

Habitat Inclusif Solidaire

Carnet de porteur de projet

Le construire
**pièce
par
pièce**



Introduction

Ce carnet est le fruit d'une collaboration entre la Fondation Portray pour l'après-parent et Habitat & Participation, deux acteurs engagés dans le développement d'Habitats Inclusifs Solidaires.

A travers les Habitats Inclusifs Solidaires, leurs approches complémentaires visent à garantir aux personnes en situation de handicap une qualité de vie durable et à leur faciliter l'accès à un logement choisi, participatif et adapté.

Conçu comme un outil pratique, ce carnet rassemble les questions les plus fréquentes et les enseignements issus de leurs expériences de terrain. Sans être exhaustif, il se veut un appui concret aux porteurs de projets pour avancer dans la création d'un Habitat Inclusif Solidaire. Vos retours permettront de l'enrichir et de mieux répondre aux réalités de chacun.



1 Les habitants

- ◆ Qui compose le collectif ?
- ◆ Combien d'habitants ?
- ◆ Quel projet de vie ?
- ◆ Quels besoins ?
- ◆ De qui s'entourer ?
- ◆ Quel degré d'implication ?

2 Le lieu de vie

- ◆ Quelle localisation géographique ?
- ◆ Quels critères d'accessibilité/mobilité ?
- ◆ Quel environnement ?
- ◆ Quelle typologie de logement idéal ?
- ◆ Quels espaces individuels et collectifs ?
- ◆ Pour aller plus loin

3 Le projet

- ◆ Quel est mon rêve ?
- ◆ Avantages et inconvénients
- ◆ Carte des acteurs
- ◆ Ma place dans le projet
- ◆ Financement du projet
- ◆ Aspects juridiques
- ◆ Timing
- ◆ Pour aller plus loin

1 Les habitants



- ◆ Qui compose le collectif ?
- ◆ Combien d'habitants ?
- ◆ Quel projet de vie ?
- ◆ Quels besoins ?
- ◆ De qui s'entourer ?
- ◆ Quel degré d'implication ?



Qui compose le collectif ?

Les habitants

Qui habitera dans ce lieu ? _____



Combien d'habitants ?



entre et

Personnes avec handicap :

◇ Profil : _____

◇ Âge (min ? - max ?) _____

◇ Type d'handicap/fragilité (grande dépendance ?) :

◇ Situation familiale : _____

◇ Autres éléments : _____

Autres habitants :

☐ Mixité d'habitants ? _____

☐ Sans handicap/fragilité ? _____

☐ Avec d'autres handicaps/fragilités ? _____

Durée de vie dans l'HIS :

☐ Court terme (2-3 ans)

☐ Moyen terme (3-10 ans)

☐ Long terme (10 ans)

☐ À vie/ à très long terme (réfléchir au vieillissement)

Autres éléments : _____



Quel projet de vie ?

Projet de vie et accompagnement personnalisé des habitants :

- Quel est le projet de vie des habitants ?
- Activités de journée : travail ordinaire, ETA, service spécialisé de journée...
- Activités de week-end
- Activités de vacances
- Soutien d'un/plusieurs service(s) pour les habitants
- L'habitat jouera-t-il un rôle concernant
 - ☐ accès à la culture
 - ☐ accès à la vie sociale locale (associations, vie politique, vie spirituelle)
 - ☐ activités sportives et récréatives
 - ☐ accès à la formation et l'éducation





Quels besoins ?

Les habitants



Les besoins individuels des habitants

Liste des besoins	À proposer dans l'habitat	À réfléchir avec des partenaires extérieurs
Besoins médicaux		
Besoins paramédicaux		
Soutien psychologique		
Soutien spécifique d'accompagnement		
Vie journalière		
Nettoyage		
Courses		
Préparation repas		
Hygiène personnelle		
Déplacements-transports		
Gestion administrative et financière		
Autres		



De qui s'entourer ? Les relais possibles

- Services publics : Région/commune/CPAS
- Services spécialisés à proximité
- Services généraux et habitants du quartier : voisins, commerces du quartier, maison médicale
- Réseau privé des habitants
- Autre lieu de vie pour personne en situation de handicap à proximité
- Services/lieux où les personnes vont en journée

Régularité des soutiens :

- Mensuel / hebdomadaire / présence
- Présence en journée ? Permanence ?

Liens des habitants avec l'extérieur

- Liens entre les habitants
- Comment créer ces liens avec les services, le réseau privé, le réseau spécialisé, entre habitants ?
- Comment les soutenir dans la durée ?
- Autre



Quel degré d'implication ?

Les habitants

Mon curseur de partage

Ce curseur permet d'identifier les préférences de l'habitant entre des temps individuels et collectifs, ainsi que la fréquence souhaitée des moments partagés.

Individuel



Collectif

Identifier les moments à partager

Un repas

1x/an 1x/trimestre 1x/mois 1x/sem tous les jours

Un moment informel

1x/an 1x/trimestre 1x/mois 1x/sem tous les jours

Une réunion

1x/an 1x/trimestre 1x/mois 1x/sem tous les jours

Une tâche collective

1x/an 1x/trimestre 1x/mois 1x/sem tous les jours

Des services mutuels

1x/an 1x/trimestre 1x/mois 1x/sem tous les jours

Des WE/vacances

1x/an 1x/trimestre 1x/mois 1x/sem tous les jours

Autre :

1x/an 1x/trimestre 1x/mois 1x/sem tous les jours

Quelle vie en commun ?





- 🏠 Quelle localisation géographique ?
- 🏠 Quels critères d'accessibilité/mobilité ?
- 🏠 Quel environnement ?
- 🏠 Quelle typologie de logement idéal ?
- 🏠 Quels espaces individuels?
- 🏠 Quels espaces collectifs ?
- 🏠 Pour aller plus loin

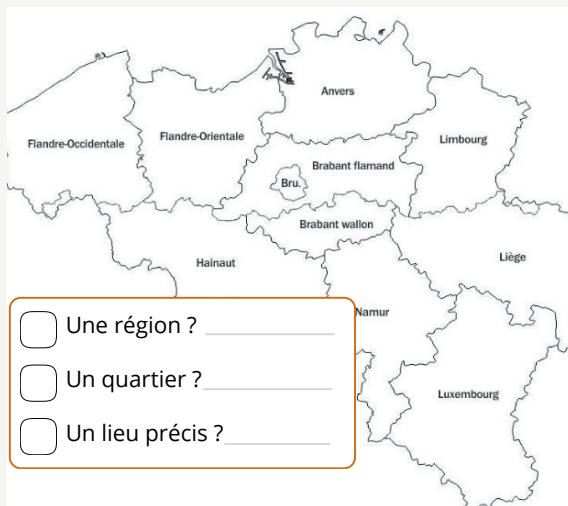


Quelle localisation géographique ?

Le lieu de vie

Type de lieu

Type de bâti



Grande ville



Petite ville



Village



Campagne



Immeuble à appartements



Habitat groupé



Maison divisée en entités



Maison individuelle

Le bâtiment sera plutôt :

☐ neuf

☐ rénové



Quels critères d'accessibilité/mobilité ?

Les déplacements des habitants hors du HIS se feront :

☐ A pied

☐ En train

☐ A vélo

☐ En voiture

☐ En bus





Quel environnement ?

Le lieu de vie

Le HIS devra être à proximité :

- | | |
|--|--|
| ☐ Du réseau social des habitants | ☐ Des services de proximité |
| ☐ De leurs familles | ☐ D'un hôpital |
| ☐ De leurs activités journalières | ☐ Des transports en commun |
| ☐ De leurs loisirs | ☐ Autre |
| ☐ Des commerces | |



Quelle typologie de logement idéal ?

- ☐ Colocation (chambres individuelles avec espaces communs)
- ☐ Studios (avec espaces communs)
- ☐ Appartements (avec espaces communs)

Studios/appartements meublés ?

- ☐ Meubles privés
- ☐ Meubles de la structure ?





Quels espaces individuels ?

Le lieu de vie



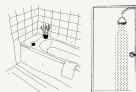
Chambre séparée du living

indispensable

intéressant

pas nécessaire

Surface m²



Salle de bain / de douche individuelle

indispensable

intéressant

pas nécessaire

Surface m²



Cuisine et living individuels

indispensable

intéressant

pas nécessaire

Surface m²



Terrasse et/ou jardin individuels

indispensable

intéressant

pas nécessaire

Surface m²



Garage vélo, moto, voiture

indispensable

intéressant

pas nécessaire

Surface m²



Rangement, cave, grenier

indispensable

intéressant

pas nécessaire

Surface m²



Quels espaces collectifs ?

Le lieu de vie



Salle de bain / de douche commune

indispensable

intéressant

pas nécessaire



Cuisine et living communs

indispensable

intéressant

pas nécessaire



Garage vélo, moto, voiture

indispensable

intéressant

pas nécessaire



Salle réunion

indispensable

intéressant

pas nécessaire



WC commun

indispensable

intéressant

pas nécessaire



buanderie

indispensable

intéressant

pas nécessaire



Terrasse et/ou jardin

indispensable

intéressant

pas nécessaire



Chambre d'amis

indispensable

intéressant

pas nécessaire



Description des espaces et équipements

Espaces réservés

- ☐ Espaces réservés aux habitants :
- ☐ Espaces à partager avec d'autres services :
- ☐ Espaces réservés avec d'autres services :
 - ☐ Quels services ?
 - ☐ Dans quelles conditions ? Convention ?
 - ☐ Modalités pratiques (partage horaire, espaces ...)

Équipements spécifiques

Sanitaires : douches spécifiques, bain, WC accessibles ...

Autres : _____

Accessibilité

Accessibilité vers le logement : transports (transports en commun, réseau routier ...)

- Pour les habitants
- Pour les visiteurs

Accessibilité à l'entrée du logement _____

Accessibilité dans le logement _____

3 Le projet



- Quel est mon rêve ?
- Avantages et inconvénients du projet
- Carte des acteurs du projet
- Ma place dans le projet
- Financement du projet
- Aspects juridiques
- Timing
- Pour aller plus loin



Quel est mon rêve ?

Le projet



Les 3 raisons qui me poussent à me lancer dans ce projet d'HIS ?



Mes motivations : ex.: autonomie, vie de qualité, indépendance, aides sur demande, soutiens, proximité/distance avec, équipements, collaborations,...

Les 3 principales :



Les autres :



Avantages et inconvénients

Quels seront les  de cet habitat ?

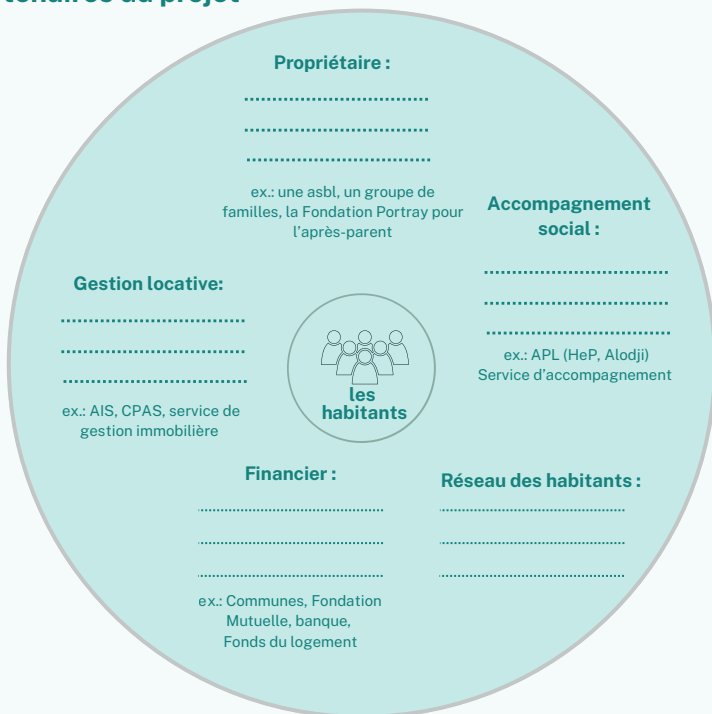
Quels seront les  ?

Mes craintes





Les partenaires du projet



Aides au montage de projet



Aides généraliste :

.....
.....
.....



Autre HIS existant :

.....
.....
.....



Gouvernance partagée :

.....
.....
.....



Futurs partenaires :

.....
.....
.....



**Organisme financier
banque :**

.....
.....
.....



Architecte :

.....
.....
.....



Bureaux d'études :

.....
.....
.....



Notaire / juriste :

.....
.....
.....



Je souhaite ...

- ☐ Monter le projet seul
- ☐ Monter le projet avec d'autres
- ☐ Rejoindre un projet de HIS en cours de création
- ☐ Rejoindre un HIS existant

Initiateur / porteur du projet :

Comment assurer la pérennité du projet après le départ du porteur de projet ?

Combien de temps ...

Combien de temps puis-je consacrer au projet (jours-soirées-mois,...)

Pendant la conception/le montage du projet :

Une fois en place (vie collective, finances, pérennité,...) :

Quels sera mon investissement financier ?

Le type de HIS qui me parle



Un habitat **mixte** : comme Tangissart, 30 février (en cours)



Un habitat **non mixte** (comme Perron, La Bienvenue, ...)

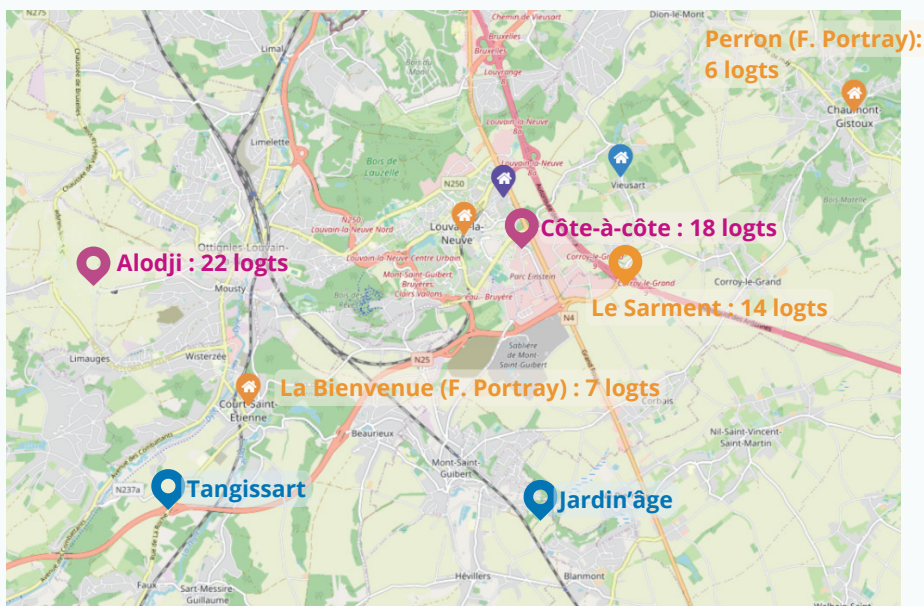


Un habitat **plus grand** (comme Côte-à-Côte, Val des Coccinelles, Alodji,..)



Un habitat **très ouvert** sur le quartier avec des services réciproques

À titre d'exemples :



L'ensemble des habitats inclusifs solidaires existants en Belgique (Bruxelles, Wallonie et Flandre) se trouve sur le site d'Habitat & Participation :

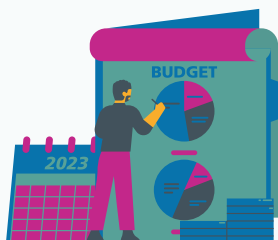
<https://www.habitat-groupe.be/cartographie-hp/?Cartographie-des-HG&lang=fr>

Cette cartographie est le fruit d'une collaboration entre plusieurs associations. Elle permet de visibiliser les habitats existants et les projets.



Financement du montage du projet

Comment sera financé la mise sur pied du projet de HIS ?



Quelles sont les sources de financement possibles ?

Sélectionner la ou les sources de financement pour chaque poste :

Habitants (quid s'ils quittent ?)

Pouvoirs publics ?

Donateurs / Mécènes ?

Emprunt ?

Autres ?

Postes	Montants (ttc)	Sources de financement
Achat : terrain, construction, achat bâtiment		H - P - D - E - A
Frais : notaire, achats, ...		H - P - D - E - A
Frais d'études : archi, techniques, géomètre,...		H - P - D - E - A
Travaux : construction, rénovation, égouttage, abords, ...		H - P - D - E - A
Accompagnement mise sur pied		H - P - D - E - A
Autre		H - P - D - E - A
Total estimé		

Faut-il prévoir un accompagnement pour la mise sur pied du projet de HIS ?

Par qui ? Comment ?

Financement de l'entretien

Nettoyage du privatif financé par :

- ☐ L'occupant individuellement
- ☐ L'ensemble des occupants
- ☐ Autre (ex : réserve de loyers, fonds propres, dons, subsidé...)

Nettoyage des communs financé par :

- ☐ L'ensemble des occupants
- ☐ Autre (ex : réserve de loyers, fonds propres, dons, subsidé...)

Entretien du bâtiment financé par :

- ☐ L'ensemble des occupants
- ☐ Autre (ex : réserve de loyers, fonds propres, dons, subsidé...)

Financement du fonctionnement

Charges d'occupation (eau, gaz, élec) : coût annuel estimé / logement

- financé par :
- ☐ Les occupants
 - ☐ Autre :

Charges de service et d'accompagnement : coût annuel estimé / habitant

- financé par :
- ☐ Les occupants
 - ☐ Subsidés (lequel ?)
 - ☐ Sponsors
 - ☐ Autre :

Les vides d'occupation (réserve à prévoir) :

Services fournis par bénévoles et non rémunérés (frais éventuels) :

Budget estimatif mensuel de l'occupation :

€	Financement de l'occupation par les habitants	€
	Montant approximatif de l'occupation (loyer)	
€	Charges (charges locatives individuelles) :	€
	Charges pour consommation individuelle :	€
	Charges pour consommation du collectif :	€
€	Autres charges d'occupation à prévoir :	€
	Montant payé pour les services	
	Incluant :	
€	Supplément à prévoir :	€

Soit un budget estimatif global de : €/ mois
..... €/ an





Situation urbanistique du logement

Normes urbanistiques

- ☐ permis obtenu ☐ permis à obtenir
- ☐ autorisation valable pour années
- ☐ conformité urbanistique

Normes pompiers

Construction juridique de l'occupation du bien

Le porteur de projet est :

- ☐ Propriétaire
- ☐ Locataire (durée)
- ☐ Emphytéote (durée)
- ☐ Mise à disposition (durée)

Statut des habitants dans le logement :

- ☐ Propriétaire
- ☐ Locataire (durée)
- ☐ Mixité
- ☐ Mise à disposition (durée)
- ☐ Contrat de service (durée)
- ☐ Autre

Le logement répond-il à un type spécifique d'habitat pour personnes avec handicap ?

- ☐ Service reconnu/agréé pour personnes avec handicap :
SRA, SRNA, SLS, ...
- ☐ Locataire
- ☐ Autre

Statut social et état civil

- Domicile :
- ☐ l'habitant pourra-t-il se domicilier dans le bien ?
(sinon où sera-t-il domicilié ? Tous les habitants ?
 - ☐ l'habitant devra-t-il se domicilier dans le bien ?
- ☐ Impact sur le statut d'isolé et donc l'allocation ?



Timing

Le projet

Quand est-ce que je souhaite débiter/rejoindre le projet?



Quand est-ce que j'ai besoin d'emménager?



Compétences et ressources

De quelles ressources et compétences je dispose?



Délai prévu pour la mise en place du projet :

À quel stade en sommes-nous ?

- ☐ Rêve
- ☐ Réflexions
- ☐ Travail sur un lieu de vie précis
- ☐ Ouverture programmée le

Comité de préparation du projet par des personnes qualifiées :

Pour la construction / rénovation

Membres choisis :

Membres à choisir (profil) :

Pour le projet de vie

Membres choisis :

Membres à choisir (profil) :

Sélection des candidats occupants

- ☐ Conditions - comité de sélection et critères
- ☐ Possibilité d'essai, de test
- ☐ Possibilité d'erreur
- ☐ Ouverture programmée le

Quelles sont les opportunités déjà rencontrées ou prévues ?

.....

Quelles sont les difficultés déjà rencontrées ou prévues ?

.....

À quoi faudra-t-il être vigilant

Au départ ?

En cours de vie du projet ?

À long terme ?

Quelle intégration des futurs habitants dans l’élaboration du projet ?

.....

.....

.....

Quels documents doivent être établis ?

	Stade d’élaboration ?		
	à établir	en cours	finalisé
☐ Propriété du bâtiment	☐	☐	☐
☐ Contrat d’occupation par le projet	☐	☐	☐
☐ Contrat d’occupation par les habitants	☐	☐	☐
☐ Contrat avec les associations partenaires	☐	☐	☐
☐ Charte du projet (valeurs)	☐	☐	☐
☐ ROI (règlement d’ordre intérieur)	☐	☐	☐

Quelles règles de fonctionnement ? Révision - évaluation

.....

.....

Comment se prennent les décisions ?

.....

.....

Le soutien d'un service pour soutenir la vie collective - rôle - régularité ?

.....

.....

Une charte / un règlement d'ordre intérieur (ROI) ?

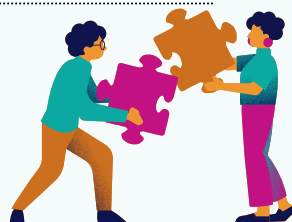
.....

.....

Comment susciter/organiser une ouverture vers le quartier ?

.....

.....



Comment j'assure la pérennisation du projet dans le temps?

- financièrement

.....

.....

- les valeurs du projet (statuts, charte,..)

.....

.....

- le groupe d'habitants

.....

.....

- l'accompagnement

.....

.....

- l'entretien dans le temps : maintenance du bâtiment

.....

.....

Réparations

Nettoyage journalier du privatif :

Nettoyage des communs :

Nettoyage des vitres :

Entretien du jardin :

Pérennité

Quid après le départ du porteur ?

Quid du vieillissement des habitants ?

Intérêt d'une dissociation propriétaire du bâti/service d'accompagnement

Cette dissociation est-elle prévue ?

Pourquoi ?

Intérêt ?

Évaluation du projet

Qui fera cette évaluation ?

Périodicité de l'évaluation ?

Moyens et méthodes ?

Implication des habitants dans l'évaluation

Y-a-t-il un comité des occupants ?

Quel est son pouvoir ? (avis, décision, ...)

.....

Possibilité de quitter le projet

Conséquences :

Accompagnement lors du départ / après :

.....

Possibilité de continuer des liens :

.....

.....

Qui peut remettre le projet en question, le modifier ?

Mode de remise en question ?

.....

.....



Outil créé par 2 acteurs



Être acteur-riche de son logement

Habitat et Participation asbl contribue au développement d'une **démocratie** et d'une **culture participative** et à la mise en œuvre du **droit à un habitat décent, choisi et durable**.

Nos 3 missions

- **Promouvoir** l'habitat groupé
- **Soutenir** la participation des habitant-e-s dans la gestion de leur habitat et de la vie de la cité
- **Faciliter** l'accès à un logement choisi et adapté

Ce que nous proposons

-  Accompagnement : Aide au logement
-  Accompagnement : Montage de projet
-  Accompagnement : Dynamique collective
-  Accompagnement : Processus participatifs
-  Groupes de travail
-  Réalisation d'études participatives
-  Formations et ateliers participatifs

Besoin d'aide? Contactez-nous!

hgswallonie@habitat-participation.be
contactbxl@habitat-participation.be

010 45 06 04

www.habitat-participation.be
www.habitat-groupe.be



Nos permanences

"Habiter autrement" :
aide au montage de projet d'habitats groupés solidaires, inclusifs, kangourous,

tous les mardis 10h - 17h
Traverse d'Esope 6 - 1348 Louvain-l-N
Rue de l'Institut 20 - 1070 Bxl



Notre **newsletter!**

Habitat et Participation est soutenue par



Outil créé par



Habitat, prévoyance et solidarité pour une vie de qualité, à long terme.

Créée par l'asbl Inclusion, la **Fondation Portray pour l'après-parent** soutient durablement les personnes en situation de handicap (déficience intellectuelle, autisme, polyhandicap, cérébro-lésion), en particulier après le décès de leurs parents.

La Fondation propose des **solutions concrètes de prévoyance personnalisée** (Fonds Nominatifs individualisés, conseils) **et de solidarité collective** (Fonds Étincelles, Autisme, Jacinthes, Auxilia, Magali ...).

La Fondation développe comme "propriétaire bienveillant" des **Habitats Inclusifs Solidaires** : des logements accessibles, à taille humaine, construits avec les habitants, leurs familles et les partenaires. Ces lieux de vie permettent aux habitants de vivre en autonomie soutenue, dans un cadre de qualité, ouvert sur la société et favorisant le vivre-ensemble.



Nous contacter :

Fondation Portray pour l'après-parent

Fondation d'utilité publique RPM 0 877 691 335

www.fondation-portray.be

Tél. 02 534 00 38 – fondation@fondation-portray.be

Nous soutenir : Pour créer ces projets et les rendre accessibles à leurs habitants, nous avons besoin de soutiens financiers et logistiques importants.

Compte : BE60 0682 4119 4870

Communication (obligatoire depuis le 01/01/2024 pour obtenir une attestation fiscale) : Nom, prénom et numéro national

Une attestation fiscale est délivrée pour tout don de 40 € ou plus par an.



Quelle est la prochaine étape ?



Traverse d'Esope 6
1348 Louvain-la-Neuve
Tel : 010 45 06 04
contact@habitat-participation.be
www.habitat-participation.be



Siège social : Place Communale, 7
1490 Court-Saint-Etienne
Siège administratif : Rue Colonel Bourg, 123 bte 6
1140 Bruxelles
Tel : 02 534 00 38
fondation@fondation-portray.be
www.fondation-portray.be