

HABITAT— SERVICE

PLUS QU'UN TOIT
L'HUMAIN AU CENTRE DE L'ACTION



R A P P O R T D ' A C T I V I T É S

2

0

1

9

Habitat-Service est une ASBL qui se consacre exclusivement à son activité d'Association de Promotion du Logement (APL)



Accompagnement technico-social

Mise en place d'un accompagnement individualisé, où le lien de confiance est utilisé comme base de travail et est renforcé par le travail à domicile.



Prise en charge multidimensionnelle et globale

Le logement figure au cœur d'une multitude d'autres facteurs qu'il influence et qui l'influencent : relationnel, question administrative, gestion budgétaire, socio-professionnel, santé physique et/ou mentale...



Logement décent et durable

Le ménage s'approprié le logement et s'y investit dans le long terme. L'objectif consiste à se sentir bien dans celui-ci.



Relation d'ordre contractuel

Chaque personne s'inscrit dans un projet de vie formulé dans un contrat d'accompagnement, celui-ci est négocié et négociable par toutes les parties représentées.



APL
Association de
Promotion du
Logement. Elle s'adresse
principalement aux
ménages en état de
précarité et agit pour
l'intégration sociale par
l'habitat.

NOS VALEURS

Garantir le bien-être et l'épanouissement de la personne dans son logement.

Favoriser l'autonomie et aider la personne accompagnée à être pleinement incluse dans la société et à s'y sentir intégré.

Accompagner la personne dans son rôle de citoyen responsable, en veillant à ce que ses droits et devoirs soient respectés.

Solliciter la personne à développer des comportements qui invitent à l'ouverture au monde et à un esprit de solidarité.

Accueillir la personne avec bienveillance et empathie à partir d'une prise en charge individualisée et globalisée dans une démarche préventive et curative.

Habitat-Service accompagne un public précarisé qui peut être repris dans différentes catégories selon la FEANTSA :



➤ **Sans abri**

Personnes vivant dans la rue ou en hébergement d'urgence.

➤ **Sans logement**

Personnes en foyer d'hébergement, sortant d'institutions et bénéficiaires d'un accompagnement au logement à plus long terme.

➤ **Logement précaire**

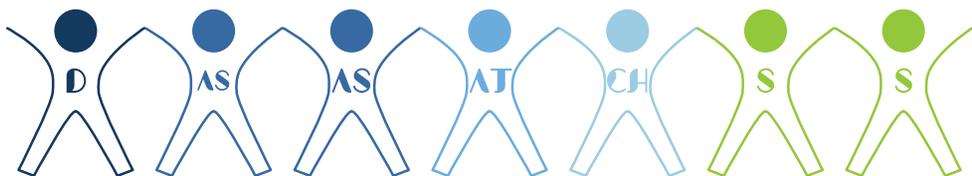
Personnes en habitat précaire, menacées d'expulsion ou de violence domestique.

➤ **Logement inadéquat**

Personnes vivant dans des structures provisoires/non conventionnelles, en logement indigne ou dans des conditions de surpeuplement sévère.

Les personnes appartenant à ce public-cible affrontent une situation complexe dans plusieurs domaines et pouvant toucher les aspects financier, social, de santé (physique ou mentale), etc. Elles éprouvent, par conséquent, des difficultés à accéder et à gérer un logement à long terme, ce qui démontre l'utilité de l'accompagnement social.

ÉQUIPE PLURIDISCIPLINAIRE



1 Directeur (4/5^e ETP)

2 Accompagnatrices Sociales (4/5^e ETP)

1 Accompagnateur Technique (1 ETP)

1 Chargée de mission en lien avec les propriétaires (3/5^e ETP)

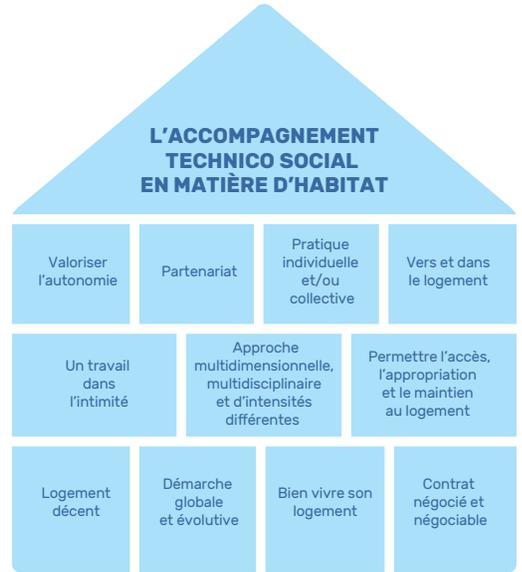
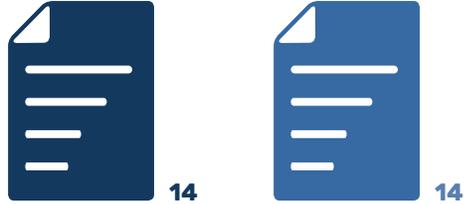
2 Secrétaires (1/2 ETP)

Cette collaboration pluridisciplinaire permet à notre équipe de travailler en synergie sur tous les aspects de notre mission, afin de fournir une réponse personnalisée et pertinente à chaque situation.

1

L'accompagnement technico social en matière d'habitat

43
ACCOMPAGNEMENTS
SOCIAUX



2

Les locataires représentent l'ensemble des personnes qui occupent un logement géré par Habitat-Service. Cette appellation englobe aussi bien des personnes qui profitent d'un accompagnement, que des locataires qui fonctionnent en autonomie.

145
PERSONNES
LOGÉES



3

Les nouvelles **attributions** concernent de nouvelles mises en location, mais aussi l'ouverture de contrats d'accompagnement. Notre objectif reste de travailler en priorité pour nos partenaires directs, les maisons d'accueil des Sans Logis et Amon Nos Hôtes.

30
NOUVELLES
ATTRIBUTIONS



4

Les **propriétaires** nous confient un logement. Certains nous le donnent à long terme (mise à disposition, bail emphytéotique) comme l'asbl Sans Logis, la ville de Liège, des fabriques d'église. D'autres nous louent leur logement pour une durée limitée dans le cadre du bail glissant.

Dans ce cas, il s'agit essentiellement de bailleurs privés.

7 PROPRIÉTAIRES AU TOTAL

DONT 6 NOUVEAUX EN 2019

14 VISITES DE LOGEMENTS

POUR UN BAIL GLISSANT RÉALISÉES EN 2019

LE BAIL GLISSANT

Le bail glissant se présente comme un contrat de location/sous-location « test » d'une durée d'un an, durant lequel le locataire est accompagné socialement afin de pouvoir assurer une gestion autonome de son logement et respecter les obligations liées à son contrat de bail.

Habitat-Service est repris en tant que locataire principal et il assure toutes les responsabilités qui en découlent. L'association sous-loue le bien à un ménage en situation de besoin et elle vérifie également que le propriétaire assume ses devoirs.



LES AVANTAGES ?

- > Garantie de paiement du loyer et de l'état du logement.
- > Un interlocuteur unique pour toutes les questions.

ET APRÈS ?

Au terme de la période « test », si les objectifs sociaux ont été atteints par le sous-locataire, le contrat « glisse » à son nom. Le propriétaire reprend alors la main et il poursuit la location avec celui-ci, en ayant instauré une relation de confiance entre eux.



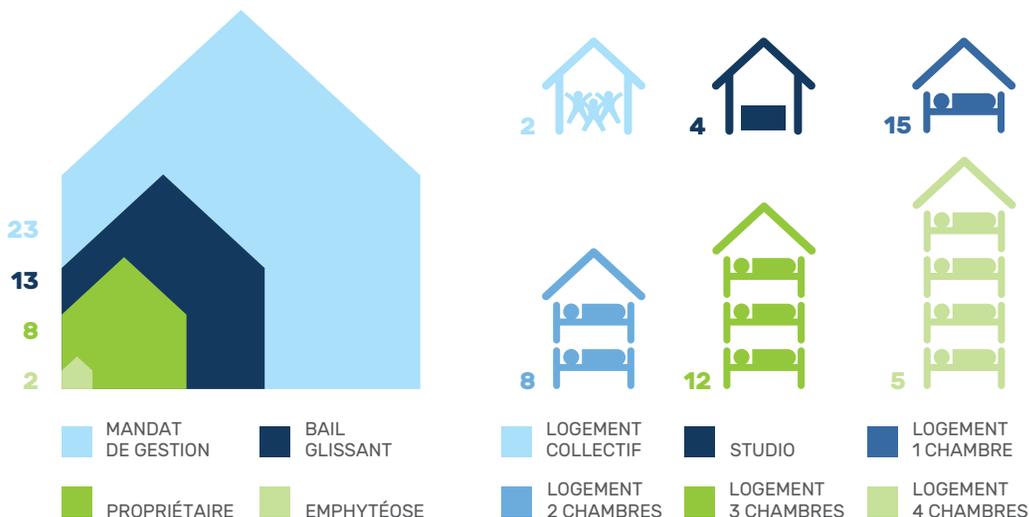
- > Projet le plus ambitieux jamais entrepris par Habitat-Service
- > Période de travaux : décembre 2017 à octobre 2019
- > 6 logements – 1 studio, 1 appartement à une chambre, 1 duplex à deux chambres, 2 duplex à trois chambres et 1 logement solidaire pour cinq personnes désireuses de partager leur quotidien
- > Coût total des travaux : 833.000€
- > Subvention publique (Wallonie) : 523.000€
- > Sans Logis, propriétaire : 261.000€
- > Les lieux sont habités depuis début novembre par 11 adultes et 8 enfants

5

Le logement comme moyen de lutte contre la pauvreté.

Nos propositions de logements corrects et abordables, permettent aux personnes de vivre avec une pression financière supportable. L'une des conditions pour envisager une reconstruction saine.

46 LOGEMENTS



Le loyer moyen en bail glissant s'élève à 444 €.

Le loyer moyen dans le parc immobilier propre se monte à 301 €.

Ceci correspond à 4,71 € par m².

Le loyer moyen en Wallonie atteint 616 €, alors qu'à Liège, on arrive à 543 €¹.

6

Le maintien dans le logement est une question d'ouverture de droits.

Nous répondons régulièrement aux questions de locataires et de propriétaires pour leur permettre de résoudre tout problème en dehors du giron judiciaire. On peut occasionnellement aider à l'écriture d'un courrier ou organiser une médiation entre parties. Nous renvoyons vers les professionnels du droit toute situation qui nécessite un passage en justice.

7

Informier pour avancer.

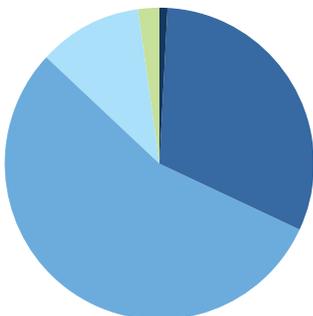
Information du public cible : animations « droits et devoirs » et « logement », participation à des colloques, etc.

Formation de travailleurs sociaux : Formations RAPeL, interventions dans les écoles sociales, etc.

¹ PRADELLA, S. & KRYVOBOKOV, M. (2019), « des loyers –Édition 2019 (enquête 2018) », Centre d'Etudes en Habitat Durable de Wallonie, Rapport, Charleroi, 136 pages, p. 17, 18 et 59.

FINANCEMENT

CHARGES 452.517 €



APPROVISIONNEMENT & MARCHANDISES
1.594 €

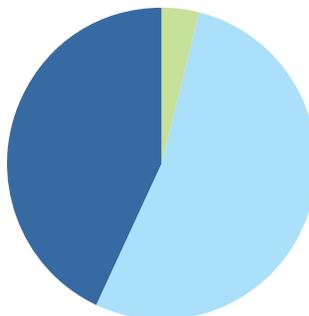
AUTRES CHARGES D'EXPLOITATION -
PRÉCOMPTE IMMOBILIER...
7.923 €

AMORTISSEMENTS
49.685 €

RÉMUNÉRATION, CHARGES SOCIALES
252.354 €

SERVICES ET BIENS DIVERS - BAIL GLISSANT,
REMBOURSEMENT PRÊTS, ÉNERGIES, BUREAU,
COMMUNICATION ET INFORMATIQUE, ENTRETIEN DES
BÂTIMENTS, VÉHICULES, ASSURANCES, HONORAIRES,
VÉHICULES, COTISATIONS
140.961 €

PRODUITS 476.146 €



CHIFFRES D'AFFAIRES - MARCHANDISES,
TRAVAUX, REMBOURSEMENTS...
21.268 €

COTISATIONS, DONS ET SUBVENTIONS
252.874 €

LOYER, CHARGES, BAIL GLISSANT
202.004 €

Les loyers (hors bail glissant)
représentent 25% de l'ensemble
des produits, les subventions
publiques 38%.

PERSPECTIVES 2020



Agrandissement de l'équipe

Habitat-Service va engager une nouvelle accompagnatrice sociale à 4/5^e ETP afin de compléter l'équipe actuelle.



Projet immobilier « Le Cerisier »

L'année 2020 sera également marquée par la concrétisation du projet de rénovation du « Cerisier », un bâtiment situé à Bressoux qui offrira deux logements pour familles nombreuses.



Nouveaux bureaux

Les locaux d'Habitat-Service s'habillent de neuf. De nouveaux bureaux seront en effet aménagés au sein du même immeuble, afin d'accueillir notre équipe en pleine expansion.



Chargée de mission propriétaires

Cette nouvelle fonction a été intégrée à l'équipe pluridisciplinaire. L'objectif consiste à assurer la médiation et le suivi avec les propriétaires. Cette action se poursuivra et elle visera également à développer le nombre de mises à disposition de logements privés et publics, via notre association.

Né en 1994 de l'initiative de l'asbl **Maison d'accueil de Sans-Logis** dans le but de combler une carence dans l'aide proposée aux personnes en difficultés de logement, Habitat-Service permet à des personnes en difficultés (familles, couples, ou individus) d'accéder à un logement adapté et salubre, de s'y stabiliser et ainsi de s'y établir de manière durable.

Pour y parvenir, le service s'articule autour de deux axes : servir d'intermédiaire entre ces personnes et des propriétaires de logements et assurer à ces personnes un accompagnement social adéquat.



www.habitat-service.be

Habitat-Service, rue Chevaufosse 78 à 4000 Liège

04 226 20 55

info@habitat-service.be

Asbl agréée par le Gouvernement wallon

(R. P. M. : 0866229004 - A. P. L. : 2005.006/A-S)

Notre réseau proche :



L'asbl **Sans-Logis** regroupe deux maisons d'accueil : une pour femmes et enfants, une pour hommes et familles, ainsi qu'une maison de vie communautaire.



L'asbl **Amon nos hôtes** est une cafétéria sociale qui regroupe un accueil de soirée et un service d'insertion sociale.

Nos partenaires :



Habitat-Service est soutenu par

