

PROPRIÉTAIRE BIENVEILLANT : POSTURE ATYPIQUE, MAIS RÉALITÉ CONCRÈTE DE LA FONDATION PORTRAY DANS SES HABITATS INCLUSIFS SOLIDAIRES.

En 10 ans, la Fondation Portray pour l'après-parent a créé 22 logements en Habitats Inclusifs Solidaires (HIS) à Court-Saint-Étienne, Molenbeek-Saint-Jean, Chaumont-Gistoux et Fosses-la ville et de nombreux autres projets pointent le nez notamment à Marche-en-Famenne, Namur, La Louvière, Waremme, Rixensart, Bruxelles, Wavre et Ottignies. Cet anniversaire est l'occasion d'illustrer cette posture atypique de 'propriétaire bienveillant' par quelques exemples concrets.



10 ANS DE DÉVELOPPEMENT D'HABITATS INCLUSIFS SOLIDAIRES (HIS)

Depuis 2014, la Fondation Portray pour l'après-parent développe des **Habitats Inclusifs Solidaires (HIS)** pour personnes en situation de handicap. Actuellement ce sont 23 personnes qui vivent dans ces habitats novateurs, en autonomie soutenue.

La Fondation Portray pour l'après-parent crée depuis 10 ans des **Habitats Inclusifs Solidaires (HIS)**. Il s'agit de petits bâtiments de 4 à 8 unités de logements, situés en cœur de cité pour permettre une inclusion maximale de ses habitants. Les habitants sont tous en situation de handicap (prioritairement déficience intellectuelle légère). Ils sont soutenus dans leur autonomie par des services spécialisés locaux, partenaires du projet. L'accessibilité financière est une caractéristique importante, les occupants payent des loyers modérés notamment grâce aux collaborations de la Fondation avec des AIS (Agences Immobilières Sociales).

La **Fondation Portray pour l'après-parent** est une fondation d'utilité publique. Elle a été créée il y a près de 20 ans par une association de familles de personnes en situation de handicap 'Inclusion asbl'.

L'objectif de cette fondation est d'assurer la qualité de vie de personnes en situation de handicap à long terme, y compris après le grand-âge ou le décès de leurs parents (période qualifiée d' « après-parent »). Son activité principale est le développement de fonds de prévoyance 'après-parent' (dénommés Fonds Nominatifs) pour financer un avenir de qualité et perpétuer les souhaits des proches de la personne en situation de handicap. D'autres

activités de conseils et d'informations et d'activités de solidarité ont été développées pour soutenir cet objectif premier de soutien 'après-parent' (Fonds Étincelles, Fonds Autisme, Fonds Auxilia et les Habitats Inclusifs solidaires). Vu le manque criant de lieux de vie adaptés aux souhaits et besoins des personnes fragilisées par le handicap, premier souci dans le cadre d'une réflexion de qualité de vie à long terme, la Fondation Portray pour l'après-parent a choisi de développer une forme novatrice de logement : les **Habitats Inclusifs solidaires (HIS)**. Dans ces petits bâtiments, l'inclusion, le soutien, la bienveillance et l'autonomie s'additionnent, en éloignant l'isolement et l'insécurité et en anticipant déjà le jour où les parents ne seront plus là.

Après le succès du **premier habitat créé en 2014** à Court-Saint-Étienne et dénommé par ses habitants 'La Bienvenue', 3 autres habitats sont venus s'ajouter à Bruxelles (maison Génot à Molenbeek-Saint-Jean en 2020), à Chaumont-Gistoux (habitat Perron en 2021), depuis quelques semaines à Fosses-la-ville (Castel Solidaire) et bientôt à Marche-en Famenne. De **nombreux autres projets** existent et attendent des financements ou des opportunités à Ottignies, Rixensart, Wavre, Waremmes, La Louvière, Namur... Ce sont désormais 23 habitants qui bénéficient de ces habitats extra-ordinaires, grâce à des partenariats forts conclus entre la Fondation Portray et les acteurs socio-économiques locaux.

PROPRIÉTAIRE BIENVEILLANT

Le terme 'propriétaire bienveillant' désigne la manière dont la Fondation Portray gère ses habitats, marqués de l'objectif du propriétaire : développer la qualité de vie de ses habitants-locataires. Par différents exemples cette qualification s'éclaire de façon concrète : la communication avec les locataires, l'amélioration continue du bâti, l'accessibilité, la mise en place des conditions du 'chez soi' et du droit au logement, une attention spécifique aux liens sociaux et à l'inclusion.

Depuis 2014, la Fondation Portray pour l'après-parent se présente comme 'propriétaire bienveillant' dans ses habitats. **Être un propriétaire bienveillant** signifie bien plus que simplement posséder et gérer des biens immobiliers, plus aussi que de le faire de façon respectueuse du droit. C'est d'abord un but philanthropique de mise sur place de projets porteurs de qualité de vie et d'inclusion pour un public précarisé, éloigné du logement ordinaire : les personnes avec une déficience intellectuelle.

C'est ensuite une philosophie de gestion qui place le bien-être des locataires, la durabilité et l'engagement communautaire au cœur des priorités.

Un propriétaire bienveillant se distingue par son approche humaine et responsable, cherchant à créer un environnement de vie sain et harmonieux pour ses locataires tout en contribuant positivement à la société.

Un propriétaire bienveillant se distingue par plusieurs caractéristiques essentielles :

1. RESPECT ET COMMUNICATION : le propriétaire bienveillant entretient une communication ouverte, accessible et rapide avec ses locataires, en fonction de leurs préoccupations et besoins. Le respect mutuel est la

base de cette relation, où chaque partie est écoutée et valorisée, où ses difficultés sont prises en compte dans l'analyse de la situation. La conciliation est toujours privilégiée.

- En pratique : Dans le cas des habitats de la Fondation Portray, la communication est adaptée au handicap des locataires. Les documents sont établis en 'facile à lire et à comprendre' : le 'FALC', comme les baux, les indexations, les communications écrites ou orales. Les charges sont expliquées au moyen de blocs de visualisation plutôt que par des tableaux excel compliqués...

2. ENTRETIEN, AMÉLIORATION DES LOGEMENTS ET SÉCURITÉ :

le propriétaire bienveillant veille à proposer des logements de qualité, il entretient ses propriétés. Cela inclut des visites régulières aux locataires assurant un lien privilégié, des réparations rapides et l'amélioration continue des logements et de ses installations pour garantir un cadre de vie sûr et confortable.

- En pratique : Un des derniers exemples à signaler est la décision de la Fondation Portray de répondre à la demande des locataires de la Bienvenue d'avoir de plus grands logements.

Quel propriétaire décide de tenir compte des demandes de ses locataires ? d'effectuer dans son bâtiment des travaux d'envergure de transformation de 3 studios en 3 appartements ? sans augmentation de loyers ? pour le seul bien-être de ses habitants ? C'est ce que fait actuellement la Fondation Portray à Court-Saint-Étienne pour le plus grand bonheur de ses habitants. (le premier appartement agrandi vient d'être investi par ses nouveaux locataires).

La réflexion sur la qualité des logements est menée en amont avec les futurs locataires sur ce qu'ils recherchent, leurs désirs.

- En pratique : Les futurs habitants de Namur réfléchissent ensemble aux espaces, au projet... les futurs habitants de Marche-en-Famenne sont dans une phase plus concrète et viennent de rencontrer l'architecte pour donner leur avis sur les plans.

Cette réflexion se poursuit tout au long de la vie du bâtiment par la mise en place d'une évaluation de leurs logements par les habitants.

- En pratique : cette évaluation a lieu dans les HIS de la Fondation Portray via les évaluations de CapSmile, (outil d'évaluation de la qualité de vie, conçu pour les personnes avec déficience intellectuelle). Un propriétaire classique dira au locataire insatisfait : « désolé, l'appartement est à prendre ou à laisser » ; la Fondation Portray tentera d'adapter les logements à la demande de ses habitants pour soutenir leur qualité de vie.

3. ACCESSIBILITÉ ET ÉQUITÉ : le propriétaire bienveillant s'assure que les logements sont accessibles à tous, indépendamment de leur origine, de leur statut socio-économique ou de leurs capacités physiques. La Fondation Portray propose des logements pour un public très éloigné du marché locatif habituel : les personnes présentant une déficience intellectuelle ou des troubles de l'autisme.

La Fondation garantit l'accessibilité objective en déléguant le choix des locataires au service spécialisé chargé de l'accompagnement de ceux-ci. Une autre spécificité de la Fondation Portray est de garantir une accessibilité financière en proposant ses logements à un loyer modéré, le plus souvent via des agences immobilières sociales (AIS).

- En pratique : À plusieurs reprises la Fondation Portray a réduit les loyers, n'a appliqué qu'une partie de l'indexation ou réduit le montant des charges (notamment dans le cadre de la crise énergétique).

Une autre accessibilité est l'accessibilité fonctionnelle, les bâtiments sont réfléchis, dans la mesure du possible à assurer un ou plusieurs appartements PMR.

4. LOGEMENT, 'MON CHEZ MOI'. Le propriétaire bienveillant propose des logements 'cocon' permettant aux locataires de disposer d'un espace de vie privatif, personnel, son chez soi, un lieu où il peut s'isoler, recevoir qui il veut, un espace qu'il peut aménager selon ses souhaits, organiser son espace selon ses besoins. Cette autonomie dans son logement permet d'améliorer l'auto-détermination, le bien-être et l'intégration sociale des habitants.

- En pratique : Aucun des habitats de la Fondation Portray n'est identifié comme 'lieu de vie pour personnes en situation de handicap' ; Une plaque 'Fondation Portray' sur les bâtiments assurerait une 'publicité' de ses réalisations mais priverait ses habitants d'un logement 'ordinaire'. Or c'est cette non-discrimination qui permet une meilleure vie sociale, épanouissante, d'être un citoyen à part entière de sa rue, de son quartier, de sa ville.

Avoir un logement le plus inclus dans la cité participe à cette inclusion et à la participation à la culture, aux sports, à la vie citoyenne.

5. DROIT AU LOGEMENT. Le droit au logement est inscrit dans l'article 19 de la Convention onusienne sur le droit des personnes handicapées CNUDPH, lequel reconnaît aux '*personnes handicapées (...)* la possibilité de choisir, sur la base de l'égalité avec les autres, leur lieu de résidence et où et avec qui elles vont vivre et qu'elles ne soient pas obligées de vivre dans un milieu de vie particulier'.

Le droit à l'inclusion a été inscrit dans le nouvel article 22 ter de la constitution. Ce droit, bien qu'inscrit dans les textes, tarde encore à être appliqué dans la pratique et de nombreuses personnes en situation de handicap n'ont pas accès au logement au même titre que les autres citoyens. Les logements spécialisés ou institutionnels ne sont pas bien répartis sur le territoire, ne sont pas en nombre suffisant et ne répondent

pas toujours aux besoins et souhaits spécifiques des personnes. Les logements ordinaires sont peu accessibles à cette population fragilisée, un propriétaire ayant souvent tendance à privilégier un candidat locataire sans handicap à celui qui se montrerait fragilisé et l'accès à la propriété est source d'embûches encore plus importantes. Une société inclusive devrait offrir à chacun les mêmes chances d'accéder aux logements, en compensant les difficultés de l'un par des aides spécifiques d'accès aux logements. À ce stade, ces aménagements raisonnables restent lettre morte.

- En pratique : La démarche de la Fondation Portray est de proposer un logement stable, de qualité et en autonomie soutenue. *J'ai un chez moi, j'y ai droit et je m'y sens bien.* Ces ingrédients sont la base du développement d'une vie de qualité et permettent de servir de tremplin à l'épanouissement des individus qui habitent chez eux. Cette conviction forte, proche du Housing First, appliqué depuis de nombreuses années dans le secteur du sans-abrisme, se base sur le droit au logement, droit fondamental de tout être humain, également applicable aux personnes en situation de handicap.

6. ENGAGEMENT ENVIRONNEMENTAL : Un propriétaire bienveillant adopte des pratiques pérennes, telles que l'utilisation de matériaux les plus durables, la mise en place de systèmes d'économie d'énergie et la promotion du recyclage. Il contribue ainsi à la protection de l'environnement et à la réduction de l'empreinte carbone, en réduisant le coût des charges pour ses locataires. Une attention spécifique est apportée à la qualité environnementale des bâtiments.

- En pratique : La construction de l'habitat Perron avec des matériaux locaux, du triple vitrage et des sources d'énergie économes en est un exemple.

7. IMPLICATION COMMUNAUTAIRE : Le propriétaire bienveillant s'implique activement dans le développement de liens entre les habitants, en favorisant et soutenant les interactions avec la communauté locale. Il favorise un sentiment d'appartenance et de solidarité parmi les habitants.

- En pratique : La Fondation Portray organise ses habitats en intégrant des espaces communs, permettant la création de liens sociaux, la rupture

de l'isolement et la possibilité d'activités communes. Ce choix est contraire à toute optique de rentabilité puisque ces espaces sont relativement coûteux, sans aucune rentabilité financière mais tellement utiles pour l'épanouissement social des habitants. L'existence de ces espaces communs permet aux habitants de se retrouver, de créer des liens sociaux, de rompre l'isolement. L'habitat du Castel Solidaire à Fosses-la-Ville a poussé le concept à un degré supérieur en prévoyant l'ouverture de certains espaces du rez aux activités du CPAS local en assurant une plus grande inclusion des habitants et de la commune.

Tous les HIS de la Fondation Portray sont basés sur des partenariats forts avec les services d'accompagnement qui assurent l'accompagnement individuel et collectif des habitants et avec lesquels la Fondation Portray partage des valeurs communes. Ces services d'accompagnement soutiennent l'implication communautaire des habitants en développant et en soutenant les activités dans les lieux communs. Ces partenariats soutiennent chacun des acteurs du projet en en assurant à chacun la gestion de son domaine de compétence.

D'autres partenariats très importants sont aussi créés avec les communes et CPAS ou avec les agences immobilières sociales.

- En pratique : les partenaires de la Fondation Portray pour ses habitats sont :
 - pour l'habitat Bienvenue : le service d'accompagnement 'Coup de Pouce à l'Avenir' et l' AIS du Brabant Wallon
 - pour la maison Perron : le service d'accompagnement 'Coup de Pouce à l'Avenir'
 - et le CPAS de Chaumont-Gistoux pour l'habitat Perron
 - pour la maison Génot : l' AIS Baita et le service d'accompagnement (actuellement en cours de modification)
 - pour le Castel Solidaire : le service d'accompagnement Saphemo, l' AIS de Gembloux-Fosses et le CPAS et le PCS de Fosses-la-Ville.

Cette approche d'Habitat Inclusif Solidaire a démontré sa capacité à se faire à coûts très modérés, beaucoup moins onéreux que toute autre solution institutionnelle, en offrant une solution plus durable et humaine et répondant mieux aux besoins de qualité de vie individuelle et collective. Ces projets ne sont à ce jour pas encore soutenus par les pouvoirs publics alors que la diversité des solutions est inscrite dans les textes mais pas encore appliquée dans la réalité quotidienne.

UNE FORME JURIDIQUE ADAPTÉE À SES OBJECTIFS.

La Fondation Portray pour l'après-parent a choisi la forme juridique de 'fondation d'utilité publique'. Cette enveloppe juridique joue un rôle crucial dans la réussite de projets d'habitats inclusifs solidaires. Les fondations sont des organisations à but non lucratif qui œuvrent pour le bien commun, souvent dans des domaines spécifiques, comme pour la Fondation Portray dans le soutien aux personnes en situation de handicap. La fondation d'utilité publique soutient la posture de propriétaire bienveillant en assurant pérennité, soutien à l'innovation et aux programmes sociaux, en favorisant des soutiens stratégiques et en augmentant l'impact social créé.

Être propriétaire bienveillant implique une gestion responsable et humaine de biens immobiliers, axée sur le bien-être des habitants et la durabilité du projet. Être une fondation d'utilité publique donne un cadre naturellement bienveillant aux habitats Inclusifs Solidaires créés par la Fondation Portray depuis 10 ans. Grâce aux liens forts

avec ses partenaires, à la confiance de ses donateurs et à la pertinence de ses projets porteurs de qualité de vie pour les habitants en situation de handicap, la Fondation Portray pour l'après parent développe chaque année de nouveaux projets d'Habitats Inclusifs Solidaires, permettant de créer des lieux de vie de qualité, agréables, peu onéreux, contribuant à une société plus juste et solidaire. Un bel anniversaire pour ces projets d'HIS novateurs et un résultat de plus de 2 logements créés par an.

Cette année 2024, ce sont 5 nouveaux logements et 3 logements agrandis et rénovés, et quelques nouveaux projets pour le futur, de très beaux cadeaux d'anniversaire que nous partageons avec les habitants, nos moteurs dans ces projets, nos partenaires essentiels sans lesquels nous ne pouvons rien et nos donateurs, dont la confiance et les moyens nous poussent à réaliser ce que d'autres nomment 'impossible'.

• Pour toute information, vous pouvez contacter : Marie-Luce VERBIST – directrice
0475/77.59.60 – mlve@fondation-portray.be

