werkloosheidsvergoeding (ASSEDICS), een gehandicaptenvergoeding (AAH - allocation aux adultes handicapés) of een pensioen.

Veel van onze patiënten hebben grote schulden of boetes die ze proberen op te lossen samen met de sociale werker. Een aantal van de bewoners probeert aan de slag te raken, meestal via kleine klussen van een paar dagen, maar ze hebben het moeilijk om werk van langere termijn uit te voeren, omwille van een gebrek aan motivatie en problemen om zich te organiseren. (Bron : Bilan d'Activités 2006 Mission Rave et Squat Paris de Médecins du Monde). ■



Roberto Bianco Levrin (r) van Médecins du Monde stelt de acties van de missie Rave en Squat voor in de Koningstraat 123

“Vous y trouverez ce que vous y apporterez”, Portrait du lieu d’occupation au 123 rue Royale

par Nathalie Delaleeuwe

Au 123 de la rue royale, une façade anonyme qui ne laisse pas entrevoir grand-chose. Pourtant là vivent 65 personnes qui, malgré leurs parcours différents, la diversité de leurs âges, de leurs besoins et de leurs rêves, ont décidé de tenter une aventure originale : créer un espace de vie pour ceux qui sont sans toit.

Le 123 rue Royale est un projet né d’un cheminement (voir encadré historique) porté par un noyau d’habitants et par des associations de soutien. Une association en particulier a fait le choix d’investir des moyens conséquents dans le projet. Il s’agit de Chez Nous/Bij Ons⁽¹⁾ qui accueille tous les jours des sans-abri rue des Chartreux à Bruxelles avec un repas chaud et un accompagnement social.

Observateur sur le terrain de l’impasse dans laquelle bon nombre de sans-abri sont plongés, Chez Nous/Bij Ons a réfléchi à une autre méthodologie d’accompagnement social. Dans son travail d’accueil de jour des habitants de la rue, l’asbl a constaté le nombre insuffisant de structures d’accueil existantes pour les sans-abri (CASU, hébergements de nuit, Maisons d’accueil, ...). Faute de places, ceux-ci sont souvent acceptés par tirage au sort. Ils ne peuvent jamais dormir deux nuits de suite dans le même centre d’hébergement. Par ailleurs, l’approche classique d’insertion sociale des personnes de la rue qui consiste à suivre un parcours comprenant comme étapes l’hébergement de nuit, le séjour dans une maison d’accueil pendant quelques mois et ensuite l’accès à un logement individuel, ne semble pas convenir à des SDF qui ont souvent perdu leurs capacités à fonctionner selon certaines règles sociales.

Le manque de place entraîne une compétition involontaire mais inévitable entre les sans-logis. Les institutions sont parfois contraintes de privilégier les familles au détriment des isolés, les personnes sobres aux dépens des consommateurs de drogues ou d’alcool... Une partie des sans-abri, sans doute le public le plus fragilisé et qui demande le plus d’investissement, reste ainsi sur le carreau.

Chez Nous/Bij Ons a donc décidé d’abord le problème par un autre bout. Ainsi est venue l’idée qu’il fallait tout d’abord assurer un logement aux personnes avec un encadrement social sur place. “Dans ma pratique professionnelle, j’avais l’habitude de recevoir les gens, explique Bart De Win, travailleur social de Chez Nous/Bij Ons, mais au 123 rue Royale, c’est le contraire. C’est moi qui vais vers eux. Je vis avec eux, je partage leurs problèmes. J’ai donc dû revoir certains de mes modes de fonctionnement mais au final je pense que l’investissement est justifié par le suivi que cela nous permet d’assurer.”

Une occupation soutenue par la Région wallonne

“Notre expérience au 103 boulevard de Waterloo nous a appris qu’il était fondamental de donner la parole aux sans-abri, explique Manu Chiguero, travailleur social de Chez Nous/Bij Ons. Ils doi-

vent devenir des acteurs à part entière et participer aux solutions d’hébergement, prendre la vie collective en main, prendre leurs responsabilités.” Le projet du 123 est un projet pilote car il fait le pari que le public concerné prendra le projet à bras-le-corps pour que celui-ci devienne éventuellement un modèle transposable à d’autres lieux, d’autres villes. Le concept est également neuf puisqu’il s’agit de se concerter avec le propriétaire avant d’investir le lieu et de travailler avec lui à la mise en place des conditions de vie commune. Dans ce cas-ci, il faut reconnaître que la Région wallonne a joué le jeu et soutenu le projet en procédant à des travaux d’aménagement du lieu (des bureaux) en espaces de vie (chambres, douches, ...) et en payant 50% des charges (gaz, eau, électricité). La Région wallonne a bien compris l’intérêt social du projet et vu une façon pour ce bâtiment laissé à l’abandon et aux pilleurs de retrouver une nouvelle vie. Une première à saluer !

Installés depuis un peu plus de six mois, les habitants se sont constitués en asbl, organisent une réunion hebdomadaire pour gérer le quotidien et préparer des activités. Le lieu d’occupation est devenu un espace dans la ville où se tiennent des débats, ►

1. Chez Nous/Bij Ons, rue des Chartreux 60, 1000 Bruxelles. <http://users.skynet> . Tél/Fax : 02/513 35 96.

des activités culturelles. L'asbl L'Autre lieu y a tenu jusqu'à la fin du mois de décembre un des volets de son exposition sur la santé mentale intitulée "Le DSM en invention"⁽²⁾. Le RBDH y organise avec d'autres associations des réunions autour du projet du Ministère de la Crise du Logement⁽³⁾. L'asbl Dune qui travaille à la réduction des risques en toxicomanie y a créé un groupe de parole. Sans parler de Chez Nous/Bij Ons qui y tient sa permanence sociale une fois par semaine, et qui a ouvert une petite friperie pour pouvoir s'habiller à moindre frais. D'autres associations ont manifesté leur envie d'occuper l'espace du bâtiment réservé au monde extérieur. Conçu comme un lieu de vie où chacun doit disposer de son espace intime, le 123 rue Royale devient aussi progressivement un point de rencontres dans la ville. Les habitants ont à cœur de devenir une part active du quartier, et non pas un squat coupé du monde, inquiétant et intrigant. Il leur tient également à cœur de ne pas fermer la porte à ceux qui n'ont pas de toit : quelques chambres ont été réservées à des personnes en transit, l'espace d'un mois ou deux pour se poser et reprendre la route.

Lieu d'occupation : aussi une passerelle vers la réintégration

Les publics qui habitent là sont très différents. Deux profils se dégagent : les militants qui optent pour ce choix de vie alternative et les personnes précaires pour qui il s'agit tout d'abord d'un moyen de sortir de la rue. Les habitants sont attachés à la mixité sociale de leur projet. Mais cela ne va pas sans générer des tensions entre ceux qui conçoivent le lieu comme un moyen soit de militer, soit de se dégager du modèle général ou encore d'y créer un espace culturel et d'autres habitants qui y voient surtout un moyen de se poser pour ensuite y construire éventuellement un projet de réinsertion qui peut impliquer un logement ailleurs, une formation socio-professionnelle, des études. L'enjeu du

projet est aussi de permettre à d'autres personnes en difficultés de logement de reproduire l'expérience.

Sur le mur de la cuisine, on peut lire : Vous y trouverez ce que vous y apporterez. Un peu plus loin, les cageots de légumes et de fruits récoltés lors de la tournée quotidienne des marchés matinaux s'empilent. La vaisselle hétéroclite, les frigos, la cuisinière sont des dons ou de la récup'. Un habitant prépare des lentilles. Certains mangeront ensemble ce midi, d'autres dans leur chambre. On

mange beaucoup végétarien dans ce lieu d'occupation, faute de viande mais aussi par conviction. On essaie de manger sain mais il faut faire avec ce que l'on trouve. Sur la grande table qui peut accueillir une vingtaine de personnes, des sacs remplis de pains qu'un commerçant vient d'apporter. Ces détails de la vie quotidienne rappellent qu'un squat c'est aussi une économie fragile, qu'il faut faire tourner tous les jours. Les comforts acquis sont ici précaires. Ils dépendent de l'implication des habitants et de la solidarité du monde extérieur. ■

Le lieu d'occupation au 123 rue Royale est le résultat d'un long chemin. En voici les balises.

- En 2003, un groupe de sans-abri et de militants investit l'Hôtel Tagawa situé au 321 avenue Louise. Ce bâtiment appartient à un propriétaire privé. Les habitants se constituent en asbl, 321 Logements, dont l'objectif est la réaffectation transitoire d'immeubles laissés à l'abandon en logements de transit pour une population connaissant des difficultés d'accès au logement.
- Début 2007, sentant l'imminence de la menace d'expulsion du Tagawa, certains habitants prennent contact avec un autre squat situé au 103 boulevard de Waterloo. des liens se créent entre les deux occupations.
- Le bâtiment du 103 bld de Waterloo appartient à l'Eglise de Scientologie qui obtient finalement l'expulsion des habitants devant les tribunaux belges.
- Des habitants du Tagawa et du 103 boulevard Waterloo s'installent dans une nouvelle occupation située dans un cloître et une église appartenant aux Jésuites, en face du Botanique. Ce lieu doit être vendu à des promoteurs immobiliers pour y construire un hôtel de luxe.
- Des associations manifestent leur soutien aux habitants. Il s'agit du RBDH, de Chez Nous, de l'Autre Lieu, DUNE, Le Front commun des SDF, l'UDEP, ALARM, Frères de Sans, ...
- En mai 2007, aux côtés des habitants, les associations lancent le Ministère de la Crise du Logement pour fédérer au niveau national les personnes qui se battent contre la crise du logement.
- Deux mois plus tard, les habitants sont expulsés du cloître du Gésù. Les associations soutiennent les habitants qui en protestation passent une nuit à la belle étoile dans le parc du Botanique, sous les caméras de télévision.
- Le lendemain, les habitants occupent un autre bâtiment dont le propriétaire est la Région wallonne. Ils obtiennent de celle-ci un accord pour y séjourner. L'asbl 321 Logements est rebaptisée Woningen 123 Logements. Le Ministère y tient également régulièrement des activités ainsi que d'autres associations.
- Aujourd'hui 65 personnes habitent au 123 rue Royale de manière permanente. Plusieurs y sont domiciliées. Les habitants peuvent désormais envisager l'avenir avec un peu plus de sérénité. Leur présence est officielle. Il n'est plus question de squat mais d'un véritable logement. Un projet d'habitat communautaire peut désormais se mettre en place.

2. L'Autre Lieu - Rapa, 61, rue Marie-Thérèse, 1210 Bruxelles. Tél. : 02/230 62 60. Fax : 02/230 47 62. <http://www.autreliu.be>.

3. <http://crisedulogement.be>.

“Je vindt er wat je zelf bijbrengt”, portret van een bezetting aan de Koningstraat 123

door Nathalie Delaleeuwe

Niets lijkt de aandacht te moeten trekken van een voorbijganger. Nummer 123 van de Koningsstraat is een anonieme gevel, een sombere vitrine die niet veel laat zien van wat zich binnen afspeelt. Hier leven nochtans 65 personen die ondanks hun verschillend parcours, verschillende leeftijd, behoeften en dromen toch hebben beslist om een origineel avontuur te wagen : via een bezetting een plek creëren voor personen zonder onderkomen. Een plek die meer biedt dan een woning alleen : een collectief leven met alles wat dat met zich meebrengt : spanningen, twijfels, maar ook geluk.

Koningsstraat 123 is een project dat is ontstaan na een lange aanloop (zie historisch kader) en dat wordt gedragen door een groep bewoners en door verenigingen. Eén vereniging in het bijzonder heeft veel tijd en energie gestoken in het project : de vzw Chez Nous/Bij⁽¹⁾ Ons die aan de Kartuizerstraat in Brussel dagopvang verzorgt voor daklozen : warme maaltijden, sociale begeleiding, menselijke warmte.

Geconfronteerd met de concrete problemen van daklozen, zocht Chez Nous/Bij Ons naar een andere manier van sociale begeleiding. Tijdens de dagopvang stelde de vzw immers vast dat de bestaande opvangstructuren (CASU, nachtsielen, onthaalhuizen, ...) onvoldoende opvangcapaciteit voorzagen.

Dat gebrek aan opvangplaatsen leidt onvermijdelijk tot een competitie tussen de daklozen. De instellingen worden gedwongen om gezinnen voorrang te geven tegenover alleen- ▶



In de Koningstraat 123 gaan regelmatig activiteiten van het Ministerie van de Wooncrisis door

1. Chez Nous/Bij Ons, Kartuizersstraat 60, 1000 Brussel. Tel/Fax : 02/513 35 96.

staanden, om drug- of alcoholgebruikers uit te sluiten. Een deel van de daklozen wordt hierdoor aan zijn lot overgelaten.

Bovendien ervoer Chez Nous/Bij Ons dat het klassieke traject van sociale herinschakeling van de daklozen (nachtasiel, onthaalhuis gedurende enkele maanden en dan toegang tot een individuele woning) niet altijd past voor personen die op de straat hun vaardigheden hebben verloren om volgens bepaalde regels en sociale normen te leven.

Uit die vaststelling is het idee gekomen dat veel daklozen in de eerste plaats nood hadden aan een woning met sociale omkadering ter plaatse. "Ik had de gewoonte om de mensen bij ons te ontvangen, legt Bart De Win, sociaal werker bij Chez Nous/Bij Ons uit. In de Koningsstraat 123 gaat het omgekeerd. Ik ga zelf naar de mensen toe. Ik leef met hen, ik deel hun problemen. Ik heb mijn manier van werken serieus moeten aanpassen, maar uiteindelijk denk ik dat die investering gerechtvaardigd is."

Een bezetting met steun van het Waalse Gewest !

Het gebouw in de Koningstraat 123 dat werd bezet door een 65-tal bewoners, is eigendom van het Waalse Gewest. Die heeft de bezetting aanvaard, zij heeft werken uitgevoerd (installatie van douches, kamers) om van de kantoren leefruimtes te maken en zal 50% van de energiekosten dragen. Het Waalse Gewest heeft blijkbaar ingezien dat het beter was om een leegstaand gebouw een nieuwe, sociale rol te laten spelen.

De bewoners van de Koningstraat zijn zeer verschillend, maar twee profielen onderscheiden zich : militanten die de keuze maken van een alternatief leven en kansarmen die in de eerste plaats van de straat weg willen. De bewoners

houden aan deze vermenging, maar dat leidt ook regelmatig tot spanningen en conflicten tussen bewoners die van de bezetting een plek willen maken van militant leven, van culturele projecten en andere bewoners die de bezetting als een gelegenheid zien om tot rust te komen om nadien werk te maken van een woning, vorming, studies.

De bewoners, die ondertussen al meer dan 6 maand in het gebouw wonen, hebben een vzw opgericht, organiseren een wekelijkse bewonersbijeenkomst

om praktische kwesties te regelen en activiteiten voor te bereiden. Koningsstraat 123 is tenslotte ook een plek in de stad geworden waar regelmatig debatten, culturele activiteiten worden georganiseerd. De vzw L'Autre Lieu organiseerde er een tentoonstelling over mentale gezondheid.⁽²⁾

De BBRoW organiseert er met andere verenigingen samenkomsten van het Ministerie van de Wooncrisis. De vzw Dune die werkt rond drugsverslaving heeft er een praatgroep opgericht. ■

Korte historiek.

- De bezetting van de Koningsstraat 123 is het voorlopige eindpunt van een gans parcours. Hieronder de voornaamste feiten.
- In 2003 bezetten een groep daklozen en militanten het leegstaande Hotel Tagawa aan de Louizalaan 321. Het gebouw is eigendom van een privé-eigenaar. De bewoners vormen de vzw 321 Woningen die als doel heeft om leegstaande gebouwen tijdelijk te gebruiken als woning.
- Begin 2007, de uitdrijving in het Tagawahotel kan alle momenten gebeuren, nemen sommige bewoners van Hotel Tagawa contact op met een andere bezetting aan de Waterloolaan 103.
- Dat gebouw is eigendom van de Scientology Kerk die er via de rechtbank in slagen om op 16 november de uitdrijving van de bewoners te verkrijgen.
- Bewoners van Tagawa en Waterloolaan 103 bezetten in april 2007 het leegstaande Gésuklooster in St. Joost.
- Verschillende verenigingen steunen de bezetting : de BBRoW, maar ook het Front Commun des SDF, Dune, L'Autre Lieu, UDEP, ALARM.
- In mei 2007 lanceren de verenigingen het Ministerie van de Wooncrisis dat op nationaal vlak personen en verenigingen die strijden tegen de wooncrisis wil bijeenbrengen.
- Na lange onderhandelingen met de eigenaars van het klooster, worden de bewoners alsnog uitgedreven
- s' Anderdaags bezetten ze een nieuw gebouw, eigendom van het Waalse Gewest : de Koningstraat 123. Het Waalse Gewest aanvaard de bezetting en voert verschillende werken zodat het gebouw bewoonbaar wordt.
- Vandaag wonen 65 personen in de Koningsstraat 123. Verschillende van hen zijn er gedomicilieerd. Ze stichten de vzw Woningen 123 Logements. Twee sociale werkers begeleiden het collectief woonproject.

L'Habitat collectif : une réponse à la solitude et la précarité ?

par Nathalie Delaleeuwe

L'habitat collectif peut prendre des formes et des appellations très diverses. Pourtant il est possible de dégager le profil des usagers de cette formule et de voir à quels besoins il peut répondre.

Lors d'une étude commandée par le SPF Programmation Intégration sociale, Lutte contre la pauvreté et Economie sociale, une équipe⁽¹⁾ de chercheurs réalise pour la première fois une exploration du secteur. L'objectif de l'étude⁽²⁾ est de dresser un état des lieux des formules d'habitat

dit groupé s'adressant exclusivement à des personnes en précarité sociale.

L'étude pose les problèmes juridiques, dresse une typologie des publics auxquels cet habitat s'adresse et surtout de proposer la première définition (voir

encadré) de l'habitat groupé à dimension sociale qu'elle baptise **Habitat solidaire**. L'objectif est de jeter les bases d'un futur label.

Les auteurs relèvent ainsi les caractéristiques suivantes. "Un habitat groupé⁽⁴⁾ est un lieu de vie qui abrite un petit nombre de personnes bénéficiant à la fois d'espaces privatifs et collectifs dont la gestion ou cogestion incombe principalement aux résidents. Ces habitants n'ont pas forcément de liens familiaux entre eux." L'habitat collectif n'est donc pas comparable à l'habitat communautaire qui abrite un plus grand nombre de résidents.

Les habitants gèrent les espaces collectifs avec ou sans l'encadrement d'une association, par exemple. L'objectif de ce type d'habitat est en général d'offrir un toit à des personnes qui ne peuvent ou ne veulent vivre seules, tout en respectant leur autonomie et en misant sur leurs capacités à se prendre en charge.

Partageant un espace commun, tout en retrouvant une intimité et un chez soi, les habitants tissent des liens avec les autres résidents leur permettant de souffler, de se restructurer progressivement. Les règles sont établies par le groupe et ►

Les auteurs de l'étude proposent la définition non juridique suivante :

"Un habitat solidaire est un milieu et un projet de vie dans lequel évoluent (notamment) une ou plusieurs personnes dont au moins une se trouve en situation de précarité sociale (ou en passe de le devenir). Elles s'inscrivent formellement ou informellement dans une communauté d'intérêts et parfois bénéficient d'un accompagnement ou d'une aide sociale spécifique ou générale. Cet habitat solidaire se matérialise par un habitat de type groupé : ensemble d'habitations autonomes mais groupées comportant un ou des espaces communs occupés par plus de deux adultes qui ne sont pas liés par d'autres liens que cet ensemble d'habitation."

1. L'équipe est constituée de Habitat et Participation (Daniel Mignolet, Pascale Thys et Benoît Debuigne) ; SUM Research (Raf Myncke et Brecht Vandekerckhove) et les Facultés Saint-Louis (Nicolas Bernard et Martine Van Ruymbeke).

2. NDLR : Par souci de clarté, le RBDH a opté pour l'appellation habitat collectif pour désigner les diverses formules d'habitat à plusieurs personnes sans lien familiale entre elles et d'habitat collectif à dimension sociale quand il s'applique à des personnes défavorisées. Dans l'étude, les auteurs parlent eux d'habitat groupé dans le premier cas de figure et d'habitat solidaire quand la dimension sociale est présente.

l'individu qui le rejoint doit librement y consentir. La gestion des conflits se fait souvent au sein du groupe.

Une réalité diverse mais quatre constantes

Première constante : l'adhésion de l'habitant au projet. L'habitat solidaire repose sur le choix personnel du résident. Il n'y arrive pas par hasard. Il doit accepter de vivre en communauté, selon des règles. Cette formule ne convient pas à tout le monde. Par ailleurs, les résidents ne sont pas liés par des liens familiaux au sens traditionnel. Dans pas mal de cas, il s'agit même de personnes qui ne se connaissent pas ou peu. Le recrutement peut par exemple se faire via des associations qui évoquent le projet auprès d'habitants de la rue ou de résidents en maisons d'accueil. Les règles de vie interne sont souvent minimalistes mais doivent être respectées. Les règles font souvent l'objet d'une charte rédigée par le groupe et auquel le nouvel habitant doit adhérer. Les nouveaux membres doivent être cooptés par les anciens résidents. Les nouvelles candidatures peuvent être proposées par l'association qui gère le projet mais toujours sur consultation du groupe.

Ensuite, ce type d'habitat s'inscrit dans le temps. On y habite longtemps. Cela permet à l'individu de se stabiliser, au groupe de se structurer et à des projets communs de se mettre éventuellement en place. Pour certains résidents, le fait d'habiter avec d'autres implique de devoir tenir compte d'horaires (douches, repas, réunions). Cette temporalité permet également de se restructurer en retrouvant des repères temporels tout en sachant que de quoi demain sera fait. Cette vie collective permet aussi de bénéficier des avantages de la vie en communauté (un repas préparé par un autre résident, une écoute quand le moral baisse, une présence).

L'inscription dans l'espace est tout aussi importante. Les espaces de vie sont rigoureusement définis : espaces privatifs et espaces collectifs sont clairement délimi-

tés. Pour des personnes qui n'ont souvent connu que l'hébergement précaire voire la rue, une délimitation stricte de l'espace leur permet de se restructurer. Ils ont désormais un chez soi, un espace géographique où conserver leurs quelques biens, où vivre leur intimité. C'est un premier pas vers une restructuration de la personnalité. L'expérience démontre qu'il est important de réfléchir à l'articulation entre espaces privés, espaces collectifs (salon, cuisine, jardin, maison collective, ...) et espaces de transition afin de promouvoir les relations entre les habitants, sous la forme par exemple d'un jardin commun ou d'une salle où se retrouver.

L'habitat solidaire implique une dimension collective. Selon les projets, les activités communautaires peuvent être minimalistes ou au contraire impliquer activement les membres. "Le quantité du collectif peut fortement varier, lit-on dans l'étude, allant même jusqu'à se situer hors les murs de l'habitat." Intégrer un projet d'habitat collectif à dimension sociale, c'est aussi accepter de prendre en charge des tâches collectives, dans la gestion de la dynamique de groupe et de s'investir dans l'organisation d'activités (soirée, repas commun, animation,...). Si un des résidents refuse ce rôle, le projet pourrait être menacé.

Encadrement ou autogestion ?

Les projets d'habitat groupé visent la plus grande autonomie des résidents. L'encadrement proposé par l'association qui gère le projet est donc souvent minimaliste mais jamais superflu. L'expérience démontre d'un encadrement associatif est nécessaire pour désamorcer certains conflits ou accompagner le groupe dans l'organisation du collectif tout en évitant d'imposer d'en haut, un projet conçu par les travailleurs sociaux.

Dans le Guide de l'habitat groupé pour des personnes en précarité sociale⁽³⁾, Habitat & Participation dresse le même constat : "Pour ce qui est de la gestion de problèmes, la participation citoyenne est l'absolue

nécessité dans laquelle se trouvera toujours tôt ou tard le groupe à devoir gérer des problèmes. C'est alors une contrainte de régulation interne, par le collectif, une obligation à apprendre à gérer ses propres problèmes. C'est la face positive et négative de la dimension d'autogestion qui forge les liens du collectif. Il n'y a là ni travailleur social ni gestionnaire qui viendront au secours des résidents en Habitat Groupé. On s'approprie mieux ce pour quoi on a dû lutter !"

Quel habitat collectif pour quels publics ?

Si pour certains, cet habitat répond à une absolue nécessité économique, comme l'explique l'étude, pour d'autres il s'agit du "refus de s'insérer totalement dans un modèle de vie où la prépondérance de l'individualisme économique et social serait la règle. Ils prônent à la place une solidarité de fait et revendiquent une vie plus communautaire, couplée à un souci d'équité sociale. Pour d'autres encore, cet habitat constitue une réponse - ponctuelle ou définitive - à des problèmes d'ordre thérapeutique, physique ou même économique."

Ainsi l'on retrouve parmi les publics des jeunes de diverses tendances politiques, porteurs de projets artistiques, d'anciens détenus, des SDF qui quittent une maison d'accueil, un lieu d'hébergement voire tout simplement la rue, des personnes souffrant de dépendance après une cure ou de problèmes psychiatriques⁽⁴⁾, ...

Les avantages de l'habitat groupé sont évidents : ainsi les résidents interrogés lors de l'étude mettaient en avant les économies d'échelle réalisées, le supplément d'espace disponible, le nombre inférieur de rechute en cas de post-cure de désintoxication, de problèmes de santé mentale, une meilleure espérance de vie pour les personnes âgées par rapport à la vie en séniorie.

Au niveau social, les bénéficiaires ne manquent pas non plus : l'habitat collectif constitue une véritable alternative pour des personnes qui ne peuvent être accueillies ►

3. Ce guide, paru en décembre 2006, est consultable sur le site d'Habitat et Participation à l'adresse : <http://www.habitat-groupe.be/IMG/pdf/GUIDE.pdf>

dans des structures d'accueil ou qui passent d'une institution à l'autre sans jamais se stabiliser. Les résidents sont reconnus en tant que personnes et non pas considérés comme relevant d'une catégorie (les SDF, les ex-détenus, etc.). Grâce aux liens sociaux tissés, les personnes sont renforcées et leur réintégration dans la société peut s'en trouver facilitée.

De plus, l'habitat collectif constitue une forme d'articulation entre le collectif et l'individuel. Dans le respect des besoins et de l'identité de la personne et au bénéfice du groupe qui, ainsi créé, donne une identité sociale à l'individu et le soutient dans son parcours de réintégration en lui permettant de donner le meilleur de lui-même.

Faut-il créer un label Habitat solidaire et sur base de quel modèle ?

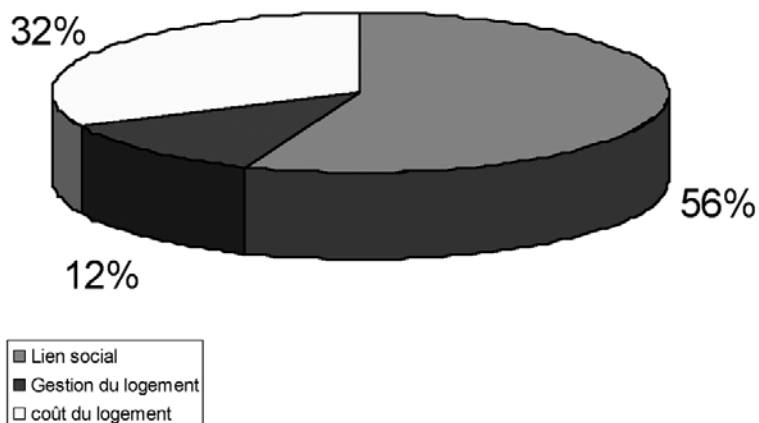
Très à la mode, les labels permettent de faire reconnaître par les pouvoirs publics une initiative d'habitat solidaire. Mais à quelle conditions ? Pour répondre à la question, il faut dégager deux modèles : le modèle ouvert et le modèle fermé. Le modèle ouvert est sans doute le plus souple et le plus informel des habitats collectifs. La formule permet de créer rapidement et sans trop de contraintes administratives, juridiques ou de contrôles lourds, un habitat solidaire pour personnes privées. "Toutefois, prévient-on dans l'étude, certains inconvénients risquent de se présenter. Il pourrait y avoir non respect des

Le modèle fermé est sans doute le plus contraignant. "Destiné à des acteurs institutionnels dans un cadre plus structuré et qui pourrait accueillir des personnes en précarité sociale plus aiguë, nécessitant un encadrement plus fort, cet habitat solidaire serait soumis à des contrôles plus fréquents et ne serait reconnu comme tel par les autorités qu'après vérification et validation des modes d'organisation, de la gestion de l'espace, de la qualité du projet présenté, etc. Ce modèle est donc destiné à des structures plus lourdes en termes de nombre d'habitants et de types de précarité. La charte de l'habitat groupé serait soumise à évaluation et agrégation par une autorité. Ce modèle serait proposé à des acteurs professionnels qui désireraient insérer l'habitat groupé dans un processus existant en complétant l'offre déjà offerte (maisons d'accueil, appartements supervisés, ...)."

Mais entre les deux, un moyen terme existe : **la formule TOP** destinée à tous publics et qui propose de réaliser des projets d'habitat solidaire reconnus par les autorités compétentes sous le contrôle d'un label. L'avantage de la formule est double : construire son projet selon une formule éprouvée et bénéficier d'une reconnaissance officielle réglant les problèmes administratifs tels que le taux d'isolé et de cohabitant, frein économique majeur à l'habitat collectif.

Minimaliste, ouvert, pour publics divers ou profils similaires, on le voit, l'habitat collectif à dimension sociale est une solution intéressante aux difficultés que rencontrent de plus en plus de nos concitoyens à se loger. Il permet de remédier à la solitude et l'isolement. Il offre un cadre de vie qui profite à ceux qui veulent se poser après un long parcours d'errance ou une alternative à ceux qui refusent le mode de vie dominant. Cependant, cet habitat collectif ne convient pas à tout le monde. Cette solution a été mise en œuvre par des associations de lutte pour le droit à l'habitat qui, dépassées par la gravité de la situation, ont décidé de réagir en offrant tout d'abord un toit à ceux qui n'en avaient pas ou n'étaient pas capables d'en avoir un. S'il s'agit d'une alternative porteuse d'espoir, elle n'est pas pour autant la panacée à la crise du logement qui reste majeure en Belgique. ■

Objectifs prioritaires de l'habitat solidaire



source : Etude sur les possibilités de reconnaissance de l'habitat groupé pour les personnes en précarité sociale pour le compte du SPF de Programmation Intégration sociale, Lutte contre la pauvreté et Economie sociale.

Les précarités que l'on peut rencontrer dans l'habitat collectif sont multiples : financières et sociales, physiques, relationnelles ou psychologiques. De plus, les résidents viennent souvent de parcours différents même si l'on constate sur le terrain une certaine tendance à l'homogénéité des profils. Les conditions d'admission sont souvent larges. Certains projets affirment même fonctionner sur le principe du "premier inscrit, premier admis". Les projets porteurs de solidarité et d'activités communes auront tendance à présenter une plus large mixité sociale tandis que les formules plus minimalistes regrouperont des habitants aux profils similaires. De manière générale, la mixité sociale est la plus forte là où les porteurs du projet sont des individus motivés par ce mode de vie.

normes en matière de salubrité ou de logement décent. On se focalisera, de manière générale, sur la personne en oubliant la dimension habitat. Il faudra également se méfier des personnes qui se domicilieraient en habitat solidaire juste pour bénéficier du statut d'isolé tout en résidant ailleurs. Y aura-t-il une personne condamnée à être "le précaire de service" et qu'on ne voudra pas voir changer de situation ? Et qui sera habilité à conférer le "label habitat solidaire" audit logement ? On le voit, des effets pervers sont possibles, et les zones d'ombre restent nombreuses, d'où la nécessité d'expérimenter un modèle plus 'fermé'. De nombreux experts, d'ailleurs, avaient jugé le modèle ouvert trop dangereux à mettre en œuvre."

Collectieve woonprojecten: een antwoord op de eenzaamheid en de kansarmoede?

door Nathalie Delaleeuwe

Collectief wonen kan verschillende gedaanten aannemen en verschillende termen opgekleefd krijgen. Toch is het mogelijk om een typologie van de bewoners van collectieve woonprojecten op te stellen en na te gaan aan welke behoeften dergelijke projecten voldoen.

In opdracht van de POD Maatschappelijke Integratie heeft een onderzoeksteam⁽¹⁾ een eerste ontginning van het collectief wonen gerealiseerd. De studie⁽²⁾ had als doel om een stand van zaken op te maken van de bestaande vormen van collectief wonen voor mensen in een kwetsbare sociale positie.

De studie beschrijft de juridische problemen, stelt een typologie van de bewoners op en geeft een eerste definitie van collectief wonen voor kansarmen wat zij solidair wonen noemen. De bedoeling is om op termijn eventueel een label aan collectieve woonprojecten te verbinden.

De auteurs sommen de volgende kenmerken op : Een groepswoning is een plaats waar meerdere personen zowel over private ruimtes als gemeenschappelijke ruimtes beschikken en waarvan het beheer voornamelijk door de bewoners gebeurt. De bewoners hebben niet noodzakelijk familiale banden.”

De bewoners beheren de collectieve ruimtes met of zonder begeleiding van een vereniging. De bedoeling van dit type woningen is om personen die niet alleen

kunnen of willen wonen een dak boven hun autonomie en hun capaciteiten om het hoofd te bieden, met respect voor verantwoordelijkheid op te nemen. ►

De onderzoeksploeg stelt de volgende niet-juridische definitie voor :
“Bij solidair wonen gaat het om een leefomgeving en een leefproject voor (met name) één of meerdere mensen waarvan er ten minste één maatschappelijk kwetsbaar is (in bestaansonzekerheid leeft) of dat dreigt te worden. Deze mensen schrijven zich formeel of informeel in tot deze woonvorm. Deze mensen zijn er zich op één of andere manier van bewust dat zij gemeenschappelijke belangen hebben en krijgen soms begeleiding of (specifieke of algemene) maatschappelijke bijstand. Solidair wonen vertaalt zich concreet in groepswonen, dat wil zeggen in een aantal autonome woningen die samen horen en bewoond worden door meer dan twee volwassenen die met elkaar geen andere banden hebben dan deze woonwijze, en waarbij het geheel één of meerdere gemeenschappelijke ruimten bevat.”

1. De onderzoeksploeg bestond uit : Habitat et Participation (Daniel Mignolet, Pascale Thys en Benoit Debuigne) ; SUM Research (Raf Myncke en Brecht Vandekerckhove) en de Facultés Universitaires Saint-Louis (Nicolas Bernard en Martine Van Ruymbeke).
2. “Solidair wonen, Studie over de mogelijkheden van erkenning van het groepswonen voor mensen in kwetsbare sociale toestand”, POD Maatschappelijke Integratie, Grootstedenbeleid, 2007.

Door een gemeenschappelijke ruimte te delen, met toch een privéruimte waar ze zich thuis kunnen voelen, knopen de bewoners banden aan met de andere bewoners en krijgen ze kans om opnieuw op adem te komen, de draad van hun leven weer op te pikken. De huisregels worden opgesteld door de groep zelf en een nieuwe bewoner moet die regels aanvaarden. Conflicten worden meestal binnen de groep opgelost.

Veel diversiteit, maar vier constanten

Eerste constante : de bewoner is sterk betrokken bij het project. Collectief wonen met een sociaal karakter is een persoonlijke keuze van de bewoner en gebeurt niet bij toeval. De bewoner moet aanvaarden om in gemeenschap te leven, volgens bepaalde regels. Die formule past niet bij iedereen. Bovendien zijn de bewoners niet gebonden door familiebanden. In de meeste gevallen gaat het om personen die elkaar nauwelijks kennen. De 'rekrutering' kan verlopen via verenigingen die het project ter sprake brengen bij daklozen of bewoners van een onthaalcentrum. De interne leefregels zijn vaak minimalistisch, maar moeten wel worden gerespecteerd. Die regels worden vaak opgenomen in een charter dat wordt opgesteld door de groep.

De nieuwe bewoners moeten worden aanvaard door de bestaande bewoners. Nieuwe kandidaten kunnen worden voorgesteld door de vereniging die het project begeleidt.

Collectief wonen is een project op langere termijn. De bewoner die dikwijls dakloos is geweest of in precare woonomstandigheden leefde, verblijft er een zekere tijd zodat hij zijn situatie kan stabiliseren, zodat de groep zich kan structureren en gemeenschappelijke projecten kan ontwikkelen. Voor sommige bewoners betekent het feit dat zij met anderen samenleven ook dat zij rekening moeten houden met tijd (douches, eten, vergaderingen). Dit laat hen ook toe om iets meer structuur in hun leven te krijgen.

Het leven in groep laat ook toe om van een aantal voordelen te genieten (een maaltijd bereid door een andere bewoner, een luisterend oor, ...).

De afbakening van de verschillende leefruimtes is belangrijk. De leefruimtes zijn duidelijk gedefinieerd : private ruimtes en gemeenschappelijke ruimtes. Het is ook belangrijk om goed na te denken over de opdeling tussen private ruimtes en gemeenschappelijke ruimtes (salon, keuken, tuin, ...) en transitruimtes om de relaties tussen de bewoners te bevorderen.

Collectief wonen vraagt een collectieve dimensie. Die gemeenschappelijke activiteiten kunnen zeer minimalistisch zijn of juist de bewoners sterk betrekken. "De mate van collectiviteit kan sterk variëren", kan je in de studie lezen, "en kan zelf tot buiten de muren van de woning gaan."

Deel uitmaken van een groepswooning met sociaal karakter betekent dat je aanvaard om het collectieve op jou te nemen (een burenp probleem oplossen), zich investeren in de organisatie van activiteiten (avond, eten, animatie). Indien een van de bewoners die rol weigert, dan verslechtert de relatie met de andere bewoners snel.

Omkadering of zelfbeheer ?

Collectieve woonprojecten mikken op een grote zelfstandigheid van de bewoners. De omkadering door een vereniging is vaak minimalistisch, maar nooit overbodig. De ervaring toont aan dat omkadering door een vereniging nodig is om sommige conflicten op te lossen, om de groep te begeleiden in de organisatie, zonder evenwel van bovenop zaken te gaan opleggen.

In hun 'Guide de l'habitat groupé pour des personnes en précarité sociale'⁽⁴⁾ doet Habitat & Participation dezelfde vaststelling : "Voor de aanpak van mogelijke problemen is het uiteindelijk de groep zelf die moet ageren. Het is juist door de combinatie van positieve én nega-

tieve ervaringen dat de banden van de groep sterker worden. Het is niet aan de sociale werker of aan de beheerder om de bewoners meteen ter hulp te komen. Voor iets waarvoor zij moeten vechten hebben, brengen ze meer appreciatie op.

Welk collectief woonproject voor welk publiek ?

Indien voor sommigen een collectief woonproject beantwoordt aan een absolute economische noodzaak, zoals de studie over het solidair wonen uitlegt, gaat het bij anderen over een weigering om zich te integreren in een manier van leven waarin het economische en sociale individualisme overheerst. Zij schuiven eerder solidariteit naar voor en willen een gemeenschapsleven met sociale rechtvaardigheid. Voor nog anderen is een collectief woonproject een antwoord – tijdelijk of definitief – voor therapeutische of economische problemen.

Onder het publiek bevinden zich jongeren van diverse politieke strekking, kunstenaars, ex-gevangenen, daklozen die een onthaalhuis verlaten of de straat, personen die ontwennen of met psychiatrische problemen.

De voordelen van collectief wonen zijn evident : de bewoners die in het kader van de studie werden ondervraagd spraken ondermeer over een goedkopere woonkost, meer woonoppervlakte, minder terugval bij ontwenning, minder geestelijke gezondheidsproblemen, een betere levensverwachting voor oudere personen in vergelijking met een rusthuis.

Ook op sociaal vlak zijn er voordelen : het collectief wonen is een alternatief voor personen die niet kunnen worden opgevangen in onthaalhuizen of die van de ene instelling naar de andere verhuizen zonder zich te stabiliseren. De bewoners worden behandeld als personen en krijgen geen stempel opgedrukt (dakloos, ex-gevangene, ...). Dankzij de sociale contacten kunnen de bewoners sterker worden en zich gemakkelijker opnieuw integreren. ►

4. Deze gids die verscheen in december 2006 kan worden geraadpleegd op de website van Habitat et Participation : <http://www.habitat-groupe.be>.

De problemen waarmee bewoners van een collectief project worstelen zijn divers : financieel en sociaal, fysisch, relationeel of psychologisch. De bewoners hebben dikwijls een verschillend parcours achter de rug. Op het terrein stellen we wel een tendens naar homogenisering van de profielen vast. De sociale mix is het grootst waar het collectieve project wordt gedragen door de bewoners zelf.

Moet er een label worden gecreëerd voor collectieve woonprojecten ?

Een label voor collectieve woonprojecten zou toelaten dat de overheid collectieve woonprojecten erkend. De vraag daarbij is uiteraard onder welke voorwaarden dat dan zou gebeuren. Om op die vraag te antwoorden, wordt in de studie een onderscheid gemaakt tussen twee soorten labels : een open type en een gesloten type.

Het open label is ongetwijfeld het soepelst en meest informele. Dit label laat toe om snel en zonder veel administratieve of juridische rompslomp, zonder zware controles een collectief woonproject te starten. “Maar toch zijn er nadelen aan verbonden“, verwittigt men ons in de studie. “Het zou kunnen dat bestaande normen inzake gezondheid of veiligheid niet gerespecteerd worden. Men zou zich vooral op de bewoners concentreren en minder op het aspect woning. Bovendien bestaat het risico dat personen zich domiciliëren

in een solidair woonproject enkel om het statuut van alleenstaande te hebben, terwijl ze toch ergens andere wonen. Of het risico dat iemand wordt aangeduid als ‘diensdoende’ kansarme en dat de andere bewoners niet zouden willen dat die zijn situatie verbetert. Perverse effecten zijn met andere woorden mogelijk en er blijven veel grijze zones over. Verschillende experts noemen het open model te gevaarlijk om te gebruiken.”

Het gesloten label is meer dwingend uiteraard. “Bestemd voor institutionele actoren in een meer gestructureerd kader en voor personen in grote kansarmoede, die een goede begeleiding nodig hebben, zou deze vorm van solidair wonen meer gecontroleerd worden en pas erkend worden na controle van de organisatie, het beheer van het gebouw, de kwaliteit van het project, ... Dit model zou bestemd zijn voor grotere structuren met veel bewoners. Dit model zou worden voorgesteld aan professionele actoren die het collectief wonen willen integreren in hun bestaand aanbod (onthaalhuizen, begeleid wonen, ...)”.

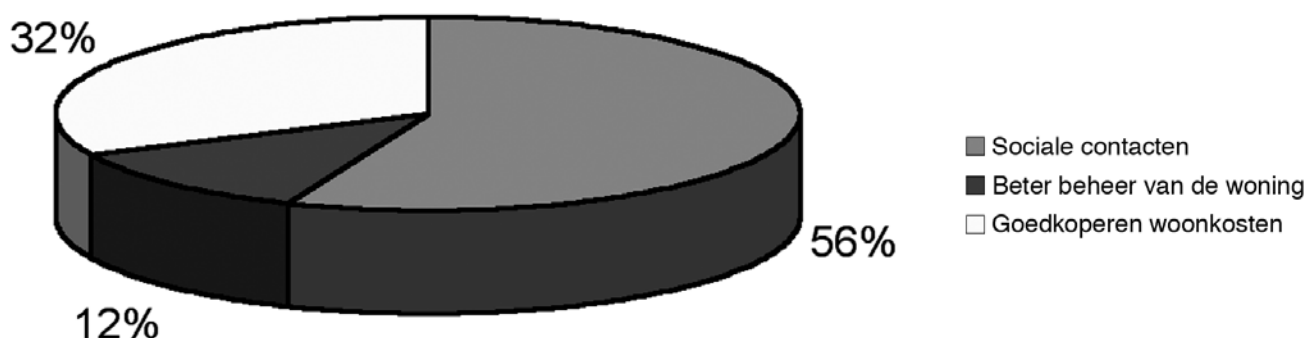
Tussen deze twee modellen in wordt er nog een derde voorgesteld : de TOP-formule die bestemd is voor ieder type van publiek en het mogelijk maakt om solidaire woonprojecten te realiseren die zouden worden erkend door de overheid en een label zouden krijgen. Het voordeel van die formule

is dubbel : het project wordt georganiseerd volgens een beproefde formule en geniet dan van de officiële erkenning van de overheid waardoor administratieve problemen zoals het statuut van alleenstaande en samenwonende - een rem voor collectieve woonprojecten - zou worden weggenomen.

Een collectief woonproject is een interessante oplossing voor steeds meer mensen die problemen ondervinden voor hun huisvesting. Het kan een oplossing zijn voor eenzaamheid. Het kan een levenskader bieden voor hen die even op adem willen komen na een lange moeilijke periode of een alternatief voor hen die anders willen leven.

Collectief wonen is echter niet voor iedereen een goede oplossing. Zij is opgestart door verenigingen die ijveren voor het recht op wonen en die, gezien de wooncrisis, hebben beslist om in de eerste plaats een dak boven het hoofd te bieden aan hen die er geen hebben. Paul Preud'homme van Fami-Home wijst er echter op, “dat we deze oplossing hebben uitgedokterd omdat we niet konden blijven neen zeggen aan de mensen. Maar het collectief wonen is niet de zaligmakende oplossing. Het is een positief alternatief, maar de wooncrisis in België blijft groot en we moeten onze politici blijven oproepen om fundamentele maatregelen te nemen die een antwoord kunnen bieden voor de huidige crisis.” ■

Belangrijkste bedoeling van een collectief woonproject



Bron : Solidair wonen, studie over de mogelijkheden van erkenning van het groepswoonwonen voor mensen in kwetsbare sociale toestand, POD Maatschappelijke Integratie, Grootstedenbeleid, 2007.

L'habitat collectif vu sous l'angle juridique

par Marie Didier, collaboratrice au RBDH

La cohabitation influe sur le taux des droits sociaux, la forme que peut prendre le contrat de bail et les règles de qualité du logement⁽¹⁾.

Tout d'abord, le taux de droits sociaux. Une première catégorie de règles qui fait référence à l'habitat collectif est celle relative aux taux des allocations sociales.

Le montant de l'intervention auquel a droit un bénéficiaire dépend de sa situation d'isolé ou de cohabitant et/ou de chef de famille. Que ce soit en matière d'aide sociale ou d'allocation de chômage, le montant de l'intervention est inférieur pour le cohabitant, cette règle se justifie par le fait que la cohabitation permet des économies d'échelle.

Les réglementations relatives à l'aide sociale et au chômage définissent à peu près de la même façon la cohabitation⁽²⁾. La cohabitation est définie comme le fait pour des personnes de vivre sous le même toit et de "régler principalement en commun leurs questions ménagères". Il faut entendre par là le fait de cohabiter en partageant les frais de loyer, d'entretien ou de nourriture.

En principe donc, une personne qui ne partage pas les frais de loyer, d'entretien ou de nourriture peut prétendre au taux supérieur d'isolé. La difficulté principale vient du fait que l'organisme payeur aura tendance à considérer que

l'habitat collectif entraîne de facto une mise en commun des frais du ménage et c'est la personne concernée qui devra prouver qu'elle ne partage aucun frais avec ses colocataires pour pouvoir obtenir le taux supérieur d'isolé.

Le bail

Les règles relatives au bail n'organisent pas l'habitat collectif, les personnes qui vivent sous le même toit peuvent cosigner un bail ou signer chacune un bail individuel avec le bailleur. La législation sur les baux de résidence principale⁽³⁾ prévoit toutefois que la sous-location est possible lorsque ce sont des associations (ou d'autres personnes morales comme un CPAS, par ex), qui prennent le bien à bail pour le mettre à disposition de personnes dans une situation sociale difficile. Ces personnes devront y établir leur résidence principale. Le bailleur devra avoir donné son accord au préalable.

Les règles relatives à la qualité du logement

Une autre catégorie de règles qui font référence à l'habitat collectif sont celles portant sur la qualité des logements.

Les normes fédérales fixent des règles minimales de qualité auxquelles doi-

vent satisfaire tous les logements mis en location⁽⁴⁾, individuels ou collectifs. Ces conditions minimales permettent à un locataire d'obtenir du juge de paix la mise en conformité du bien par le propriétaire ou la résiliation du bail aux torts du bailleur.

En ce qui concerne l'habitat collectif, l'arrêté royal prévoit que le logement doit au moins comporter une pièce privative servant de chambre, que l'accès à cette partie privative doit être librement accessible sans avoir à passer par la partie privative d'une autre personne et que cette pièce doit être équipée d'un système de fermeture permettant un accès exclusif à son occupant.

La Région bruxelloise, comme les deux autres Régions, prévoit des normes de qualité qui viennent compléter les normes fédérales. La sanction des règles régionales contenues dans le code du logement est cependant différente, il n'appartient pas au juge mais à l'inspection régionale de sanctionner le bailleur dans le cas où le logement ne répond pas aux normes minimale de stabilité du bâtiment, d'électricité, de chauffage, de surface, d'aération ou de lumière naturelle, etc. L'inspection régionale peut mettre le bailleur en demeure de réaliser les travaux de ►

1. Pour plus de précisions, le lecteur pourra se référer au volet 3 de l'étude sur l'Habitat solidaire réalisée pour le compte du SPF de Programmation Intégration sociale, Lutte contre la Pauvreté et Economie sociale, dont cet article s'inspire.

2. art. 14 loi du 26 mai 2002 concernant le droit à l'intégration sociale et art. 59 de l'arrêté ministériel du 26 novembre 1991 portant les modalités d'application de la réglementation du chômage, M.B., 25 janvier 1992.

3. 1717 al 2 C.Civ.

rénovation, lui infliger une amende administrative ou interdire la mise en location.

La Région bruxelloise ne prévoit pas, comme c'est le cas en Wallonie, que le logement collectif soit soumis à permis de location. Certaines règles en matière

de logements collectifs sont assouplies par rapport aux normes concernant les logements individuels; le logement doit compter au minimum une cuisine pour dix personnes, elle doit être équipée d'un point d'eau potable et d'un appareil de cuisson accessible en permanence, la salle de bain et la toilette

communes ne peuvent être partagées par plus de six personnes.

L'habitat collectif n'a donc qu'un impact limité au niveau juridique ou administratif si ce n'est qu'il réduit considérablement le montant des allocations sociales. ■



Le principal obstacle économique au logement collectif est le risque de perdre le taux d'isolé

4. Arrêté royal du 8 juillet 1997 déterminant les conditions minimales pour qu'un immeuble donné en location à titre de résidence principale soit conforme aux exigences élémentaires de sécurité, de salubrité et d'habitabilité. M.B., 21 août 1997.

Groepswonen vanuit een juridisch oogpunt

door Marie Didier, medewerkster BBROW

Groepswonen heeft zijn invloed op het bedrag van de sociale toelagen, op het type van huurovereenkomst en op de kwaliteitscriteria voor de woning.

Het bedrag van de sociale toelage

Een eerste categorie regels die van belang zijn bij groepswonen heeft te maken met het bedrag van de sociale toelagen.

Het bedrag van sociale toelage waarop iemand recht heeft, wordt immers bepaald door het feit of hij een alleenstaande, samenwonende of gezinshoofd is. Zowel bij de sociale steun als bij de werkloosheidsvergoeding is het bedrag voor een samenwonend persoon lager dan voor een alleenstaande. De overheid gaat er vanuit dat een samenwonend persoon in verhouding minder uitgaven heeft dan een alleenstaande.

Het statuut van samenwonende wordt door de reglementering in verband met sociale steun en met werkloosheid min of meer gelijkaardig gedefinieerd.⁽¹⁾

Samenwonen wordt gedefinieerd als het feit dat personen samen onder hetzelfde dak leven en “hun huishouden voornamelijk samen regelen”. Hieronder vallen bijvoorbeeld het delen van de huur, de onderhoudskosten of voeding.

In principe kan een persoon die de huur, het onderhoud van de woning of voeding niet deelt met een ander ►



Het voornaamste obstakel voor collectiefwonen blijft het verlies van het statuut van alleenstaande voor de toelagen

1. Artikel 14 van de wet van 26 mei 2002 betreffende het recht op maatschappelijke integratie (B.S. van 31 juli 2002) en artikel.59 van het ministerieel besluit van 26 november 1991 betreffende de toepassingsmodaliteiten inzake de werkloosheidsreglementering (B.S. van 25 januari 1992).

persoon dus aanspraak maken op het statuut van alleenstaande.

Bij groepswonen ligt de moeilijkheid in het feit dat de uitbetalingsinstelling geneigd is om te zeggen dat een groepswoning de facto betekent dat sommige huishoudkosten gedeeld worden. Hier is het dikwijls de bewoner zelf die zal moeten aantonen dat hij geen enkele kost deelt met zijn mede-huurders om toch het statuut van alleenstaande te krijgen en dus een hogere toelage.

De huurovereenkomst

De huurwet voorziet geen specifieke regels voor het groepswonen. Personen die onder een dak leven kunnen de huurovereenkomst gezamenlijk tekenen of ieder een aparte huurovereenkomst tekenen met de verhuurder. De wetgeving over de huur van hoofdverblijfplaatsen⁽²⁾ bepaalt wel dat onderhuur mogelijk is wanneer een vereniging (of iedere andere rechtspersoon zoals een OCWM bijvoorbeeld) een woning huurt om die dan via onderhuur ter beschikking te stellen van personen in een moeilijke sociale situatie. De onderhuurders moeten er hun hoofdverblijfplaats vestigen. Dit alles kan enkel met voorafgaandelijk akkoord van de verhuurder.

De kwaliteitscriteria voor de woning

Een andere categorie regels waarin sprake is van groepswonen zijn de regels in verband met de kwaliteit van de woning. De federale normen liggen minimale kwaliteitsregels op waarin alle huurwoningen moeten beantwoorden, of zij nu individueel of collectief worden gehuurd.⁽³⁾

Die minimale criteria geven aan de huurder de mogelijkheid om via de vrederechter uitvoering van de nodige werken te eisen of verbreking van de huurovereenkomst ten nadele van de verhuurder.

Voor groepswoningen bepaalt het koninklijk besluit dat de woning tenminste een



Om het verlies van het alleenstaande-statuuur te vermijden, mogen ondermeer koelkast, post en deurbel niet gedeeld worden

privé-vertrek moet hebben dat als kamer kan worden gebruikt, dat dat privé-vertrek vrij toegankelijk moet zijn zonder via de kamer van iemand anders te moeten passeren en dat het privé-vertrek moet kunnen worden afgesloten door de bewoner.

Net als de Vlaanderen en Wallonië, heeft het Brusselse Gewest bijkomende kwaliteitsnormen opgelegd. De Brusselse huisvestingscode voorziet daarbij dat het niet de vrederechter is die sanctioneert, maar wel de Gewestelijke Inspectiedienst die optreedt wanneer de woning niet beantwoord aan de gewestelijke criteria inzake stabiliteit, elektriciteit, verwarming, oppervlakte, verluchting en verlichting, enz ...

De gewestelijke inspectie kan de verhuurder in gebreke stellen om de nodige werken uit te voeren, hem een administratieve boete opleggen of een verhuurverbod uitvaardigen.

De Brusselse Gewest legt echter - in tegenstelling tot Wallonië - geen verplichte verhuurvergunning op voor een groepswoning.

Sommige kwaliteit- en comfortregels zijn voor de groepswoningen zelfs versoepeld : de woning moet minstens een keuken tellen voor maximum tien personen, voorzien van een waterkraan en een kooktoestel ; de gemeenschappelijke badkamer en het toilet mogen door niet meer dan 6 personen worden gedeeld.

Als conclusie kunnen we zeggen dat het groepswonen geen grote impact heeft op juridisch of administratief vlak, met uitzondering van de berekening van het bedrag van sociale toelagen. ■

2. Art. 1717 al 2 Burg. Wetboek

3. Koninklijk besluit van 8 juli 1997 tot vaststelling van de voorwaarden waaraan ten minste voldoen moet zijn wil een onroerend goed dat wordt verhuurd als hoofdverblijfplaats in overeenstemming zijn met de elementaire vereisten inzake veiligheid, gezondheid en bewoonbaarheid, B.S. van 21 augustus 1997.

Conclusions

L'habitat collectif ne date pas d'hier. En fait, il existe depuis les origines de l'humanité à l'époque où nous devions vivre en groupe afin de nous protéger contre les attaques extérieures. Ces dernières années, nous constatons dans le secteur du logement, un regain d'intérêt pour la question.

Ainsi, des ménages des classes moyennes s'unissent pour acheter leur logement comme c'est le cas dans le centre de Bruxelles avec les projets Côté Kanal, Nimifi, Place du Samedi, etc. Mais des personnes à faible revenu sont de plus en plus souvent obligées de se lancer dans des projets d'habitat collectif. Pour des raisons avant tout financières : la crise du logement à Bruxelles touche particulièrement les personnes les moins nanties. De plus, les logements abordables existent en nombre trop restreint. Il est que si l'on veut vivre ou survivre dans la capitale, il faut savoir s'adapter, même si cela signifie devoir vivre en collectivité.

Dans ce numéro d'Art. 23, nous avons délibérément choisi de ne traiter que des projets d'habitat collectif reprenant une dimension sociale. Ces projets partagent en général les caractéristiques suivantes : des habitants aux revenus limités résident dans un bâtiment comprenant des espaces privés et des espaces communs. Les habitants se concertent régulièrement sur l'organisation pratique de la vie collective et tentent de résoudre leurs conflits par des discussions. Des structures sociales – subventionnées ou non par les pouvoirs publics - leur proposent d'ailleurs souvent un accompagnement pour gérer les tensions au sein du groupe.

Bruxelles regorge d'exemples de tels logements qui peuvent prendre d'ailleurs des formes très diversifiées. Nous avons étudié avec attention une série d'entre eux et nous avons appris que leurs habitants constituaient un public très disparate : des sans-abri, d'anciens détenus, des personnes atteintes d'un handicap mental léger, des personnes qui quittent une maison d'accueil, des squatteurs, des artistes, des personnes souffrant de problèmes psychiatriques, des retraités, des militants dont c'est le choix de la vie, ...

Un projet d'habitat collectif à dimension sociale est avant tout orienté vers la personne. Ce n'est pas bien évidemment la panacée à la crise du logement. Mais cette formule d'habitat est à la fois une nécessité économique pour bon nombre de personnes ainsi qu'une alternative pour celles qui rencontrent des difficultés dans leur vie ou qui veulent quitter leur isolement. L'habitat collectif leur offre un logement bon marché, un espace où se poser ainsi que la possibilité de se sentir chez soi, pour une fois l'énergie retrouvée, reprendre sa vie en main.

Toutefois tout n'est pas rose dans l'habitat collectif. Cela implique de devoir s'adapter, faire des compromis, connaître des échecs. Par ailleurs, les associations manquent de bâtiments adéquats à un prix abordable qu'elles peuvent affecter à du logement collectif. Force est de constater que l'offre de projets d'habitat collectif à Bruxelles reste encore très limitée.

C'est pour cela que plusieurs associations ont choisi d'occuper des bâti-

ments vides pour ensuite négocier avec le propriétaire. Avec plus d'échecs que de réussites. Pour en citer deux : l'ancienne occupation à l'hôtel Tagawa à l'avenue Louise et l'actuelle occupation au 123 rue Royale.

Autre constat. Actuellement, les pouvoirs publics ne soutiennent pas suffisamment les projets d'habitat collectif. Sans doute parce qu'ils ne correspondent pas au modèle d'habitat traditionnel. S'il est vrai que les organisations sociales sont subventionnées par les autorités dans leur mission d'accompagnement individuel, un obstacle administratif de taille demeure pour les habitants : la menace de perdre leur statut d'isolés et par la même une partie non négligeable de leurs revenus d'insertion. Une étude récente commanditée par les autorités fédérales plaide en faveur d'un label pour les projets d'habitat solidaire. Ce label devrait permettre la levée d'une série d'obstacles administratifs ainsi que la protection du statut d'isolé.

Un tel label – dont les conditions ne doivent pas être trop restrictives – pourrait être une solution. Mais encore ne faudrait-il pas pour autant que ce label détourne l'attention des autorités de leurs vraies tâches : veiller à ce que de véritables mesures de fond soient enfin prises pour résoudre la crise du logement à Bruxelles, à savoir doubler le nombre de logements sociaux, mettre en oeuvre le contrôle des loyers et une allocation loyer. De cette manière, le logement collectif sera un vrai choix et non pas un dernier recours afin de ne pas tomber définitivement dans la pauvreté. ■

Conclusie

Collectief wonen dateert al van lang geleden, eigenlijk al van bij het begin van de mens toen we ons in groep moesten verdedigen tegen aanvallen van buiten uit. De laatste jaren voelen wij in de sector huisvesting dat het collectief wonen opnieuw meer in de aandacht komt.

We zien dat middeninkomens samen woningen aankopen. Denken we bijvoorbeeld aan verschillende collectieve aankoopprojecten in Brussel-centrum: Côté Kanal, Nimifi, Zaterdagplein, ... Geslaagde pogingen van een middenklassenpubliek om de aankoop van de eigen gezinswoning financieel nog haalbaar te maken en toch niet teveel comfort op te geven.

Maar ook personen met een laag inkomen worden alsmaar meer verplicht om hun toevlucht te zoeken in collectieve huurwoningprojecten. In de eerste plaats omwille van economische redenen: de wooncrisis in Brussel treft personen met een laag inkomen keihard. Er zijn te weinig betaalbare huurwoningen in Brussel. Wie hier wil (over)leven, grijpt naar alle kansen, zelfs al betekent dat samenleven met andere mensen.

In dit nummer van Art. 23 hebben we verschillende collectieve woonprojecten voor kansarmen onder de loep genomen. Die woonprojecten hebben de volgende karakteristieken: personen met een beperkt inkomen wonen samen in een gebouw waar zowel individuele kamers als gemeenschappelijke ruimtes voorhanden zijn. De bewoners overleggen regelmatig gezamenlijk over de prakti-

sche organisatie van hun samenleven, proberen zelfstandig conflicten uit te praten en op te lossen. Dikwijls worden zij hierbij begeleid en ondersteund door sociale verenigingen, al of niet erkend en gesubsidieerd door de overheid.

We hebben geleerd dat de bewoners een publiek zijn van diverse pluimage: daklozen, ex-gevangenen, geestelijke gehandicapten, personen die een onthaalhuis verlaten, krakers, kunstenaars, personen met psychiatrische problemen, gepensioneerden, mensen die bewust kiezen voor groepswoon.

Een collectief woonproject is zowel een economische noodzaak voor tal van mensen als een alternatief voor personen die diverse moeilijkheden ondervinden in hun leven of die het isolement beu zijn. In het collectieve woonproject vinden zij zowel een goedkopere huisvesting als een plek die hen de mogelijkheid biedt om op adem te komen, zich ergens thuis te voelen en met die hernieuwde energie eventueel de draad van hun leven opnieuw op te nemen.

Niet dat alles rooskleurig is in een collectief woonproject. Samenwonen met andere mensen betekent zich aanpassen, compromissen sluiten, mislukkingen. Bovendien vinden de verenigingen onvoldoende geschikte en betaalbare gebouwen waar collectieve woonprojecten kunnen worden opgezet. Met andere woorden: het aanbod aan collectieve woonprojecten in Brussel blijft al bij al vrij laag.

Daarom ook hebben een aantal verenigingen ervoor gekozen om gebouwen te bezetten en dan met de eigenaar te onderhandelen. Tot nu toe is dat nog maar een paar keer gelukt: ondermeer in hotel Tagawa aan de Louizalaan en momenteel in de Koningsstraat 123.

Vanuit de overheid worden de collectieve woonprojecten momenteel onvoldoende gesteund. Erkende sociale organisaties worden weliswaar gefinancierd voor de begeleiding van de personen in een collectief woonproject. Maar daartegenover staat een grote administratieve hinderpaal voor de bewoners zelf: in een collectief woonproject dreigen zij het statuut van alleenstaande te verliezen en zo een deel van hun (vervangings)inkomen. In een recente studie besteld door de federale overheid wordt daarom gepleit om voor sociale collectieve woonprojecten een label in het leven te roepen waarmee een aantal administratieve besloimmeringen zouden kunnen worden opgeruimd en de bewoners alsnog het statuut van alleenstaande zouden behouden.

Een dergelijk label - indien niet te strikt van voorwaarden - zou een oplossing kunnen zijn, maar mag toch de aandacht niet afleiden van de werkelijke taak waar de overheid voor staat: ervoor zorgen dat nu eindelijk werk wordt gemaakt van fundamentele maatregelen tegen de wooncrisis in Brussel: verdubbeling van het aantal sociale woningen, invoering van controle van de huurprijzen en een huurtoelage. Zodat collectief wonen een vrije keuze wordt en geen verplichting omwille van kansarmoede. ■

Le lecteur pourra poursuivre sa réflexion

sur internet :

- Site d'habiter autrement, lieu d'échange d'information et de projet : <http://www.habiterautrement.org>
- 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>

Grâce aux lectures suivantes :

- Guide de l'habitat groupé pour des personnes en précarité sociale, Habitat et Participation, 2004.
- J'habite donc je suis : Pour un nouveau rapport au logement, Nicolas Bernard, Editions Labor, 2005.
- Où vivre mieux ? Le choix de l'habitat groupé pour personnes âgées. Fondation Roi Baudouin, Editions namuroises, 2006
- Repenser le droit au logement en fonction des plus démunis. Un essai d'évaluation législative, Nicolas Bernard, Editions Bruylant, 2006.
- Sans-abri, SDF : L'errance aujourd'hui, Bruxelles Santé n°40 1ère partie, 2005.
- Vers l'éradication de la pauvreté et de l'exclusion sociale ? Rapport d'étape sur la stratégie européenne sur l'inclusion sociale. 2002.
- 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. 002, p.12.

Indien u meer wil weten over het onderwerp, kan u terecht

Op het internet:

- <http://www.homestead.com/RolandKums/info.html>
- Site de Samenhuizen, – Vereniging voor woongemeenschappen, vzw :
- <http://www.samenhuizen.homestead.com> (ou [samenhuizen.be](http://www.samenhuizen.be)) – 016/89.60.43
- Platform Wonen van Ouderen : <http://users.skynet.be/platform.wonen>
- <http://www.lvcw.nl/index1.html>

of in de volgende publicaties:

- Wonen in Vlaanderen in perspectief : evoluties 1976 – 1997.
- Wonen aan de onderkant, De Decker, P., Goossens, L. en Pannecoucke, I. (), , Garant, Antwerpen – Apeldoorn, 2005.
- Van Menxel, Verbinding Verbroken, Steunpunt Algemeen Welzijnswerk
- Woongemeenschappen in Vlanderen. Een verkennend onderzoek, K.Matthijs, A. Martens. 2003-2004.
- Collaborative communities. A new concept of housing with shared services, Dorit Fromm, Verenigde Staten, 1988.



art. 23 # 13

Le Code Bruxellois du Logement, (1e partie) ou la lutte contre les logements insalubres
De Brusselse Huisvestingscode, (1ste deel) of de strijd tegen ongezonde woningen



art. 23 # 21

L'allocation loyer une solution pour les Bruxellois
De huurtoelage een oplossing voor de Brusselaars



art. 23 # 14

Le Code Bruxellois du Logement, (1e partie) Le droit de gestion publique
De Brusselse Huisvestingscode, (1ste deel) Het openbaar beheersrecht



art. 23 # 22

La production des logements sociaux
De productie van sociale woningen



art. 23 # 15

La politique du logement à Bruxelles: promesses, dépenses, réalisations
Het woonbeleid in Brussel: beloftes, uitgaven, realisaties



art. 23 # 23

Les communes et le logement
Gemeenten en huisvesting



art. 23 # 16

Mémorandum Droit au logement
Memorandum Recht op Wonen



art. 23 # 24

Logement social = logement durable ?
Sociale woning = duurzame woning ?



art. 23 # 17

Coup d'oeil sur le logement de transit à Bruxelles
Een blik op de transitwoningen in Brussel



art. 23 # 25

Demandeurs d'asile, personnes sans-papier et le logement
Asielzoekers, mensen zonder papieren en huisvesting



art. 23 # 18

Les logements vides à Bruxelles
Leegstand in Brussel



art. 23 # 26

Le Plan régional du Logement
Het Plan voor de Huisvesting



art. 23 # 19

Pistes concrètes pour un encadrement des loyers
Concrete pistes voor een omkadering van de huurprijzen



art. 23 # 27

Verhofstadt II et ses mesures sur le logement
Verhofstadt II en de woonmaatregelen



art. 23 # 20

5 ans d'Art. 23
5 jaar Art. 23



art. 23 # 28

Gentrification à Bruxelles Une ville branchée ... au détriment de ses habitants ?
Gentrificatie in Brussel Een hippe stad ... ten koste van haar bewoners ?