

GUIDE PRATIQUE

D'ACCOMPAGNEMENT A L'ACCES

ET AU MAINTIEN AU LOGEMENT



**REFORME DES SOINS EN SANTE MENTALE
PROJET 107
RESEAU SANTE MENTALE HAINAUT
OCCIDENTAL**

Dans le cadre de la **Réforme en Santé mentale**, la **Fonction 5** concerne la thématique du **logement**. Dès le début du Réseau Santé mentale Hainaut occidental en 2011, un temps de travail important a été consacré à la phase de diagnostic en matière de logement et d'articulation entre logement et santé mentale. Des acteurs ont été identifiés, des collaborations sont nées, des projets voient le jour.

Cette fonction concerne essentiellement «le développement d'habitats spécifiques pour des personnes qui souffrent de problèmes psychiatriques chroniques stabilisés et qui présentent des possibilités d'intégration sociale réduite». Ces habitats ont pour but d'apporter un soutien à l'organisation de la vie quotidienne, et l'objectif poursuivi est donc de faciliter l'insertion sociale par des programmes individualisés, qui prennent en compte les besoins d'autonomie exprimés par les personnes.

En 2014, les **partenaires de la Fonction 5** du Réseau Santé mentale Hainaut occidental se sont consacrés aux notions d'**accessibilité et de maintien au logement** pour les usagers du Réseau avec comme projet de réaliser un **guide méthodologique** sur ce thème.

La volonté est donc que ce guide puisse aussi être utile aux différents publics des partenaires avec l'ambition de déstigmatisation des différents publics et usagers de ces services et institutions.

Cet outil se veut être un guide proposant une série de points de repères utiles pour les professionnels mais aussi pour les usagers. Il aborde, dans un premier temps, **les questions à se poser** pour accompagner une personne en recherche de logement ainsi que quelques **outils pratiques** et un récapitulatif de **sites utiles** référencés dans ce guide.

La seconde partie présente les **dispositifs** et les **acteurs locaux** facilitant l'accès au logement pour les candidats locataires.

La troisième partie est composée de fiches qui abordent une série d'**éléments concrets**. Ceux-ci permettront d'ancrer la démarche de recherche et d'**accompagnement** dans le réel en tenant compte à la fois de la situation de l'utilisateur (sociale, financière, administrative, mentale) et en la confrontant à la réalité de la loi de l'offre et de la demande en matière de logement (loyer, garantie, types de baux, conditions minimales de salubrité et de sécurité, ...).

Nous désirons donc mettre en lumière le travail d'une série d'opérateurs actifs dans les formules résidentielles spécifiques, de dispositifs parfois méconnus.

Nous voulons également faciliter la recherche, la prise de contact pour les travailleurs de terrain confrontés à la difficulté de trouver un logement pour les usagers qu'ils soutiennent et accompagnent.

Enfin, il est prévu d'actualiser régulièrement ce guide avec les nouveaux partenaires qui rejoindront le Réseau Santé mentale Hainaut occidental ainsi qu'avec d'éventuelles modifications en lien avec notre thématique.

Dominique LEBORGNE,
Coordinateur.

GROUPE DE REDACTION

Le Coordinateur et le secrétariat

Dominique LEBORGNE
Sandrine MARRION

Les Garants de Fonction

Chantal VERCAUTEREN
L'Espérance
Maison maternelle
Virginie DELARUE
Le Relais
Initiatives Habitations protégées

Les Partenaires

Cherazad EL MASSOUDI
Relais Social Urbain
Catherine DALLEENNE
Agence Immobilière Sociale
Hélène CATTAX
Droit Au Logement
Bernard VAN WYNSBERGHE
La Traversée
Maison de Soins Psychiatriques
CRP Les Marronniers

Le candidat locataire : au centre de la démarche ...

Les outils	1.1
Qui contacter ?	1.2
Où se connecter ?	1.3

Dispositifs et acteurs existants

Hébergement

Aux Chênes de Mambré	2.1
L'Espérance	2.2
L'Etape	2.3
La Consoude	2.4
La Traversée	2.5
Le Relais	2.6
Les Oliviers	2.7

Logement

Agence Immobilière sociale	2.8
Capteur Logement	2.9
Les Sociétés de Logement public	2.10
Service Logements	2.11

Acteurs «accompagnants»

Droit au Logement	2.12
Guichet Logement-Ville de Mouscron	2.13
Service de médiation de proximité	2.14

Educateurs de Rue	2.15
Service Energie	2.16

Démarches ancrées dans le réel : principes de réalité

Fiche 1	Trouver un logement adapté à sa situation	3.1
Fiche 2	Conditions minimales de sécurité et de salubrité	3.2
Fiche 3	Le loyer	3.3
Fiche 4	Les charges	3.4
Fiche 5	L'état des lieux	3.5
Fiche 6	L'occupation en bon père de famille	3.6
Fiche 7	La performance énergétique du bâtiment	3.7
Fiche 8	Le bail	3.8
Fiche 8.1	Le bail classique	3.8.1
Fiche 8.2	Le bail de courte durée	3.8.2
Fiche 8.3	Le bail de sous location	3.8.3
Fiche 8.4	Le bail glissant	3.8.4
Fiche 8.5	Le bail de rénovation	3.8.5
Fiche 8.6	Le bail meublé	3.8.6
Fiche 8.7	Les mentions obligatoires du bail	3.8.7
Fiche 9	La colocation	3.9
Fiche 10	La garantie locative	3.10
Fiche 11	L'assurance incendie	3.11
Fiche 12	Les primes	3.12
Fiche 13	Les autres aides au logement	3.13
Fiche 14	Les autres formes d'habitat	3.14

«Habiter», est différent de se «loger»

Points de repères théoriques 4

LE CANDIDAT LOCATAIRE : AU CENTRE DE LA DEMARCHE

Nombreux sont les services qui accompagnent les usagers dans différentes démarches de recherche de logements.

Dans un travail de préparation à l'accès au logement pour un usager, quelques points de repère pourraient être :

LES QUESTIONS A SE POSER ???

- ? Que signifie «être bien chez soi» ?
 - quelles sont les représentations et les attentes des candidats locataires ?
 - et comment les confronter aux réalités du secteur logement ?

- ? Qu'est-ce qu'un logement adapté ?

- ? Quels sont les freins à l'accès au logement ?

- ? Quand entamer les démarches de recherche de logement au regard de la situation administrative et institutionnelle ?
 - avec qui ?
 - auprès de qui ?

LES OUTILS

Il existe de nombreux **outils permettant d'accompagner le candidat locataire dans son parcours d'insertion**.

Nous avons choisi **trois outils** qui peuvent être utiles pour le professionnel et cela, aux différents temps du processus :

1. La Carte-Réseau

Elle est réalisée par le Réseau Santé Namur. C'est un «outil graphique représentant le réseau perçu par l'utilisateur» permettant de réaliser avec celui-ci, une photographie de son réseau.

Les domaines concernés sont : le social, la vie quotidienne, la santé, les activités, l'administratif.

 www.reseausantenamur.be

2. Guide sur l'approche «Logement d'abord» au Canada

Il s'agit d'un guide réalisé suite à des expériences canadiennes qui viennent en aide à des personnes itinérantes aux prises à la santé mentale. Il décrit les grandes lignes de la démarche et comprend des outils pratiques de planification.

 <http://housingfirsttoolkit.ca/fr>

3. Le Plan d'Accompagnement Individualisé (PAI)

Il est réalisé par l'ensemble des partenaires du Réseau Santé mentale Hainaut occidental et constitue un outil de communication. Il permet de savoir «qui fait quoi ?», de définir des objectifs et de faire le point sur les situations.

C'est un outil sur le long terme par rapport à des relais des différents intervenants autour d'un usager.

NOTES

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

QUI CONTACTER ?

			
HEBERGEMENT			
Aux Chênes de Mambré	Rue Albert 33 7540 KAIN	069/229141	chenesdemambre@gmail.com http:sites.google.com/site/auxchenesdemambreasbl
L'Espérance	Avenue d'Audenarde 224 7540 KAIN	069/226734	social@esperancekain.be
L'Etape	Rue du Sondart 17 7500 TOURNAI	069/214534	etape@skynet.be www.letape.be
La Consoude	Rue de la Citadelle 118 7500 TOURNAI	069/221024	la.consoude@cpas-tournai.be www.cpas-tournai.be
La Traversée	Rue Despars 94 7500 TOURNAI	069/889833	sylvie.jadot@marronniers.be www.marronniers.be
Le Relais	Boulevard du Roi Albert 90 7500 TOURNAI	069/844272	servicesocial@hplerelais.be
Les Oliviers	Rue Blandinoise 13-15 7500 TOURNAI	069/235608	les.oliviers@cpas-tournai.be www.cpas-tournai.be
LOGEMENT			
Agence Immobilière Sociale Tournai	Rue des Corriers 14 7500 TOURNAI	069/840894	tournailogement@gmail.com
Capteur Logement	Rue des Sœurs de Charité 11 7500 TOURNAI	0477/984784	cherazad.elmassoudi@gmail.com
Le Logis tournaisien	Avenue des Bouleaux 75 b 7500 TOURNAI	069/222741	info@lelogistournaisien.be www.lelogistournaisien.be
Les Heures claires	Porte des Bâtisseurs 20B 7730 ESTAIMPUIS	056/489807	infoheuresclaires@gmail.com
Service Logements	Rue de la Citadelle 118 7500 TOURNAI	069/884547 069/884496 069/884509 069/884405	service.logements@cpas-tournai.be www.cpas-tournai.be
Société Logements Mouscron	Rue du Manège 50 7700 Mouscron	056/854499	slm.info@skynet.be
ACTEURS «ACCOMPAGNANTS»			
Droit Au Logement	Rue de Paris 7 7500 TOURNAI	069/304429 0488/410003	info@daltournai.be www.daltournai.be
Guichet Logement (Ville de Mouscron)	Rue de Courtrai 63 7700 MOUSCRON	056/860202 056/860285	guichet.logement@mouscron.be www.mouscron.be
Service de médiation de proximité	Rue Saint-Piat 3/7 7500 TOURNAI	069/840730	mediation@tournai.be
Educateurs de Rue			

Service Energie Rue de la Citadelle 118
7500 TOURNAI

069/884566
069/444533
069/884595

energie@cpas-tournai.be
www.cpas-tournai.be

NOTES

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

OU SE CONNECTER ?

FICHE 2 : CONDITIONS MINIMALES DE SECURITE ET DE SALUBRITE

Conditions minimales de sécurité et de salubrité <https://wallex.wallonie.be>

FICHE 3 : LE LOYER

Calculer l'indexation http://statbel.fgov.be/fr/statistiques/chiffres/economie/prix_consommation/calculateur_loyer

FICHE 5 : L'ETAT DES LIEUX

Modèles <http://dgo4.spw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/default.asp>

FICHE 6 : L'OCCUPATION EN BON PÈRE DE FAMILLE

Guide «L'Entretien de votre logement» <http://www.swl.be/index.php/brochures-et-publications-4>

FICHE 7 : LA PERFORMANCE ENERGETIQUE DU BATIMENT

PEB <http://www.controle-peb.be/faq/particuliers/>

FICHE 8 : LE BAIL

Bureaux d'enregistrement <http://finances.belgium.be/fr/bureaux>
Créer son contrat de bail «sur mesure»

FICHE 8.1 : LE BAIL CLASSIQUE

Brochure sur la Loi sur les loyers http://www.belgium.be/fr/publications/publ_la_loi_sur_les_loyers.jsp

FICHE 8.4 : LE BAIL GLISSANT

Témoignages et informations <http://www.habitat-service.be>

FICHE 9 : LA COLOCATION

Rédiger le bail www.lebonbail.be

FICHE 12 : LES PRIMES

Primes et allocations (adel) <http://dgo4.spw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/default.asp>

FICHE 14 : LES AUTRES FORMES D'HABITAT

Community Land Trust <http://www.rwlp.be>
Habitats groupés <http://www.habitat-groupe.be>

LES OUTILS

Carte-Réseau www.reseausantenamur.be

Guide sur l'approche «Logement d'abord» <http://housingfirsttoolkit.ca/fr>

Plan d'Accompagnement Individualisé (PAI)

DISPOSITIFS ET ACTEURS EXISTANTS

Il existe plusieurs dispositifs qui développent des programmes d'aide et d'accompagnement au logement.

Nous avons réalisé, pour chacun de ces dispositifs, une brève **description des services offerts**, du **public cible**, des **conditions d'accessibilité** ainsi que leurs **coordonnées**.

Les fiches qui suivent reprennent d'abord les **structures d'hébergement** (spécialisées en santé mentale ou généralistes), ensuite les **structures de logement** et enfin les **structures d'accompagnement** au sens large (information, mise en contact propriétaires/locataires).

Dans notre volonté d'être le plus complet possible, ce guide intègre les structures partenaires officielles du Réseau Santé mentale Hainaut occidental ainsi que d'autres acteurs qui n'en font pas encore partie mais qui participent à certaines de nos actions et initiatives.

Hébergement

Aux Chênes de Mambré
L'Espérance
L'Etape
La Consoude
La Traversée
Le Relais
Les Oliviers

Logement

Agence Immobilière Sociale Tournai
Capteur Logement
Les sociétés de logement public
Service Logements

Acteurs «accompagnants»

Droit Au Logement
Guichet Logement-Ville de Mouscron
Service de médiation de proximité
Educateurs de Rue
Service Energie



AUX CHÊNES DE MAMBRE

Maison d'accueil et de vie communautaire

Services offerts

«Aux Chênes de Mambré» offre un hébergement de courte durée (275 nuits) en maison d'accueil ou de longue durée (jusqu'à l'âge de 60 ans) en maison communautaire (sans condition).

Public cible

Tout public (homme ou femme) accompagné ou non d'enfant(s).

Conditions d'accessibilité

- Avoir minimum 18 ans et maximum 59 ans
- Ne pas avoir de problèmes de «mœurs»
- Ne pas être auteur de violences intraconjugales
- Pour les personnes émanant d'un service psychiatrique, l'accueil est souvent réalisé à la lecture d'un rapport psychosocial au préalable

QUI CONTACTER ?

Service social – Equipe éducative

☎ : 069/22.91.41

☎ : 069/84.15.59

@ : chenesdemambre@gmail.com

✉ : Rue Albert 33
7540 KAIN

🌐 : <http://sites.google.com/site/auxchenesdemambreasbl>

QUAND ?

Service social : du lundi au vendredi
de 09h00 à 17h00

Equipe éducative : du lundi au vendredi
de 08h00 à 20h30
le week-end
de 18h30 à 21h00

NOTES

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



L'ESPERANCE

Maison d'accueil

Services offerts

«L'Espérance» offre un hébergement et un accompagnement par un soutien éducatif, social, administratif et psychologique.

Un travail autour de la relation mère/enfant et de la famille est effectué.

Public cible

Futures mères et/ou mères accompagnées d'au moins un enfant de moins de sept ans.

Conditions d'accessibilité

- Un premier contact, souvent téléphonique
- Une première rencontre
 - * pour faire connaissance
 - * présenter la maison
 - * cibler au mieux la demande d'aide

QUI CONTACTER ?

Equipe socio-éducative

☎ : 069/22.67.34

☎ : 069/21.16.98

@ : social@esperancekain.be

✉ : Avenue d'Audenarde 224
7540 KAIN

📍 : -----

QUAND ?

La direction ou les assistantes sociales :
du lundi au vendredi
de 09h00 à 16h00

NOTES

A series of 20 horizontal dotted lines for taking notes.



L'ETAPE

Maison d'accueil

Services offerts

Hébergement en Maison d'accueil

Installée au centre de Tournai, la Maison d'accueil L'Etape accueille, héberge 24h/24h, 365 jours par an des adultes seuls ou accompagnés d'enfants. Ses 24 lits sont agréés par la Wallonie. L'équipe accompagne la personne hébergée dans la vie du collectif, la régularisation administrative, la gestion budgétaire et la recherche de logement.

L'accompagnement social en logement individuel

L'Etape accompagne, dans leur logement, les personnes et familles issues des Maisons d'accueil de l'arrondissement de Tournai. Cet accompagnement budgétaire/administratif/technique en lien avec le logement a pour objectif la plus grande autonomie du ménage accompagné dans la préservation de ses droits et de son habitation. L'Etape mobilise par ailleurs des logements vides à Tournai qu'elle prend en gestion.

Etap'atelier

Via le travail du bois, dans des réalisations pour une vingtaine d'entreprises privées du Tournais, l'Etap'atelier offre aux participants la possibilité de reprendre une activité.

Public cible

Maison d'accueil

Toute personne adulte, accompagnée ou non d'enfants, se trouvant sans logement, nécessitant un accompagnement social et/ou budgétaire. L'hébergement est organisé selon un règlement qui garantit à chaque hébergé le bien-être et la sécurité en collectivité.

Accompagnement en logement

Tout ménage ayant effectué un séjour dans une Maison d'accueil de l'arrondissement de Tournai et souhaitant un accompagnement qui peut viser, selon les souhaits/besoins, la cogestion budgétaire, la cogestion des papiers, l'accompagnement dans les démarches, l'aide dans le logement et dans la relation locative, l'intégration sociale et la lutte contre l'isolement.

Atelier

Public issu des Maisons d'accueil ou partenaires

Conditions d'accessibilité

Maison d'accueil

- Accès volontaire
- Etre titulaire de la demande
- Etre sans logement
- Disposer d'une reconnaissance légale sur le territoire
- Marquer l'accord à la vie en collectivité telle que définie par le règlement à l'occasion de l'entretien d'accueil

Accompagnement en logement

- Volontaire
- Etre issu d'une des cinq Maisons d'accueil de l'arrondissement de Tournai
- Souhaiter un accompagnement social/technique/budgétaire en logement

Etap'atelier

- Volontaire
- Avoir l'accord du CPAS ou de l'ONEM pour la prestation d'une activité bénévole
- Etre en ordre de mutuelle
- Etre issu d'une Maison d'accueil ou orienté par un service partenaire

QUI CONTACTER ?

Equipe

☎ : 069/21.45.34

📞 : 069/23.23.39

@ : etape@skynet.be

✉ : Rue du Sondart 17
7500 Tournai

🌐 : www.letape.be

QUAND ?

24h/24h – 7 jours/7



LA CONSOUDE

Maison d'accueil

Services offerts

«La Consoude» propose un hébergement à des femmes victimes de violences.

Le séjour d'une durée limitée est un tremplin pour un nouveau départ dans la vie. Il vise à aider les femmes à faire les démarches pour obtenir des droits, mais aussi, et surtout, à reconstruire un projet de vie, à reprendre confiance, à s'épanouir ...

Public cible

Femmes victimes de violences (physique, psychologique, sexuelle, économique) avec ou sans enfants.

Conditions d'accessibilité

- Un entretien réalisé dans un lieu distinct de la Maison d'accueil
- Être victime de violences (entre partenaires ou familiales)
- Adresse secrète

QUI CONTACTER ?

Ariane LAEBENS, Directrice

☎ : 069/22.10.24

📞 : 069/88.44.85

@ : la.consoude@cpas-tournai.be

✉ : Rue de la Citadelle 118
7500 TOURNAI

🌐 : www.cpas-tournai.be

QUAND ?

Possibilité de laisser un message vocal en cas d'absence

LA TRAVERSEE

Maison de Soins Psychiatriques (MSP)

Services offerts

«La Traversée» est un service résidentiel qui propose une prise en charge à la fois individuelle et collective centrée sur le résident, permettant à celui-ci de développer ses habiletés et d'élaborer, le cas échéant, un projet de réhabilitation lui permettant de redevenir acteur de sa vie.

Public cible

- Adultes entre 18 et 60 ans présentant un trouble psychique chronique stabilisé ne requérant pas de traitement hospitalier
- Circuit de soins internés + AICS (Auteurs d'Infractions à Caractère Sexuel)
- Circuit orthopédagogique

Conditions d'accessibilité

- Visite de la MSP
- Dossier de pré-admission
- Entretien de pré-admission
- Période d'essai d'un mois (deux mois pour les internés)
- Accord financier CPAS et/ou administrateur provisoire de biens

QUI CONTACTER ?

Sylvie JADOT, Assistante sociale

☎ : 069/88.98.33

📠 : 069/88.98.49

@ : sylvie.jadot@marronniers.be

✉ : Rue Despars 94
7500 TOURNAI

🌐 : www.marronniers.be

QUAND ?

du lundi au vendredi



LE RELAIS

Initiatives d'Habitations Protégées (IHP)

Services offerts

«Le Relais» est une A.S.B.L agréée en tant qu'initiative d'habitations protégées par l'AR du 10 juillet 1990. Elle accueille des adultes en vue d'un accompagnement – d'une aide et/ou d'un soutien dans la vie quotidienne.

L'association dispose de 80 places, dont 8 sur Mouscron, réparties sur 14 sites. Elle propose principalement des logements communautaires, ainsi que des studios et des suivis en logement privé. Les résidents qui vivent en maison communautaire partagent les pièces communes avec les autres et disposent de leur propre chambre.

L'encadrement est assuré par une équipe pluridisciplinaire composée de 5 assistantes sociales, 4 éducateurs, 1 ergothérapeute et 2 assistantes administratives.

Des passages réguliers sont organisés dans les maisons à raison de deux ou trois fois par semaine. Aucune présence n'est assurée le soir, la nuit ou le week-end. En cas d'urgence, un membre de l'équipe est joignable par GSM.

Le Relais propose un suivi individualisé, tout en réglant et en organisant les aspects de la vie communautaire. Les objectifs de séjour sont travaillés selon le projet et les capacités de chacun.

Public cible

Adultes souffrant de difficultés psychiatriques ou psychologiques stabilisées

Conditions d'accessibilité

- Présenter une pathologie psychiatrique stabilisée
- Être majeur
- Être en ordre de mutuelle
- Avoir un revenu mensuel propre
- Avoir un suivi psychiatrique régulier

QUI CONTACTER ?

Virginie DELARUE, Directrice
Sophie DEBESSELLE, Responsable d'équipe

☎ : 069/84.42.72

☎ : 069/23.53.16

@ : servicesocial@hplerelais.be

✉ : Boulevard du Roi Albert 90
7500 TOURNAI

🔒 : -----

QUAND ?

du lundi au vendredi - de 08h00 à 17h00

NOTES

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



LES OLIVIERS

Maison d'accueil

Services offerts

«Les Oliviers» propose un hébergement et un accompagnement à des jeunes adultes en difficulté psychosociale, désireux de s'investir dans un projet individualisé de (ré)insertion.

Le séjour d'une durée limitée offre la possibilité de réfléchir, de s'interroger, de faire le point sur sa situation... Avec le soutien et l'appui de l'équipe pluridisciplinaire, l'occasion est donnée à chacun d'ébaucher et de concrétiser un projet de vie.

Public cible

Jeunes adultes (hommes ou femmes) âgés de 18 à 25 ans en difficulté psychosociale.

Conditions d'accessibilité

- Hébergement après entretien

QUI CONTACTER ?

Ariane LAEBENS, Directrice

☎ : 069/23.56.08

📠 : 069/88.44.85

@ : les.oliviers@cpas-tournai.be

✉ : Rue Blandinoise 13-15
7500 TOURNAI

🌐 : www.cpas-tournai.be

QUAND ?

Possibilité de laisser un message vocal en cas d'absence

AGENCE IMMOBILIERE SOCIALE (AIS)

Services offerts

«Tournai Logement» (ré)introduit des logements (privés ou publics) salubres labellisés par la Région wallonne dans le circuit locatif au bénéfice des ménages à revenus précaires ou modestes :

- prise en gestion de logements appartenant à des propriétaires privés ou publics;
- inscription et conseils aux personnes en recherche de logement;
- accompagnement social des locataires «AIS».

Public cible

- Candidats locataires ayant des revenus précaires ou modestes
- Propriétaires souhaitant se décharger de la gestion locative

Conditions d'accessibilité

- Constituer un dossier complet et actualisé d'inscription auprès de Tournai Logement
- Ne pas dépasser les plafonds des ménages à revenus modestes et précaires
- Ne pas être propriétaire

QUI CONTACTER ?

Permanence téléphonique

☎ : 069/84.08.94

📠 : 069/84 01 94

@ : tournailogement@gmail.com

✉ : Rue des Corriers 14
7500 TOURNAI

QUAND ?

le mardi et le mercredi - de 14h00 à 16h30

le vendredi - de 08h30 à 11h30

CANDIDATS LOCATAIRES INSCRIPTIONS

le mardi de 14h00 à 16h30 et le jeudi de 08h30 à 11h30

CANDIDATS PROPRIETAIRES

Catherine DALLEENNE, Coordinatrice

NOTES

A series of 22 horizontal dotted lines for taking notes.



CAPTEUR LOGEMENT

Services offerts

Le Capteur Logement prospecte le marché immobilier afin de favoriser l'accès au logement pour un public précarisé. Il accompagne le locataire à domicile pour les premières visites, la signature du bail et l'état des lieux.

Il informe sur les droits et les devoirs des propriétaires et des locataires.

Il facilite la relation propriétaire-locataire et reste la référence pour le propriétaire.

Il sensibilise sur la problématique de l'accès au logement pour un public précarisé.

Il collabore avec toutes les institutions partenaires du Réseau.

Public cible

Public précarisé

Conditions d'accessibilité

- Pour le locataire : la demande doit être introduite par un service partenaire, lequel reste son référent dans l'accompagnement au logement

QUI CONTACTER ?

Cherazad EL MASSOUDI

☎ : 0477/98.47.84

📠 : -----

@ : cherazad.elmassoudi@gmail.com

✉ : Rue des Sœurs de Charité, 11
7500 Tournai

🌐 : www.relaisocialtournai.be

QUAND ?

du lundi au vendredi
de 09h00 à 17h00



LES SOCIÉTÉS DE LOGEMENT PUBLIC

Services offerts

«Le Logis Tournaisien», «Les Heures Claires» et «La Société de Logements Mouscron» font partie des 64 Sociétés de Logement de Service Public de la Région Wallonne.

Nos missions :

- gérer et louer des logements sociaux, des logements moyens, de transit et d'insertion aux personnes les plus précarisées;
- construire des logements destinés à la location ou à la vente;
- acquérir et rénover des logements avant de les louer;
- acquérir et rénover des bâtiments pour les transformer en logements destinés à la location;
- assister notre Commune dans la mise en œuvre de sa politique locale du logement («ancrage communal»);
- vendre des immeubles dont nous sommes propriétaires;
- accueillir les candidats-locataires et locataires et fournir un accompagnement social.

Public cible

Personnes précarisées financièrement

Conditions d'accessibilité

Deux conditions :

1. ne pas dépasser un plafond de revenus;
2. ne pas être pleinement propriétaire ou usufruitier d'un logement

Plus d'info

👉 visitez le site de la Société Wallonne du Logement et visionnez le guide de la location d'un logement public en Wallonie :
<http://www.swl.be/images/swl/brochures/guide-location-logement-okbr-web.pdf>

LE LOGIS TOURNAISIEN
QUI CONTACTER ?

☎ : 069/22.27.41
☎ : 069/36.29.01
@ : info@lelogistournaisien.be
✉ : Avenue des Bouleaux 75b
7500 TOURNAI
🌐 : www.lelogistournaisien.be

QUAND ?

Permanences : le mardi – de 13h30 - 16h30
le jeudi – de 08h30 – 11h30

LES HEURES CLAIRES

(Estaimpuis-Pecq-Celles-Mont-de-l'Enclus)

QUI CONTACTER ?

☎ : 056/48.98.07
☎ : 056/48.98.49
@ : infoheuresclaires@gmail.com
✉ : Porte des Bâtitseurs 20B
7730 ESTAIMPUIS
🌐 : -----

QUAND ?

Par téléphone :
du lundi au vendredi i de 08h30 à 11h30 et
de 13h00 à 16h00

Ouverture des bureaux :
le mardi - de 13h00 à 16h00
le vendredi - -de 08h30 à 11h30

Sur rendez-vous

SOCIETE DE LOGEMENTS MOUSCRON
QUI CONTACTER ?

☎ : 056/85.44.99
☎ : 056/34.43.14
@ : slm.info@skynet.be
✉ : Rue du Manège 50
7700 MOUSCRON
🌐 : -----

QUAND ?

Par téléphone :
Du lundi au vendredi de 08h00 à 12h00 et
de 13h30 à 17h00

Ouverture des bureaux :
Tous les après-midi de 13h30 à 17h00



SERVICE LOGEMENTS

Services offerts

Le CPAS-Service Logements propose des logements sociaux à tarif mensuel réduit pour tout public en état de précarité socio-financière.

Les logements du CPAS se répartissent comme suit :

- les logements sociaux
 - logements pour personnes âgées de plus de 60 ans
 - logements de fondations destinés à héberger des personnes en situation de précarité sociale
 - logements pour personnes à mobilité réduite
- les logements du patrimoine sont loués à toute personne sans tenir compte de l'âge, mais en priorité aux personnes en difficulté
- les hébergements particuliers sont réservés à des personnes en situation critique

Public cible

Toute personne ayant peu de moyens pour se loger.

Conditions d'accessibilité

- Ne pas être propriétaire
- Être en situation difficile au niveau financier et social

QUI CONTACTER ?

Service Logements

☎ : **Assistants sociales**

Barbara GHISLAIN 069/88.45.47

Catherine GHILBERT 069/88.44.96

Virginie VANWYNSBERHE 069/88.45.09

☎ : **Educateur**

Stéphane CORNET 069/88.44.05

☎ : 069/88.45.80

@ : service.logements@cpas-tournai.be

✉ : Rue de la Citadelle 118
7500 TOURNAI

🌐 : www.cpas-tournai.be

QUAND ?

du lundi au vendredi

de 08h30 à 12h00 et de 13h30 à 16h30

COLLECTIF DROIT AU LOGEMENT POUR TOUS

Services offerts

Le DAL offre un accompagnement à toute personne ayant une demande en lien avec le logement : information juridique, assistance administrative, orientation, recherche d'un logement, gestion du logement et de son appropriation.

Il informe et soutient au développement de projets alternatifs et solidaires en matière d'habitat.

Il interpelle le pouvoir politique à partir des observations de terrain.

Public cible

Toute personne ayant une demande en lien avec le logement.

Conditions d'accessibilité

- Pour toute demande d'information juridique, d'assistance administrative ou d'orientation, prendre rendez-vous
- Pour la recherche d'un logement : mardi de 13h30 à 16h30
jeudi de 9h00 à 12h00
rue de Paris, 7 - 7500 Tournai

QUI CONTACTER ?

Travailleurs sociaux

Hélène CATTAX, Responsable de projets

Caroline MERCKX

Simon XAVIER

Coordinatrice

Coralie LADAVID

☎ : 069/30.44.29 - 0488/41.00.03

@ : info@daltournai.be

✉ : Rue de Paris 7

7500 TOURNAI

🌐 : www.daltournai.be

Sur rendez-vous hors Atelier ?

du lundi au vendredi

NOTES

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

ECHEVINAT DES AFFAIRES SOCIALES ET DE LA SANTE VILLE DE MOUSCRON

Services offerts

Le Guichet Logement aide à la recherche de logements : location et achat.

Le Guichet Logement informe et offre une aide administrative pour :

- l'obtention de logements publics et sociaux;
- l'obtention des primes et des aides à la location.

Le Guichet Logement informe sur les droits et les devoirs des propriétaires et des locataires et accompagne en cas de conflits.

Le Guichet Logement accompagne dans les démarches administratives liées à un déménagement.

Le Guichet Logement offre un suivi social et un accompagnement à court, moyen et long terme en fonction des demandes spécifiques.

Public cible

Tout public

Conditions d'accessibilité

Aucune

QUI CONTACTER ?

Maxime LERYCKE

Frédéric VEROONE

☎ : 056/86.02.02

📞 : -----

@ : guichet.logement@mouscron.be

✉ : Rue de Courtrai 63
7700 Mouscron

🌐 : www.mouscron.be

QUAND ?

Du lundi au vendredi

de 8h00 à 12h00 et de 13h30 à 17h00

NOTES

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



SERVICE DE MEDIATION DE PROXIMITE

Services offerts

Le Service de Médiation de proximité du SAIS propose un accompagnement professionnel dans une gestion de conflit à l'amiable (voisinage, locataire/propriétaire, communautaire, familial et autre).

Public cible

Toute personne résidant à Tournai et ses 29 villages qui rencontre un conflit ou qui souhaite le prévenir.
Public mineur possible.

Conditions d'accessibilité

- Résider à Tournai ou être en conflit avec une personne qui réside à Tournai
- Possibilité pour les personnes d'être, dans un premier temps, accompagnées par un partenaire du réseau social.
- Service gratuit

QUI CONTACTER ?

Equipe

☎ : 069/84.07.30

☎ : 069/21.52.84

@ : mediation@tournai.be

✉ : Rue Saint-Piat 3/7
7500 TOURNAI

📍 : -----

QUAND ?

du lundi au vendredi

de 08h00 à 17h00

! laisser un message et le service rappelle

NOTES

A series of horizontal dotted lines for taking notes.



EDUCATEURS DE RUE

Services offerts

En toute confidentialité et dans le respect du secret professionnel, le service propose :

- une permanence sociale de type «bas seuil» pour tout type de demande à l'intention de tout type d'utilisateur;
- une offre de relais et d'accompagnement vers les services d'aide, de soin, de conseil, de guidance, etc ...
- un suivi et un accompagnement social pour les situations d'assuétudes, de précarité, de santé mentale, de logement et de violence intrafamiliale;
- une présence en rue lors des maraudes;
- une aide concrète dans la recherche de logement, la rédaction de courriers, les démarches administratives, etc ...

Public cible

Toute personne confrontée à une difficulté administrative ou sociale

Conditions d'accessibilité

Tous les services sont gratuits et sans conditions.

QUI CONTACTER ?

☎ :	Fabien DELBECKE	0499/38.00.84-fa.delbecke@tournai.be
	Céline CAPOEN	0499/63.70.40-celine.capoen@tournai.be
	Sophie THILLOY	0494/63.22.95-sophie.thilloy@tournai.be
	Romain DEMAN	0495/88.45.80-romain.deman@tournai.be
	Francine PLUME	069/84.07.30-francine.plume@tournai.be
	Jean VREUX	069/84.08.26-jean.vreux@tournai.be

☎ : 069/21.52.84

✉ : Rue Saint-Piat 3/7
7500 TOURNAI

📍 : -----

QUAND ?

Dans les rues de la Ville : du lundi au vendredi

Permanences le lundi, le mardi, le jeudi et le vendredi de 09h30 à 12h00

Possibilité de prendre rendez-vous en dehors de ces heures en téléphonant au 069/84.07.30 ou au 0499/38.00. 84

NOTES

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



SERVICE ENERGIE

Services offerts

Le service est destiné aux personnes qui rencontrent des difficultés de paiement de factures d'eau et/ou d'électricité, gaz.

Public cible

Public habitant l'entité du grand Tournai.

Conditions d'accessibilité

Aucune

QUI CONTACTER ?

☎ : Hélène BAYET 069/88.45.66

Martine VANDERDONCKT 069/44.45.33

Isabelle DEJAEGHER 069/88.45.95

📄 : -----

@ : energie@cpas-tournai.be

✉ : Rue de la Citadelle 118
7500 TOURNAI

🌐 : www.cpas-tournai.be

QUAND ?

Permanences : le mardi de 08h30 à 11h30
le jeudi de 13h30 à 16h30

NOTES

A series of horizontal dotted lines for writing notes.

DEMARCHES ANCREES DANS LE REEL : PRINCIPES DE REALITE

Les **fiches** qui suivent se veulent **informatives** et présentent **un cadre général**.

En raison des aspects administratifs et techniques de plus en plus complexes, les thèmes évoqués dans ces fiches **renvoient** fréquemment à des **liens qui donnent des informations complètes** (cf. récapitulatif Point 1.3).

Cette rubrique intitulée «Démarches ancrées dans le réel» comprend donc des éléments importants mais d'autres thématiques pourront être rajoutées.

	Fiche
Trouver un logement adapté à sa situation	s
Conditions minimales de sécurité et de salubrité	1
Le loyer	2
Les charges	3
L'état des lieux	4
L'occupation en bon père de famille	5
La performance énergétique du bâtiment	6
Le bail ..	7
Le bail classique	8
Le bail de courte durée ..	8.1
Le bail de sous location	8.2
Le bail glissant	8.3
Le bail de rénovation	8.4
	8.5

Le bail meublé	8.6
.....	
Les mentions obligatoires du bail	8.7
.....	
La colocation	9
.....	
La garantie locative	10
.....	
L'assurance incendie	11
.....	
Les primes	12
.....	
Les autres aides au logement	13
.....	
Les autres formes d'habitat	14
.....	

FICHE 1 :

TROUVER UN LOGEMENT ADAPTE A SA SITUATION

On cherche souvent un logement dans l'urgence, on cherche à se loger «à tout prix». L'important étant de se trouver «un toit» et peu importe si la typologie (superficie, nombre de pièces, localisation) du logement ne correspond pas à la taille et aux besoins du ménage.

Pour pouvoir habiter un logement, c'est-à-dire l'investir pour soi, s'y sentir bien, en sécurité, il convient de trouver **un logement adapté à sa situation**.

Le **premier critère** doit être en lien avec votre **composition de ménage**.

En effet, vous devrez disposer de suffisamment d'espace pour vous et les membres de votre ménage.

LE SAVIEZ-VOUS ?

La réglementation en Région Wallonne prévoit qu'un logement individuel doit comporter une surface habitable minimum ⁽¹⁾.

La chambre à coucher doit faire au minimum 6 m² de superficie (au sol) pour 2 personnes et 9 m² pour 3 personnes.

Si votre ménage compte un ou plusieurs enfants, la pièce de séjour ne peut pas être considérée comme chambre à coucher.

Les enfants de 10 ans ou plus ne peuvent pas partager la même chambre s'ils sont de sexe différent.

Interrogez-vous également sur la garde de vos enfants. Une garde alternée des enfants par les deux parents doit être prise en compte lors d'une recherche de logement et devrait pouvoir être signalée lors d'une inscription comme candidat locataire dans une agence.

Le **deuxième critère** doit être en lien avec **la localisation** de votre logement. Il faut être attentif à une série de paramètres : l'école des enfants, le travail, les commerces, son réseau familial, ses amis, les lieux que l'on fréquente habituellement, les moyens de transport disponibles.

Enfin, **le troisième critère** est en lien avec **le budget** à affecter non seulement au loyer mais également aux charges et aux différentes taxes.

LE SAVIEZ-VOUS ?

Le budget devra tenir compte du loyer (ainsi que de l'immobilisation d'une garantie locative-cf. Fiche 10), des charges mais aussi d'une série de frais annexes comme la téléphonie/internet, la télévision, les taxes déchets, les centimes additionnels (Communes).

En général, les différents opérateurs immobiliers évaluent à 33% du montant total de vos revenus à affecter au paiement d'un loyer.

Les familles les plus pauvres consacrent 31,1% de leur revenu au loyer alors que, pour les ménages les plus riches, ce chiffre est ramené à 17,4% ⁽²⁾.

Ce taux peut atteindre 40% pour une personne seule avec enfant.

Des taux de 50% à 66% sont affectés au paiement du loyer pour des bénéficiaires du revenu d'intégration qui louent un logement sur le marché immobilier privé classique ⁽³⁾.

(2) SPF Economie-DGSIE. Enquêtes sur le budget des ménages (2008)

(3) Observatoire de la santé et du social de Bruxelles-Capitale : «Rapport sur l'état de pauvreté, Baromètre social 2011»

FICHE 2 : CONDITIONS MINIMALES DE SECURITE ET DE SALUBRITE

Les conditions minimales de sécurité et de salubrité sont contenues dans des dispositions légales.

Ce qu'il faut en retenir, c'est que ces critères concernent principalement :

- la stabilité, la ventilation et l'étanchéité du bâtiment;
- les installations de gaz, de chauffage et d'électricité du bâtiment;
- la structure et la dimension du logement (cf. Fiche 1);
- les équipements sanitaires (point d'eau potable, ...) et d'éclairage naturel (surface des vitres).

👉 **Vous pouvez trouver les détails pour chaque critère sur le site :
<https://wallex.wallonie.be>
(conditions minimales de sécurité et salubrité)**

En cas de manquement à un de ces critères, il est préférable de d'abord prendre contact par écrit avec le propriétaire afin d'identifier le problème et d'envisager ensemble la mise en œuvre d'une solution.

Vous pouvez ensuite vous adresser au Service urbanisme de la Commune ou à la Région wallonne afin de faire réaliser une enquête de salubrité.

En cas de doute sur l'insalubrité de votre logement, contactez la Justice de Paix de votre canton.

LE SAVIEZ-VOUS ?

La mise en location de petit logement (<28m²) est subordonnée à la délivrance d'un permis de location. Cela vaut autant pour les logements individuels (type studio) que pour les logements collectifs ou les kots étudiants ⁽¹⁾. N'hésitez pas à le demander AVANT de signer un bail pour ce type de logement.

(1) Pour plus d'information, rendez-vous sur: <http://dgo4.spw.wallonie.be/DGATLP/Pages/Log/Pages/Perloc./PermisLoc.asp>

NOTES

A series of horizontal dotted lines for writing notes.

FICHE 3 : LE LOYER

Le loyer est le paiement que le locataire verse au bailleur en principe mensuellement dans le cadre d'un contrat de bail.

Il peut être payé anticipativement (par exemple le 1^{er} de chaque mois) ou, plus rarement, à terme échu (en fin de mois).

Le mode de paiement ainsi que la date à laquelle le paiement doit être effectué est mentionné dans le bail (cf. Fiche 8.6). Dans tous les cas, vous préférerez un mode de paiement par virement bancaire plutôt que de la main à la main. En effet, cela vous permet de garder une trace de chaque loyer payé à votre bailleur en cas de contestation.

Il peut être parfois intéressant de déterminer avec le bailleur la date de versement du loyer en fonction de la date à laquelle vous recevez votre salaire, indemnité ou allocation. Il arrive encore que certains salaires soient payés en deux fois sur le mois.

Dans tous les cas, **le montant du loyer, le mode de paiement et la date** à laquelle le loyer doit être payé au bailleur sont des éléments dont vous devez tenir compte lors de la signature d'un bail.

Le loyer est indexé chaque année (à la date d'anniversaire du bail). Cela veut dire que le montant de votre loyer peut varier en fonction d'une série d'éléments qu'on appelle l'indice santé qui reflète l'évolution des prix de tous les biens et services.

Il appartient au bailleur de calculer l'indexation et de vous la communiquer à la date d'anniversaire de l'entrée en vigueur de votre bail.

LE SAVIEZ-VOUS ?

Vous pouvez vous-même calculer l'indexation de votre loyer en vous rendant sur le site :

👉 http://statbel.fgov.be/fr/statistiques/chiffres/economie/prix_consommation/calculateur_loyer

NOTES

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

FICHE 4 :

LES CHARGES

Les charges visent essentiellement les frais de consommation d'eau, de gaz, d'électricité mais pas uniquement. Les charges qui sont demandées au locataire couvrent également une série d'autres dépenses comme l'entretien d'un ascenseur, l'éclairage des communs (les couloirs, les paliers) dans un immeuble, l'entretien des locaux communs etc...

Les charges peuvent représenter une très grosse charge financière principalement pour deux raisons :

- la vétusté d'une série d'installations (simple vitrage, plomberie, ventilation, ...);
- le mode d'occupation et le mode de vie de chaque locataire (lumière, chauffage, douche, ...).

Les charges peuvent être à charge du propriétaire ou du locataire. En règle générale, les charges liées à la propriété sont à charge du bailleur et celles liées à l'occupation et à l'usage du logement sont à charge du locataire. Par exemple, c'est au locataire à payer les frais d'entretien de l'ascenseur d'un immeuble mais c'est au propriétaire de payer les frais liés à l'installation d'un nouvel ascenseur.

Lors de la conclusion d'un bail, le bailleur **doit** informer le locataire le plus justement possible du type de charges et du montant de celles-ci. Il peut par exemple renseigner sur les charges payées par les derniers occupants.

Les charges peuvent être forfaitaires, c'est-à-dire fixées de commun accord entre les parties et ne pas forcément correspondre aux charges réelles.

Les charges peuvent être provisionnelles, c'est-à-dire que le locataire paie une provision généralement mensuelle au bailleur. Celui-ci doit établir un décompte annuel ou trimestriel et communiquer au locataire tous les justificatifs gratuitement. Ce décompte emportera un remboursement éventuel en cas de charges trop perçues ou au contraire une demande de paiement pour le surplus avec adaptation du montant des charges durant l'année suivante.

LE SAVIEZ-VOUS ?

Le bailleur et le locataire sont libres de préciser dans le bail, quelle partie supportera l'une ou l'autre charge. Il se peut dès lors que des charges qui doivent normalement être à charge du propriétaire soient transférées au locataire. Une seule exception, le précompte immobilier qui ne peut être mis à charge du locataire. Il est donc important de bien se faire communiquer le **type de charges** et leurs **montants probables**.

FICHE 5 : L'ÉTAT DES LIEUX

L'état des lieux est un document important (et obligatoire) car il décrit de manière minutieuse et détaillée l'état dans lequel se trouve le logement et les équipements lorsqu'on rentre dans un logement (état des lieux d'entrée) et quand on quitte le logement (état des lieux de sortie).

C'est sur base de l'état des lieux d'entrée et de sortie que d'éventuels dégâts pourront être mis à charge du locataire (hors usure normale provenant de l'occupation). Ces dégâts pourraient, dans certains cas (cf. Fiche 10) être financés via la garantie locative.

L'état des lieux reprendra en outre les relevés (index) des compteurs d'eau, de gaz et d'électricité. C'est la garantie pour le locataire qu'il paiera une consommation à partir du relevé d'index qui est communiqué aux fournisseurs d'énergie ou d'eau.

L'état des lieux peut être rédigé par un expert, c'est-à-dire une personne (architecte, géomètre-expert) qui est habituée à réaliser ce genre de travaux et qui est surtout totalement neutre entre le bailleur et le locataire. Cette mission a un coût qui est généralement partagé entre les deux parties. Chaque partie peut décider de choisir son expert. Le coût est alors imputable à l'une ou l'autre partie. Enfin, bailleur et locataire peuvent décider de le rédiger ensemble, de commun accord.

L'état des lieux doit être annexé au bail et être enregistré en même temps que celui-ci (cf. Fiche 8).

LE SAVIEZ-VOUS ?

Bailleur et locataire peuvent prendre des photos qui, annexées à l'état des lieux, permettront par exemple, de mesurer l'agrandissement d'une tache, d'une fissure constatée à l'entrée dans les lieux.

Il existe sur le web, des modèles d'état des lieux qui sont complets et prêts à être utilisés notamment sur le site :

👉 <http://dgo4.spw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/default.asp>

NOTES

A series of horizontal dotted lines for taking notes.

FICHE 6 : L'OCCUPATION EN BON PÈRE DE FAMILLE

La notion de «bon père de famille» est utilisée souvent mais renvoie à une notion un peu floue. Lorsqu'on demande à un locataire «d'occuper les lieux en bon père de famille», on demande au locataire de se soucier du logement qu'il occupe, d'en prendre soin, de l'entretenir tel qu'il le ferait s'il s'agissait de son propre logement.

Par exemple, il est demandé à un locataire de réaliser à ses frais, en contre partie de la délivrance d'une attestation d'entretien par un spécialiste (agrée) des appareils de chauffage central et de chauffage de l'eau, le détartrage des chauffe-bains et des chauffe-eau, de faire ramoner les cheminées, d'entretenir tous les appareils et conduits de distribution d'eau, de gaz, d'électricité et de chauffage central, les installations sanitaires et conduits de décharge, les installations de sonnerie, téléphone, ...

En règle générale :

- Tous les travaux, embellissements, améliorations, transformations du bien loué ne pourront être effectués que moyennant l'accord écrit du bailleur.
- Sauf convention contraire, ces travaux, embellissements, améliorations seront acquis au bailleur à la fin du bail. Le bailleur pourra toutefois exiger le rétablissement des lieux dans leur état initial si les modifications ont été effectuées sans son accord écrit. C'est dans ces situations qu'un état des lieux bien fait (cf. Fiche 5) sert de référence.
- Il faut alerter le bailleur directement lorsqu'un problème survient. Si ce problème s'aggrave sans que le propriétaire en ait connaissance, le locataire peut être tenu pour responsable des aggravations du dommage dues à sa négligence.
- Le bailleur quant à lui veillera à assurer les réparations en lien avec l'usure locative normale, la vétusté voire le vice du logement ou de l'immeuble.

LE SAVIEZ-VOUS ?

Il est parfois assez difficile de faire la distinction entre les réparations à charge du locataire et celles à charge du propriétaire. La Société Wallonne du Logement a édité un guide intitulé «L'entretien de votre logement» qui reprend de manière complète les prestations à charge des parties.

Ce guide est accessible à l'adresse :

👉 <http://WWW.swl.be/index.php/brochures-et-publications-4>

FICHE 7 : LA PERFORMANCE ENERGETIQUE DU BATIMENT

Le certificat PEB est un document qui attribue un score énergétique à un bâtiment existant. Il permet tant au locataire qu'au candidat acquéreur d'évaluer la qualité énergétique du logement dont ils vont prendre possession. Il permet de plus de réaliser des améliorations suggérées en priorité. Ne signez donc jamais de bail sans vous faire remettre au préalable le certificat de performance énergétique. Il se présente comme suit :

La réalisation du PEB ainsi que la prise en charge du coût du certificat sont assurées par le propriétaire. Le certificat est valable 10 ans et se transmet lors de chaque mise en vente ou mise en location.

 **Plus d'info sur :**

<http://www.controle-peb.be/faq/particuliers/>

LE SAVIEZ-VOUS ?

Depuis le 1^{er} janvier 2015, les publicités de vente ou de location de biens doivent mentionner la performance énergétique du bien loué ou vendu.

NOTES

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

FICHE 8 : LE BAIL

Le bail est le document par lequel un bailleur cède l'occupation, la jouissance d'un logement à un locataire en échange d'un loyer.

Avant 2007, le bail pouvait être écrit ou oral. Depuis 2007, non seulement le bail doit être écrit, mais il doit en plus être enregistré dans les deux mois de sa prise d'effet par le bailleur. Il peut également être enregistré par le locataire. L'état des lieux doit également être enregistré. Cet enregistrement est gratuit et se fait au bureau d'enregistrement du ressort (de la zone) où le logement est situé.

👉 **Les différents bureaux d'enregistrement sont disponibles sur le site :**
<http://finances.belgium.be/fr/bureaux>

Il existe plusieurs types de baux : le bail de résidence principale, le bail commercial, le bail rural. Les «Fiches 8» s'intéresseront à une déclinaison de baux de résidences principales.

LE SAVIEZ-VOUS ?

La rédaction d'un bail est quelque chose de juridiquement important. Il doit contenir une série de dispositions obligatoires sous peine d'être nul. Le site :

👉 **<http://finances.belgium.be/fr/bureaux>**

vous permet de créer votre propre contrat de bail «sur mesure» en fonction des critères légaux et de vos desiderata personnels.

NOTES

A series of 25 horizontal dotted lines for writing notes.

FICHE 8.1 : LE BAIL CLASSIQUE

Le bail de 9 ans est sans doute le plus classique. Il ne permet, en principe, pas de résiliation anticipative sous peine du paiement d'une indemnité pour rupture de contrat. Toutefois, locataire et bailleur peuvent y mettre fin anticipativement à une série de conditions.

A l'issue de la période de 9 ans, le locataire et le bailleur peuvent mettre fin au contrat sans motif et sans devoir payer une indemnité à l'autre partie si cette fin de contrat est notifiée **au moins 6 mois** avant la date d'échéance. Dans le cas contraire, le bail repart pour une période de 3 ans. Tous les 3 ans, les parties peuvent mettre fin au bail moyennant un préavis de 6 mois et sans indemnités.

LE SAVIEZ-VOUS ?

La Loi du 20 février 1991 dite Loi sur les loyers s'applique à tous les baux de résidences principales.

Une brochure éditée par le SPF Justice sur la Loi sur les loyers est disponible via l'adresse :

 http://www.belgium.be/fr/publications/publ_la_loi_sur_les_loyers.jsp

FICHE 8.2 : LE BAIL DE COURTE DUREE

Le bail de résidence principal de courte durée est un bail qui a une durée inférieure ou égale à 3 ans. Il ne peut être prolongé qu'une seule fois.

Au-delà de 3 ans il se transforme en bail de 9 ans.

Un bail de courte durée, même s'il est interprété comme une dérogation à la loi sur les baux (la norme reste le bail de 9 ans) peut être intéressant tant pour le bailleur que pour l'occupant.

Trois mois avant la fin du bail de courte durée, bailleur et locataire peuvent résilier le bail de plein droit.

Le bailleur et le locataire peuvent aussi décider de prolonger le bail pour une nouvelle durée. Cette prolongation n'est possible qu'une seule fois **et aux mêmes conditions financières que le bail précédent**. La durée totale du premier et du deuxième bail ne peut excéder 3 ans.

Si 3 mois avant la fin de bail celui-ci n'est pas résilié ou si le locataire continue à occuper les lieux à l'expiration du bail sans opposition du bailleur, le bail est alors considéré comme un bail de 9 ans à compter de la date de signature et aux mêmes conditions financières que le bail initial.

Le bail de courte durée ne peut pas être résilié anticipativement sauf stipulation contraire dans le contrat de bail et moyennant un préavis de 3 mois maximum et le paiement d'une indemnité équivalente à 2 mois de loyer (maximum).

LE SAVIEZ-VOUS ?

Un bail de courte durée, même s'il est considéré comme une dérogation à la loi sur les baux (la norme reste le bail de 9 ans) peut être intéressant tant pour le bailleur que pour l'occupant. Il permet à chacune des parties d'apprendre à nouer une relation contractuelle avec des risques limités. Cela permet à l'occupant d'évaluer s'il se sent bien dans son logement, s'il bénéficie de tous les avantages qu'il avait imaginés (localisation, accès au transport, commerces...). Il permet au bailleur de nouer une relation de confiance avec son locataire notamment en ce qui concerne l'occupation «en bon père de famille».

FICHE 8.3 : LE BAIL DE SOUS LOCATION

Le bail de sous location met à disposition d'un tiers appelé sous-locataire tout ou partie d'un logement. Le locataire principal reste signataire du bail avec le bailleur et donc l'interlocuteur du bailleur.

Le contrat de sous location ne peut céder en totalité l'occupation du logement. En effet, le locataire principal est tenu d'y maintenir sa résidence principale. Cela veut donc dire qu'un locataire qui n'habiterait pas le logement qu'il loue ne peut pas le sous louer à une autre personne.

La sous-location ne peut pas se faire sans l'accord du bailleur principal.

Cette formule permet à un sous-locataire d'avoir une résidence principale ce qui lui (ré)ouvre une série de droits sociaux.

Le bail de sous location ne peut pas être conclu pour une période plus longue que le bail principal. Lorsque le locataire met fin au bail principal, il doit prévenir le sous-locataire trois mois avant la fin du bail et lui verser une indemnité équivalente à trois mois de loyer. Lorsque le bailleur met fin au bail principal, le locataire doit avertir le sous-locataire dans les quinze jours de la signification de fin de bail.

LE SAVIEZ-VOUS ?

Un locataire d'un bien commercial peut en sous-louer une partie à une personne qui l'utilise comme résidence principale à trois conditions :

1. Le contrat de bail commercial ne peut contenir aucune clause d'interdiction de sous-location.
2. Une partie seulement du bien loué peut être sous-louée en tant que résidence principale.
3. Le locataire d'un bien commercial doit poursuivre ses

NOTES

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

FICHE 8.4 : LE BAIL GLISSANT

Le bail glissant est une convention d'occupation qui se transforme en un bail à partir d'un certain délai.

La convention d'occupation n'est pas régie par un cadre législatif stricto sensu mais par une jurisprudence. Celle-ci permet la convention d'occupation dans une série de cas. Par exemple :

- L'accès direct à un logement pendant une très courte période afin de permettre aux occupants de (ré)ouvrir une série de droits sociaux dont ils étaient privés de par leur situation de sans-abri tout en limitant les risques locatifs tant pour le bailleur que pour l'occupant.
- Permettre à des locataires dont le bail a pris fin de continuer à occuper les lieux durant une période déterminée en attendant un déménagement et la rénovation du logement qu'ils occuperont après la période de convention.

A la différence du bail, le loyer s'appelle une redevance et est fixée de commun accord avec le bailleur pour une période déterminée. Cette redevance doit, en principe, être inférieure au montant d'un loyer. C'est d'ailleurs un des critères d'appréciation dans la jurisprudence sur la convention. Le but étant de s'assurer qu'une convention d'occupation ne permet pas à un propriétaire de se soustraire aux dispositions légales en matière de bail.

En travail social, cette formule très souple permet de mettre en place un accompagnement spécifique au logement durant une période déterminée généralement une première période de 6 mois et deux nouvelles périodes de 3 mois pour atteindre 1 an. A l'issue de cette période, soit la convention se termine de plein droit et les occupants quittent les lieux, soit la convention se transforme en bail ayant ainsi l'avantage de maintenir dans les lieux des locataires qui ont bénéficié d'un suivi social leur ayant permis de se constituer un réseau autour du logement (commerces, médecin, amis, ...).

LE SAVIEZ-VOUS ?

Véritable outil dans l'accompagnement social de personnes en grande précarité, l'ASBL Habitat-Service a fait du bail glissant un outil d'intégration pour les personnes en situation précaire.

Des témoignages et des informations en lien avec cette pratique sont disponibles sur le site :

 <http://www.habitat-service.be>

FICHE 8.5 : LE BAIL DE RENOVATION

Le bail de rénovation est une disposition du bail permettant aux locataires de faire une série de travaux qui incombent normalement au bailleur en vue de mettre le logement en conformité avec les dispositions en matière de sécurité et de salubrité (cf. Fiche 2).

Cela implique donc que le logement mis en location dans ce type de bail ne doit pas être conforme au Code du logement.

Le bail de rénovation n'est soumis à aucune forme contrairement au bail classique qui doit contenir une série de mentions obligatoires (cf. Fiche 8.7). Il peut être verbal et peut même être conclu après la signature du bail. Il faut donc rédiger une convention spécifique qui reprend une série d'éléments destinés à protéger tant le bailleur que le locataire. Ces dispositions ont trait :

- aux caractéristiques précises et à la nature des travaux;
- aux débuts des travaux et à leur durée;
- au but de mise en conformité du logement;
- à la réception contradictoire des travaux c'est-à-dire à la vérification en présence du bailleur et du locataire des travaux entrepris et dont le résultat est accepté par chacune des parties.

En contrepartie, puisque le locataire a financé lui-même les travaux, le bailleur s'oblige à diminuer le loyer, s'engage à ne pas l'augmenter ou à ne pas résilier le bail pendant une période donnée même pour occupation personnelle.

LE SAVIEZ-VOUS ?

Aucun loyer n'est dû durant la période des travaux sauf dispositions contraires prises entre les parties.

FICHE 8.6 :

LE BAIL MEUBLE

Le bail meublé ne se différencie du bail classique que parce que le bien loué est meublé (on utilise parfois l'expression «garni»).

Cela implique que le mobilier est loué par le locataire au même titre que l'habitation.

Cette location de meubles est organisée soit dans le bail principal, soit dans un bail distinct.

Une redevance fixée avec le bailleur est due par le locataire pour l'utilisation du mobilier.

Outre le montant de la redevance, le contrat de location de meubles devrait mentionner la durée de paiement de la redevance compte tenu de l'amortissement et/ou de l'usure normale d'une série d'équipements, les responsabilités mutuelles en cas de cessation de fonctionnement, de dégradation, ...

En pratique, c'est surtout pour le bailleur que le bail meublé a un impact fiscal par rapport au bail non meublé. En effet, celui-ci est tenu de déclarer le montant du loyer des meubles distinctement du loyer de l'immeuble dans sa déclaration fiscale. Si le bail ne mentionne pas le mobilier ou s'il n'y a pas de contrat distinct le fisc considèrera que 40 % du loyer total revient à la location des meubles.

FICHE 8.7 :

LES MENTIONS OBLIGATOIRES DU BAIL

Parmi tous les exemples de baux que nous avons vus précédemment, il convient d'être attentif à une série de mentions obligatoires minimales qui doivent se trouver dans un bail. Elles sont données à titre indicatif et n'empêchent pas la conclusion d'autres mentions résultant de la négociation entre bailleur et locataire :

1. l'identité complète de toutes les parties à savoir le nom, les deux premiers prénoms, le domicile, la date et lieu de naissance et leur numéro de registre national;
2. la date d'entrée en vigueur du bail c'est-à-dire la date de la remise des clés qui peut être différente de la date de signature du bail;
3. la description des pièces qui composent le logement loué;
4. le montant du loyer (cf. Fiche 3)
5. le montant des charges (cf. Fiche 4)
6. le nombre d'exemplaires originaux du bail : un pour le bailleur, un pour le locataire et un pour l'enregistrement.

En cas de vente ou de donation du logement par le bailleur, il existe deux cas de figure :

1. Le bail est enregistré (cf. Fiche 8) avec une date certaine (remise de clé, durée du bail) et le nouveau propriétaire devra respecter ces prescriptions, le locataire est protégé.
2. Le bail est non enregistré ou n'a pas de date écrite de début d'occupation des lieux et si le locataire occupe le logement depuis moins de 6 mois, le nouveau propriétaire peut mettre fin au bail sans motif ni indemnité. Si le locataire occupe le logement depuis plus de 6 mois alors le nouveau propriétaire devra respecter les règles de résiliation de bail.

Il existe trois cas où le propriétaire peut ne pas renouveler le bail :

1. occupation personnelle;
2. pour de gros travaux;
3. sans motif mais moyennant indemnité au locataire.

Dans tous les cas, le congé doit être signifié six mois à l'avance.

LE SAVIEZ-VOUS ?

Le décès du locataire ou du propriétaire ne met pas fin au contrat de bail. Les héritiers du bailleur ou du locataire, sont obligés de poursuivre l'exécution du bail et ne peuvent y mettre fin que moyennant le respect des conditions légales.

NOTES

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

FICHE 9 : LA COLOCATION

La colocation, c'est la possibilité de partager, à plusieurs, une habitation tout en répartissant les charges et le loyer sur l'ensemble des colocataires. C'est une solution économiquement intéressante mais juridiquement délicate si le bail de colocation est mal rédigé ou si des tensions s'installent entre les différents colocataires.

Il existe trois possibilités pour rédiger un bail de ce type :

1. signer un contrat de location avec un locataire principal et plusieurs contrats de sous-location (cf. Fiche 8.3);
2. signer autant de baux qu'il y a de colocataires; utilisé par exemple dans le cas des **kots étudiants**. Idéalement, ces baux sont liés à un **pacte de la colocation** qui reprend les droits et obligations de chacun des colocataires au risque qu'il n'y ait sinon pas de responsabilité solidaire ou d'obligations indivisibles entre colocataires.
3. signer un unique bail au nom de tous les colocataires. Idéalement ce bail contient une clause qui permet de remplacer un des colocataires par un nouveau colocataire (clause de relocation) et une clause qui prévoit que tous les colocataires sont indivisiblement et solidairement responsables des obligations qui découlent de l'exécution du bail (clause de solidarité).

Il existe désormais des sites spécialisés d'appel à la colocation où chacun peut «postuler» en fonction d'une série de critères (financiers mais aussi d'engagement dans un projet spécifique éventuel...).

Comme il n'existe pas de législation propre à la colocation, il peut être utile de se faire accompagner pour la rédaction d'un tel bail. Le site **www.lebonbail.be** vous permet, grâce à un assistant de rédaction, de rédiger un tel bail en y insérant le maximum de clauses destinées à la bonne exécution de ce type de contrat.

FICHE 10 : LA GARANTIE LOCATIVE

Il s'agit d'un montant équivalent généralement à deux mois de loyer que le propriétaire demande au locataire en garantie. Celle-ci est signalée dans le contrat de bail du locataire. Celle-ci **assure la bonne exécution, par le locataire, de l'ensemble de ses obligations.**

En effet, elle peut permettre de rembourser les dégâts causés dans le bien loué et qui n'ont pas été réparés avant l'état des lieux de sortie. Ceci ne veut pas dire que le propriétaire prend la somme totale de la garantie locative, mais seulement le montant nécessaire pour le remboursement des dégâts.

Le propriétaire peut également se payer, avec la garantie locative, d'éventuels arriérés de loyer ou de charges impayées en fin de bail.

Sauf accord écrit du propriétaire, la garantie locative ne peut pas servir à payer les derniers mois de loyer. Ceux-ci devront être payés, malgré la constitution de la garantie locative.

Les trois formes, les plus courantes, de garanties locatives :

1. La garantie locative versée sur un compte bloqué au nom du locataire auprès d'un organisme bancaire.
2. La garantie locative émanant d'une convention avec le CPAS encore appelée «lettre bancaire».
3. La constitution de la garantie locative. Un accord peut être conclu avec un organisme financier (souvent votre banque). Celui-ci s'engage vis-à-vis du propriétaire pour qu'une garantie équivalente à maximum trois mois de loyer soit libérée. Vous devez alors reconstituer cette garantie en versant tous les mois un montant à la banque afin de reconstituer cette garantie. En pratique, les garanties bancaires sont très rares.

FICHE 11 : L'ASSURANCE INCENDIE

Une assurance habitation permet de couvrir :

- les dégâts involontaires que le locataire peut occasionner à l'habitation elle-même (murs, portes et structure de l'habitation de manière générale);
- le contenu du logement tel que les effets personnels de l'occupant;
- la responsabilité civile du locataire.

C'est par contre l'assurance du propriétaire qui interviendra si le locataire n'est pas responsable des dommages (un évènement extérieur causant des dommages au bien, tempête, ...).

Dans la plupart des cas, les propriétaires imposent **dans le contrat de bail** de souscrire cette assurance. Il y est mentionné l'obligation de souscrire une assurance habitation, pour tous les risques qui incombent au locataire, sous sa responsabilité locative. En effet, en tant que locataire, il est obligatoire de restituer le bien loué dans l'état dans lequel il a été reçu.

L'assurance incendie permet, en cas de sinistre, de se protéger en tant que locataire et de respecter cette obligation contractuelle. Certains propriétaires demandent une attestation d'assurance et/ou une copie du contrat d'assurance avant de remettre les clés du logement au locataire.

Un propriétaire peut laisser au locataire le choix entre deux possibilités :

- soit il demande au locataire de souscrire un contrat chez l'assureur de son choix et demandera une attestation d'assurance lui prouvant que le locataire est bien assuré;
- soit il signale que son assurance incendie suffit et demande à son assureur d'introduire un **abandon de recours** dans sa police. Par cet abandon de recours, l'assureur renonce à son droit de se retourner contre le locataire en cas de sinistre dont la responsabilité du locataire est engagée. Cela signifie donc que si le locataire occasionne des dommages involontaires au bien occupé, c'est l'assureur du propriétaire qui interviendra.

Le propriétaire peut demander au locataire de lui rembourser les frais que cet abandon de recours lui coûte dans son propre contrat d'assurance. Il pourra également demander de payer la franchise de son contrat.

Attention : ce type de contrat pourrait être incomplet pour le locataire. En effet, le **contenu** du logement pourrait ne pas être couvert ou pour des montants insuffisants. Il est également important de vérifier si la responsabilité civile en tant que locataire est bien couverte.

Il est dès lors important de bien savoir quels sont les risques effectivement couverts par le contrat d'assurance du propriétaire, afin de pouvoir avoir une vue bien claire de ce qui doit être assuré en complément de cette assurance abandon de recours souscrite par le propriétaire.

Attention, en cas de déménagement, le contrat d'assurance en tant que locataire ne sera pas forcément annulé. Cela dépend de ce qui est indiqué dans le contrat à ce sujet. Avant de souscrire une assurance pour votre nouvelle adresse, le locataire doit vérifier que le risque n'est pas couvert par un contrat existant.

Une assurance complémentaire pour les dommages causés aux voisins

Si les voisins subissent un dommage à la suite d'un dégât des eaux ou d'une explosion survenu chez le locataire, ou à la suite d'un incendie qui a pris naissance chez le locataire, lorsqu'il en est responsable, ils peuvent exercer un recours. Il existe, pour se protéger, une clause complémentaire à la garantie de responsabilité civile locative une assurance dite «recours des voisins et des tiers». Cette clause n'est pas automatiquement incluse dans le contrat du locataire et cela peut donc coûter cher au locataire si celle-ci n'est pas souscrite.

Cette remarque vaut également pour le propriétaire lorsqu'il souscrit une assurance abandon de recours qui doit, elle aussi, être complétée par une clause «recours des voisins et des tiers».

Il est important de demander des précisions sur ce que contient un contrat d'assurance à votre courtier ou votre compagnie d'assurance.

NOTES

.....

.....

.....

FICHE 12 : LES PRIMES

Que l'on soit propriétaire ou locataire, il existe une série de primes que l'on peut activer dans certaines circonstances spécifiques.

Les plus connues et les plus sollicitées sont sans doute les allocations de déménagement et de loyer (ADeL).

Il faut pour cela se trouver dans une des situations suivantes :

- ☞ quitter un logement insalubre, surpeuplé, inhabitable à destination d'un logement salubre;
- ☞ être handicapé ou avoir une personne à charge handicapée et quitter un logement inadapté pour un logement salubre et adapté;
- ☞ être sans abri et devenir locataire d'un logement salubre

L'Adel comprend :

1. **L'allocation de déménagement : 400 €** + 20% par enfant à charge ou par enfant/personne à charge handicapé.
2. **L'allocation de loyer** : qui compense la différence éventuelle entre le loyer du logement salubre que vous prenez et le logement insalubre que vous quittez. Ce montant est plafonné à **100 €/mois** + 20% par enfant à charge ou par enfant/personne à charge handicapé durant deux ans. A l'issue de ces deux années, l'allocation peut être prolongée pour une nouvelle période de deux ans à certaines conditions
! : l'allocation de loyer n'est pas attribuée lors de la prise en location d'un logement social.

Il existe également :

L'allocation pour rupture de bail : accordée lorsqu'une SLSP (Société de Logement de Service Public) vous attribue un logement social mais que votre bail actuel vous impose des modalités précises de renon (par exemple un préavis de trois mois). Le montant est fixé à **200 €/mois** sur les loyers dus à votre ancien bailleur.

Comme souvent dans l'octroi de primes et d'allocations, il existe une série de cas particuliers qui dérogent à la règle. Pour plus d'informations, consultez la page <http://dgo4.spw.wallonie.be/dgatlp/dgatlp/default.asp> et recherchez les informations via le mot clé ADEL.

FICHE 13 :

LES AUTRES AIDES AU LOGEMENT

L'aide au paiement de loyers

C'est une aide financière pouvant être demandée au CPAS de sa résidence principale lors de difficultés de paiement. Cette aide est totalement récupérable par le CPAS.

La prime d'installation

C'est une prime pouvant être demandée une fois dans la vie au CPAS de sa résidence principale équivalent au montant du RIS Famille. Les personnes pouvant bénéficier de cette prime sont celles étant sans-abri si elles répondent à trois conditions :

1. Percevoir le revenu d'intégration sociale ou un autre revenu de remplacement de la sécurité sociale comme une allocation de chômage, une indemnité d'invalidité ou une garantie de revenu aux personnes âgées. Si la personne travaille, son revenu doit être inférieur au revenu d'intégration majoré de 10%.
2. Elle doit avoir trouvé un logement (et n'est donc plus sans-abri).
3. Elle n'a encore jamais reçu de prime d'installation.

L'aide chauffage

C'est une aide par famille, pouvant être demandée une fois par année, au CPAS de sa résidence principale vers la mi-octobre (non-récupérable), équivalent à 75 €, pour les bénéficiaires du RIS, les allocataires sociaux, quel que soit le taux (isolé, cohabitant, famille).

L'aide énergie

Le Fonds Energie peut apurer certaines factures de régularisation annuelles pour permettre aux personnes de retrouver un équilibre financier. C'est une aide pouvant être demandée une fois par année, au CPAS de sa résidence principale, équivalent à 125 € (non récupérable). Le CPAS peut également, à titre exceptionnel, prendre en charge des factures intermédiaires mais récupérables.

Droit de tirage (eau)

Le Fonds Social de l'Eau en Région wallonne permet une intervention dans le paiement des factures de régularisation annuelle pour les personnes ou les ménages qui éprouvent des difficultés pour acquitter leurs factures d'eau. C'est une aide non récupérable pouvant être demandée au CPAS de sa résidence

principale, équivalent à 308 € majorée de 92 € par personnes supplémentaires à partir de la quatrième.

Prime du Fonds social mazout

Le Fonds Social Chauffage intervient partiellement dans le paiement de la facture d'énergie des personnes qui se trouvent dans des situations financières précaires. C'est une prime pouvant être demandée au CPAS de sa résidence principale. La livraison de chauffage doit être faite entre le 1er janvier et le 31 décembre. Pour en être bénéficiaires, il faut faire partie d'une des trois catégories :

- 1ère catégorie : les bénéficiaires de l'assurance maladie invalidité (BIM) ou OMNIO;
- 2^{ème} catégorie : les personnes à bas revenus, lorsque le ménage ne dispose de revenus annuels bruts imposables inférieurs à 17.083,39 €, majoré de 3.162,60 € par personne à charge;
- 3^{ème} catégorie : les personnes surendettées qui bénéficient d'une médiation de dettes conformément à la Loi du 12 juin 1991 relative au crédit à la consommation ou d'un règlement collectif de dettes en vertu des articles 1675/2 et suivant du Code judiciaire **et** qui sont dans l'incapacité de payer leur facture de chauffage.

Les combustibles concernés sont : le gasoil de chauffe; le pétrole lampant et le gaz propane en vrac.

NOTES

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

FICHE 14 : LES AUTRES FORMES D'HABITAT

Sans être exhaustif sur toutes les formes d'habitats existants il paraît toutefois utile, à titre d'information, de mentionner ici deux dispositifs intéressants et récents qui s'inscrivent dans un projet d'accès au logement pour tous.

Les Community Land Trust (CLT)

Les CLT, gérées sous forme d'associations (Asbl), ont pour objectif de permettre à des ménages ne pouvant accéder à la propriété en raison de faibles revenus de devenir propriétaires d'un logement.

L'outil des CLT est de séparer la propriété du terrain de celle de l'immeuble.

Le CLT est propriétaire du terrain, le ménage achète uniquement le bâtiment à un prix nettement plus abordable.

En cas de revente de l'immeuble, 25% de la plus-value réalisée reste acquise au propriétaire, le solde revient à la CLT.

👉 **Plus d'infos sur le site du Réseau wallon de lutte contre la pauvreté <http://www.rwlp.be>**

Les habitats groupés

Comme expliqué dans la fiche 9-colocation, le principe des habitats groupés est de réunir des colocataires et/ou des copropriétaires potentiels autour d'espaces et/ou de projets communs sur le mode de la co-construction et du processus participatif.

L'ASBL Habitat et Participation est une référence dans cette forme d'habitats groupés. Elle met en contact l'offre et la demande via sa plateforme <http://www.habitat-groupe.be>. Elle accompagne et structure les projets d'habitats groupés.

«HABITER», EST DIFFERENT DE «SE LOGER»

Points de repères théoriques :

«L'homme habite et prend place parmi les humains. Pour cela, il lui faut un lieu où inscrire son corps, sa subjectivité, son histoire, sa citoyenneté. Habiter, c'est mettre en soi un lieu, ce qui est fort différent d'être logé.

S'il ne peut habiter, l'homme ne peut prendre place et cela s'appelle aujourd'hui l'exclusion.

L'aider à habiter, cela s'appelle lutter contre l'exclusion».

Jean FURTOS, Psychiatre – Directeur
Observatoire National des Pratiques en Santé mentale et Précarité
France

A partir d'une revue de la littérature scientifique ⁽¹⁾, quelques repères théoriques permettent de baliser les axes de travail autour de cette problématique. Parmi ces théories sur la «maladie mentale et la stabilité résidentielle », il est établi que sur:

la qualité du logement

«Des approches visant à opérationnaliser la stabilité du logement considèrent la qualité du logement comme une composante de ce concept. Dans leurs études, Bebout et al. (1997) ont qualifié des usagers (personnes avec un double diagnostic, atteintes de troubles mentaux graves et toxicomanies) de «stables» ou «instables», selon leur capacité à conserver un logement de «grande qualité».

La qualité du logement peut être associée de diverses manières à la stabilité du logement. De façon générale, un logement de qualité est un facteur essentiel dans l'acquisition de la citoyenneté et dans la participation à la vie de la communauté, et ce, parce qu'il fournit une sécurité fondamentale pour explorer la communauté et recevoir les amis et la famille. Plus spécifiquement, un logement de mauvaise qualité crée de l'instabilité en suscitant un mécontentement et du stress, exacerbant ainsi les symptômes de la maladie et conduisant éventuellement à des rechutes».

Dans leur étude, Parkinson, Nelson et Horgan (1999) soutiennent «qu'un logement médiocre est associé à une pauvre qualité de vie, une insatisfaction qui a des effets négatifs et favorise l'apparition de comportements inadéquats».

(1)«La maladie mentale et la stabilité résidentielle»-Docteur Mitra YOUSSEFI, Psychiatre-CRP Les Marronniers – Revue La Littérature juillet 2012

👉 **l'importance du choix**

«Les usagers expriment souvent leur intérêt à exercer leur choix. Le choix est un thème qui émerge dans tous les groupes de discussion et entrevues. Ils expriment leur intérêt à exercer leur choix dans beaucoup d'aspects de la vie quotidienne. On a souvent nié aux usagers le droit de choisir avec qui vivre, ce qu'ils voulaient manger, le décor de leur chambre, les espaces communs et les activités qui remplissent leur vie. L'occasion d'exercer leur choix est aussi une qualité importante d'un environnement familier, ainsi qu'une façon pour les usagers de sentir qu'ils exercent plus de contrôle sur leur vie. Ils veulent contrôler leur environnement physique.

Le contrôle s'étend du contrôle de l'environnement physique proprement dit (par exemple, la température et l'éclairage) jusqu'à un contrôle accru de l'accès à leur espace privé. Ce désir de contrôle est fortement lié à un désir de jouir d'une plus grande intimité et d'une plus grande sécurité personnelle. Les usagers tiennent parfois à interdire au personnel de l'hôpital l'accès à leur logement ainsi qu'aux autres endroits où ils peuvent se rendre pour être seuls».

👉 **l'existence d'un réseau**

«Les résultats des études sur les préférences de logement des usagers (Carling et Tanzman, 1996;Tanzman, 1993) ont montré que les personnes ayant des troubles de santé mentale sont capables de préciser clairement leurs besoins en matière de logement et de soutien au logement. De plus, les préférences des usagers sont très personnalisées et peuvent changer avec le temps. Dans ces études, les usagers ont relevé systématiquement le choix, l'intimité, l'autonomie et le contrôle comme des éléments que devaient leur procurer leur logement. La plupart des usagers semblent préférer vivre seuls ou avec un camarade dans une maison ou un appartement. Certains usagers veulent vivre avec des amis et des membres de leur famille. Cependant, la majorité ne veut pas vivre avec d'autres usagers.

En ce qui concerne le soutien, les usagers souhaitent avoir accès aux services de soutien jour et nuit, mais sans avoir de surveillants sur place. Les usagers ont manifesté le désir d'avoir de l'aide pour éviter des crises et de les résoudre, trouver un logement, se faire des amis et établir de bonnes relations interpersonnelles».

En résumé :

- Avoir un chez soi dans la communauté est un droit, peu importe sa condition sociale et économique.
- Avoir une adresse est un facteur d'inclusion sociale. L'absence de logement constitue un premier pas vers la marginalisation : on n'existe nulle part, on n'est rien.
- Le logement est un facteur déterminant pour la continuité du traitement et pour une réadaptation psychosociale et une réhabilitation à long terme. Il est une condition sine qua non pour atteindre des objectifs de rétablissement et de citoyenneté.
- Les usagers expriment souvent leur intérêt à vivre dans leur propre logement.
- Un logement de mauvaise qualité crée de l'instabilité en suscitant un mécontentement et du stress, exacerbant ainsi les symptômes de la maladie et conduisant éventuellement à des rechutes.
- Les usagers sont souvent mal outillés pour trouver eux-mêmes un logement adéquat.
En outre, même s'ils obtiennent de l'aide dans leur recherche de logement, leur choix est limité étant donné les longues listes d'attente.
- Les éléments clés pour évoquer cette problématique sont donc :
 - ✓ l'importance de l'utilisation de logements ordinaires dispersés au sein de la collectivité;
 - ✓ la prestation de services de soutien individualisés qui varie en intensité;
 - ✓ les choix des usagers;
 - ✓ l'accompagnement des usagers pour trouver et conserver un logement;
 - ✓ l'occupation d'un logement sans limite de temps;
 - ✓ le soutien communautaire où que se trouve le patient.

NOTES

A series of horizontal dotted lines for writing notes.

LES PARTENAIRES





Société de
Logements
de Mouscron
S.C.P.A. agréée par la S.W.L.



SI VOUS SOUHAITEZ

RECEVOIR LES MISES A JOUR

NOUS CONTACTER

Dominique LEBORGNE, Coordinateur

☎ : 069/53.27.82 – 0479/76.71.64

Sandrine MARRION, Secrétaire

☎ : 069/53.27.81

• : 069/85.83.96

@ : coordinateur@reseauho.be

✉ : Avenue de Maire 22

7500 TOURNAI

🔒 : -----

Editeur Responsable : Dominique LEBORGNE
Coordinateur
Réseau Santé mentale Hainaut occidental
Avenue de Maire 22
7500 TOURNAI

Edition 2018